



JULIUS TALLBERG FASTIGHETER

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s
ÅRSREDOVISNING 2009

Julius Tallberg-Fastigheter Abp
Finländarvägen 7, 02270 Esbo
Tel. 0207 420 720
www.jtkoyj.com

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s årsredovisning 2009

Bolagets tjugoundra verksamhetsår

Innehåll

Information till aktieägare	3
Verkställande direktören har ordet.....	4
Styrelsens verksamhetsberättelse	5
IFRS-Koncernbokslut	
Koncernens resultaträkning	9
Koncernens kassaflödesanalys	9
Koncernens balansräkning.....	10
Sammanställning över förändringar i koncernens eget kapital	10
Noter till koncernredovisningen	11
Nyckeltal	25
Formler för beräkning av nyckeltal.....	25
Aktiekapital och aktier	26
Moderbolagets bokslut	
Moderbolagets resultaträkning	27
Moderbolagets kassaflödesanalys	27
Moderbolagets balansräkning.....	28
Noter till moderbolagets bokslut	29
Moderbolagets förslag till vinstutdelning	31
Revisionsberättelse	31
Corporate Governance	32
Fastighetsplacering och -förädling	37
Fastighetsinnehavsanalys	39
Fastighetssammandrag.....	40
Värderingsutlåtande	41

BOLAGSSTÄMMA

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s ordinarie bolagsstämma hålls den 15 april 2010 klockan 16.30 på Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s huvudkontor på Finländarvägen 7 i Esbo. Den officiella kallelsen till bolagsstämma har offentliggjorts på bolagets webbplats på adressen www.jtkoyj.com.

På bolagsstämman behandlas

1. de ärenden som enligt 10 § i bolagsordningen ankommer på ordinarie bolagsstämman.

Rätt att delta

Rätt att delta i bolagsstämman har aktieägare som senast den 1 april 2010 har antecknats som aktieägare i bolagets aktieägarförteckning, som förs av Euroclear Finland Ab.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska senast måndagen den 12 april 2010 före

klockan 16.00 till bolagets kontor anmäla sin avsikt att delta i stämman antingen

- per telefon på numret 0207 420 705/ Ritva Savaspuro-Olli eller
- skriftligen till adressen Julius Tallberg-Fastigheter Abp, Finländarvägen 7, 02270 Esbo eller
- per e-post till ritva.savaspuro@tallberg.fi eller
- via bolagets webbplats www.jtkoyj.com under Yhteydenotto

Aktieägarna ombeds att vid sidan av sitt namn uppge sin personbeteckning eller FO-nummer och namnet på ett eventuellt biträde. De på bolagsstämman närvarande aktieägarna har i enlighet med 5 kapitlet 25 § i aktiebolagslagen frågerätt i de ärenden som behandlas på bolagsstämman.

UTDELNING

Styrelsen föreslår för bolagsstämman att för räkenskapsperioden 2009 utdelas 0,11 euro per

aktie. Rätt till utdelning har den som på avstämningsdagen för utdelningen den 24 april 2010 är antecknad i bolagets aktieägarförteckning, som förs av Euroclear Finland Ab. Styrelsen föreslår för bolagsstämman att utdelningen betalas efter avstämningstidens utgång med början från den 27 april 2010.

EKONOMISK INFORMATION OM JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP 2010

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s bokslutskommuniké för 2009 offentliggörs den 17 februari 2010.

Årsredovisningen och delårsrapporterna publiceras endast på webbadressen www.jtkoyj.com. De kan också beställas per telefon på numret 0207 420 705, via e-post till ritva.savaspuro@tallberg.fi eller via bolagets webbplats.

KONCERNEN I KORTHET (IFRS)

	31.12.2009	31.12.2008
Marknadsvärdet på fastighetstillgångarna, miljoner euro	90,7	94,5
- förändring %	-4,0	-37,0
Koncernens eget kapital, miljoner euro	84,7	81,1
- förändring %	4,4	-5,8
Eget kapital per aktie, euro	3,23	3,07
Soliditet %	68,9	51,8

	1.1.–31.12.2009	1.1.–31.12.2008
Omsättning, miljoner euro	10,0	10,2
- förändring %	-2,2	-10,5
Vinst före skatt, miljoner euro	8,5	-0,8
- förändring %	1.142,1	-105,7
Dividend per aktie, euro	0,11*	0,10

*Styrelsens förslag

Bolagets tjuogoandra verksamhetsår 2009 var på grund av den globala finanskrisen och ekonomiska nedgången alltjämt ett mycket utmanande år. Osäkerheten på fastighetsmarknaden höll i sig under början av året men under slutet av året avstannade nedgången av fastigheternas värde. Ingen snabb uppgång är dock att vänta på fastighetsmarknaden under den närmaste tiden.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp avyttrade hela innehavet av aktier i Sponda Abp under året och intäktförde därav en realisationsvinst på 9 miljoner euro. Realisationsvinsten gjorde att koncernens resultat före skatter steg till 8,5 miljoner euro. Bolaget har en stark soliditet (kreditvärdighet AAA). En stark finansiell ställning har varit ett primärt mål i bolagets strategi under hela dess historia. Det ger bolaget möjligheter att svara på utmaningarna som ett kärvt ekonomiskt läge ställer men också möjligheter att dra nytta av marknadsläget. Bolagets starka finansiella ställning gör det dessutom möjligt för bolaget att höja aktieutdelningen till 0,11 euro. Ett viktigt strategiskt mål för bolaget är att följa en konsekvent och långsiktig utdelningspolicy. Så har också bolagets aktieutdelning ökat eller varit densamma fjorton år i rad.

Vid utgången av räkenskapsåret uppgick värdet på koncernens förvaltningsfastigheter enligt en extern värdering till cirka 91 miljoner euro. Värdet på finansiella tillgångar uppgick till cirka 24 miljoner euro. Koncernens eget kapital per aktie ökade till 3,23 euro (3,07) (5 %) även om en redovisad nedskrivning på 4,8 miljoner euro belastade det egna kapitalet via resultatet. Resultatet före skatt uppgick till 8,5 miljoner euro (-0,8 miljoner euro 2008). Koncernens soliditet på 69 procent ligger på en mycket hög nivå och överstiger klart målnivån på 50 procent.

Moderbolaget Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s utdelningsbara medel uppgår till 50,1 miljoner euro, varav 11,2 miljoner euro är räkenskapsårets vinst. Styrelsen föreslår bolagsstämman en aktieutdelning på 0,11 euro per aktie.

Bolaget har varit noterat på börsen NASDAQ OMX Helsingfors sedan 18.2.1988. Bolagets jämförbara aktiekurs 18.2.1988 var 1,50 euro och 31.12.2009 3,18. Dessutom har bolaget under sin historia gett en aktieutdelning på cirka 0,7 euro per aktie.

Bolagets styrelse offentliggjorde hösten 2009 sin uppfattning att nyttan av att vara ett börsnoterat bolag inte kompenserar för det administrativa arbete och de kostnader som börsnoteringen föranleder i relation till bolagets storlek och aktieomsättning. Utgående från bolagets ansökan daterad 21.1.2010 beslutade NASDAQ OMX Helsingfors att 19.3.2010 upphöra handeln med bolagets aktier på börsen.

Bolagets börshistoria kommer då att ha varat i 22 år och en månad.

UTSIKTER FÖR 2010 OCH FRAMTIDEN

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s finansiella ställning och likviditet förväntas vara fortsatt starka trots det allmänna ekonomiska läget.

Värdet på bolagets hyreskontrakt per 31.12.2009 uppgick till cirka 21 miljoner euro och den genomsnittliga löptiden var 2,1 år. Uthyrningsgraden förväntas förbli på samma höga nivå som i dag. Bolaget fokuserar på att betjäna sina kunder, med andra ord hyresgästerna, och har därför satsat på personalresurser och effektiviserat tjänsteleverantörernas verksamhet.

Det är osannolikt att Julius Tallberg-Fastigheter Abp på kort sikt kommer att öka fastighetsbeståndet genom nyförvärv.

Jag vill tacka alla våra kunder och samarbetspartner för ett resultatrikt och långsiktigt samarbete. Också våra medarbetare är förtjänta av ett varmt tack för sin värdefulla insats, utan den hade bolagets framgång inte varit möjlig och vore det inte heller i framtiden. Redan i tjugotvå år har vi gjort vårt bästa för att betjäna våra kunder på bästa möjliga sätt, och vi kommer också i framtiden att göra vårt yttersta för att göra det ännu bättre än tidigare. Jag är övertygad om att bolagets verksamhet blir ännu effektivare i framtiden då undertecknad 30.4.2010 ger över ansvaret till min efterträdare DI Hannu Vuorelas kapabla händer.

Esbo, den 17 februari 2010

Martti Leisti

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1.1.2009 – 31.12.2009**ALLMÄN ÖVERSIKT**

Koncernen Julius Tallberg-Fastigheter Abp befann sig i ett utmanande affärsklimat 2009. Den finska ekonomins störtdykning som tog sin början 2008 fortgick mycket snabb och brant under året. Osäkerheten på fastighetsmarknaden höll i sig och fastighetsvärderingarna sjönk betydligt under de två första kvartalen. Nedgången upphörde dock under det tredje kvartalet. Under räkenskapsåret avyttrade bolaget samtliga aktier i Sponda Abp för 53,4 miljoner euro. Aktierna ingick bland finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning. Bolaget tecknade cirka 7,8 miljoner stycken aktier i Sponda Abp:s aktieemission för cirka 10 miljoner euro, vilket innebär att nettoförsäljningsintäkten uppgick till 43,4 miljoner euro. Totalt är 9 miljoner euro intäktsförda som realisationsvinst. Realisationsvinsten gjorde att koncernens resultat före skatter steg till 8,5 miljoner euro (-0,8 miljoner euro 2008). Försäljningsintäkterna från aktierna användes till extra avbetalningar på lån för 30 miljoner euro och nya kortfristiga penningmarknadsinvesteringar på 8,5 miljoner euro. Med åtgärderna strävar bolaget efter att öka sin investeringskapacitet för både framtida nyförvärv och bolagets egna förädlingsprojekt.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för koncernens fastighetsbestånd ligger på en hög nivå, vid 98 procent (97 %). Koncernens omsättning sjönk 2 procent jämfört med året innan och låg på 10,0 miljoner euro (10,2 MEUR). Koncernens resultat före värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter och finansiella poster och skatter uppgick till 4,5 miljoner euro (5,0 MEUR). Nettokassaflödet per aktie av löpande verksamhet uppgick till 0,15 euro (0,15 euro). Förvaltningsfastigheternas värdeminskning under räkenskapsåret uppgick till -4,8 miljoner euro (-6,0 MEUR).

Under räkenskapsåret investerade eller avyttrade bolaget inga förvaltningsfastigheter, fränsett fastigheten vid Juuritie 7, Nummela som förvärvades av Gunnebo Nordic Oy 23.10.2009 för 0,8 miljoner euro. Gunnebo Nordic Oy blev kvar som hyresgäst i lokaler och flyttar in i bolagets fastighet vid Örevä-

gen 4 under våren 2010. Under räkenskapsåret uppgick koncernens sammanlagda fastighetsinvesteringar till 1 miljon euro medan övriga investeringar uppgick till 18,6 miljoner euro. Investeringarna under året uppgick alltså totalt till 19,7 miljoner euro, medan de 2008 uppgick till 61,2 miljoner euro. Avyttrade övriga investeringar uppgick till 61,9 miljoner euro medan förvaltningsfastigheterna avyttrade 2008 uppgick till 55,2 miljoner euro. Koncernens soliditet på 69 procent (52 %) ligger på en mycket hög nivå och överstiger klart målnivån på 50 procent.

Det verkliga värdet på koncernens fastighetstillgångar låg på 90,7 miljoner euro vid utgången av räkenskapsåret (94,5 MEUR). Värdet på övriga finansiella tillgångar uppgick till 24,0 miljoner euro (22,6 MEUR). Under jämförelseperioden uppgick marknadsvärdet på koncernens indirekta fastighetsinvesteringar i balansräkningen till 34,5 miljoner euro. Balansomslutningen låg på 123,0 miljoner euro (156,9 MEUR). Koncernens eget kapital per aktie ökade till 3,23 euro (3,07 euro), avkastningen på sysselsatt kapital låg på 8,4 procent (1 %) medan avkastningen på eget kapital var 7,6 procent (-0,6 %).

**MARKNADSUTSIKTER
Fastighetsmarknaden**

Osäkerhet och avvaktande stämning präglar alltjämt fastighetsmarknaden i Finland. Catella bedömer att en del utländska fastighetsinvestorer som utnyttjat hävstångseffekten kommer att dra sig tillbaka från Finland. Å andra sidan har inhemska investerare blivit aktivare och söker som bäst intressanta objekt. Transaktionsvolymen torde öka något 2010 men fastighetspriserna torde förbli på samma nivå eller stiga mycket måttligt. Priserna på en del fastigheter kan emellertid ännu gå ner om vakansgraden ökar och nettohyresintäkterna minskar.

Marknaden för affärs- och kontorslokaler

Enligt Catella finns det nu mer tomma kontorslokaler i Helsingforsregionen än någonsin tidigare – över en miljon kvadratmeter.

Vakansgraden för kontorslokaler är omkring 12 procent i Helsingforsregionen och den kan fortsätta stiga ännu under 2010. Vakansgraden för industri- och lagerlokaler har ökat till omkring 4 procent. Vakansgraden för affärslokaler är alltjämt låg.

RESULTAT OCH OMSÄTTNING

Koncernens omsättning utgörs av hyresintäkter och uppgick 1.1–31.12.2009 till 10,0 miljoner euro (10,2 MEUR). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 98 procent (97 %) och nettohyresintäkterna på 7,2 miljoner euro låg på samma nivå som året innan (7,2 MEUR). Resultatet före skatter uppgick till 8,5 miljoner euro (-0,8 MEUR) av vilka realisationsvinsten av aktierna i Sponda utgjorde 9 miljoner euro (0,0 MEUR) och värdeförändringen av fastighetstillgångarna -4,8 miljoner euro (-6,0 MEUR). Koncernens resultat per aktie under året var 0,24 euro (-0,02 euro).

**VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ
KONCERNENS FASTIGHETER**

Värdet på bolagets fastighetstillgångar kontrollerades 31.12.2009. Värderingen utgår från Catella Property Oy:s utlåtande som är givet enligt IVS 2007, där man beaktar det förändrade marknadsläget, förändringar i bolagets fastighetsspecifika avkastningskrav och viktiga händelser under räkenskapsåret. Det genomsnittliga avkastningskravet på bolagets förvaltningsfastigheter var enligt den externa värderingen 8,9 procent (8,6 %) i slutet av perioden. Jämfört med siffrorna i bokslutet 2008 ökade nettoavkastningskravet med ca 0,3 procent. Under räkenskapsåret är 4,8 miljoner euro (6,0 MEUR) kostnadsförda som värdeförändring.

**FINANSIELL STÄLLNING,
KASSAFLÖDE OCH BALANSRÄKNING**

Koncernens finansiella ställning var god under räkenskapsåret. Soliditeten var 69 procent vid utgången av räkenskapsåret och översteg den långsiktiga målnivån på 50 procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten under januari–december uppgick till 3,9 miljoner euro (4,0 MEUR). Kassaflödet från

den löpande verksamheten inkluderar skatter på 0,6 miljoner euro (0,7 MEUR) som bolaget betalat under året.

Inga förvaltningsfastigheter är avyttrade under räkenskapsåret. Under räkenskapsåret avyttrade bolaget aktier och teckningsrätter i Sponda till ett värde av 53,4 miljoner euro och intäktförde en realisationsvinst på 9 miljoner euro som är upptagen bland finansiella intäkter. Tidigare under räkenskapsåret förvärvade bolaget aktier för 0,2 miljoner euro och tecknade med företrädesrätt nya aktier för 9,8 miljoner euro. Bolaget investerade 8,5 miljoner euro i kortfristiga penningmarknadsinstrument under året. Under jämförelseperioden frigjordes 55,2 miljoner euro genom avyttrade förvaltningsfastigheter och av dessa investerade bolaget 34,4 miljoner euro som indirekt fastighetsinvestering i aktier i Sponda, 24,1 miljoner euro i penningmarknadsinstrument och 2,6 miljoner euro i förvaltningsfastigheter.

Kassaflödet från finansiering under januari–december uppgick till -40,6 miljoner euro (14,8 MEUR). Under året avbetalade koncernen lån med 37,2 miljoner euro (18,5 MEUR) av vilka 30,0 miljoner euro utgjorde förtida avbetalningar med intäkter från de avyttrade Spondaaktierna. Aktieutdelningen uppgick till 2,6 miljoner euro (2,6 MEUR).

Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning innefattar investeringar i en företagslånekorg 12,1 miljoner euro (11,0 MEUR). Hälften av den ursprungliga investeringen i företagslånekorgen är säkrad för räntefluktuationer genom räntesäkringsavtal. Bolaget tillämpar inte säkringsredovisning för säkring av företagslånekorgen och redovisade en kostnad för värdeförändring på 55 tusen euro (intäkt 154 t euro) under räkenskapsåret. Medelräntan på företagslånekorgen och debenturer-na låg på 4,2 procent (6,5 %).

Förändringen i likvida medel under året uppgick till 3,3 miljoner euro (3,9 MEUR).

Koncernen har ingått räntesäkringsavtal på lånen för perioden 2010–2017 för det fall att låneräntorna stiger. Det nominella värdet på kapitalet i avtalen uppgick till 22,8 miljoner euro 31.12.2009 (18,0 MEUR), vilket innebär att 93 procent (35 %) av lånen är ränte-

säkrade då man beaktar bolagets fasträntelån på 5,4 miljoner euro. Räntesäkringsgraden är som en följd av extra avbetalningar på lån temporärt högre än normalt och överstiger den minimisäkringsgrad på 60 procent som koncernen fastställt i sin riskhanteringspolicy. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 29,4 miljoner euro 31.12.2009 (66,6 MEUR) och medelräntan på lånen till 4,1 procent (4,6 %).

Netto finansiella kostnader exklusive realisationsvinsten på Spondaaktierna uppgick under perioden januari–december till 1,3 miljoner euro (0,3 MEUR), vilket utgör 12,8 procent av omsättningen (2,8 %). Netto finansiella kostnaderna innefattar 0,2 miljoner euro sakkunnigarvoden för delistning och förvärv av egna aktier.

Balansomslutningen låg på 123,0 miljoner euro (156,9 MEUR) vid utgången av räkenskapsåret.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER UNDER DEN NÄRMASTE FRAMTIDEN

Bolaget bedömer med jämna intervaller riskerna i förhållande till bolagets långsiktiga strategiska mål. Bolaget har lagt upp riskhanteringsstrategier för identifierade risker. Riskhanteringen är beskriven på bolagets webbplats och i årsredovisningen 2009.

Bolaget ser alltså osäkerheten i det allmänna världsekonomiska läget som den största risken och osäkerhetsfaktorn för verksamheten, trots att man i en del regioner kan skönja en viss återhämtning av världsekonomin. Risken är att den internationella ekonomin inte hinner nå en stadig tillväxt innan verkningarna av finans- och penningpolitiska stimulansåtgärder börjar falna av. Det vore ytterst skadligt för i synnerhet Finland eftersom den finska ekonomin cykliskt ligger efter både Europa och resten av världen. En ny nedgång i efterfrågan skulle ha en negativ inverkan också på den finska fastighetsmarknaden.

En negativ ekonomisk utveckling kan ytterligare höja avkastningskravet på fastigheter vilket i sin tur leder till minskning av fastigheternas värde. En eventuell fortsatt recession kan dessutom påverka kundföretagens verksamhet på ett negativt sätt vilket å sin sida kan åter-

speglas negativt i fastigheternas hyresintäkter. I extrema fall kan ett försämrat ekonomiskt läge till och med leda till kreditförluster i bolagets penningmarknadsinvesteringar, men det är dock mycket osannolikt enligt bolagets bedömning idag.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Den emissionsjusterade omsättningen av bolagets aktier under tiden 1.1–31.12.2009 var 991 983 stycken (3,8 procent av det genomsnittliga antalet aktier) på börsen NASDAQ OMX Helsingfors. Värdet på omsättningen uppgick till 2,8 miljoner euro (2,1 MEUR). Avslutskursen varierade mellan 1,94 och 3,19 euro (mellan 1,61 och 3,03 euro). Den sista avslutskursen 31.12.2009 var 3,18 euro (31.12.2008 1,88 euro). Marknadsvärdet på bolagets aktiestock uppgick till 83,4 miljoner euro 31.12.2009 (31.12.2008 49,6 MEUR). Vid utgången av räkenskapsåret uppgick Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s aktiekapital till 21 027 300 euro som var fördelat på 26 407 030 till fullo betalda aktier. Vid utgången av räkenskapsåret ägde bolaget 182 509 stycken egna aktier, vilka representerar cirka 0,7 procent av bolagets aktiestock och röster.

Koncernens eget kapital per aktie låg på 3,23 euro (3,07 euro).

FLAGGNINGSMEDDELANDEN

Bolaget hade inga flaggningsmeddelanden under räkenskapsåret.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS AKTIEINNEHAV

Ledamöterna i styrelsen och verkställande direktören hade ett direktinnehav på sammanlagt 1 953 082 aktier 31.12.2009. Aktierna medförde ett röstvärde och en ägarandel på 7,4 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 sammanlagt 16 665 162 aktier som medförde ett röstvärde och en ägarandel på 63,1 procent i Julius Tallberg-Fastigheter Abp.

TRANSAKTIONER MED INRE KRETSEN

Bolaget hade inga transaktioner utöver sedvanliga transaktioner med den inre kretsen. Ledningens personalförmåner ligger på samma nivå som under jämförelseperioden.

STYRELSENS BEFOGENHETER OCH ORDINARIE BOLAGSSTÄMMANS BESLUT

Julius Tallberg-Fastigheter Abp höll ordinarie bolagsstämma 18.3.2009 som fastställde bolagets bokslut för 2008 och beviljade ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och bolagets verkställande direktör. Bolagsstämman beslutade enligt styrelsens förslag att betala en aktieutdelning på 0,10 euro per aktie.

