

15/2010

17.02.2010

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj Tilinpäätöstiedote TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. - 31.12.2009

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

TILINPÄÄTÖSTIEDOTE

17.2.2010 klo 10.55

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. - 31.12.2009 (IFRS)

Pääkohdat katsauskaudelta 1.1. - 31.12.2009. (Vertailu vuoden 2008 vastaaviin lukuihin)

- Liikevaihto oli 10,0 Meur (10,2 Meur).
- Kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste oli 98 % (97%).
- Nettovuokratuotot olivat 7,2 miljoonaa euroa (7,2 Meur).
- Sponda Oyj:n osakkeiden myynnistä kirjattu myyntivoittoa rahoitustuottoihin 9,0 Meur.
- Nettorahoituskulut ilman myyntivoittokirjausta olivat 1,3 Meur (0,3 Meur).
- Tulos ennen sijoituskiinteistöjen ja rahoituserien arvomuutoksia sekä myyntivoittoa ja veroja oli 4,5 miljoonaa euroa (5,0 Meur).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -4,8 Meur (-6,0 Meur).
- Tulos ennen veroja oli 8,5 Meur (-0,8 Meur).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,15 eur (0,15 eur)
- Tulos/osake oli 0,24 eur (-0,02 eur).
- Osakekohtainen oma pääoma oli 3,23 euroa (3,07 eur).
- Omavaraisuusaste oli 69 % (52 %).

Pääkohdat vuoden 2009 neljänneltä vuosineljännekseltä. (Vertailu vuoden 2008 vastaaviin lukuihin)

- Liikevaihto oli 2,5 Meur (2,4 Meur).
- Nettovuokratuotot olivat 1,8 miljoonaa euroa (1,7 Meur).
- Nettorahoituskulut olivat 0,4 Meur (0,1 Meur).
- Tulos ennen sijoituskiinteistöjen ja rahoituserien arvomuutoksia sekä myyntivoittoa ja veroja oli 1,2 miljoonaa euroa (1,0 Meur).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 0,2 Meur (-3,1 Meur).
- Tulos ennen veroja oli 1,1 Meur (-1,8 Meur).
- Tulos/osake oli 0,03 eur (-0,05 eur).

Yhtiö myi katsauskaudella kaikki Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin sisältyneet Sponda Oyj:n osakkeet ja merkintäoikeudet 53,4 miljoonalla eurolla. Yhtiö merkitsi aiemmin kesäkuussa Sponda Oyj:n osakeannissa noin 7,8 miljoonaa osaketta 10 miljoonalla eurolla, jolloin näiden transaktioiden nettokassavirta oli noin 43 miljoonaa euroa ja rahoitustuottoihin tuloutui 9 miljoonaa euroa voittoa. Osakkeiden myyntitulolla on tehty ylimääräisiä lainanlyhennyksiä 30 miljoonaa euroa ja uusia lyhytaikaisia rahamarkkinasijoituksia 8,5 miljoonaa euroa. Toimenpiteellä yhtiö pyrkii kasvattamaan investointikapasiteettiaan sekä tulevia uudishankintoja että yhtiön omia jalostuskohteita varten.

Katsauskaudella ei tehty sijoituskiinteistöinvestointeja eikä -divestointeja, lukuun ottamatta 23.10.2009 Gunnebo Nordic Oy:ltä ostettua 0,8 miljoonan euron kiinteistöä osoitteessa Juuritie 7, Nummela. Gunnebo Nordic Oy jäi vuokralaiseksi tiloihin ja siirtyy kevään 2010 aikana yhtiön Äyritie 4

kiinteistöön.

Yhtiö ilmoitti lokakuussa erillisellä pörssitiedotteella käynnistävänsä toimenpiteet, joiden tarkoituksena on hakeutua pois pörssilistalta. Osana tätä järjestelyä yhtiö haki valtuutusta toteuttaa julkinen ostotarjous omista osakkeista, aikomuksenaan jättää hakemus osakkeen kaupankäynnin lopettamiseksi NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä tarjousajan päätyttyä. Ostotarjouksen hyväksymisaika päättyi 15.1.2010 ja ostotarjouksen lopullisen tuloksen perusteella ostotarjouksen ovat ostotarjouksen ehtojen mukaisesti hyväksyneet vuonna 2009 osakkeenomistajat, jotka omistivat 182.509 osaketta ja edustivat n 0,7 % kokonaisuuden määräästä. Ostotarjouskaupat yhteensä 582.203,71 euroa on kokonaisuudessaan maksettu ja selvitetty.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	10-12/09	10-12/08	1-12/09	1-12/08
Liikevaihto (1000 eur)	2 487	2 441	10 017	10 242
Tulos ennen veroja (1000 eur)	1 105	-1 837	8 472	- 813
Tulos/osake, euroa	0,03	-0,05	0,24	-0,02
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,04	0,05	0,15	0,15
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä, euroa			3,23	3,07
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden päättyessä, milj. euroa			90,7	94,5
Välilliset kiinteistösijoitukset, markkina-arvo kats.kauden päätt., milj. euroa			0,0	34,5
Muut rahoitusvarat kats.kauden päätt., milj. euroa			24,0	22,6
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä			69 %	52 %
Taloudellinen vuokrausaste --			98 %	97 %

MARKKINANÄKYMÄT

SIJOITUSMARKKINAT

Epävarmuus ja odottava tunnelma leimaavat edelleen kiinteistösijoitusmarkkinoita Suomessa. Catellan arvion mukaan osa velkavipua käyttäneistä ulkomaisista kiinteistösijoittajista tulee vetäytymään Suomesta. Toisaalta kotimaiset sijoittajat ovat aktivoituneet ja etsivät parhaillaan kiinnostavia kohteita. Transaktiovolyymi kasvanee jonkin verran vuonna 2010, mutta kiinteistöjen arvot pysyvät ennallaan tai kohoavat hyvin maltillisesti. Joidenkin kiinteistöjen arvot voivat kuitenkin vielä laskea mikäli vajaakäyttö lisääntyy ja nettovuokratuotot alentuvat.