Magnus Bargum, Markus Fogelholm, Kaj Hedvall, Susanna Renlund, Kari Sainio och Thomas Tallberg blev invalda i bolagets styrelse. Fyra av styrelseledamöterna står i oberoende ställning till bolaget och bolagets viktigaste aktieägare; Magnus Bargum, Markus Fogelholm, Kaj Hedvall och Kari Sainio.

Styrelsen valde inom sig Susanna Renlund till styrelseordförande och Thomas Tallberg till vice ordförande. Styrelsen tillsatte inga utskott.

Till bolagets revisor utsågs CGR-samfundet PricewaterhouseCoopers Oy.

Bolagsstämman bemyndigade styrelsen att fatta beslut om att förvärva högst 1 320 351 stycken av bolagets egna aktier på annat sätt än i proportion till aktieägarnas innehav. Bemyndigandet gäller fram till 18.3.2010.

STYRELSENS BEFOGENHETER OCH EXTRA BOLAGSSTÄMMANS BESLUT

Julius Tallberg-Fastigheter Abp höll en extra bolagsstämma 20.11.2009 som bemyndigade bolagets styrelse att med bolagets fria egna kapital förvärva högst 2 600 000 stycken egna aktier i en eller flera poster. Detta så att priset på aktierna som förvärvas utgående från bemyndigandet fastställs enligt bolagets eget kapital per aktie vid respektive förvärvstidpunkt. Minimi- och maximipriset för aktier som förvärvas utgående från bemyndigandet fastställs inom ramarna för bolagets eget kapital per aktie. Förvärvet av egna aktier utgående från bemyndigandet kan göras genom offentligt köpean-

bud av bolaget eller i offentlig handel på sådana börser vars regler tillåter företag att idka handel med egna aktier. Bemyndigandet utesluter inte rätten för styrelsen att förvärva aktierna på annat sätt än i proportion till aktieägarnas innehav. Bemyndigandet gäller ett aktieantal som representerar cirka 9,85 procent av bolagets aktier och röster. Bemyndigandet gäller fram till 31.12.2010.

Förvärvet av egna aktier hänför sig till det planerade offentliga köpeanbudet för egna aktier som bolaget meddelade om 29.10.2009. Bolaget avser genom offentligt köpeanbud erbjuda sina aktieägare möjligheten att om de så önskar avstå från sina aktier i bolaget. Efter det planerade köpeanbudet skulle bolaget ansöka om upphörande av offentlig handel med dess aktier och ta bort bolagets aktie från börslistan (delistning).

Bolagsstämman upphävde bemyndigandet för styrelsen att besluta om aktieemission och särskilda rättigheter för aktier som bolagsstämman gav 31.5.2007 och bemyndigandet att förvärva bolagets egna aktier som bolagsstämman gav styrelsen 18.3.2009.

Ändringar i bolagsordningen

Bolagets 9 § i bolagsordningen är ändrad enligt följande:

9 § Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma publiceras på bolagets webbsidor tidigast tre (3) månader och senast tjugo (21) dagar före stämman. Aktieägare kan dessutom erhålla kallelsen på bolagets huvudkontor. Styrelsen publicerar dessutom meddelande om kallelsen till bolagsstämma i en eller flera dagstidningar som regelbundet utkommer på bolagets hemort eller postar eller på annat verifierbart sätt levererar det till aktieägarna till den adress som finns i bolagets aktiebok.

Styrelsen kan besluta att aktieägare för att få delta i bolagsstämman ska anmäla sin avsikt att delta i stämman till bolaget senast den dag som styrelsen fastställt och uppgett i stämmokallelsen. Dagen i fråga kan vara tidigast tio (10) dagar före bolagsstämman. Dessutom bör

man beakta vad aktiebolagslagen säger om rätten att delta i bolagsstämman för företag som hör till värdeandelsystemet. Den ändrade bolagsordningen gäller efter att den är registrerad i handelsregistret 25.11.2009.

Bolagets styrelse har på mötet genast efter den extra bolagsstämman, utgående från bolagsstämmans bemyndigande och planen offentliggjord 29.10.2009 gällande offentligt köpeanbud för förvärv av högst 2 600 000 egna aktier, fattat beslut om köpeanbudet för egna aktier så att kontantvederlaget i köpeanbudet är 3,19 euro per aktie och tiden för köpeanbudet preliminärt 14.12.2009–15.1.2010. Bolagets styrelse har godkänt anbudsdokumentet för köpeanbudet och anbudets slutliga villkor på mötet 8.12.2009.

BOLAGETS LEDNING

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s verkställande direktör Martti Leisti har meddelat styrelsen att han ämnar gå i pension 2010. Martti Leisti har varit verkställande direktör för Julius Tallberg-Fastigheter i 22 år ända sedan bolaget grundades. Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s styrelse utnämnde DI Hannu Vuorela till ny verkställande direktör för bolaget från och med 1.5.2010.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Bolaget gav 20.1.2010 ut ett meddelande angående totalresultatet av köpeanbudet och affärarna om 1 060 864 stycken aktier gjorda 2010 vilka clearades 26.1.2010. Bolaget innehar efter dessa affärer totalt 1 243 373 stycken egna aktier. Antalet utestående aktier efter köpeanbudet är 25 163 657 aktier (31.12.2009 26 224 521 aktier). Det totala värdet på de förvärvade egna aktierna uppgick till 3,97 miljoner euro. Bolaget gav börsen en köpor der för att från och med 26.1.2010 förvärva egna aktier till priset 3,19 euro per styck. 19.3.2010 upphör bolaget att noteras på börsen.

BOLAGETS BÖRSHISTORIA

Bolaget är grundat 1987 av Oy Julius Tallberg Ab (handelsregistrerat 14.10.1987) och efter emissionerna hösten 1987 riktade till storin-

vesterare och allmänheten godkändes bolaget som det första offentligt noterade fastighetsinvesteringsbolaget i Finland till börsen. Bolaget har varit föremål för handel på NASDAQ OMX Helsingfors sedan 18.2.1988. Bolagets jämförbara aktiekurs var 18.2.1988 1,50 euro och 31.12.2009 3,18 euro.

Dessutom har bolaget under sin historia betalat ut nästan 0,7 euro per aktie som aktieutdelning.

Bolagets styrelse offentliggjorde hösten 2009 sin uppfattning att nyttan av att vara ett börsnoterat bolag inte kompenserar för det administrativa arbete och de kostnader som det medför i relation till bolagets storlek och aktieomsättning.

Utgående från bolagets ansökan daterad 21.1.2010 beslutade NASDAQ OMX Helsingfors att upphöra handel med bolagets aktier på börsen 19.3.2010.

Bolagets börshistoria kommer då att ha varit i 22 år och en månad.

UTSIKTER FÖR 2010 OCH FRAMTIDEN

I Helsingforsregionen förväntas vakansgraden för kontorslokaler alltjämt öka och hyresnivåerna kan sjunka en aning. Hyresmarknadsläget för industri- och lagerlokaler försämras troligen en aning.

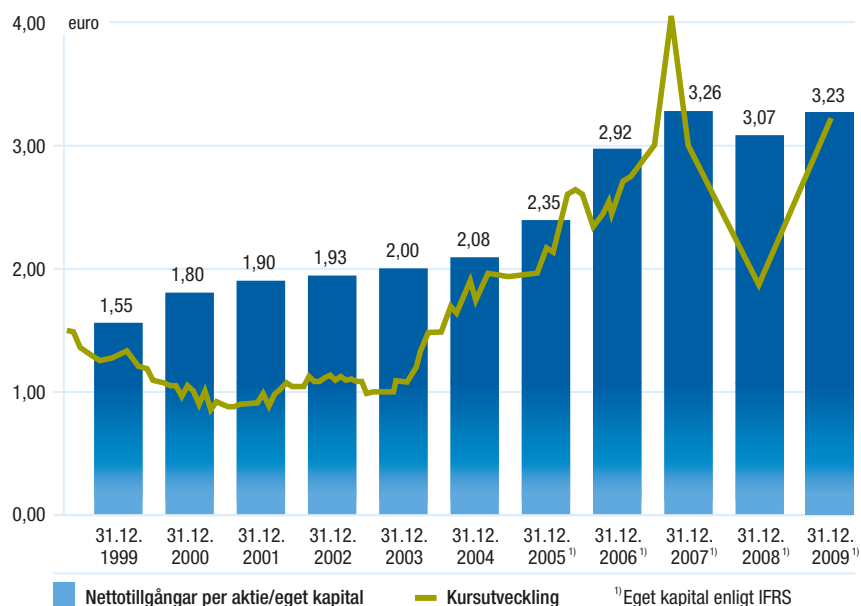
Den höga uthyrningsgraden som bolaget har idag fortgår troligen på ungefär samma nivå. Värdet på koncernens hyreskontrakt uppgick till 20,7 miljoner euro 31.12.2009 (22 MEUR) och den genomsnittliga löptiden var 2,1 år (2,2 år).

Julius Tallberg-Fastigheter Abp har god finansiell ställning och likviditet och båda förväntas vara fortsatt mycket starka. Avyttringen av aktierna i Sponda har ytterligare förstärkt koncernens finansiella ställning.

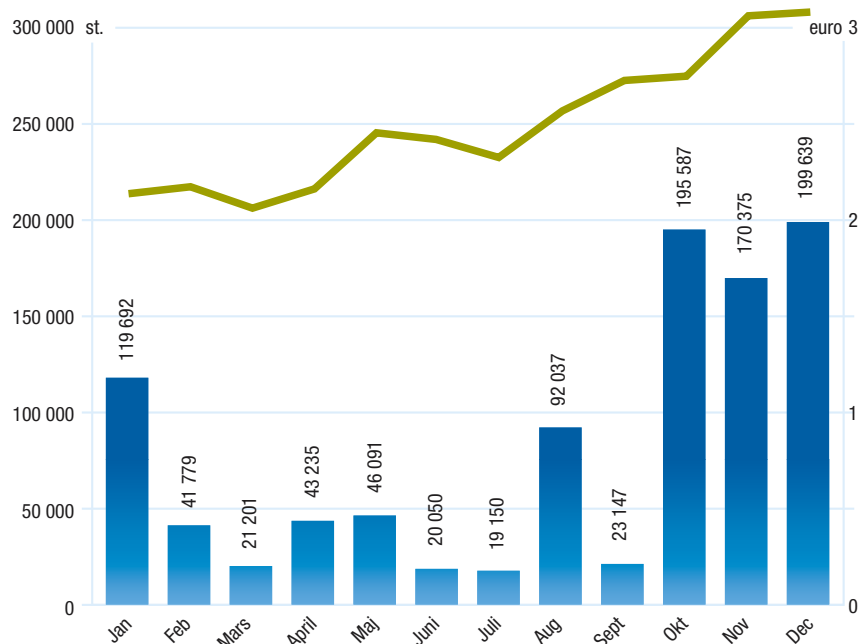
Julius Tallberg-Fastigheter Abp har en stark finansiell struktur och hög uthyrningsgrad som båda ger bolaget en ypperlig grund när det gäller att svara på utmaningarna både under recessionen och därefter.

Rapporten om Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s system för styrning och kontroll (Corporate Governance Statement) är utarbetad som en berättelse separat från verksamhetsberättelsen och finns på bolagets webbsidor www.jtkoyj.com.

UTVECKLINGEN AV NETTOTILLGÅNGAR PER AKTIE/EGET KAPITAL OCH AKTIEKURSEN



AKTIENS KURSUTVECKLING OCH OMSÄTTNING 2009



KONCERNENS RESULTATRÄKNING			
1 000 euro	Not	1.1.-31.12. 2009	1.1.-31.12. 2008
OMSÄTTNING	1	10 017	10 242
Kostnader för fastighetsunderhåll	2	-2 770	-3 075
NETTOHYRESINTÄKTER		7 247	7 167
Förvaltningskostnader	3,4,5	-1 635	-1 678
Vinst/förlust från värdering till verkligt värde	6	-4 828	-6 019
RÖRELSEVINST		784	-530
Finansiella intäkter	7	10 253	1 877
Finansiella kostnader	7	-2 566	-2 160
RESULTAT FÖRE SKATT		8 472	-813
Direkta skatter	8	-2 202	292
RÄKENSKAPSÅRETS RESULTAT		6 270	-521
SUMMA TOTALRESULTAT			
Räkenskapsårets resultat		6 270	-521
Övriga poster i totalresultatet:			
Räntesäkringar			
Vinster eller förluster redovisade direkt mot eget kapital		-772	-856
Omklassificerat till justering av finansiella intäkter eller kostnader		528	-173
Skatt på poster redovisade direkt mot eget kapital eller överförda från eget kapital		63	262
Räntesäkringar justerade för skatteeffekt		-181	-767
Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning			
Vinst/förlust från värdering till verkligt värde		10 036	-1 420
Omklassificerat till justering av finansiella intäkter eller kostnader		-9 053	
Skatt på poster redovisade direkt mot eget kapital eller överförda från eget kapital		-256	369
Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning justerade med skatteeffekt		727	-1 051
Summa övriga poster i totalresultatet:		547	-1 818
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR RÄKENSKAPSÅRET		6 817	-2 339
Resultat per aktie			
efter utspädning	9	0,24	-0,02
före utspädning		0,24	-0,02

KASSAFLÖDEANALYS			
1 000 euro		1.1.-31.12. 2009	1.1.-31.12. 2008
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET			
Räkenskapsårets vinst		6 270	-521
Justeringar;			
Transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar			
Avskrivningar		26	32
Förändring i verkligt värde av förvaltningsfastigheter		4 828	6 019
Finansiella poster		-7 687	283
Skatter		2 202	-292
Förändring i rörelsekapital			
Förändringar i kund- och övriga fordringar		-123	22
Förändringar i leverantörs- och övriga skulder		316	-555
Betalda räntor och finansiella kostnader		-2 597	-1 858
Erhållna räntor		1 284	1 539
Betalda skatter		-642	-696
NETTOKASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET		3 877	3 973
NETTOKASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGAR			
Investeringar i immateriella och materiella tillgångar		-1	-9
Avytttrade förvaltningsfastigheter			55 213
Skatt på avyttrade förvaltningsfastigheter och övriga investeringar		-2 103	-8 958
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-1 028	-2 615
Övriga investeringar		-18 648	-58 549
Intäkter från avyttrade övriga investeringar		61 859	
NETTOKASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGAR		40 080	-14 918
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERING			
Upptagna lån		35 500	36 000
Återbetalning av lån		-72 730	-18 548
Förvärv av egna aktier		-742	
Betald aktieutdelning		-2 641	-2 641
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERING		-40 613	14 811
Förändring i likvida medel		3 344	3 866
Likvida medel i början av räkenskapsåret		3 867	1
LIKVIDA MEDEL I SLUTET AV RÄKENSKAPSÅRET		7 211	3 867

Noterna till bokslutet som presenteras på sidorna 11-26 utgör en väsentlig del av bokslutet

KONCERNENS BALANSRÄKNING				
1 000 euro	Not	31.12. 2009	31.12. 2008	1.1. 2008
TILLGÅNGAR				
Långfristiga tillgångar				
Materiella anläggnings-				
tillgångar	10	75	99	120
Immateriella tillgångar	11		2	3
Förvaltningsfastigheter	12	90 700	94 500	98 800
Finansiella tillgångar				
tillgängliga för försäljning	13		45 481	
Lån och övriga fordringar	14	7 945	7 671	
Derivatkontrakt	15			329
Uppskjuten				
skattefordran	16	419	631	
		99 139	148 384	99 252
Kortfristiga tillgångar				
Kundfordringar				
och övriga fordringar	17	546	522	3 745
Finansiella tillgångar				
tillgängliga för försäljning	13	12 063		
Lån och övriga fordringar	14	3 975	3 977	
Derivatkontrakt	15	104	156	
Likvida medel	18	7 211	3 867	1
		23 899	8 522	3 746
Långfristiga tillgångsposter				
tillgängliga för försäljning		0	0	51 100
SUMMA TILLGÅNGAR		123 037	156 906	154 098

1 000 euro	Not	31.12. 2009	31.12. 2008	1.1. 2008
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till innehavare				
av andelar i moderbolaget 19				
Aktiekapital		21 027	21 027	21 027
Egna aktier		-582		
Fonden för inbetalt				
fritt eget kapital		11 110	11 110	11 110
Omvärderingsfond		-324	-1 051	
Säkringsfond		-834	-652	116
Balanserad vinst		54 337	50 708	53 869
SUMMA EGET KAPITAL		84 734	81 142	86 122
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Uppskjuten skatteskuld	16	4 317	4 992	15 226
Finansiella skulder	20	22 775	29 405	36 806
Derivatkontrakt	15	1 204	858	149
		28 296	35 255	52 181
KORTFRISTIGA SKULDER				
Levenrantörsskulder och				
övriga skulder	21	1 391	1 454	3 266
Derivatkontrakt	15	32		
Aktuella				
skatteskulder		1 954	1 842	1 552
Finansiella skulder	20	6 630	37 213	10 977
		10 007	40 509	15 795
SUMMA SKULDER		38 303	75 764	67 976
SUMMA EGET KAPITAL				
OCH SKULDER				
		123 037	156 906	154 098

SAMMANSTÄLLNING ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

1 000 euro	Aktie- kapital	Värdetförändrings- fond	Säkrings- fond	Fonden för inbetalt fritt EK	Balanserad vinst	Egna aktier	Totalt
Eget kapital 1.1.2008	21 027	0	116	11 110	54 648		86 901
Retroaktiv rättelse					-779		-779
Rättat eget kapital 1.1.2008	21 027	0	116	11 110	53 869	0	86 122
Totalresultat för räkenskapsåret		-1 051	-767		-521		-2 339
Aktieutdelning					-2 641		-2 641
Eget kapital 31.12.2008	21 027	-1 051	-652	11 110	50 707	0	81 142
Totalresultat för räkenskapsåret		727	-181		6 270		6 816
Förvärv av egna aktier						-582	-582
Aktieutdelning					-2 641		-2 641
Eget kapital 31.12.2009	21 027	-324	-834	11 110	54 337	-582	84 734

Noterna till bokslutet som presenteras på sidorna 11-26 utgör en väsentlig del av bokslutet

NOTER TILL KONCERNREDOVISNINGEN, IFRS

REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR BOKSLUTET 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, vars hemort är Esbo och registrerade adress Finländarvägen 7, 02270 Esbo. Bolagets aktier noteras på börsen NASDAQ OMX Helsinki Oy under sektorn Finans.

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

Styrelsen har i sitt möte den 17. februari 2010 godkänt det här bokslutet samt att det publiceras. Enligt den finska lagen om aktiebolag kan aktieägarna godkänna eller förkasta bokslutet på bolagsstämman som hålls efter att bokslutet är publicerat. Bolagsstämman har också möjlighet att ändra bokslutet.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med de internationella redovisningsstandarderna (International Financial Reporting Standards, IFRS) så som de antagits av EU och i överensstämmelse med de standarder och tolkningar som gällde 31.12.2009.

Koncernredovisningen är upprättad utgående från ursprungliga anskaffningsvärden, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning, finansiella tillgångar och skulder som är redovisade till verkligt värde med resultatpåverkan, derivatkontrakt och långfristiga tillgångsposter som är upptagna till verkligt värde.

När ett bokslut upprättas i överensstämmelse med IFRS-standarderna är koncernledningen tvungen att göra vissa uppskattningar och dessutom bedöma hur bokslutsprinciperna ska tillämpas. Punkten "Bokslutsprinciper som kräver bedömningar av ledningen och de viktigaste källorna till osäkerheter i uppskattningarna" redogör för de bedömningar som ledningen gjort vid tillämpningen av bokslutsprinciperna som haft mest inverkan på värdena i bokslutet.

Koncernen har sedan 1.1.2009 tillämpat följande nya eller reviderade standarder och tolkningar:

- IFRS 8 Rörelsesegment
- IAS 23 (reviderad) Lånekostnader
- IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram
- IAS 1 (reviderad) Utformning av finansiella rapporter
- IFRS 7 (reviderad) Finansiella instrument: Upplysningar - Improving Disclosures about Financial Instruments
- IFRS 2 (reviderad) Aktierelaterade ersättningar - Vesting Conditions and Cancellations
- IAS 1 (reviderad) Utformning av finansiella rapporter och IAS 32 (reviderad) Finansiella instrument: Klassificering - Puttable Financial Instruments and Obligations Arising on Liquidation - Reviderade standarder IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas och IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter - Cost of Investment in a Subsidiary, Jointly Controlled Entity or Associate
- IFRS 1 (reviderad) Första gången IFRS tillämpas
- IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering - reviderad standard - Eligible Hedged Items
- IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate

- IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation
- Förbättringar av IFRS

Tillämpningen av dessa har påverkat utformningen av bokslutet främst genom de reviderade standarderna IAS 1 och IFRS 7.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen är upprättad så att moderbolagets och dotterbolagens resultaträkningar, balansräkningar och noter till bokslutet ingår. Dotterbolag är bolag där koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande om den äger över hälften av rösterna eller på annat sätt har rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier.

Interna aktieinnehav är eliminerade genom förvärvsmetoden. Förvärvade dotterbolag är konsoliderade i koncernbokslutet från den tidpunkt då koncernen börjar utöva bestämmande inflytande och avyttrade dotterbolag fram till den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Vid upprättandet av koncernredovisningen eliminerar man samtliga interna affärstransaktioner, fordringar, skulder och vinster.

De ömsesidiga fastighetsbolagen är konsoliderade genom proportionell konsolideringsmetod så att koncernredovisningen inkluderar de lokaler som koncernen förfogar över samt övriga tillgångar och skulder som hänför sig till dem.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden där anskaffningsvärdena för aktier i dotterbolagen är eliminerade mot dotterbolagets eget kapital vid tidpunkten för förvärvet. Den andel av förvärvade nettotillgångar som överstiger de bokförda värdena hänförs i sin helhet till mark och byggnader. Förvärv som inte motsvarar definitionen för den löpande verksamheten, redovisas enligt IAS 40 som förvärv av tillgångspost och inte som rörelseförvärv enligt IAS 3. Inom koncernen behandlas enskilda förvärv av förvaltningsfastigheter som förvärv av tillgångsposter och ingen uppskjuten skatteskuld redovisas vid förvärvstidpunkten.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheter som koncernen besitter för att få hyresavkastning eller värdeökning på innehavet, eller båda två, kategoriseras som förvaltningsfastigheter. Då bolaget värderar förvaltningsfastigheter tillämpar man modellen för verkligt värde och redovisar värdet förändringar med resultatpåverkan. Förändringarna i förvaltningsfastigheternas verkliga värden finns på en egen rad i resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheterna värderas ursprungligen till anskaffningsvärde och därefter enligt modellen för verkligt värde. Bolaget ber en extern fastighetsvärderare fastställa det verkliga värdet vid utgången av följande fulla kvartal efter förvärvet. En extern fastighetsvärderare fastställer ett verkligt värde minst engång per år enligt de internationella värderingsstandarderna (International Valuation Standards).

Det verkliga värdet motsvarar marknadsvärdet på en fungerande marknad och för att fastställa värdet utnyttjar man marknadsinformation från fastighetsmäklare och avkastningsvärde- och marknadsvärde-metoden. För att fastställa värdet på obebbyggda tomter och outnyttjade byggnadsrätter använder man marknadsvärde-metoden. För uppenbara förvaltningsfastigheter ligger tyngdpunkten på avkastningsvärde-metoden som utgår från kassaflöden. Nettoavkastningskravet på fastighetsplaceringarna härleds från teoretisk granskning och motsvarande affärer som andra investerare gjort. Avkastningskravet på varje fastighet fastställs separat varvid man beaktar marknadsrisker och fastighetsspecifika risker.

Utgifter som efter förvärvet av en förvaltningsfastighet uppkommer då man utvidgar fastigheten, ersätter en gammal del med ny eller underhåller fastigheten inkluderas i bokföringsvärdet bara om utgiften kan fastställas på ett tillförlitligt sätt och det är sannolikt att motsvarande ekonomiska nytta kommer bolaget till godo. Förvaltningsfastigheternas bokförda värden inkluderar inte utgifter för skötsel av fastigheten (reparationer och underhåll) utan de redovisas via resultaträkningen efter att de uppkommit.

LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGSPOSTER TILLGÄNGLIGA FÖR FÖRSÄLJNING

En långfristig tillgång klassificeras som tillgänglig för försäljning om ett belopp som motsvarar det bokförda värdet huvudsak kommer att genereras från försäljning av tillgångsposten och inte av kontinuerlig användning. För att en tillgång ska uppfylla kriterierna för att vara tillgänglig för försäljning krävs att tillgången kan säljas omedelbart i befintligt skick på allmänna och sedvanliga villkor och att affären är mycket sannolik, att ledningen föresatt sig att sälja tillgången och försäljningen väntas ske inom ett år efter klassificeringen.

Precis innan en tillgång klassificeras som tillgänglig för försäljning värderas den enligt de IFRS-standarder som tillämpas på den. Efter klassificeringen värderas tillgångar som innehas för försäljning till det bokförda värdet eller till ett lägre verkligt värde där man avdragit försäljningskostnader. Om tillgångens verkliga värde efter att man avdragit försäljningskostnaderna senare ökar, bör bolaget redovisa detta som vinst.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

I materiella anläggningstillgångar ingår ombyggnadskostnader för hyrda fastigheter i eget bruk samt bilar, kontorsmaskiner och -möbler i eget bruk. De materiella anläggningstillgångarna är värderade till ursprunglig anskaffningskostnad minus avskrivningar. På tillgångarna görs avskrivningar enligt plan under deras ekonomiska livslängd. De uppskattade ekonomiska livslängderna är följande:

- Maskiner, inventarier och motorfordon 3–10 år.
- Ombyggnadskostnader för hyrda lokaler tas upp i balansräkningen och redovisas som kostnad under hyreskontraktets löptid.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Licenser för dataprogram, som ingår i immateriella tillgångar, tas upp till ursprungligt anskaffningsvärde och redovisas som linjära avskrivningar i resultaträkningen under deras ekonomiska livslängd (5 år).

NEDSKRIVNINGAR

Varje balansdag bedömer koncernen om det finns indikationer på att någon materiell eller immateriell tillgång minskat i värde. Om så är fallet beräknar man det kassaflöde som posten i fråga kan ackumulera. Om det bokförda värdet överstiger det belopp som tillgången kan ackumulera, redovisas en nedskrivning i resultaträkningen.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Koncernens finansiella tillgångar är klassificerade enligt standarden i följande grupper:

- Lån och övriga fordringar
- Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning
- Finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen

Klassificeringen beror på syftet med anskaffningen av den finansiella tillgången och den klassificeras i samband med den ursprungliga anskaffningen. Direkta transaktionskostnader som klart hänför sig till anskaffningen av en viss tillgång ingår i det ursprungliga bokföringsvärdet för den finansiella tillgången, om det inte är fråga om en tillgång som ska tas upp till verkligt värde via resultaträkningen. Samtliga förvärv och avyttringar av finansiella tillgångar redovisas på transaktionsdagen.

Lån och övriga fordringar

är tillgångar som inte ingår i derivattillgångarna. De är tillgångar med fasta eller fastställbara betalningar, som bolaget inte har för avsikt att bedriva handel med och som inte noteras på en fungerande marknad. I den här kategorin ingår finansiella tillgångar som koncernen fått genom att överlåta pengar, varor eller tjänster till en gäldenär. De värderas enligt periodiserat anskaffningsvärde och tas upp bland kortfristiga finansiella tillgångar eftersom de förfaller till betalning inom tolv månader. Fordringar som förfaller till betalning senare än om ett år redovisas bland långfristiga poster.

I samma kategori finns dessutom debenturer som bolaget i enlighet med ändringarna i IAS 39 och IFRS 7 "Reclassification of Financial Assets" per 1.7.2008 retroaktivt omklassificerat från Tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Posterna överförs från en klass till en annan enligt det verkliga värdet på omklassificeringsdagen. Det verkliga värdet blir deras nya anskaffningsvärde eller periodiserade anskaffningsvärde. Vinster och förluster redovisade utgående från förändringar i verkligt värde före omklassificeringen återförs inte. De effektiva räntorna på poster som överförs till lån och övriga fordringar och investeringar som hålls ända till förfallodagen fastställs på omklassificeringsdagen. Senare ändringar i kassaflödesprognoserna beaktas inte i de effektiva räntorna på ett retroaktivt sätt.

Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning

är tillgångar som inte ingår i derivattillgångarna och som uttryckligen är klassificerade till den här kategorin, eller som inte är klassificerade till någon annan kategori. Aktier klassificeras som finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning och tas upp till verkligt värde. Ändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning redovisas i omvärderingsfonden under eget kapital. Förändringar i verkligt värde överförs från eget kapital till resultaträkningen om investeringen avyttras eller dess värde minskat så att man blir tvungen att redovisa en nedskrivning.

Finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen

En post som ingår bland finansiella tillgångar klassificeras till kategorin finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen om den är förvärvat för att driva handel med eller om den i den första redovisningen är klassificerad till den kategorin. Derivat som inte uppfyller villkoren för säkringsredovisning enligt IAS 39 eller på vilka man inte tillämpar säkringsredovisning hör till den här kategorin. Koncernen har en räntesäkring på vilken man inte tillämpar säkringsredovisning. Ändringen i verkligt värde på det här derivatet redovisas via resultaträkningen för den räkenskapsperiod då den uppkommit.

Likvida medel

Likvida medel består av kassa och banktillgodohavanden som kan tas upp på begäran och andra kortfristiga och mycket likvida placeringar med en löptid på högst tre månader.

Finansiella skulder

Finansiella skulder tas från början upp till verkligt värde inklusive transaktionskostnaderna i balansräkningen. Efter att man tagit upp dem första gången värderas de till ett periodiserat anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Den utnyttjade delen av kreditlimiten ingår bland kortfristiga skulder.

EGNA AKTIER

Om bolaget eller dess dotterbolag förvärvar bolagets egna aktier minskar bolagets egna kapital med beloppet som bildas av det erlagda vederlaget ökat med transaktionskostnader efter skatter ända tills de egna aktierna makuleras. Vid avyttring, emittering och makulering av egna aktier tas ingen vinst eller förlust upp i resultaträkningen, utan det erhållna vederlaget tas upp som förändring i eget kapital.

DERIVATKONTRAKT OCH TILLÄMPNING AV SÄKRINGSREDOVISNING

Koncernen redovisar derivat enligt bestämmelserna IAS 39 Finansiella instrument; redovisning och värdering. Derivat tas först upp till anskaffningsvärdet som motsvarar deras verkliga värde.

Det verkliga värdet på ränteswapavtal fastställs genom att diskontera förväntade kassaflöden med de räntesatser som råder då man upprättar bokslutet. Koncernen tillämpar kassaflödessäkring för lån med rörlig ränta genom att utnyttja ränteswapavtal. Derivat som inte ingår i säkringsredovisningen är finansiella tillgångar som bolaget avser bedriva handel med.

När säkringsförhållandet ingås dokumenterar koncernen förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Både då säkringen ingås och kontinuerligt därefter dokumenterar koncernen sin bedömning av om förändringen i säkringsinstrumentets värde mycket effektivt motsvarar förändringen i verkligt värde hos underliggande kassaflöden eller andra säkrade poster.

Förändringar i verkligt värde av den effektiva delen av derivatinstrument som uppfyller villkoren för kassaflödessäkring är redovisade direkt mot eget kapital under säkringsfonden. Vinster och förluster som är redovisade direkt mot eget kapital överförs till resultaträkningen under den period som den säkrade posten tas upp i resultaträkningen. När ett säkringsinstrument för kassaflöde förfaller eller säljs eller kriterierna för säkringsredovisning inte längre uppfylls, förblir vinsten eller förlusten som säkringsinstrumentet ackumulerat under eget kapital ända tills den förväntade affären blir verklighet. Om den förväntade affären inte längre antas bli verklighet, överförs den vinst eller förlust som finns ackumulerad under eget kapital till resultaträkningen. Det verkliga värdet på derivat som förfaller inom ett år tas upp bland kortfristiga fordringar och skulder.

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning på den säkring som tagits för företagslånekorgen (halva kapitalet d.v.s. 6,25 MEUR) utan derivatet är klassificerat så att det redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Det belopp som finansiella tillgångar kan ackumulera är antingen det verkliga värdet eller nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan. Om det bokförda värdet på en tillgångspost är högre än det belopp som posten kan ackumulera redovisar man en nedskrivning.

Nedskrivningen återförs om omständigheterna väsentligt ändras. Koncernen redovisar en nedskrivning på kundfordringar om det finns objektiva indikationer på att fordringarna inte kommer att kunna inkasseras till fullt belopp.

Börsnoterade aktier som ingår i finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning värderas i bokslutet till köpkursen på balansdagen. Om det verkliga värdet på aktieinvesteringar betydligt underskrider anskaffningsvärdet och värdeminskningen antas vara bestående (minst ett år), överförs förlusten som finns ackumulerad i fonden för verkligt värde till resultaträkningen. Företagslånekorgen som ingår i finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning värderas till återköpsvärdet på balansdagen. Om den så kallade insolvensrisken i samband med företagslånekorgen realiserar redovisar koncernen en nedskrivning i resultaträkningen. Bolaget bedömer det emellertid som osannolikt att den här risken realiserar.

Nedskrivningar på egetkapitalinstrument som är klassificerade som finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning återförs inte via resultaträkningen, medan nedskrivningar på ränteinstrument som senare eventuellt upphävs redovisas via resultaträkningen.

UTGIFTER FÖR FRÄMMANDE KAPITAL

Utgifter för främmande kapital tas upp som kostnad under den period som de uppkommer. Från och med 1.1.2009 aktiveras utgifter för främmande kapital vid projekt som uppfyller villkoren enligt den reviderade standarden IAS 23. Bolaget har inga dylika projekt på gång.

DIREKTA SKATTER

Skattekostnaden i resultaträkningen består av uppskjuten skatt och aktuell skatt, som är skatt på den beskattningsbara inkomsten för räkenskapsåret. Aktuell skatt beräknas på skattepliktig inkomst enligt gällande skattesats. Skatten justeras med eventuella skatter från tidigare räkenskapsår. Uppskjuten skatt beräknas på samtliga temporära skillnader mellan bokfört värde och beskattningsvärde. De största temporära skillnaderna uppkommer vid omvärdering av förvaltningsfastigheter och derivat. Förändringar i uppskjuten skatt tas upp i resultaträkningen, utom i sådana fall då de direkt kan hänföras till poster som krediterar eller debiterar eget kapital. Bolaget redovisar en uppskjuten skattefordran om det är sannolikt att det i framtiden uppkommer skattepliktig inkomst mot vilken den temporära skillnaden kan utnyttjas. Uppskjuten skatt är beräknad med de skattesatser som rådde på balansdagen. Om kriterierna för sammanslagning av verksamheter enligt IFRS 3 inte är uppfyllda tolkas förvärv av nya förvaltningsfastigheter som förvärv av tillgångsposter och man tar inte upp någon uppskjuten skatteskuld på den ursprungligen bokförda tillgångsposten enligt IAS 12.15.

INTÄKTSFÖRING VID AVYTTRING

Koncernens omsättning består främst av hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna. Intäkterna från hyreskontrakten redovisas varje månad enligt månadshyrorna som är fastställda i hyreskontrakten. Engångsersättningar som följer av att man gemensamt häver ett hyreskontrakt periodiseras över den återstående upphävida hyrestiden eller en kortare period.

KOSTNADER FÖR UNDERHÅLL

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

NETTOHYRESINTÄKTER

Nettohyresintäkter är fastställda i koncernen 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 förvaltningskostnader och lägger till/drar av vinst/förlust från värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

HYRESKONTRAKT

Julius Tallberg-Fastigheter Abp har ingått samtliga hyreskontrakt för ömsesidiga fastighetsbolags lokaler som hör till förvaltningsfastigheterna i egenskap av hyresvärd, eftersom bolaget som aktieägare i de ömsesidiga fastighetsbolagen förfogar över lokalerna som hyrs ut. Hyresintäkterna tas upp i resultaträkningen i lika stora fasta belopp under hela hyrestiden. Rörliga hyresintäkter som är bundna vid omsättningen inräknas utgående från hyresgästens realiserade omsättning. Förmedlingsprovisionen för uthyrningsuppdrag periodiseras på hyreskontraktets löptid. Hyror är bundna vid levnadskostnadsindexet.

Hyreskontrakt där koncernen är hyresgäst, där riskerna och fördelarna som utmärker ägande tillkommer hyresvärderna, behandlas som övriga hyreskontrakt. Hyror som betalas på basis av övriga hyreskontrakt tas upp som kostnader i lika stora fasta belopp under hyrestiden. Koncernen har inga hyreskontrakt som betraktas som finansiella leasingavtal där koncernen skulle vara hyresgäst eller hyresvärd.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Koncernen har tecknat lagstadgade pensionsförsäkringar och en frivillig pensionsförsäkring i ett finst pensionersbolag. Inbetalningar till dessa kostnadsbelagda pensionsavtal tas upp i resultaträkningen under den bokslutsperiod som betalningen hänförs till.

Koncernen har ett incitamentsprogram som täcker hela personalen. Villkoret för att erhålla bonus är att vissa lång- och kortfristiga ekonomiska mål uppnås. Bonusen tas upp som kostnad varje år utgående från realiserade ekonomiska mål.

REDOVISNINGSPRINCIPER SOM KRÄVER BEDÖMNING AV LEDNINGEN OCH DE VIKTIGASTE KÄLLORNA TILL OSÄKERHETER I UPPSKATTNINGARNA

När man upprättar bokslut måste man göra bedömningar och antaganden om framtiden som kanske inte sedan stämmer överens med det verkliga utfallet. Dessutom måste man överväga hur man tillämpar bokslutsprinciperna. Koncernens bedömningar gäller främst värderingen av förvaltningsfastigheterna till verkligt värde och redovisning av uppskjuten skatt.

Det verkliga värdet på en tillgång avspeglar det belopp till vilket tillgången på valuteringsdagen skulle byta ägare mellan en säljare och en köpare som är oavhängiga av varandra och som efter behörig marknads-

föring vill genomföra affärstransaktionen då båda parterna agerar utan tvång och med eftertanke på ett professionellt sätt. Avkastningskravet, uthyrningsgraden, marknadshyror och underhållskostnaderna är de viktigaste variablerna i det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter. Samtidigt krävs att ledningen gör bedömningar om till exempel inflationsförväntningarna, framtida kassaflöden, moderniseringskostnader, investeringar och sannolikheten för att nuvarande kontrakt förlängs.

När bolaget redovisar uppskjuten skatteskuld eller skattefordran krävs också viktig bedömning från ledningens sida. För koncernen Julius Tallberg-Fastigheter del redovisar man den viktigaste uppskjutna skatteskulden utgående från skillnaden mellan det verkliga värdet och det skattemässiga värdet.

SEGMENTINFORMATION

Koncernens verksamhet består i att hyra ut förvaltningsfastigheter och få värdeökning på dem. De här två områdena skapar en helhet som bolaget följer upp. Eftersom förvaltningsfastigheterna finns i Helsingforsregionen finns det inga skäl till geografisk segmentering.

NYA ELLER REVIDERADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR

IASB har gett ut följande nya eller reviderade standarder och tolkningar som ännu inte gäller och som koncernen ännu inte tillämpat.

Standarder och tolkningar som EU antagit och som ska tillämpas 2010:

- IFRS 3 (reviderad) Rörelseförvärv
- IAS 27 (reviderad) Koncernredovisning och separata finansiella rapporter
- Ny tolkning i IFRIC 9 och IAS 39: Inbäddade derivat
- IFRIC 17 Distributions of Non-Cash Assets to Owners
- IFRIC 18 Transfers of Assets from Customer

De ändrade tolkningarna och standarderna som är antagna av EU och som ska tillämpas från 2010 är enligt ledningens nuvarande bedömning inte av väsentlig betydelse för koncernredovisningen.

Standarder och tolkningar som EU ännu inte antagit men som ska tillämpas 2010:

- Reviderad standard IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar - Group Cash-settled Sharebased Payment Transactions
- Reviderad standard IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas - Additional Exemptions for First-time Adopters
- Reviderad standard IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering - Classification of Rights Issues
- Förbättringar av IFRSr

De ändrade tolkningarna och standarderna som ska tillämpas från 2010 men som ännu inte är antagna av EU är enligt ledningens nuvarande bedömning inte av väsentlig betydelse för koncernredovisningen.

NOTER TILL KONCERNREDOVISNINGEN		
1 000 euro	2009	2008
1. Omsättning		
Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter	10 001	10 236
Övriga försäljningsintäkter	16	6
	10 017	10 242
2. Förvaltningsfastigheternas underhållskostnader		
Underhållskostnader:		
Direkta underhållskostnader		
Förvaltningsfastigheter som genererade hyresintäkter under perioden	2 625	2 901
Förvaltningsfastigheter som inte genererade hyresintäkter under perioden	145	174
	2 770	3 075
I underhållskostnaderna ingår 2009 reparationskostnader för fastigheterna 7 000 euro (2008; 87 000 euro). Omändrings- och reparationskostnaderna till följd av nya hyresgäster uppgick 2009 till 819 000 euro (2008; 935 000 euro).		
3. Personalkostnader		
Löner och arvoden	758	664
Pensionskostnader och avgiftsbaserade förmåner	114	101
Övriga lönebidrag	79	62
Totalt	951	827
Information om ledningens personalförmåner framställs i not 28 Inre kretsen.		
Antal anställda i koncernen i genomsnitt under räkenskapsåret	7	6
Antal anställda i koncernen vid årets slut	7	7
4. Avskrivningar och nedskrivningar		
Immateriella tillgångar		
Dataprogram	2	1
	2	1
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	10	12
Motorfordon	14	19
	24	31
5. Övriga rörelsekostnader		
Kostnader för försäljning och marknadsföring	98	247
Externa tjänster	126	136
Datakostnader	43	52
Övriga förvaltningskostnader	391	384
	658	819
Huvudansvarig revisors arvoden och tjänster:		
Revisionstjänster	51	49
Uppdrag	7	13
Skatterådgivning	7	8
Övriga arvoden	13	23
	78	93
6. Vinst/förlust av värdering till verkligt värde		
Förändring i förvaltningsfastigheternas verkliga värde	-4 828	-6 868
Värdeförändring på långfristiga tillgångsposter tillgängliga för försäljning	0	849
	-4 828	-6 019
7. Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter		
Ränteintäkter på lån och övriga fordringar	419	518
Ränteintäkter på finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning	508	677
Ränteintäkter på kortfristiga banktillgodohavanden	30	344
Försäljningsintäkter på finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning	8 974	
Förändring i verkligt värde på finansiella tillgångar:		
- Ränteswapavtal, utanför säkringsredovisningen	155	155

1 000 euro	2009	2008
Förändring i verkligt värde på finansiella skulder:		
- Ränteswapavtal, inom säkringsredovisningen, överförda från eget kapital	5	183
- Ränteswapavtal, utanför säkringsredovisningen	162	
Finansiella intäkter	10 253	1 877
Räntekostnader på skulder redovisade till periodiserat anskaffningsvärde		
	-1 529	-2 067
Förändring i verkligt värde på finansiella tillgångar:		
- Ränteswapavtal, utanför säkringsredovisningen	-55	-37
Förändring i verkligt värde på finansiella skulder:		
- Ränteswapavtal, inom säkringsredovisningen, överförda från eget kapital	-533	-10
- Ränteswapavtal, utanför säkringsredovisningen	-233	
Övriga finansiella kostnader		
- Kostnader för delistning av aktien och förvärvet av egna aktier	-215	
Förändringar i värdet på finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultaträkningen		
		-46
Finansiella kostnader	-2 566	-2 160
Netto finansiella kostnader	7 687	-283
8. Direkta skatter		
Aktuell skatt	2 857	10 031
Skatt för tidigare räkenskapsår		-87
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt för uppkomna eller upplösta temporära differenser	-655	-10 236
Totalt	2 202	-292
Avstämning av skattekostnaden i resultaträkningen och beräknad skatt för koncernen;		
Resultat före skatt	8 472	-813
Skatter enligt en skattesats på 26 %	2 202	-211
Skatt för tidigare räkenskapsår		-87
Övriga		6
Skatt i resultaträkningen	2 202	-292
Effektiv skattesats %	26	36
9. Resultat per aktie		
Räkenskapsårets vinst hänförlig till innehavare av andelar i moderbolaget, euro	6 270 019,50	-520 881,18
Genomsnittligt antal aktier i moderbolaget under räkenskapsåret	26 406 030	26 407 030
Resultat per aktie före utspädning, euro	0,24	-0,02

Då man beräknar resultatet per aktie justerat för utspädning beaktar man i det vägda medeltalet för antalet aktier den utspädande effekt som samtliga aktier som potentiellt kan omvandlas till aktier har. Koncernen har inga instrument som ökar antalet utspädande aktier.

1 000 euro	Maskiner och inventarier	Motorfordon	Övriga materiella tillgångar	Totalt
10. Materiella anläggningstillgångar				
Anskaffningsvärde 1.1.09	88	85	65	238
Ökningar	1			1
Minskningar	0			
Anskaffningsvärde 31.12.09	89	85	65	239
Akkumulerade avskrivningar 1.1.09	-47	-27	-65	-139
Avskrivningar	-10	-15		-25
Minskningar	0			
Akkumulerade avskrivningar 31.12.09	-57	-42	-65	-164
Bokfört värde 1.1.09	41	58		99
Bokfört värde 31.12.09	32	43	0	75
Anskaffningsvärde 1.1.08	78	85	65	228
Ökningar	10			10
Minskningar	0			
Anskaffningsvärde 31.12.08	88	85	65	238
Akkumulerade avskrivningar 1.1.08	-35	-8	-65	-108
Avskrivningar	-12	-19		-31
Minskningar	0			
Akkumulerade avskrivningar 31.12.08	-47	-27	-65	-139
Bokfört värde 1.1.08	43	77		120
Bokfört värde 31.12.08	41	58	0	99

1 000 euro	Dataprogram	Totalt
11. Immateriella tillgångar		
Anskaffningsvärde 1.1.09	24	24
Ökningar		0
Minskningar		0
Anskaffningsvärde 31.12.09	24	24
Akkumulerade avskrivningar 1.1.09	-22	-22
Avskrivningar	-2	-2
Minskningar		0
Akkumulerade avskrivningar 31.12.09	-24	-24
Bokfört värde 1.1.09	2	2
Bokfört värde 31.12.09	0	0
Anskaffningsvärde 1.1.08	24	24
Ökningar		0
Minskningar		0
Anskaffningsvärde 31.12.08	24	24
Akkumulerade avskrivningar 1.1.08	-21	-21
Avskrivningar	-1	-1
Minskningar		0
Akkumulerade avskrivningar 31.12.08	-22	-22
Bokfört värde 1.1.08	3	3
Bokfört värde 31.12.08	2	2

1 000 euro	2009	2008
12. Förvaltningsfastigheter		
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som koncernen besitter för att få hyresavkastning eller värdeökning på innehavet. Vid värdering av fastigheterna tillämpar koncernen modellen för verkligt värde. Som extern värderare för förvaltningsfastigheterna använder bolaget Catella Property Oy.		
I början av räkenskapsåret	94 500	98 800
Investeringar i förvaltningsfastigheter	196	396
Förvärvade förvaltningsfastigheter	832	2 216
Avyttringar		-44
Vinst/förlust av värdering till verkligt värde	-4 828	-6 868
I slutet av räkenskapsåret	90 700	94 500
För uppenbara förvaltningsfastigheter ligger tyngdpunkten på avkastningsvärdemetoden som utgår från kassaflöden. Värdet som utgår från kassaflöde bildas av nuvärdet av tio års kassaflöden och slutvärdet. I kassaflödet beaktas hyresintäkter med antagen vakansgrad och underhållskostnader inklusive moderniseringskostnader.		
Genomsnittligt avkastningskrav använt vid beräkningen av förvaltningsfastigheternas verkliga värde.	8,9 %	8,6 %
För att fastställa värdet på tomter och outnyttjade byggnadsrätter använde man marknadsvärdemetoden.		
Redovisade via resultaträkningen		
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter	10 001	10 236
Direkta underhållskostnader som gett hyresintäkter under räkenskapsåret	-2 625	-2 901
Direkta underhållskostnader som inte gett hyresintäkter	-145	-174
I ovan nämnda hyresintäkter ingår följande belopp som är hänförliga till förvaltningsfastigheter som är omklassificerade till tillgångar tillgängliga för försäljning:		
Hyresintäkter		706
Direkta underhållskostnader för lokaler som gett hyresintäkter		-195
FÖRSÄKRINGSVÄRDEN 31.12.2009 Förvaltningsfastigheterna är fullvärdeförsäkrade med undantag för Koy Liukumäentie 15 där fastigheten är försäkrad för totalt 21,3 miljoner euro och Oy Soffcon Kiinteistö Ab:s industri- och lagerbyggnad som är brandförsäkrad för 1,2 miljoner euro. Koncernens moderbolag har en avbrottsförsäkring för hyresintäkter (12 mån.). Koncernen har tecknat sina försäkringar hos Fennia och Pensions-Fennia sedan 1.1.2004.		

13. Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning

Våren 2008 investerade koncernen 12,5 miljoner euro i en företagslånekorg som är klassificerad som Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning. Den nordiska företagslånekorgen är ett masskuldebrev (obligation) emitterat av Nordea Bank Finland Abp och förfaller 2010. Företagslånekorgen har rörlig ränta (referensräntan EUR 3 mån) och avkastningen är referensräntan plus referensföretagens genomsnittliga lånetid med kreditriskpremium. Det finns fem referensföretag och alla har samma vikt i referensportföljen (20 %). Hälften av den ursprungliga investeringen i företagslånekorgen, 6,25 miljoner euro, är säkrad för räntefluktuationer genom räntesäkringsavtal. Bolaget tillämpar inte säkringsredovisning för säkring av företagslånekorgen och en kostnad på 0,1 miljoner euro till följd av värdeförändring är upptagen 2009 (-0,2 MEUR 2008). Det verkliga värdet på företagslånekorgen utgår från återköpsvärdet som Nordea anger på balansdagen. Vid värderingen av företagslånekorgen till verkligt värde tog bolaget 2009 upp en vinst på 1,1 miljon euro i fonden för eget kapital (-1,5 MEUR 2008). 2009 var medelräntan på investeringen 5,3 procent (6,9 % 2008).

Den indirekta fastighetsinvesteringen i aktier i fastighetsbolaget Sponda Abp som bolaget gjorde i slutet av 2008 är också klassificerad som Finansiell tillgång tillgänglig för försäljning. Bolaget tecknade under räkenskapsåret 7,8 miljoner nya aktier för 9,8 miljoner euro i Sponda Abp:s emission och förvärvade aktier för 0,2 miljoner euro. Bolaget avyttrade emellertid hela innehavet i Sponda Abp under 2009. Med åtgärderna strävade bolaget efter att öka sin investeringskapacitet för både framtida nyförvärv och bolagets egna förädlingsprojekt. De avyttrade aktierna gav realisationsvinster på 9 miljoner euro som är upptagna bland finansiella intäkter.

1 000 euro	2009	2008
Långfristiga		
Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning:	0	45 481
Kortfristiga		
Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning:	12 063	0
I början av räkenskapsåret	45 481	0
Ökningar:		
- aktierna i Sponda Abp	9 984	34 401
- företagslånekorg (av Nordea emitterat masskuldebrevslån)		12 500
Minskningar:		
- aktierna i Sponda Abp	-44 385	
Förändring i verkligt värde (redovisad mot eget kapital)	983	-1 420
I slutet av räkenskapsåret	12 063	45 481

14. Lån och övriga fordringar

Långfristiga		
Lån och övriga fordringar	7 945	7 671
Kortfristiga		
Lån och övriga fordringar	3 975	3 977
	11 920	11 648

15. Derivatkontrakt

Räntederivat som ingår i säkringsredovisningen är i sin helhet långfristiga fordringar eller skulder om ränteswapavtalen förfaller senare än om ett år och kortfristiga om de förfaller inom ett år. Förändringar i verkligt värde av den effektiva delen av derivatinstrument som uppfyller villkoren för kassaflödessäkring tas upp direkt mot eget kapital under säkringsfonden. Vinster och förluster som är upptagna direkt mot eget kapital överförs till resultaträkningen under den period som den säkrade posten tas upp i resultaträkningen.

Ränteswapavtal som ingår i säkringsredovisningen	2009		2008	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristig andel:				
Positiva (tillgångar)/negativa (skulder) verkligt värde	0	1 204	0	858

Koncernen har ränteswapavtal kopplade till långfristiga finansiella lån med fast ränta som 31.12.2009 varierade mellan 2,23 % och 4,82 % (3,68 %–4,82 %). Räntan på lån med rörlig ränta är i regel bunden till 3 månaders euribor. Det nominella värdet på ränteswapavtal för lån inom säkringsredovisningen uppgick 31.12.2009 till 22 805 TEUR (18 035 TEUR). Förfallotidpunkterna för ränteswapavtalen är presenterade i not 25.

Not 14 forts.

1 000 euro	2009	2008
I början av räkenskapsåret	11 648	0
Ökningar:		
- Överfört från finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultaträkningen		11 596
- Debentur (Svensk Exportkredit)	2 963	
- Rautaruukki masskuldebrev	201	
- Banktillgodohavanden	1 000	
- Upptaget i resultaträkningen	86	52
Minskningar:		
- Debentur (SEB)	-3 977	
I slutet av räkenskapsåret	11 920	11 648

Koncernen har retroaktivt per 1.7.2008 omklassificerat debenturinvesteringarna till "Lån och övriga fordringar". Debenturerna var tidigare klassificerade som "Finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen". Fordringarna är omklassificerade till balansvärdet 11 596 TEUR 1.7.2008. Koncernen anser att försämringen av läget på den globala finansmarknaden under tredje kvartalet 2008 var en sådan ovanlig omständighet som gör dylika omklassificeringar möjliga. Dessutom har koncernen möjligheter och som mål att behålla debenturerna ända tills de förfaller. Det är fråga om tre nordiska bankers debenturlån (Sampo, SEB, Handelsbanken) av vilka ett (SEB), vars nominella värde uppgick till 4 miljoner euro, förföll 2009. Det verkliga värdet på omklassificerade finansiella tillgångar uppgick 31.12.2009 till 7 470 TEUR (31.12.2008 10 579 TEUR) och de bokförda värdena 31.12.2009 till 7 744 TEUR (31.12.2008 11 648 TEUR). Debenturlånen löper med rörlig ränta (EUR 3 mån.) och den effektiva räntan låg på 2,9 procent 2009 (5,7 %).

Om koncernen inte hade omklassificerat debenturinvesteringarna från Finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen till Lån och fordringar, hade koncernen från det att de från balansräkningen togs upp i resultaträkningen redovisat följande värdeförändring:

1 000 euro	2009	2008
Finansiella kostnader och intäkter (+/-)	-888	1016
- Förändring i uppskjuten skattefordran	231	-264
Totalt	-657	752

Dessutom hade värdeförändringen på debenturen som förföll under räkenskapsåret gett en intäkt på 37 TEUR. Investeringen på 3 miljoner euro som 2009 gjordes i Svensk Exportkredits debentur (Call 30.6.2010) och bankdepositioner är också upptagen bland Lån och fordringar. Den effektiva räntan på dessa fordringar var 3,1 % 2009.

Not 15 forts.

Dessutom har koncernen ränteswapavtal som hänför sig till byte av styrräntan för skulder från tre månaders euribor till en månads euribor. Av de här ränteswapavtalen hänför sig 5 miljoner euro till ett befintligt lån och 30 miljoner euro till lån avbetalade under räkenskapsåret. De här ränteswapavtalen förfaller 2010. Ränteswapavtalen hör inte till säkringsredovisningen och är klassificerade så att de tas upp till verkligt värde via resultaträkningen. Av avtalen har bolaget intäktstfört en värdeförändring på 5 TEUR och de kortfristiga skulderna innefattar värdeförändring och ränteperiodisering sammanlagt 32 TEUR.

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning på säkringen för företagslånekorgen utan derivatet är klassificerat så att det redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Dyliga derivat tas upp bland kortfristiga tillgångar eller skulder.

	2009		2008	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswapavtal som inte ingår i säkringsredovisningen				
Kortfristig andel:				
Positiva (tillgångar)/negativa (skulder) verkligt värde	104	0	156	0

Det nominella värdet på räntederivatet för företagslånekorgen är halva det ursprungliga kapitalet, 6 250 000 euro. Ränteswapavtalets fasta ränta är 4,05 procent. Räntan på företagslånekorgen är bunden till tre månaders euribor.

16. Uppskjuten skattefordran och skuld

Uppskjuten skattefordran	1.1.2009	Redovisad i resultaträkningen	Redovisad mot EK	Förvärvade/avytttrade förvaltn.fast.	31.12.2009
Värdering av investeringar tillgängliga för försäljning till verkligt värde	390		-277		114
Värdering av finansiella poster till verkligt värde	12	1			13
Värdering av derivat till verkligt värde	229		64		293
	631	1	-213	0	419
Uppskjuten skatteskuld	1.1.2009				31.12.2009
Värdering av investeringar tillgängliga för försäljning till verkligt värde	20	12			32
Värdering av finansiella poster till verkligt värde	18	-18			0
Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	4 914		-655		4 259
Värdering av derivat till verkligt värde	40	-14			27
	4 992	-20	-655	0	4 317
Uppskjuten skattefordran	1.1.2008				31.12.2008
Värdering av investeringar tillgängliga för försäljning till verkligt värde			390		390
Värdering av finansiella poster till verkligt värde		12			12
Värdering av derivat till verkligt värde			229		229
	0	12	619	0	631
Uppskjuten skatteskuld	1.1.2008				31.12.2008
Värdering av investeringar tillgängliga för försäljning till verkligt värde			20		20
Värdering av finansiella poster till verkligt värde		18			18
Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	15 196	-1 189		-9 093	4 914
Värdering av derivat till verkligt värde	30	40	-30		40
	15 226	-1 131	-10	-9 093	4 992

Rättelse av fel i tidigare räkenskapsår

Den uppskjutna skatteskulden i den första redovisningen för förvaltningsfastigheterna är retroaktivt rättad med 779 TEUR enligt IAS 8. Bokningen ökar den uppskjutna skatteskulden och minskar eget kapital. Rättelsen hänför sig till den första redovisningen av en tillgångspost enligt IAS 12.15.b. Den påverkar inte resultatet per aktie och är till beloppet lika stort för varje jämförelseperiod. Rättelsens inverkan på jämförelseuppgifterna är följande:

1 000 euro	1.1.2008	31.12.2008
Eget kapital		
Första värde	86 901	81 921
Rättat värde	86 122	81 142
Differens	-779	-779
Uppskjuten skatteskuld		
Första värde	14 447	4 213
Rättat värde	15 226	4 992
Differens	779	779

Nyckeltalen är rättade på motsvarande sätt.

1 000 euro	2009	2008
------------	------	------

17. Kundfordringar och övriga fordringar

Lån och övriga fordringar		
Kundfordringar	65	120
Förutbetalda intäkter	275	248
Fordringar utgående från poster av skattekaraktär	206	154
	546	522

Not 17 forts.

1 000 euro	2009	2008
Förutbetalda intäkter:		
Övriga räntor och finansiella poster	49	135
Försäkringsersättning	0	25
Övriga	226	88
	275	248

Övriga förutbetalda intäkter är främst periodiserade kostnader. Koncernen har inte redovisat nedskrivningar på fordringar under räkenskapsåret. Samtliga fordringar är i euro.

Icke förfallna fordringar	49	26
Förfallna till betalning	16	94
Under 30 dagar	10	92
30–60 dagar	6	0
Över 60 dagar	0	2
Totalt	65	120

1 000 euro	2009	2008
------------	------	------

18. Likvida medel

Likvida medel består av följande;		
Kontanta medel och bankkonton	211	367
Kortfristiga banktillgodohavanden	7 000	3 500
	7 211	3 867

19. Noter gällande eget kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Fond för inbetalt fritt EK	Egna aktier	Totalt
1.1.2007	4 123 000	21 027	6 109			27 136
Emission och sammanslagning	56 505					
Vederlagsfri aktieemission 1:5	20 897 525					
Riktad emission	1 330 000			5 001		5 001
Överföring			-6 109	6 109		
31.12.2007	26 407 030	21 027	0	11 110		32 137
31.12.2008	26 407 030	21 027	0	11 110		32 137
30.12.2009 Förvärv av egna aktier	-182 509				-582	-582
31.12.2009	26 224 521	21 027	0	11 110	-582	31 555

Bolagets A- och B-aktier slogs samman 2007 och man beslutade rikta en gratisemission på 56 505 aktier till innehavare av A-aktier. Dessutom beslutade styrelsen vid sitt möte 21.3.2007 att utnyttja bemyndigandet för en fondemission där aktieägarna fick totalt 20 897 525 nya aktier. Efter sammanslagningen har bolaget en aktieserie vars börskod på Nasdaq OMX Helsinki Oy är JTK1V. Aktien har inget nominellt värde och det maximala antalet aktier är inte begränsat. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda.

Not 19 forts.**Överkursfonden**

31.5.2007 beslutade den extra bolagsstämma att minska bolagets överkursfond genom att till fonden för inbetalt fritt eget kapital, som ingår i bolagets fria egna kapital, överföra 6 109 TEUR som i bokslutet 31.12.2006 varupptaget i överkursfonden.

Fonden för inbetalt fritt eget kapital

I fonden för inbetalt fritt eget kapital ingår 6 109 TEUR som bolaget överförde från överkursfonden 2007 och ett belopp som motsvarar 1,33 miljoner aktier som vid en riktad emission gavs till Hannu Sohlberg som delbetalning av en köpeskilling (teckningspris 3,76 euro per aktie).

Egna aktier

Fonden för egna aktier innefattar anskaffningsvärdet på de egna aktier som koncernen innehar. Under 2009 förvärvade bolaget 182 509 stycken egna aktier för inlösningspriset 3,19 euro per aktie enligt det offentliga köpeanbudet för egna aktier. Anskaffningsvärdet för de förvärvade aktierna uppgick till 582 203,71 euro. Det offentliga köpeanbudet upphör 15.1.2010.

Omvärderingsfond

Omvärderingsfonden innehåller förändringarna i verkligt värde på investeringar tillgängliga för försäljning.

Säkringsfond

I säkringsfonden ingår värderingen till verkligt värde av derivatinstrument som används för säkring av kassaflöde.

1 000 euro	2009	2008
------------	------	------

Aktieutdelning

Utdelade dividender, euro	2 640 703	2 640 703
Dividend per aktie, euro	0,10	0,10

Styrelsen har efter balansdagen föreslagit att 0,11 euro per aktie betalas ut i dividend.

20. Finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder värderade till periodiserat anskaffningsvärde

Banklån	22 775	29 405
---------	--------	--------

Kortfristiga finansiella skulder värderade till periodiserat anskaffningsvärde

Banklån	0	35 983
Avbetalning av långfristiga lån	6 630	1 230
	6 630	37 213

Av skulder under långfristigt främmande kapital förfaller till betalning senare än om fem år:

	7 350	10 290
--	-------	--------

Skuldernas verkliga värden är framställda i not 24.

Not 20 forts.

Koncernen har banklån med både fast och rörlig ränta. Koncernens genomsnittliga ränta var 4,1 procent 2009 (4,6 % 2008). Av lånen löper 5,4 miljoner euro (5,4 MEUR 31.12.2008) med fast ränta och 24,0 miljoner euro (61,2 MEUR 31.12.2008) med rörlig ränta. Om man beaktar ränteswapavtalen är 93 procent av låneräntorna omvandlade till fast ränta 31.12.2009 (35 % 31.12.2008). Banklånen förfaller senast 2017 (se not 25). Banklånen, utom ett lån med fast ränta på 5,4 miljoner euro som förfaller 2010 och ett lån på 5,0 miljoner euro bundet till en månads euribor som förfaller 2011, är bundna till tre månaders euribor och räntorna fastställs med tre månaders intervaller.

21. Leverantörsskulder och övriga skulder

1 000 euro	2009	2008
Kortfristiga finansiella skulder värderade till periodiserat anskaffningsvärde		
Erhållna förskott	110	146
Leverantörsskulder	330	101
Upplupna kostnader	514	846
Skulder utgående från socialskydd och andra poster av skattekaraktär	437	361
	1 391	1 454

Erhållna förskott består av förskott på investeringar tillgängliga för försäljning. Bland kortfristiga erhållna förskott finns dessutom förskott på hyror 10 TEUR (48 TEUR) och förskottshyror i form av hyresgarantier 100 TEUR (98 TEUR).

Betydande poster bland upplupna kostnader:

Räntor och finansiella poster	76	479
Personalkostnader	151	126
Övriga	287	241
Totalt	514	846

Övriga upplupna kostnader är främst periodiserade kostnader.

22. Hantering av finansiella risker

Koncernen utsätts i sin löpande verksamhet för flera finansiella risker: marknadsrisk (främst ränterisk på verkligt värde, ränterisk på kassaflöden och prisk), kreditrisk och likviditetsrisk.

Syftet med koncernens riskhantering är att minska fluktuationer i kassaflöden, resultat och balansräkning för att på så sätt säkra en effektiv och konkurrenskraftig finansiell situation för koncernen. Styrelsen godkänner de allmänna riktlinjerna för riskhanteringen och koncernens verkställande direktör ansvarar för det praktiska genomförandet.

Not 22 forts.

**Marknadsrisk – ränterisk för kassaflöde och verkligt värde
Finansiella skulder**

Koncernen utsätts för ränterisk genom de räntebärande skulderna. Lån med rörlig ränta utsätter koncernens kassaflöde för ränterisk. Lån med fast ränta utsätter koncernen för ränterisk på verkligt värde. Enligt bolagets allmänna riskhanteringspolicy ska minst 60 procent av kreditstocken löpa med fast ränta. 93 procent av lånen var räntesäkrade per 31.12.2009 (35 % 31.12.2008).

Koncernen kan ta lån som antingen löper med fast eller rörlig ränta och använda ränteswapavtal för att nå målen som bolaget fastställt i policyn. På balansdagen hade koncernen sex ränteswapavtal (tre 31.12.2008) i euro som hänför sig till lånen. Ränteswapavtalen och lånen är redovisade enligt principerna förkassaflödessäkkring i IAS 39.

På balansdagen hade koncernen öppna ränteswapavtal i euro enligt vilka den får en genomsnittlig fast ränta på 3,8 procent (31.12.2008 4,2 %) och betalar en ränta som är bunden till 3 månaders euribor. 2009 var 3 månaders Euribor i medeltal 1,2 procent (4,6 % 2008). 31.12.2009 hade lånen en genomsnittlig maturitet på 4,5 år (4,1 år 31.12.2008) medan den genomsnittliga räntan 2009 låg på 4,1 procent (4,6 % 2008).

En procentenhets ökning i marknadsräntorna skulle öka koncernens räntekostnader med 9 TEUR (305 TEUR) under de kommande tolv månaderna. Samma ränteeökning skulle höja det egna kapitalet med 0,8 miljon euro (0,7 miljon euro) till följd av förändring i marknadsvärdet på ränteswapavtalen. Övriga variabler antas vara oförändrade och konsekvenserna är presenterade efter skatt.

Ränteswapavtal som är klassificerade som säkring av kassaflöde tas upp i säkringsfonden under eget kapital och intäktsförs därifrån före 2017 (not 25). Kassaflödessäkringen 2009 var effektiv och ändringen i verkligt värde är i sin helhet upptagen under eget kapital.

Koncernen har banklån med både fast och rörlig ränta. Av lånen löper 5,4 miljoner euro (5,4 MEUR 31.12.2008) med fast ränta och 25 miljoner euro (43,2 MEUR 31.12.2008) med rörlig ränta. Om man beaktar ränteswapavtalen löper 28,2 miljoner euro (23,4 MEUR 2008) av lånen med fast ränta. 31.12.2009 löpte sålunda 93 procent av samtliga lån med fast ränta, eller var ändrade till fast ränta (35 % 31.12.2008). Hela checkkreditlimiten på 1 miljon euro (1 MEUR) är i beräkningarna behandlad som lån med rörlig ränta. Samtliga lån är i euro.

Indelningen av övriga räntebärande skulder på balansdagen är följande:

1 000 euro	2009	2008
Finansiella skulder med fast ränta		
Banklån	28 205	23 435
Finansiella skulder med rörlig ränta		
Banklån	2 200	43 183
Totalt	30 405	66 618

Finansiella fordringar

Koncernen utsattes under räkenskapsåret för ränterisk på kassaflöde och verkligt värde också genom räntebärande fordringar. Koncernen har investerat pengarna från avyttrade fastigheter i olika finansiella instrument och sålunda har betydelsen av risker förknippade med finansiella fordringar ökat under räkenskapsåret.

Koncernen investerade 2008 12,5 miljoner euro i en företagslånekorg (obligation) hos Nordea. Korgen förfaller 20.6.2010. Företagslånekorgen är upptagen bland Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning. Företagslånekorgens avkastning är bunden till tre månaders euribor. Halva kapitalet, 6,25 miljoner euro, är säkrat för räntefluktuationer med ränteswapavtal. Bolaget tillämpar inte säkringsredovisning på säkring av företagslånekorgen och redovisade 2009 en kostnad på 55 TEUR (-155 TEUR) på grund av värdeförändring. Säkringen ger koncernen en 4,05 procent fast ränta på kapitalet om 6,25 miljoner euro medan den betalar en ränta som är bunden till 3 månaders euribor. Ränteswapav-

talet förfaller då företagslånekorgen förfaller 2010. Den effektiva ränteavkastningen på företagslånekorgen var 5,3 procent 2009 (6,9 %). Ränteperioden är tre månader.

Koncernen investerade 11,9 miljoner euro i olika bankers debenturer (Sampo, SEB, Handelsbanken) under 2008. Under 2009 förföll investeringen i SEB och de övriga förfaller under åren 2011 och 2012. Koncernen klassificerade debenturerna först som Finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, men omklassificerade dem retroaktivt i enlighet med ändringarna i IAS 39 och IFRS 7 från Finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen till Lån och fordringar per 1.7.2008. Lån och fordringar tas upp till periodiserat anskaffningsvärde genom effektiv-räntemetoden. Det nya anskaffningsvärdet är debenturernas verkliga värde 1.7.2008, totalt 11,6 miljoner euro. Den effektiva räntan på de här debenturerna var 2,9 procent 2009 (5,7 %). Räntan på debenturerna är 3 månaders euribor plus marginal och ränteperioden är tre månader.

Upptagna bland Lån och fordringar är också följande investeringar; 3 miljoner i Svensk Exportkredits debenturer (Call 30.6.2010), 0,2 miljoner euro i Rautaruukis masskuldebrev och 1 miljon euro i en tidsbunden bankdeposition. Räntan på Svensk Exportkredits debenturer är bunden till tre månaders euribor och Rautaruukis masskuldebrev löper med fast ränta (5,25 % p.a.). Den effektiva räntan på de här övriga fordringarna 2009 var 3,1 procent.

Finansiella tillgångar inkluderar 7 miljoner euro banktillgodohavanden och kortfristiga depositioner (3,5 MEUR) som kan tas ut på begäran.

En procentenhets ökning i marknadsräntorna skulle öka koncernens räntetäkter med 30 TEUR under följande tolv månader. Samma ränteeökning skulle minska eget kapital med 22 TEUR på grund av förändrat marknadsvärde på ränteswapavtalen. Övriga variabler antas vara oförändrade och konsekvenserna är presenterade efter skatt.

Marknadsrisk och prisrisk

Koncernen avyttrade under räkenskapsåret den indirekta fastighetsinvesteringen i Sponda Abp:s aktier som främst var gjord under 2008. Sålunda är koncernen inte längre utsatt för prisrisk på grund av fluktuationer i marknadspriserna på noterade aktier och koncernens prisrisk är avsevärt mindre än tidigare.

Koncernen utsätts för annan prisrisk i och med företagslånekorgen. Koncernen har klassificerat företagslånekorgen bland Placeringar tillgängliga för försäljning och därmed redovisas förändringarna i verkligt värde mot eget kapital. Det verkliga värdet på företagslånekorgen fluktuerar på grund av ändrade marknadspriser. Koncernen använder det återköpsvärde som Nordea anger som verkligt värde på företagslånekorgen.

Kreditrisk

Koncernens policy fastställer investeringspolicyn och kraven på kreditvärdighet för kunder och motparter vid investeringstransaktioner och derivatkontrakt.

Hyreskontrakt ingås bara med sådana företag som inte har registrerade betalningsanmärkningar. Koncernen har inga större koncentrationer av kreditrisiker eftersom merparten av hyreskontrakten har hyresgarantier. Dessutom följer man upp och driver in fordringarna kontinuerligt och även små avvikelser i kassaflödet noteras omedelbart per hyresgäst.

Motparterna vid derivatkontrakt och investeringstransaktioner är företag med god kreditvärdighet. Det maximala beloppet för koncernens kreditrisk är det bokförda värdet på finansiella tillgångar 31.12.2009.

Koncernen investerade under 2008 24,4 miljoner euro av pengarna från avyttrade förvaltningsfastigheter i penningmarknadsinstrument. Den nordiska företagslånekorgen om 12,5 miljoner euro förfaller 20.6.2010 och är allokerad på fem nordiska referensföretag (UPM, M-Real, SAS, Teliasonera och Metso) som alla har samma vikt i referensportföljen (2,5 MEUR). Bolagets ledning anser inte att den så kallade insolvensrisken i samband med investeringen är sannolik. Koncernen investerade 11,9 miljoner euro i tre nordiska bankers debenturer (Sampo, SEB, Handelsbanken). SEB:s debenturer förföll under räkenskapsåret och resten förfaller under 2011 och 2012.

De tio största hyresgästerna representerar 55,2 procent (55,8 %) av bolagets totala hyror per månad och de tio störstas andel av kontraktstocken är 76 procent (57,9 %). I balansräkningen 31.12.2009 ingick erhållna hyresgarantier 100 TEUR (98 TEUR 31.12.2008). Under 2009 erhölet bolaget 35 TEUR

Not 22 forts.

(46 TEUR 2008) i hyresgarantier. I balansräkningen 31.12.2009 ingick förskottshyror till ett värde av 10 TEUR (48 TEUR 31.12.2008).

Likviditets- och refinansieringsrisk

En försiktig hantering av likviditetsrisken innebär att koncernen har tillräckligt likvida medel och marknadsdugliga värdepapper och att tillgången på finansiering är säkrad med tillräckliga och bindande kreditlimiter. Ledningen följer kontinuerligt upp kassaflödesprognoserna och koncernens likviditetsposition, som täcker likvida medel och utnyttjade kreditlimiter. Enligt koncernens strategi har man för att garantera finansieringen utgått från att koncernens soliditetsgrad ska vara över 50 procent.

Koncernen strävar efter att garantera tillräcklig och flexibel finansiering genom att ha utnyttjade kreditlimiter. 31.12.2009 fanns det utnyttjade kreditlimiter till ett värde av 7 miljoner euro (5 MEUR 31.12.2008). Kreditlimitavtalet gäller tillsvidare. Kassaöverskotten placeras i korta penningmarknadsinstrument eller banktillgodohavanden.

Bolaget tecknade cirka 7,8 miljoner aktier för 9,8 miljoner euro i Sponda Abp:s emission men avyttrade slutligen hela innehavet i Sponda Abp under räkenskapsåret. Med åtgärderna strävar bolaget efter att öka sin investeringskapacitet för både framtida nyförvärv och bolagets egna förädlingsprojekt. Med pengarna från de avyttrade aktierna och teckningsrätterna, 53,4 miljoner euro, har bolaget avbetalat 30 miljoner euro krediter lyfta för aktieförvärvet året innan och investerat 8,5 miljoner euro i penningmarknadsinstrument.

I följande tabell presenteras koncernens finansiella skulder och nettobeloppen för derivatkskulderna uppdelat enligt kontraktens förfallodag på balansdagen. En tabell över när derivaten förfaller är presenterad i not 25. Beloppen som anges i tabellen är odiskonterade kassaflöden som grundar sig på kontrakten. Löptidsanalysen gäller bara finansiella instrument och inkluderar därför inte lagstadgade skulder.

	Balansvärde	Avtalsbaserade kassaflöden	under 1 år	1-5 år	över 5 år
31.12.2009					
Banklån	29 405	-33 198	-7 658	-17 745	-7 795
Leverantörsskulder och övriga skulder	954	-954	-954		
Derivatkontrakt					
Ränteswapavtal	1 236	-1 370	-342	-874	-154
31.12.2008					
Banklån	66 635	-76 000	-9 874	-46 837	-19 289
Leverantörsskulder och övriga skulder	1 093	-1 093	-1 093		
Derivatkontrakt					
Ränteswapavtal	858	-945	-171	-609	-165

Uppskattade odiskonterade kassaflöden av penningmarknadsinvesteringar som ingår bland finansiella tillgångar:

	Balansvärde	Avtalsbaserade kassaflöden	under 1 år	1-5 år	över 5 år
31.12.2009					
Lån och övriga fordringar					
Debenturinvesteringar	10 920	11 100	3 000	8 100	0
Banktillgodohavanden	1 000	1 000	1 000		
Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning					
Företagslånekorg	12 063	12 500	12 500	0	0
31.12.2008					
Lån och övriga fordringar					
Debenturinvesteringar	11 648	11 900	4 000	7 900	0
Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning					
Företagslånekorg	11 000	12 500	0	12 500	0

Löptidsanalyserna utgår från ledningens antaganden på balansdagen.

Kapitalhantering

Målet med kapitalhanteringen är att bevara en optimal kapitalstruktur som är förenlig med koncernens strategi. Koncernens mål är att inom ramarna för bolagets soliditetsmål öka fastighetsbeståndet på ett balanserat och lönsamt sätt antingen genom direkta eller indirekta fastighetsinvesteringar. Kapitalstrukturen påverkas av resultatet, men också av till exempel aktieutdelning, emissioner, investeringar och avyttringar. Kapitalhanteringen omfattar det egna kapitalet i koncernens balansräkning.

Soliditeten beräknas som förhållandet mellan eget kapital och balansomslutning (-erhållna förskott). Soliditeten varierar med konjunkturcyklerna och idag är koncernens målnivå för soliditeten minst 50 procent. Soliditetsmålet motsvarar en optimal risknivå och kapitalstruktur för koncernen.

Koncernens kapitalstruktur och soliditet var följande:

1 000 euro	2009	2008
Räntebärande främmande kapital	29 405	66 618
Räntebärande fordringar	-11 920	-11 648
Övriga finansiella tillgångar *)	-19 274	-14 867
Nettoskulder	-1 789	40 103
Eget kapital	84 734	81 921
Balansomslutning	123 037	156 906
Erhållna förskott	110	146
Soliditet	68,9 %	52,3 %

*) Övriga finansiella tillgångar innefattar bankkonto, kortfristiga banktillgodohavanden och investeringen i den av Nordea förvaltade företagslånekorgen.

23. Bokförda värden på finansiella tillgångar och skulder klassificerade enligt IAS 39

31.12.2009	Lån och övriga fordringar	Upptagna till verkligt värde via resultaträkningen	Derivat använda för säkring	Tillgängliga för försäljning	Totalt
Finansiella tillgångar					
Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning				12 063	12 063
Derivatkontrakt		104			104
Lån och övriga fordringar	11 920				11 920
Kundfordringar och övriga fordringar	340				340
Likvida medel	7 211				7 211
Summa finansiella tillgångar	19 471	104	0	12 063	31 638
Finansiella skulder					
Banklån				29 405	29 405
Leverantörsskulder och övriga skulder				954	954
Derivatkontrakt		32	1 204		1 236
Summa finansiella skulder		32	1 204	30 359	31 595
31.12.2008					
Finansiella tillgångar					
Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning				45 481	45 481
Derivatkontrakt		156			156
Lån och övriga fordringar	11 648				11 648
Kundfordringar och övriga fordringar	368				368
Likvida medel	3 867				3 867
Summa finansiella tillgångar	15 883	156	0	45 481	61 520
Finansiella skulder					
Banklån				66 618	66 618
Checkkreditlimit				0	0
Kundfordringar och övriga fordringar				1 093	1 093
Derivatkontrakt			858		858
Summa finansiella skulder		0	858	67 711	68 569

24. Verkligt värde och bokfört värde för finansiella tillgångar och skulder

Tabellen visar verkligt värde och bokfört värde för respektive finansiell tillgång och skuld, och motsvarar värdena i koncernens balansräkning:

Finansiella tillgångar	NOT	bokfört värde 2009	verkligt värde 2009	bokfört värde 2008	verkligt värde 2008
Långfristiga finansiella tillgångar					
Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning	13	0	0	45 481	45 481
Lån och övriga fordringar	14	7 945	7 670	7 671	6 755
Kortfristiga finansiella tillgångar					
Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning	13	12 063	12 063	0	0
Derivatkontrakt	15	104	104	156	156
Lån och övriga fordringar	14	3 975	3 970	3 977	3 824
Kundfordringar och övriga fordringar	17	340	340	368	368
Likvida medel	18	7 211	7 211	3 867	3 867
Summa finansiella tillgångar		31 638	31 358	61 520	60 451
Finansiella skulder					
Långfristiga finansiella skulder					
Banklån	24	22 775	22 775	29 405	29 410
Derivatkontrakt	15	1 204	1 204	858	858
Kortfristiga finansiella skulder					
Banklån	24	6 630	6 630	37 213	37 213
Derivatkontrakt	15	32	32	0	0
Leverantörsskulder och övriga skulder	25	954	954	1 093	1 093
Summa finansiella skulder		31 595	31 595	68 569	68 574

25. Förfallotidpunkter för finansiella skulder och ränteswapavtal

Tabellen nedan visar förfallotidpunkterna för banklån och derivatkontrakt (nominella värden).

	Banklån som förfaller	Ränteswapavtal som förfaller
2010	6 630	1 230
2011	6 230	6 230
2012	2 700	4 380
2013	3 555	2 915
2014	2 940	3 300
2015-	7 350	4 750
Totalt	29 405	22 805

Information om varje klass av finansiella instrument enligt hierarkin

Tillgångar värderade

Tillgångar värderade till verkligt värde	Verkliga värden vid utgången av perioden:			
	31.12.2009	Nivå 1 noterade priser	Nivå 2 Observerbara indata	Nivå 3 Icke observerbara indata
Finansiella tillgångar som tas upp till verkligt värde via resultaträkningen				
Derivat	104		104	
Finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning				
Företagslånekorg	12 063		12 063	
Totalt	12 167	0	12 167	0

26. Övriga hyreskontrakt

1 000 euro

Koncernen som hyresvärd

	2009	2008
Minimihyror utgående från övriga hyreskontrakt som inte kan hävas		
Inom ett år	9 670	6 826
Efter ett år men inom fem år	9 882	11 563
Senare än inom fem år	1 119	3 345
Totalt	20 671	21 734

Det totala beloppet rörliga hyror intäktsförda under året

13 24

Koncernen hyr ut sina fastigheter till kontors-, produktions-, affärs- och lagerlokaler. Fastigheterna är klassificerade som förvaltningsfastigheter. Den genomsnittliga löptiden för hyreskontrakten är 2,1 år (2,2 år 31.12.2008).

Not 26 forts.

1 000 euro

	2009	2008
Koncernen som hyresgäst		
Miminihyror betalda utgående från övriga hyreskontrakt som inte kan hävas:		
Hyra inom ett år	170	165
Hyra efter ett år men inom fem år	676	658
Senare än inom fem år	2 440	2 547
	3 286	3 370

Tre av koncernens förvaltningsfastigheter är belägna på Helsingfors stads arrendetomter. Arrendekontrakten är långvariga och i dem ingår indexvillkor (kontrakten är bundna vid levnadskostnadsindexet). I resultaträkningen för 2009 ingår hyresutgifter betalda utgående från övriga hyreskontrakt 170 TEUR (159 TEUR 2008).

27. Ansvarförbindelser

Säkerheter ställda för egna skulder och skulder med fastighetsinteckningar som säkerhet

Banklån	2009	2008
	29 405	66 618
	29 405	66 618
Intecknade pantbrev		20 361
Pantsatta förvaltningsfastighetsaktier	32 919	23 565
Pantsatta finansiella värdepapper, bokfört värde		57 129
Hyres- och leasingsäkerheter för egen del	258	268

Övriga ekonomiska ansvarförbindelser

Moms-kontrollansvar vid fastighetsinvesteringar

382 731

Fastighetsbolagen i koncernen är enligt 11 § i den förnyade moms lagen skyldiga att kontrollera mervärdesskatteavdragen som de gjort för fastighetsinvesteringar och aktiverade ombyggnadskostnader, om den skattebelagda användningen av fastigheten minskar under kontrollperioden (5-10 år).

28. Personer som tillhör den inre kretsen

Julius Tallberg-Fastigheter Abp ingår i en koncern vars moderbolag är Oy Julius Tallberg Ab (Julius Tallberg-Fastigheter Abp = JTF, moderbolag Oy Julius Tallberg Ab = JT)

Susanna Renlund, styrelseordförande JTF och styrelseledamot JT
 Thomas Tallberg, styrelseledamot JTF och styrelseordförande JT
 Markus Fogelholm, styrelseledamot JTF
 Magnus Bargum, styrelseledamot JTF
 Kaj Hedvall, styrelseledamot JTF
 Kari Sainio, styrelseledamot JTF
 Martin Tallberg, styrelseledamot JT och verkställande direktör för JT
 Marja Tallberg, styrelseledamot JT
 Nina Tallberg, styrelseledamot JT
 Tuomas Särkilähti, styrelseledamot JT
 Kaj-Gustaf Bergh, styrelseledamot JT
 Jenny Renlund, suppleant JT
 Kari Arra, suppleant JT
 Martti Leisti, verkställande direktör för JTF

NYCKELTAL	2009	2008	2007	2006	2005
FEM ÅR I SAMMANDRAG	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
Omsättning, miljoner €	10,0	10,2	11,4	10,4	9,8
Rörelsevinst, miljoner €	0,8	-0,5	16,2	22,2	10,6
% av omsättningen	7,8	-5,2	141,6	212,2	108,5
Vinst före skatt, miljoner €	8,5	-0,8	14,2	20,7	9,3
% av omsättningen	84,6	-7,9	124,4	197,9	94,7
Räkenskapsårets resultat	6,3	-0,5	10,5	15,3	6,7
% av omsättningen	62,6	-5,1	91,4	146,7	68,9
Avkastning på eget kapital, %	7,6	-0,6	13,2	23,3	12,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,4	1,0	13,1	21,2	11,6
Soliditet, %	68,9	51,8	56,5	57,2	53,9
Bruttoinvesteringar, miljoner €	1,0	2,6	37,7	5,3	7,2
% av omsättningen	10,3	25,5	329,6	50,4	79,5
Hyseskontrakt, miljoner €	20,7	21,7	31,8	36,0	41,0
Antalet anställda i snitt	7	6	5	4	4
Resultat per aktie, €	0,24	-0,02	0,41	0,62	0,28
Eget kapital per aktie, €	3,23	3,07	3,26	2,92	2,35
Dividender, 1 000 €	2 885 *)	2 641	2 641	1 402	1 278
Dividend per aktie, €	0,11 *)	0,10	0,10	0,06	0,05
Dividend av resultatet, %	44,9	-507,0	25,3	9,1	13,1
Direktavkastning, %	3,5	5,3	3,3	1,8	2,3
P/E-tal	13,39	-95,31	7,38	5,03	8,07
Högsta aktiekurs, €	3,19	3,03	4,10	3,28	2,35
Lägsta aktiekurs, €	1,94	1,61	2,80	2,17	1,57
Aktiens medelkurs under räkenskapsåret, €	2,53	2,38	3,50	2,56	1,96
Aktiekurs 31.12	3,18	1,88	3,00	3,12	2,23
Marknadsvärdet för aktiestocken					
Aktie, 1 000 €	83 394	49 645	79 221	77 100	55 248
Omsättningsvolym för aktierna, 1 000 €	2 767	2 138	2 842	1 771	6 577
Antalet omsatta aktier, stycken	991 983	946 056	826 869	689 670	3 733 830
Antalet omsatta aktier, %	3,8	3,6	3,2	2,8	15,1
Vägt medeltal av antalet emissionsjusterade aktier under räkenskapsåret (1 000 st.)	26 406	26 407	25 717	24 738	24 738
Antal emissionsjusterade aktier vid utgången av räkenskapsåret (1 000 st.)	26 225	26 407	26 407	24 738	24 738

*) 2009 styrelsens förslag

FORMLER FÖR BERÄKNING AV NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital (ROE), %	=	$\frac{\text{Räkenskapsperiodens vinst} - \text{eller förlust}}{\text{Eget kapital} + \text{minoritetsandel} + \text{reserveringar (i genomsnitt under året)}} \times 100$
Avkastning på sysselsatt kapital (ROI), %	=	$\frac{\text{Resultat före skatt} + \text{räntekostnader och andra finansiella kostnader}}{\text{Balansomslutning} - \text{räntefria skulder (i genomsnitt under året)}} \times 100$
Soliditet, %	=	$\frac{\text{Eget kapital} + \text{minoritetsandel} + \text{reserveringar}}{\text{Balansomslutning} - \text{erhållna förskott}} \times 100$
Resultat per aktie (€)	=	$\frac{\text{Räkenskapsperiodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare}}{\text{Vägt medeltal av emissionsjusterat antal aktier}}$
Eget kapital per aktie (€)	=	$\frac{\text{Eget kapital} + \text{reserveringar}}{\text{Emissionsjusterat antal aktier vid utgången av räkenskapsperioden}}$
Dividend per aktie (€)	=	$\frac{\text{Dividend per aktie för räkenskapsperioden}}{\text{Vägt medeltal av emissionsjusterat antal aktier}}$
Dividend / Resultat (%)	=	$\frac{\text{Dividend per aktie}}{\text{Resultat per aktie}} \times 100$
Direktavkastning (%)	=	$\frac{\text{Dividend / aktie}}{\text{Aktiens emissionsjusterade börskurs (genomsnittlig) vid utgången av räkenskapsperioden}} \times 100$
P/E-tal	=	$\frac{\text{Aktiens emissionsjusterade börskurs (genomsnittlig) vid utgången av räkenskapsperioden}}{\text{Resultat/aktie}}$
Aktiens genomsnittliga börskurs	=	$\frac{\text{Total aktieomsättning i euro}}{\text{Det emissionsjusterade antalet omsatta aktier}}$
Aktiestockens marknads värde	=	Antalet aktier x sista avslutskursen för räkenskapsperioden
Nettokassaflöde från rörelsen per aktie (€)	=	$\frac{\text{Nettokassaflöde från rörelsen}}{\text{Vägt medeltal av emissionsjusterat antal aktier}}$

AKTIEKAPITALET STRUKTUR

	Stycken	%	Röster	%
Aktier	26 407 030	100	26 407 030	100

AKTIEÄGARE ENLIGT NÄRINGSREN 31.12.2009

Näringsgren	Aktieägare		Aktier	
	Stycken	%	Stycken	%
Privatföretag	31	6,78 %	20 550 970	77,82 %
Finansinstitut och försäkringsinrättningar	5	1,09 %	196 894	0,75 %
Hushåll	415	90,81 %	5 552 354	21,03 %
Icke vinstdrivande organisationer	1	0,22 %	6	0,00 %
Utomlands	2	0,44 %	32 600	0,12 %
Förvaltarregistret	3	0,66 %	74 206	0,28 %
	457	100,00 %	26 407 030	100,00 %

FÖRDELNING AV AKTIEINNEHAV ENLIGT STORLEKSKLASS 31.12.2009

Antal aktier	Aktieägare		Aktier	
	Stycken	%	Stycken	%
1 - 100	75	16,52	3 995	0,02
101 - 1000	223	48,89	102 868	0,39
1001 - 10 000	119	26,21	377 520	1,43
10 001 - 100 000	28	5,73	665 113	2,52
100 001 - 1 000 000	8	1,77	3 063 400	11,6
1 000 001 - 99 999 999	4	0,88	22 194 134	84,04
	457	100,00	26 407 030	100,00

31.12.2009 hade styrelseledamöterna och verkställande direktören ett direktinnehav på sammanlagt 1 953 082 aktier, som medför en ägarandel och ett röstvärde på 7,39 procent i bolaget. Företag under styrelseledamöternas och verkställande direktörens bestämmande inflytande vilka äger aktier i bolaget är Oy Julius Tallberg Ab och Oy Montall Ab. Dessa företag innehade sammanlagt 16 665 162 aktier, vilka medför en ägarandel och ett röstvärde på 63,1 procent i bolaget.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 31.12.2009

Aktieägare	Aktier och röster Stycken	Av aktierna och rösterna %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	63,07
Oy Mogador Ab	2 704 000	10,24
Tallberg Thomas	1 505 892	5,70
Sohlberg Hannu	1 330 000	5,04
Tallberg Martin	916 044	3,47
Rosaco Oy Ab	592 010	2,24
Renlund Susanna	426 936	1,61
Tallberg Nina	341 820	1,29
UB Finance Oy Ab	274 081	1,04
Julius Tallberg-Fastigheter Abp	182 509	0,69
Helsinki Investment Trust Oy	180 000	0,68
Nieminen Jorma	150 000	0,57
Övriga	1 149 496	4,36
	26 407 030	100,00

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING			
1 000 euro	not	1.1.-31.12. 2009	1.1.-31.12. 2008
OMSÄTTNING	1	10 017	10 223
Övriga rörelseintäkter	2	8 974	31 763
Personalkostnader	3	-951	-827
Avskrivningar och nedskrivningar	4	-26	-32
Övriga rörelsekostnader		-6 948	-7 882
RÖRELSEVINST		11 066	33 245
Finansiella intäkter och kostnader	5		
Ränte- och finansiella intäkter		2 202	3 355
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-2 434	-2 162
		-232	1 192
VINST FÖRE EXTRAORDINÄRA POSTER		10 833	34 437
Extraordinära poster + / -	6	3 152	0
VINST FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER		13 985	34 437
Direkta skatter	7	-2 818	-8 867
RÄKENSKAPSÅRETS VINST		11 167	25 570

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS			
1 000 euro		1.1.-31.12. 2009	1.1.-31.12. 2008
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET			
Räkenskapsårets vinst		11 167	25 570
Justeringar			
Transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar			
Övriga rörelseintäkter		-8 974	-31 763
Extraordinära intäkter		-3 152	
Avskrivningar och nedskrivningar		26	32
Finansiella poster		232	-1 192
Skatter		2 818	8 867
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar i kund- och övriga fordringar		-140	-852
Förändringar i leverantörs- och övriga skulder		719	-156
Betalda räntor och finansiella kostnader		-2 721	-1 945
Erhållna räntor och finansiella intäkter		2 327	3 222
Betalda skatter		-485	-696
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET		1 819	1 088
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGAR			
Investeringar i immateriella och materiella tillgångar		-1	-10
Övriga investeringar		-18 668	-59 044
Intäkter från avyttrade investeringar		61 828	47 634
Skatter för avyttrade investeringar		-1 181	-8 958
NETTOKASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGAR		41 978	-20 378
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERING			
Upptagna lån		35 500	43 504
Återbetalning av lån		-72 730	-17 706
Förvärv av egna aktier		-582	
Betald aktieutdelning		-2 641	-2 641
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERING		-40 453	23 157
Förändring i likvida medel		3 344	3 867
Likvida medel i början av räkenskapsåret 1.1		3 867	0
Likvida medel i slutet av räkenskapsåret 31.12		7 211	3 867

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING				
1 000 euro	Not	31.12. 2009	31.12. 2008	
AKTIVA				
BESTÅENDE AKTIVA				
IMMATERIELLA TILLGÅNGAR	8			
Immateriella rättigheter		0	2	
MATERIELLA TILLGÅNGAR	9			
Maskiner och inventarier		75	99	
		75	99	
INVESTERINGAR	10			
Andelar i företag inom samma koncern		38 644	39 650	
Fordringar hos företag inom samma koncern		33 698	35 013	
Övriga aktier och andelar		0	34 401	
		72 342	109 065	
SUMMA BESTÅENDE AKTIVA		72 417	109 165	
SUMMA BESTÅENDE AKTIVA				
Långfristiga fordringar	11			
Övriga långfristiga fordringar		7 874	20 172	
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		17	96	
Övriga fordringar		209	133	
Förutbetalda intäkter	12	234	215	
Finansiella tillgångar		16 483	3 970	
Kassa och banktillgodohavanden		7 211	3 867	
SUMMA RÖRLIGA AKTIVA		32 027	28 454	
AKTIVA TOTALT		104 443	137 619	

1 000 euro	Not	31.12. 2009	31.12. 2008	
PASSIVA				
EGET KAPITAL				
Aktiekapital	13	21 027	21 027	
Överkursfond		0	0	
Fonden för inbetalt fritt eget kapital		10 528	11 110	
Vinst för tidigare räkenskapsår		28 437	5 508	
Räkenskapsårets vinst		11 167	25 570	
		71 159	63 215	
FRÄMMANDE KAPITAL				
Långfristigt främmande kapital	14			
Lån från finansinstitut		22 775	29 405	
		22 775	29 405	
Kortfristigt främmande kapital	15			
Lån från finansinstitut		6 630	37 230	
Erhållna förskott		10	48	
Leverantörsskulder		117	47	
Skulder till företag inom samma koncern		1 050	6 127	
Upplupna kostnader		2 490	1 380	
Övriga kortfristiga skulder		212	168	
		10 510	44 999	
SUMMA FRÄMMANDE KAPITAL		33 285	74 404	
PASSIVA TOTALT		104 443	137 619	

NOTER TILL MODERBOLAGETS BOKSLUT		
1 000 euro	2009	2008
1. Omsättning		
Hysesintäkter	10 002	10 216
Övriga försäljningsintäkter	15	7
	10 017	10 223
2. Övriga rörelseintäkter		
Realisationsvinster och -förluster på investeringar (Sponda Abp)	8 974	31 740
Övriga rörelseintäkter	0	23
	8 974	31 763
3. Personalkostnader		
Löner, arvoden och tantiem	758	664
Pensionspremier	114	101
Övriga lönebidkostnader	79	62
	951	827
Antalet anställda i genomsnitt under räkenskapsåret	7	6
Arvoden till ledningen		
Styrelsearvoden	90	94
Löner och arvoden till verkställande direktören	171	183
Pensionsåtaganden		
Personalen har ett frivilligt pensionssystem där kostnaderna är 48 732,29 euro per år. Utöver detta och den lagstadgade ArPL-försäkringen har varken ledningen eller personalen andra pensionssystem.		
4. Avskrivningar		
Övriga långfristiga utgifter	1	2
Maskiner och inventarier	25	30
	26	32
5. Finansiella intäkter och kostnader		
Övriga ränte- och finansiella intäkter		
Från företag inom samma koncern	1 001	1 683
Från debenturer och företagslån	850	1 138
Från övriga	351	533
Ränte- och finansiella kostnader		
Till företag inom samma koncern	-152	-41
För övriga	-2 282	-2 121
Finansiella intäkter och kostnader totalt	-232	1 192
6. Extraordinära poster		
Fusionsvinst	3 152	0
	3 152	0
7. Skatt		
På avyttrade investeringar	2 333	8 171
På huvudsaklig verksamhet	485	696
	2 818	8 867

1 000 euro	2009	2008
BESTÅENDE AKTIVA		
8. Immateriella tillgångar		
Immateriella rättigheter		
Anskaffningsvärde 1.1	24	24
Ökning 1.1–31.12	0	0
Anskaffningsvärde 31.12	24	24
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-23	-21
Avskrivningar 1.1–31.12	-1	-2
Bokfört värde 31.12	0	1
9. Materiella tillgångar		
Maskiner och inventarier, anskaffningsvärde 1.1	172	162
Ökningar 1.1–31.12	1	10
Minskningar 1.1–31.12	0	0
Anskaffningsvärde 31.12	173	172
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1	-73	-42
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	0	0
Avskrivningar 1.1–31.12	-25	-31
Bokfört värde 31.12	75	99
10. Investeringar		
Aktier i dotterbolag		
Anskaffningsvärde 1.1	39 650	39 823
Ökningar 1.1–31.12	3	500
Minskningar 1.1–31.12	-1 009	-673
Anskaffningsvärde 31.12	38 644	39 650
Det bokförda värdet på aktier i dotterbolag är 38,6 miljoner euro. Skillnaden mellan verkligt värde och bokfört värde är 19,4 miljoner euro. För åtta fastighetsbolag understiger det bokförda värdet det verkliga värdet med 23,9 miljoner euro och för tolv bolag överstiger det bokförda värdet det verkliga värdet med 4,5 miljoner euro. Man bedömer att övervärderingen inte är bestående och väsentlig.		
Övriga aktier		
Anskaffningsvärde 1.1	34 401	0
Ökningar 1.1–31.12		
Sponda Abp	0	34 401
Minskningar 1.1–31.12		
Sponda Abp	-34 401	0
	0	34 401

NOTER TILL MODERBOLAGETS BOKSLUT

1 000 euro	2009	2008
11. Långfristiga fordringar		
Rautaruukki Företagslån	202	0
Nordea Företagslånekorg	0	12 500
Sampo Bank Debentur	3 825	3 825
Svenska Handelsbanken Debentur	3 847	3 847
	7 874	20 172
Långfristiga fordringar från koncernbolag är lånefordringar (koncernkonto)		
12. Kortfristiga fordringar		
Betydande poster bland resultatregleringar:		
Räntefordran på investeringar och depositioner	29	135
Fordringar på derivatkontrakt	11	31
Försäkringsersättningar	0	25
Periodiserade hyresgästförändringar	192	18
Övriga fordringar	2	6
	234	215
13. Eget kapital		
	Antal aktier	Bokfört värde 1 000 euro
2008		
Aktier totalt	26 407 030	21 027
Egna aktier 31.12.2008	0	
2009		
Aktier totalt	26 407 030	21 027
Egna aktier 31.12.2009	182 509	
1 000 euro	2009	2008
Aktiekapital 1.1	21 027	21 027
Aktiekapital 31.12	21 027	21 027
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 1.1	11 110	11 110
Inlösen av egna aktier	-582	0
Fonden för inbetalt fritt eget kapital 31.12	10 528	11 110
Akkumulerade vinstmedel 1.1	31 077	8 148
Dividendutdelning	-2 641	-2 641
Räkenskapsårets resultat	11 167	25 570
Akkumulerade vinstmedel 31.12	39 603	31 077
Eget kapital totalt	71 158	63 215
Utdelningsbara medel	50 131	42 187

1 000 euro	2009	2008
14. Långfristiga skulder		
Skulder som förfaller om 5 år eller senare		
Lån från finansinstitut	7 350	10 290
15. Kortfristiga skulder		
Räntefria kortfristiga skulder	2 830	1 642
Räntebärande kortfristiga skulder	7 680	43 357
	10 510	44 999
Skulder till företag inom samma koncern		
Kortfristiga lån från dotterbolag	1 050	6 127
Betydande poster bland resultatregleringarna		
Skatter	1 948	765
Räntor	76	479
Säkringsskulder (swap)	121	0
Personalkostnader	144	126
Periodiserade poster, bl.a. Ärilsvägen	185	0
Övriga	16	10
	2 490	1 380
16. Skyldigheter förknippade med derivatavtal		
Ränteswapavtal		
Skuld på ränteswapavtal, nominellt värde	28 420	18 035
Ränteswapavtal, verkligt värde	-1 236	-858
Fordran på ränteswapavtal, nominellt värde	6 250	6 250
Ränteswapavtal, verkligt värde	104	156
Värde på underliggande tillgångar	57 805	18 035
Marknadsvärde	-1 132	-858
17. STÄLLDA SÄKERHETER		
Skulder med fastighetsinteckningar som säkerhet		
Lån från finansinstitut		
Lån	29 405	66 635
Säkerheter		
- aktier i fastighetsbolag	32 919	23 566
- pantsatta finansiella värdepapper	0	58 543
Säkerheter totalt	32 919	82 109
18. Försäkringsvärden 31.12.2009		
Bolaget har en avbrottsförsäkring för hyresintäkter (12 mån.).		
Bolaget har sina försäkringar i Fennia och Pensions-Fennia sedan 1.1.2004.		

Moderbolagets utdelningsbara medel uppgår till 50 131 497,60 euro, varav 11 167 076,83 euro är räkenskapsårets vinst.

Styrelsen föreslår bolagsstämman en aktieutdelning på 0,11 euro per aktie.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen inte äventyrar bolagets soliditet.

UNDERSKRIFTER TILL VERKSAMHETSBERÄTTELSEN OCH BOKSLUTET

Esbo, den 17 februari 2010

Susanna Renlund	Thomas Tallberg	Magnus Bargum	
Markus Fogelholm	Kaj Hedvall	Kari Sainio	Martti Leisti verkställande direktör

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

Esbo, den 17 februari 2010

PricewaterhouseCoopers Oy

CGR-samfund

Kim Karhu, CGR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s bolagsstämma

Vi har granskat Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s bokföring, bokslut, verksamhetsberättelse och förvaltning för räkenskapsåret 1.1–31.12.2009. Bokslutet omfattar koncernens balansräkning, rapport över totalresultat, en sammanställning av förändringar i eget kapital, kassaflödesanalys och noter till bokslutet och 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 koncernredovisningen ger korrekta och tillräckliga uppgifter som är i överensstämmelse med de internationella redovisningsstandarderna (IFRS) som antagits av EU, och att bokslutet och verksamhetsberättelsen ger korrekta och tillräckliga uppgifter i överensstämmelse med de stadganden och bestämmelser som i Finland gäller för upprättande av bokslut och verksamhetsberättelse. Styrelsen svarar för att kontrollen av bokföringen och den ekonomiska förvaltningen är ordnad på ett ändamålsenligt sätt och verkställande direktören för att bokföringen är lagenlig och den ekonomiska förvaltningen ordnad på ett tillförlitligt sätt.

Revisorns skyldigheter

Revisorn bör sköta granskningen enligt god revisionssed i Finland och utgående från den ge sitt utlåtande om bokslutet, koncernredovisningen

och verksamhetsberättelsen. God revisionssed kräver att man följer yrkesetiska principer och planerar och genomför revisionen på ett sådant sätt att man i rimlig grad kan försäkra sig om att det i varken bokslutet eller verksamhetsberättelsen finns väsentliga brister och att ledamöterna i moderbolagets styrelse och verkställande direktören har agerat i enlighet med aktiebolagslagen.

Med revisionsåtgärderna bör man kunna försäkra sig om att siffrorna och de övriga uppgifterna i bokslutet och verksamhetsberättelsen är korrekta. Valet av åtgärder grundar sig på revisorns bedömning och uppskattning av riskerna för att det i bokslutet eller verksamhetsberättelsen finns väsentliga brister som beror på oegentligheter eller fel. Då man planerar nödvändiga granskningsåtgärder gör man dessutom en bedömning av den interna kontrollen i samband med upprättandet och framställandet av bokslutet och verksamhetsberättelsen. Dessutom bedömer man den allmänna framställningen av bokslutet och verksamhetsberättelsen, redovisningsprinciperna och bedömningarna som företagsledningen gjort vid upprättandet av bokslutet.

Revisionen är gjord i enlighet med god revisionssed i Finland. Enligt vår uppfattning har vi vidtagit tillräckliga och ändamålsenliga granskningsåtgärder för att kunna ge vårt utlåtande.

Utlåtande om koncernredovisningen

Vårt utlåtande är att koncernredovisningen är i överensstämmelse med de internationella redovisningsstandarderna (IFRS) som antagits av

EU och ger korrekta och tillräckliga uppgifter om koncernens ekonomiska ställning och resultatet och kassaflödena av dess verksamhet.

Utlåtande om bokslutet och verksamhetsberättelsen

Vårt utlåtande är att bokslutet och verksamhetsberättelsen är i överensstämmelse med stadganden och bestämmelser som i Finland gäller för upprättande av bokslut och verksamhetsberättelse och ger korrekta och tillräckliga uppgifter om resultatet och den ekonomiska ställningen i koncernen och moderbolaget. Uppgifterna i verksamhetsberättelsen och bokslutet står inte i strid med varandra.

Helsingfors den 17 februari 2010

PricewaterhouseCoopers Oy
CGR-samfund

Kim Karhu
CGR

KOD FÖR BOLAGSSTYRNING, ALLMÄNT

Bolaget följer insiderdirektivet som är utfärdat av Nasdaq OMX Helsinki Oy och den rekommendation om kod för bolagsstyrning för börsnoterade bolag som är fastställd av Värdepappersmarknadsföreningen r.f. och trädde i kraft den 1 januari 2009.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s bolagsorgan som består av bolagsstämman, styrelsen och verkställande direktören ansvarar för koncernens förvaltning och verksamhet.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s högsta beslutande organ där aktieägarna tar del i styrning och kontroll av bolaget. Ordinarie bolagsstämma ska hållas en gång per år före utgången av juni månad. Extra bolagsstämma kan hållas vid behov. Under bolagsstämman har aktieägare möjlighet att utnyttja sin yttranderätt och rösträtt. Verkställande direktören, styrelseordföranden och ett tillräckligt antal styrelseledamöter bör närvara vid bolagsstämman. Person som för första gången är nominerad till styrelseledamot ska delta i den bolagsstämma som fattar beslut om inval såvida den inte har giltiga skäl att utebli.

De viktigaste ärendena som bolagsstämman beslutar om:

- Fastställer antalet styrelseledamöter
- väljer styrelsemedlemmarna
- fastställer arvoden och ekonomiska förmåner för medlemmarna i styrelsen och utskotten
- väljer redovisare och fastställer redovisarens arvode
- godkänner bokslutet
- ansvarsfrihet för verkställande direktören och styrelsen
- ändringar i bolagsordningen
- höjning av aktiekapital
- utdelning av bolagets medel, till exempel vinstutdelningen

Enligt § 9 i bolagsordningen ska kallelse till bolagsstämma publiceras på bolagets webbsidor tidigast tre (3) månader och senast tjugoen (21) dagar före stämman. Meddelande om bolagsstämman publiceras dessutom i en dagstidning som regelbundet utkommer på bolagets hemort eller postas till aktieägarna till den adress som finns i bolagets aktiebok. I kallelsen till bolagsstämma nämns bl.a.

- plats och tidpunkt för stämman
- förslag till dagordning för bolagsstämman
- förslag till styrelsemedlemmar och styrelsekandidaternas personuppgifter
- förslag till revisor
- beskrivning över vilket förfarande aktieägare bör följa för att kunna delta och rösta i bolagsstämman
- rätten att delta i bolagsstämman och den så kallade avstämningsdagen som fastställer rösträtten
- platsen där bolagsstämhandlingarna och beslutsförslagen finns tillgängliga
- adressen till bolagets webbsidor

Ovannämnda och följande uppgifter läggs tillgängliga för aktieägare på bolagets webbsidor minst 21 dagar före bolagsstämman:

- det totala antalet aktier och rösträtter per aktieslag den dag man kallat till bolagsstämma
- handlingar som ska presenteras för bolagsstämman
- styrelsens eller andra behöriga organs beslutsförslag
- ärende som tagits med i dagordningen för bolagsstämman men som saknar beslutsförslag

STYRELSEN

Bolagets styrelse består av fem till åtta ordinarie ledamöter.

Styrelsen är beslutförför när över hälften av ledamöterna är närvarande.

Styrelseledamöterna ska ge styrelsen tillräckliga uppgifter så att deras kompetens och oavhängighet kan bedömas och informera styrelsen om eventuella ändringar i uppgifterna.

Styrelseledamöterna utses för ett år i taget, så att deras mandat börjar då den ordinarie bolagsstämman som gjort valet är avslutad och slutar då nästa ordinarie bolagsstämma är avslutad. Styrelsen består för närvarande av sex ledamöter. Ingen av dem innehar uppdraget som huvudsyssla.

Styrelsen utser inom sig ordförande och vice ordförande för ett år i taget.

En person som utses till ledamot i styrelsen ska ha den kompetens som uppdraget kräver och tillräckligt med tid för att kunna ägna sig åt uppdraget. Majoriteten av styrelsens ledamöter ska vara oberoende av bolaget. Minst två av de ovannämnda ledamöterna ska dessutom vara oberoende av bolagets större aktieägare.

Enligt styrelsens bedömning står fyra av styrelseledamöterna som utsågs på ordinarie bolagsstämman den 18 mars 2009 i oberoende ställning till bolaget och bolagets viktigaste aktieägare, de är Magnus Bargum, Markus Fogelholm, Kaj Hedvall och Kari Sainio.

Verkställande direktören är inte ledamot i styrelsen, men deltar regelbundet i styrelsemötena som representant för bolagets operativa ledning. Verkställande direktören är sekreterare i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för bolagets löpande förvaltning och ska se till att verksamheten är organiserad på ett ändamålsenligt sätt. Styrelsen ska kontrollera och övervaka företagsledningen, utnämna och avsätta bolagets verkställande direktör, godkänna bolagets strategiska mål, principerna för riskhanteringen och belöningsystemet och säkerställa att bolaget har ett väl fungerande ledarskapssystem. Styrelsen ska också godkänna bolagets policy för hantering av finansiella risker. Styrelsens uppgift är att ta till vara bolagets och samtliga aktieägares intressen. Ledamöterna i styrelsen företräder inte sådana intressen eller parter som föreslagit dem för styrelseuppdraget.

Styrelsen ska handha de uppgifter som enligt lagen och bolagsordningen tillkommer den. Dessutom fastställer styrelsen bland annat verksamhetsplanen och budgeten, fattar beslut om större enskilda investeringar, företags- och fastighetsaffärer och andra projekt av strategisk betydelse.

Bolaget ska ge styrelseledamöterna nödvändig information om bolagets verksamhet. Sådan information gäller bolagets struktur, löpande verksamhet och marknader. En ny styrelseledamot bör ges tid och möjligheter att sätta sig in i bolagets verksamhet.

Det finns en skriftlig arbetsordning för styrelsen.

År 2009 sammanträdde styrelsen 13 gånger och i genomsnitt deltog 92 procent av styrelseledamöterna i mötena.

Styrelsen utvärderar sitt eget arbete genom att göra en intern självanalys en gång per år.

STYRELSENS UTSKOTT

Vid sitt konstituerande möte den 18 mars 2009 tillsatte styrelsen inga kommittéer. Styrelsen ansvarar för uppgifterna som enligt rekommendation 27 i den finska koden för bolagsstyrning hör till revisionskommittén.

STYRELSEN

Ordförande

Susanna Renlund, Helsingfors

Född 1958

AFM

- Vice ordförande i styrelsen för Oy Julius Tallberg Ab
- Vice ordförande i styrelsen för Ramirent Abp, ledamot i arbetsutskottet
- Styrelseledamot i Julius Tallberg-Fastigheter Abp sedan 1997, vice ordförande 2005–2006 och ordförande sedan 2006
- Direktinnehav av aktier i Julius Tallberg-Fastigheter Abp per 31.12.2009: 426 936 aktier.

Vice ordförande

Docent Thomas Tallberg, Helsingfors

Född 1934

MKD

- Ordförande i styrelsen för Oy Julius Tallberg Ab
- Vice ordförande i styrelsen för Oy Julius Tallberg-Fastigheter Abp under åren 1987–1997, ordförande 1998–2005 och vice ordförande sedan 2006
- Direktinnehav av aktier i Julius Tallberg-Fastigheter Abp per 31.12.2009: 1 505 892 aktier.
- Thomas Tallberg är docent i immunologi sedan 1967. Han arbetade som specialistläkare inom immunologi vid Helsingfors Universitets Centralsjukhus 1971–1997 och är direktör för Helsingfors Institution för Bioimmunterapi Ab sedan 1994.

LEDAMÖTER

Kommerseråd Magnus Bargum, Helsingfors

Född 1947

ED h.c.

- Verkställande direktör för Oy Algol Ab sedan 1985 och ledamot i styrelsen sedan 1976
- Styrelseledamot i Julius Tallberg-Fastigheter Abp sedan 2005
- Direktinnehav av aktier i Julius Tallberg-Fastigheter Abp per 31.12.2007: 0 aktier
- Medlem i förvaltningsrådet för Andelslaget Finlands Mässa
- Styrelseledamot i Finlands Näringsliv 2005–2009
- Förbundet för Finsk Handel, ordförande 2007–2009
- Styrelseledamot i flera stiftelser och fonder
- Magnus Bargum är i oberoende ställning till bolaget och bolagets viktigaste aktieägare

Direktör Kaj Hedvall, Helsinki

Född 1960

ED, DI

- Direktör för affärsverket Senatfastigheter, affärsutveckling
- Styrelseledamot i en finsk placeringsfond och stiftelse
- Styrelseledamot i Julius Tallberg-Fastigheter Abp sedan 2005
- Direktinnehav av aktier i Julius Tallberg-Fastigheter Abp per 31.12.2009: 0 aktier
- Kaj Hedvall arbetade 1984–1998 med undervisning och forskning inom Institutionen för finansiell ekonomi vid Svenska handelshögskolan HANKEN. Åren 1998–2002 var han utvecklingsdirektör vid Fastighetsägarna och byggherrarna i Finland RAKLI rf. Sedan 2002 är Kaj Hedvall medlem av ledningsgruppen och direktör vid Senatfastigheter med ansvar för affärsutveckling.
- Kaj Hedvall är i oberoende ställning till bolaget och bolagets viktigaste aktieägare

Markus Fogelholm, Esbo

Född 1946

PK

- Styrelseledamot i Julius Tallberg-Fastigheter Abp sedan 2008
- Direktinnehav av aktier i Julius Tallberg-Fastigheter Abp per 31.12.2009: 0 aktier
- Markus Fogelholm var verkställande direktör för Bankföreningen i Finland åren 2001–2006, chef för avdelningen för marknadsoperationer vid Finlands Bank 1991–2001 och ordinarie direktionsledamot (Nordisk representant) i Internationella Valutafonden (IMF) 1989–1991 samt direktionsuppdrag 1987–1989.
- Markus Fogelholm har innehaft förtroendeuppdrag i flera företag.
- Markus Fogelholm är i oberoende ställning till bolaget och bolagets viktigaste aktieägare

Verkställande direktör Kari Sainio, Esbo

Född 1959

EM, DI

- Verkställande direktör för Hadrianus Kehitys Oy sedan 2004
- Verkställande direktör för Kiinteistökomppania Oy åren 2005–2008
- Verkställande direktör för K. Trading UAB (Litauen) sedan 2006
- Styrelseledamot i Julius Tallberg-Fastigheter Abp sedan 2007
- Direktinnehav av aktier i Julius Tallberg-Fastigheter Abp per 31.12.2009: 0 aktier
- 1987–1994 arbetade Kari Sainio främst med linjeansvar inom Polar-rakennus Oy:s internationella byggnadsentreprenad- och fastighetsutvecklingsverksamhet. Han har bott utomlands flera år, bland annat i USA och Lettland. 1994–1998 ansvarade Kari Sainio för Lemcon Oy:s entreprenad- och fastighetsutvecklingsverksamhet i Baltikum och Polen. 1998–2004 var Kari Sainio exportchef för beläggningsenheten vid Lemminkäinen Abp (de nordiska länderna, Baltikum, OSS, Polen och Zambia).
- Kari Sainio är i oberoende ställning till bolaget och bolagets viktigaste aktieägare

Verkställande direktör

Styrelsen utnämner bolagets verkställande direktör och beslutar om verkställande direktörens anställningsvillkor. Anställningsvillkoren för verkställande direktören finns fastställda i ett skriftligt VD-avtal som bolagets styrelse godkännt.

Verkställande direktören ska sköta bolagets löpande förvaltning enligt aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens riktlinjer och anvisningar. Verkställande direktören får inte utan styrelsens bemyndigande vidta åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagets verksamhet är ovanliga eller har vittgående följder. Verkställande direktören ska sörja för att bolagets bokföring är i överensstämmelse med lagen och för att den ekonomiska förvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

Bolagets verkställande direktör:

Martti Leisti, Esbo

Född 1947

EM

- Verkställande direktör för Julius Tallberg-Fastigheter Abp sedan 1987 och styrelseordförande för koncernens dotterbolag.
- Delegationsledamot i Fastighetsägarna och byggherrarna i Finland RAKLI rf.
- Martti Leisti var fram till 1987 anställd inom YIT-koncernen i tio år varav drygt sex år i ledande exportbefattningar för Mellanöstern och Spanien.
- Direktinnehav av aktier i Julius Tallberg-Fastigheter Abp per 31.12.2009: 20 254 aktier. Inga innehav eller konverterings- och/eller optionsrätter som hänför sig till aktiebaserade incitamentsprogram.

Under 2009 uppgick lönerna till verkställande direktören till 137 232,60 euro medan arvoden uppgick till 33 100,44 euro. 2009 betalade bolaget 10 660,36 euro i premier för frivilliga pensionsförsäkringar. Verkställande direktören har en uppsägningstid på fyra månader enligt VD-avtalet. Om bolaget säger upp avtalet har verkställande direktören rätt till ett avgångsvederlag som motsvarar 12 månadslöner, såvida uppsägningen inte har skett av sådant vägande skäl som avses i arbetsavtalslagen. Verkställande direktörens pensionsålder är 65 år, men verkställande direktören har rätt att om han så önskar gå i förtidspension tidigast då han fyllt 62 år.

Verkställande direktören har meddelat att han ämnar gå i pension 30.4.2010.

Bolagets styrelse har utnämnt DI Hannu Vuorela till ny verkställande direktör för bolaget från och med 1.5.2010. DI Hannu Vuorela har arbetat för Julius Tallberg-Fastigheter Abp i redan över 19 år, först som byggnadschef och sedan 2004 som direktör med ansvar för marknadsföring och byggverksamhet.

Belöningsystem

Det finns inget separat belöningsystem för verkställande direktören, han omfattas av bolagets incitamentsprogram för personalen.

ÖVRIG LEDNING

Julius Tallberg-Fastigheter Abp har ingen annan ledning.

LÖNER OCH ARVODEN

Bolagsstämman fastställer styrelseledamöternas arvoden för ett år framåt. Styrelsen fastställer verkställande direktörens lön och andra förmåner.

Styrelseledamöterna i Julius Tallberg-Fastigheter Abp fick arvoden enligt följande 2009:

	årsarvode sammanträdesarvode,	
	euro	
Susanna Renlund	17.000	3.600
Thomas Tallberg	13.000	2.700
Magnus Bargum	10.000	3.600
Markus Fogelholm	10.000	3.300
Kaj Hedvall	10.000	3.300
Kari Sainio	10.000	3.300
Totalt	70.000	19.800

Det finns inga optionsprogram eller andra incitamentsprogram för ledamöterna i Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s styrelse.

INCITAMENTSPROGRAM FÖR PERSONALEN

Den 8 december 2008 fastställde bolaget ett incitamentsprogram för personalen. Programmet stöder förverkligandet av bolagets mål. Styrelsen fastställer kriterierna för resultatbonus till verkställande direktören och personalen och fastställer bonusbeloppen en gång per år. Bolaget har inte längre något optionsprogram för verkställande direktören och personalen. Bolaget har tecknat frivilliga pensionsförsäkringar för verkställande direktören och per-

sonalen. Kostnaderna för dessa uppgick 2009 till 48 732,29 euro.

REVISION OCH REVISORER

Revision

Bolaget har en ordinarie revisor och en revisorssuppleant. Om ett CGR-auktoriserat revisionsbolag utses till ordinarie revisor väljs en revisorssuppleant. Bolagets revisor ska vara en CGR-revisor eller ett CGR-revisionsbolag. Revisorernas arvoden var följande 2009: revision 50 550,04 euro (40 565 euro 2008), granskningsuppdrag 6 802,33 euro (12 542 euro 2008), skatterådgivning 7 422,34 euro (8 357 euro 2008), övriga uppdrag 13 048,46 euro (23 141 euro 2008), totalt 77 823,17 euro (92 605 euro 2008).

Revisorer

Ordinarie revisor är CGR-bolaget PricewaterhouseCoopers Oy med CGR-revisor Kim Karhu som huvudansvarig revisor.

Insiderpolicy

Bolaget har antagit en insiderpolicy som är godkänd av Nasdaq OMX Helsinki Oy. Styrelseledamöterna, verkställande direktören och revisorerna anses enligt lag ha insynställning i Julius Tallberg-Fastigheter Abp. Andra varaktiga insiders är personer som vid en viss tidpunkt innehar befattningar eller uppdrag fastställda av verkställande direktören. Bolaget använder Euroclear Finland Ab:s insynsregister där insiderpersonernas aktuella aktieinnehav framgår.

Ett skriftligt insiderdirektiv skickas till personer i insynställning. De får dessutom ett skriftligt meddelande som anger tidsperioden då det för personerna är förbjudet att handla med bolagets aktier.

Enligt insynsregistret innehade styrelsens ledamöter, de bolag där de utövade bestämmanderätt och anställda inom Julius Tallberg-Fastigheter Abp sammanlagt 18 630 844 aktier per 31.12.2009. Antalet representerar 70,55 procent av aktierna och röstetalet.

KONTROLLSYSTEM

Verksamheten inom Julius Tallberg-Fastigheter Abp leds och kontrolleras med hjälp av ovan beskrivna system för styrning och kontroll. Bolaget förfogar över ändamålsenliga och tillförlitliga redovisningsystem och andra da-

tasystem för att kunna följa upp den löpande verksamheten och kontrollera den ekonomiska förvaltningen.

Med redovisningssystemet kan man jämföra utfall med prognoser för perioder på en, tre och 12 månader samt jämföra budget och utfall för motsvarande perioder. Systemet gör också långsiktig planering möjlig och är ett hjälpmedel vid budgetering.

INTERN KONTROLL, RISKHANTERING OCH INTERN REVISION

Den interna kontrollen inom Julius Tallberg-Fastigheter Abp omfattar ekonomisk och annan kontroll. Intern kontroll utövas av bolagets styrelse och verkställande direktör samt hela den övriga personalen. Den interna kontrollen ska garantera att:

- bolaget når de mål som satts upp i den godkända verksamhetsplanen och budgeten
- bolagets resurser används på ett ekonomiskt och effektivt sätt
- risker som är förknippade med verksamheten kan hanteras
- ekonomisk och annan information som ledningen får är tillförlitlig och korrekt
- externa regler och intern praxis följs och att förfaringsätten gällande kunder är ändamålsenliga
- verksamheten, informationen och bolagets tillgångar hanteras på rätt sätt och att försäkringspolicyn följs
- bolaget har ändamålsenliga datasystem och arbetsrutiner som stöder verksamheten.

Bolagets styrelse ansvarar för att det finns och att man på bolaget bedriver en tillräcklig och välfungerande intern kontroll. Verkställande direktören ska se till att den interna kontrollen fungerar i praktiken.

Verkställande direktören ansvarar för att man följer de mål, förfaringsätt och strategiska planer som styrelsen fastställt. Verkställande direktören ska skapa en organisationsstruktur där ansvar, befogenheter och rapporteringsförhållanden är tydligt och detaljerat beskrivna och skriftligt dokumenterade.

Verkställande direktören ansvarar för att man i den dagliga verksamheten följer gällande lagar och författningar samt styrelsens beslut och bolagets verksamhetsprinciper.

De rapporter som revisorerna under året utarbetar för styrelsen och verkställande di-

rektören inkluderar bland annat granskning av bolagets förvaltning och dessutom tillämpliga delar av bolagets interna kontroll.

RISKHANTERING

Julius Tallberg-Fastigheter Abp uppdaterade principerna för riskhanteringen 2008. Enligt principerna är riskhanteringen en väsentlig del av den strategiska och operativa planeringen, beslutsprocessen och systemet för intern kontroll.

Bolaget har en konservativ inställning till risker och visavi risker håller man sig inom ramar för bolagets affärsstrategi. Målet är att ständigt utveckla och balansera strukturen på investeringsportföljen ur olika synvinklar; till exempel genom att diversifiera fastigheterna enligt vad de används för, genom att undvika för stora hyresgäster och genom att koncentrera sig på huvudstadsregionen.

De strategiska grunder för fastighetsinvesteringarna är fastställda och vid evaluering av nya förvärv och avyttringar lägger man stor vikt vid vilka effekter de nya investeringarna eller avyttringarna har på bolagets strategiska mål.

I dagens läge anser bolaget att de största riskområdena är nyckelpersonsrisken och osäkerheten i det allmänna världsekonomiska läget, som indirekt kan påverka bolaget. Nedan finns en beskrivning över andra riskområden som ledningen identifierat och metoder med vilka ledningen strävar efter att hantera dem.

Strategiska risker

Osäkerhet i världsekonomin

Osäkerheterna i världsekonomin påverkar bolagets verksamhet i hög grad. Under slutet av 2009 reflekterades osäkerheten i investerarnas avkastningskrav. För Julius Tallberg-Fastigheters del kan osäkerheten i världsekonomin ha följder för kunderna som hyr lokalerna och på det sättet indirekt påverka bolagets intäkter.

Bolaget har försökt hantera det osäkra läget genom att realisera fastighetstillgångar som funnits i bolagets långsiktiga placeringsportfölj men som bolaget anser att det fått ett bra pris för i förhållande till det osäkra läget.

Fastigheternas geografiska läge

Om förvaltningsfastigheterna geografiskt ligger på ett område där bolaget har sämre på-

verkningsmöjligheter eller marknadskänedom kan det utgöra en risk.

Bolaget har för förvaltningsfastigheternas del fokuserat på Helsingforsregionen där bolagets expertis och möjligheter att prognostisera den allmänna marknadsutvecklingen ligger på en acceptabel nivå.

Delägda förvaltningsfastigheter

Bolaget anser att delägda fastigheter kan vara förknippade med risken att samarbetspartnerna har delade meningar om hur man kan utveckla och förädla fastigheten.

Bolaget har som mål att hantera risker förknippade med deläggande genom att enbart investera i fastigheter och tomter där bolaget är ensam ägare.

Ensidig kundkrets

En potentiell risk är mycket ensidig kundkrets eller att bara koncentrera sig på en viss bransch. Bolaget strävar efter att diversifiera uthyrningen av lokaler mellan företag på olika branscher, på det sättet kommer ett minskat lokalbehov inom en viss bransch till följd av lågkonjunktur inte att i betydande grad påverka bolagets intäkter på kort sikt.

Utveckling av området Aviapolis

Bolaget har ett betydande utvecklingsprojekt, Eonia Business Park, vid Örevägen 4-6 på området Aviapolis i Vanda. En strategisk risk är att utvecklingen av området Aviapolis eller den förväntade tillväxttakten eventuellt avtar.

Bolaget strävar efter att hantera de här riskerna genom att bygga projektet i etapper allt enligt hur antalet hyreskontrakt utvecklas.

Operativa risker

Nyckelpersonsrisk

Eftersom bolaget har få anställda (7 personer) är nyckelpersonsrisken stor. Bolaget strävar efter att kontrollera nyckelpersonsrisken genom att se till att personalen har delvis överlappande arbetsbeskrivningar.

Risker i samband med processerna vid fastighetsförvärv och -avyttringar

Fastighetsinvesteringar är förknippade med risk om bolaget inte bedömer den framtida avkastningspotentialen på rätt sätt.

Bolaget strävar efter att hantera riskerna i samband med betydande affärer genom en formbunden process där man går igenom affärerna (förvärv och avyttringar) innan ärendet tas upp i styrelsen. För att följa upp målen har man skapat vissa mätare med vilka ledningen simulerar och följer upp investeringarnas inverkan på de viktigaste nyckeltalen.

Externa tjänsteleverantörer

Underhåll av fastigheter är förknippat med operativa risker till exempel när det gäller kvaliteten på arbetet som outsourcingpartnerna levererar.

Bolaget har i allt större grad själv övertagit förvaltningen av fastigheterna.

Datasystem

Också kortvariga störningar i datasystem och datakommunikation försvårar bolagets verksamhet. Julius Tallberg-Fastigheter stöder sig på Tallberg koncernens dataadministration och man har gjort upp en fortsättningsplan för datasystemen.

Finansiella risker

Risker i anknytning till likviditet, ränte- och prislivå och fordringar och skulder är eventuella finansiella risker.

Likviditet

Ytterligare information om hantering av likviditetsrisker finns i noterna till bokslutet i punkt (23) Hantering av finansiella risker; Likviditets- och refinansieringsrisk.

Ränte- och prislivå

Av marknadsriskerna är koncernen främst utsatt för ränte- och prislivå.

Ytterligare information om hantering av ränte- och prislivåer finns i noterna till bokslutet i punkt (23) Hantering av finansiella risker; Marknadsrisk.

Fordrings- och kreditrisk

Koncernens policy fastställer kraven på kreditvärdighet hos kunder, investeringstransaktioner och derivatavtal och bolagets investeringspolicy. Ytterligare information om fordrings- och kreditrisker finns i noterna till bokslutet vid punkt (23) Hantering av finansiella risker; Kreditrisk.

Skade- och ansvarsrisk

Eventuella skaderisker är eldsvåda och säkerhetsrisker i samband med lokalerna och frågor gällande ledningens ansvar.

Bolaget har så gott som utan undantag fullvärdeförsäkrat alla sina fastigheter. Dessutom har bolaget en avbrottsförsäkring för hyresintäkterna som garanterar 12 månaders hyresavkastning. Verkställande direktören och styrelsen har ansvarsförsäkring.

Styrelsen för Julius Tallberg-Fastigheter Abp och verkställande direktören följer med riskerna i samband med verksamheten. Riskhanteringen har som mål att minimera sannolikheten eller risken för oförutsedda förluster. Den ska omfatta både inre och yttre risker, mätbara och inte mätbara risker och dessutom risker som bolaget kan påverka och sådana som inte går att påverka.

Bolaget har spridit hyresrisken genom att utöka fastighetsbeståndet och därmed antalet hyreskontrakt.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp analyserar riskhanteringsprocessen en gång per år. Riskkartan och den årliga åtgärdsplanen uppdateras och framläggs för styrelsen vid ett särskilt möte under hösten.

HEMBUDSSKYLDIGHET

Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om inlösningsrätt.

DELÄGARAVTAL

Bolaget har inte kännedom om några delägaravtal.

INFORMATION

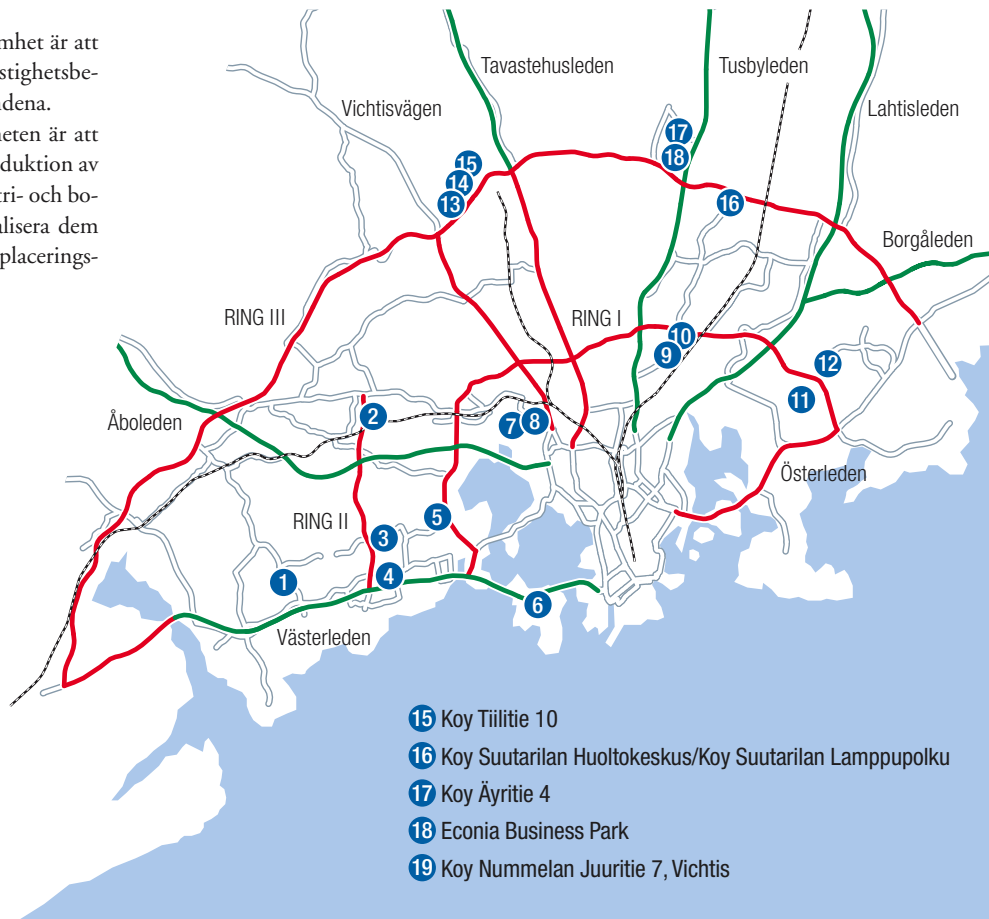
Bolaget presenterar följande på sin webbplats på adressen www.jtkoyj.com/Sijoittajat:

- Kod för bolagsstyrning
- Bolagsstämma
 - Kallelse till bolagsstämma
 - Det totala antalet aktier och rösträtter per aktieslag den dag man kallat till bolagsstämma
 - Handlingar som ska presenteras för bolagsstämman
 - Styrelsens beslutsförslag
 - Ärende som tagits med i bolagsstämmans dagordning men som saknar beslutsförslag
 - Bolagsstämmoprotokoll med bilagor
- Aktier, aktiekapital och största aktieägare
- Årsredovisning, delårsrapporterna
- Händelsekalender
- Annat material som bör ingå enligt rekommendationen

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-, industri- och bostadsfastigheter både i syfte att realisera dem och för bolagets egen långsiktiga placeringsportfölj.

- 1 Koy Espoon Suomalaistentie 7
- 2 Oy Soffcon Kiinteistö Ab
- 3 Koy Luomantko 3
- 4 Koy Kappelitie 6
- 5 Koy Tietäjantie 12 Espoo
- 6 Koy Gyldeäntie 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/Koy Suutarilan Lamppupolku
- 17 Koy Äyritie 4
- 18 Econia Business Park
- 19 Koy Nummelan Juuritie 7, Vichtis

1 Esbo/Finno, Finländarvägen 7

Kontors- och lagerfastighet
Yta ca 11 300 kvadratmeter som bolaget kan hyra ut

- Viktigaste hyresgäster:**
- Oy Agfa-Gevaert Ab
 - A.I.N.A Mainos Oy
 - Carpentum Oy
 - Espoon Urheiluhierontakeskus
 - Fischer Finland
 - Förlagssystem Finland Ab
 - Oy Julius Tallberg Ab
 - Kajon Oy
 - MyBody (Xtravaganza)
 - Oy Norstar Ab
 - Oy Senseware Ltd
 - Suomen Polkupyörätukku Oy

2 Esbo/Kilo, Karaäkervägen 11-13

Kontors-, produktions- och lagerfastighet
6 800 kvadratmeter

- Viktigaste hyresgäster:**
- Oy Albarossa Ab
 - Esbo stad
 - Evolvit Oy
 - Microtieto Suomi Oy
 - HSG-Package Oy
 - Oy Prime Development Ltd

3 Esbo/Olarsbäcken, Bäcksänkan 3

Kontors- och lagerfastighet
4 300 kvadratmeter

- Viktigaste hyresgäster:**
- Lassila & Tikanoja Oyj

4 Esbo/Ängskulla, Kapellvägen 6

Kontorsfastighet
8 700 kvadratmeter

- Viktigaste hyresgäster:**
- Atmel Oy
 - Espotel Oy
 - Futuremark Oy
 - Nordic Cosmetics Ltd Oy
 - Office Innovations Finland Oy
 - Space Systems Finland Oy

5 Esbo/Hagalund, Siarvägen 12

Kontorsfastighet
2 100 kvadratmeter

- Viktigaste hyresgäster:**
- Oy Indmeas Industrial Measurements Ab
 - Sito Oy

6 Helsingfors/Drumsö, Gyldénsvägen 2

Kontors- och affärsfastighet
3 500 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- D & T Ravintolat Oy
- Suomen Terveystalo Oy Helsingfors Drumsö

7 Helsingfors/Sockenbacka, Gjuterivägen 2

Kontors- och affärsfastighet
1 300 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Normomedical Oy
- Samtext Finland Oy Ab
- Video Film Town Oy

8 Helsingfors/Sockenbacka, Hyvlerivägen 2

Kontors- och affärsfastighet
2 700 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Fin-Albakos Oy
- Kopio Niini Oy

9 Helsingfors/Åggelby, Hasabackavägen 15

Lagerfastighet
23 600 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Uthyrd i sin helhet till Oy Schenker East Ab

10 Helsingfors/Bocksbacka, Frälevägen 10

Kontorsfastighet
3 130 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Kalle Media Oy
- Kiinnike-Kolmio Oy
- NHK Rakennus Oy
- Oy Netmedia Finland Ab
- Oy Sandman-Nupnau Ab

11 Helsingfors/Kvarnbäcken, Kvarnögsgården 2

Kontorsfastighet
3 000 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Helsingfors stad
- Non Fighting Generation Ry
- Myllypuron Huolto Oy

12 Helsingfors/Gårdsbacka, Kärrsnäppgränden 1

Kontors- och lagerfastighet
4 500 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Itella Oyj

13 Vanda/Petikko, Petikkovägen 6

Affärsfastighet
5 900 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Eurokangas Oy
- Suomen Polkupyörätukku Oy

14 Vanda/Petikko, Tegelvägen 8

Kontors- och lagerfastighet
2 200 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Heidelberg Finland Oy
- KLT-Tiimi Oy
- Scalen Maiorov Oy

15 Vanda/Petikko, Tegelvägen 10

Kontors- och lagerfastighet
1 840 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Oy Finnohm Ab
- Scalen Maiorov Oy

16 Helsingfors/Skomakarböle, Stapelstadsvägen 37 ja Lampstigen 3

Kontors-, produktions- och lagerfastighet
5 800 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Uthyrd i sin helhet till Ramirent Oyj

17 Vanda/Aviapolis, Örevägen 4

Kontors- och produktionsfastighet
8 744 kvadratmeter

Viktigaste hyresgäster:

- Philips Oy
- Gunnebo Nordic Oy

18 Econia Business Park, Örevägen 6

- den totala ytan som kan hyras ut är cirka 23 000 kvadratmeter
- den totala ytan som kan hyras ut per hus är 5 000 kvadratmeter
- våningsytorna är mellan 1 300-3 500 kvadratmeter
- kontorslokaler är från ca 80 kvadratmeter
- cirka 550 parkeringsplatser
- omfattande tjänsteutbud för dem som använder lokalerna

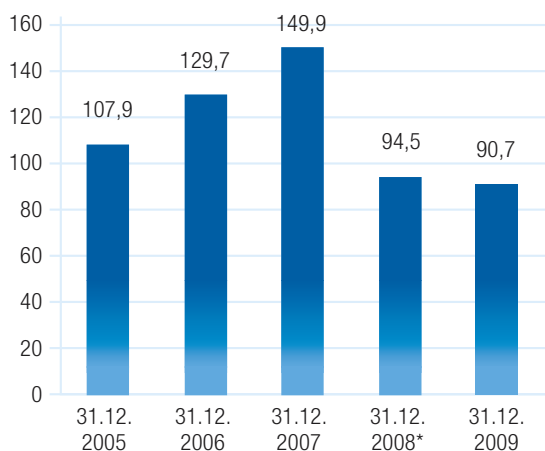
Bolaget genomför projektet Econia i samarbete med Rakennusosakeyhtiö Hartela. Hittills är förutsättningarna för byggbeslut inte uppfyllda. Bolaget fortsätter alltså att marknadsföra hyreslokalerna och när man når ett tillfredsställande resultat har bolaget möjligheter att börja bygga Econia Business Park.

19 Vichtis/Nummelan Juuritie 7

Viktigaste hyresgäster:

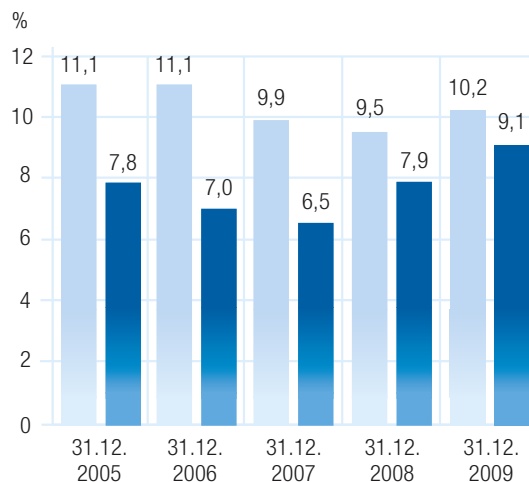
- Gunnebo Nordic Oy

FASTIGHETSINNEHAVETS MARKNADSVÄRDE, MILJONER EURO



* Dessutom var värdet på indirekta fastighetstillgångar 34,5 miljoner euro (marknadsvärde av Sponda Ab:s aktier)

NETTOHYRESINTÄKT-%

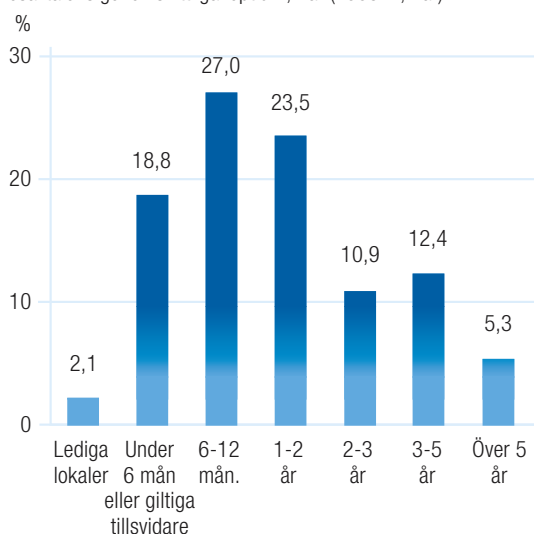


FAS nettohyresintäkt - % = $\frac{\text{Årlig nettohyresintäkt (=hyresintäkter - driftskostnader)}}{\text{Det färdiga fastighetsinnehavets anskaffnings- eller FAS-balansvärde inklusive överlåtelseskatter}} \times 100$

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

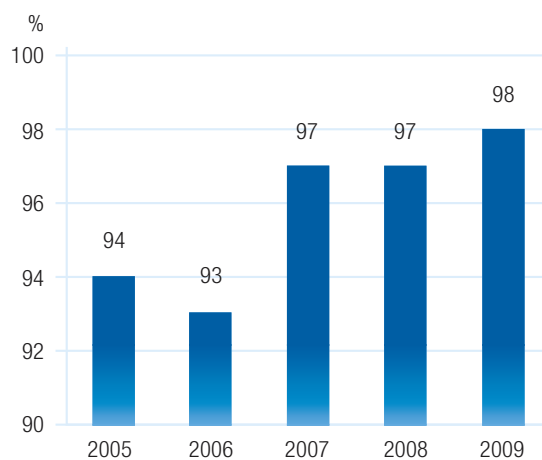
ANALYS AV HYRESINTÄKTERNA 31.12.2009

Hyresavtalens genomsnittliga löpzeit 2,1 år (2008: 2,2 år)

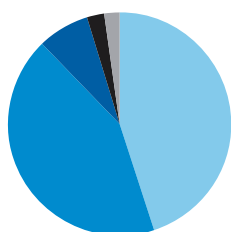


Hyresavtalens sammanlagda värde (moms 0 %) 20,7 miljoner euro (2008: 21,7 miljoner euro). För avtal som gäller tillsvidare har uppsägningstidens hyra beaktats.

UTHYRINGSGRAD ENLIGT HYRESINTÄKTSPOTENTIAL 2005-2009

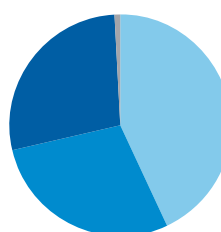


HYRESINTÄKTER ENLIGT LOKALTYP SAMT HYRA EURO/M²/MÅN. (MOMS 0 %)



- Kontorslokaler 45,1 % 11,53 euro/m²/mån
- Lager- och produktionslokaler 42,6 % 6,49 euro/m²/mån
- Affärslokaler 7,5 % 9,64 euro/m²/mån
- Övriga lokaler 2,7 % 11,78 euro/m²/mån
- Lediga lokaler 2,1 % 8,32 euro/m²/mån

FASTIGHETSTILLGÅNGARNAS REGIONALA FÖRDELNING ENLIGT MARKNADSVÄRDE



- Helsingfors 43,1 %
- Esbo 28,3 %
- Vanda 27,7 %
- Vichtis 0,9 %

Fastighetens namn	Ägarandel	----- Uthyrningsbar lägenhetsyta, m ² -----					Outnyttjad byggnadsrätt våningsyta, m ²	Anskaffningsår
		Totalt	Affär	Kontor	Lager/produktion	Övriga		
HELSINGFORS								
Koy Gyldenintie 2 Drumsö	100	3 507	630	2 401	406	70	0	1987
Koy Suutarilan Huoltokeskus Skomakarböle	100	5 776	0	1 441	4 335	0	10 845	2000
Koy Suutarilan Lamppupolku Skomakarböle	100	0	0	0	0	0	8 838	2000
Koy Liukumäentie 15 Helsinki Åggelby	100 ¹⁾	23 634	0	0	23 634	0	0	2000
Koy Helsingin Valimotie 2 Sockenbacka	100	1 299	704	294	251	50	1 900	2007
Koy Helsingin Höyläämotie 2 Sockenbacka	100	2 711	0	200	2 511	0	4 860	2007
Koy Sirrikujan Teollisuustalo Gårdsbacka	100 ²⁾	4 620	0	2 683	1 834	103	0	2007
Koy Kivensilmänkuja 2 Kvarnbäcken	100 ³⁾	2 876	0	2 416	460	0	1 000	2007
KOy Helsingin Rälssintie 10 Bocksbacka	100	2 508		1 596	912	0	0	2008
Totalt		46 931	1 334	11 031	34 343	223	27 443	
ESBO								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab Kilo	100	6 697	0	3 649	2 868	380	7 564	1988
Koy Espoon Suomalaistentie 7 Finno	100	11 195	207	4 992	5 749	247	970	2005
Koy Kappelitie 6 Ångskulla	100	8 591	783	7 460	288	120	0	2007
Koy Luomannotko 3 Olarsbäcken	100	4 671	0	1 871	2 505	295	0	2007
Koy Tietäjantie 12 Espoo Hagalund	100	2 239	0	1 983	172	84	0	2007
Totalt		33 393	990	19 955	11 340	1 126	8 534	
VANDA								
Koy Äyritie 4 Vantaa Skattmans	100	8 744	0	2 267	5 899	578	4 068	1997
Koy Vantaan Äyri Skattmans	100	0	0	0	0	0	24 144	1997
Koy Petikon Palvelutalo Petikko	100	5 905	4 361	0	1 544	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	0	2007
Totalt		18 599	4 461	3 927	9 633	578	28 212	
VICHTIS								
Koy Nummelan Juuritie 7	100	1 400	0	350	1 050	0	1 386	2009
ALLA TOTALT		100 323	6 785	35 263	56 366	1 927	65 575	

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

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

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



CATELLA PROPERTY GROUP

VÄRDERINGSUTLÅTANDE ÖVER JULIUS TALLBERG-FASTIGHETER ABP:S FASTIGHETSINNEHAV

Catella Property Oy:s Värderingstjänst har på uppdrag av Julius Tallberg-Fastigheter Abp värderat det skuldfria marknadsvärdet för bolagets fastigheter per 31.12.2009. Marknadsvärde definieras enligt IVS 2007 5.2 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 bolagsskulder, obetalda mervärdesskatter etc. inte har avdragits från värdet.

Värderingen omfattade 17 fastigheter som värderades för ett år sedan 31.12.2008. Åtta fastigheter är belägna i Helsingfors vid adresserna Gyldénsvägen 2, Stapelstadsvägen 37/ Lampstigen 3, Hasabackavägen 15, Frälsevägen 10, Kärrsnäppsgränden 1, Kvarnösgränden 2, Hyvlerivägen 2 och Gjuterivägen 2, fem i Esbo vid adresserna Karaåkersvägen 11–13 (två fastigheter), Finländarvägen 7, Bäck-sänkan 3, Siarvägen 12 och Kapellvägen 6, fyra i Vanda vid adresserna Tegelvägen 8, Tegelvägen 10, Petikkovägen 6 och Örevägen 4–6.

De värderade fastighetsobjekten är utyrda till 98 % 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 varit ungefär oförändrad. Hyror-na i de avtal som ingåtts under året motsvarar marknadsnivån väl. Generellt sett kan hyresläget beskrivas som gott. Outnyttjad byggnadsrätt finns rikligt på fastigheterna vid adresserna Lampstigen 3, Karaåkersvägen 13 och Öresvägen 6. Marknadsvärdet (totalt 800.000 euro) för en fastighet (Vichtis, Nummela, Juuritie 7) ingår i det nedan angivna marknadsvärdet och baserar sig på nettoköpeskillingen som ägaren har kalkylerat från det i oktober 2009 under-tecknade köpebrevet.

Vi har värderat det skuldfria marknadsvärdet för Julius Tallberg-Fastigheter Abps fastigheter till sammanlagt nittiomiljoner sjuhund-ratusen (90.700.000) euro per 31.12.2009. Fastighetsbeståndet består i sin helhet av investeringstillgångar.

Helsingfors 13.1.2010

Catella Property Oy
Värderings och konsulteringstjänst

Risto Vainionpää
värderingsexpert
diplomingenjör
Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA)
generell

Arja Lehtonen
chef för värderings och konsulteringstjänst
diplomingenjör
Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA)
generell