TOIMITILAMARKKINAT

Catellan mukaan pääkaupunkiseudulla on nyt enemmän tyhjää toimistotilaa kuin koskaan aiemmin - yli miljoona neliometriä. Pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttöaste on noin 12 % ja vajaakäyttöasteen nousu voi jatkua vielä vuonna

2010. Teollisuus- ja varastotilojen vajaakäyttöasteet ovat nousseet noin 4 %:n tasolle. Vapaiden liiketilojen vajaakäyttöaste oli edelleen niukka.

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. - 31.12.2009 oli 10,0 miljoonaa euroa (10,2 Meur). Taloudellinen vuokrausaste oli 98 % (97 %) ja nettovuokratuotot 7,2 miljoonaa euroa olivat edellisvuoden tasolla (7,2 Meur). Tulos ennen veroja oli 8,5 miljoonaa euroa (-0,8 Meur), josta Spondan osakkeiden myyntivoiton osuus oli 9 miljoonaa euroa (0,0 Meur) ja kiinteistöomaisuuden arvomuutoksen osuus -4,8 miljoonaa euroa (-6,0 Meur). Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,24 eur (-0,02 eur).

KONSERNIN KIIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS

Yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2009. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja yhtiön kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä katsauskauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen tuottovaatimus oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 8,9 % (8,6 %). Vuoden 2008 tilinpäätöksen lukuihin verrattuna nettotuottovaatimuksen nousu oli noin 0,3 %. Katsauskaudella on kirjattu arvomuutoksesta kulua 4,8 miljoonaa euroa (6,0 Meur).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskaudella hyvä. Omavaraisuusaste oli katsauskauden päättyessä 69 % ja ylittää pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisen 50 %:n tason.

Liiketoiminnan rahavirta tammi-joulukuussa oli 3,9 miljoonaa euroa (4,0 Meur). Liiketoiminnan rahavirta sisältää 0,6 miljoonaa euroa kaudella maksettuja veroja (0,7 Meur).

Katsauskaudella ei tapahtunut sijoituskiinteistöjen myyntejä. Spondan osakkeita ja merkintäoikeuksia myytiin katsauskaudella 53,4 miljoonalla eurolla ja myynnistä tuloutui 9 miljoonaa euroa voittoa, joka on kirjattu rahoitustuottoihin. Aiemmin katsauskaudella ostettiin osakkeita 0,2 miljoonalla eurolla ja merkittiin merkintäoikeusannissa uusia osakkeita 9,8 miljoonalla eurolla. Katsauskaudella on sijoitettu varoja lyhytaikaisiin rahamarkkinainstrumentteihin 8,5 miljoonaa euroa. Vertailukaudella sijoituskiinteistöjen myynneistä vapautui varoja 55,2 miljoonaa euroa ja varat investoitiin välillisenä kiinteistösijoituksena Spondan osakkeisiin 34,4 miljoonaa euroa, rahamarkkinasijoituksiin 24,1 miljoonaa euroa sekä sijoituskiinteistöihin 2,6 miljoonaa euroa.

Rahoituksen rahavirta tammi-joulukuussa oli -40,6 miljoonaa euroa (14,8 Meur). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 37,2 miljoonaa euroa (18,5 Meur), josta 30,0 miljoonaa euroa on Spondan osakkeiden myynnistä saaduilla varoilla tehtyä ennaikaista lainan poismaksua. Osinkoja maksettiin 2,6 miljoonaa euroa (2,6 Meur).

Myytävissä olevat rahoitusvarat käsittävät sijoitukset yrityslainakoriin 12,1 miljoonaa euroa (11,0 Meur). Puolet yrityslainakorin alkuperäisestä talletuksesta on suojattu koronvaihtelulta koronsuojaus sopimuksella. Yrityslainakorin suojaukseen ei sovelleta suojauslaskentaa ja siitä on kirjattu katsauskaudella arvostuseroa kuluksi 55 teur (tuottoa 154 teur). Yrityslainakorin ja debentuuritalletusten keskikorko oli 4,2 % (6,5 %).

Rahavarojen muutos katsauskaudella oli 3,3 miljoonaa euroa (3,9 Meur).

Lainojen korkojen nousun varalta konserni on tehnyt korkosuojaussopimukset ajalle 2010-2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2009 oli 22,8 miljoonaa euroa (18,0 miljoonaa euroa) eli korkosuojausaste oli 93 % (35 %), kun huomioidaan yhtiön 5,4 miljoonan euron määräinen kiinteäkorkoinen laina. Korkosuojausaste on ylimääräisten lainanlyhennysten takia tilapäisesti tavallista korkeampi ja ylittää konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitteen, joka on 60 %. Konsernin korolliset velat olivat 31.12.2009 29,4 miljoonaa euroa (66,6 Meur) ja lainojen keskikorko oli 4,1 % (4,6 %).

Nettorahoituskulut ilman Spondan osakkeiden myyntivoittoa olivat tammi-joulukuussa 1,3 miljoonaa euroa (0,3 Meur), joka on 12,8 % liikevaihdosta (2,8 %). Nettorahoituskulut sisältävät 0,2 miljoonaa euroa Delistauksesta ja omien osakkeiden hankinnasta johtuvia asiantuntijakuluja.

Katsauskauden päättyessä taseen loppusumma oli 123,0 miljoonaa euroa (156,9 Meur).

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Yhtiö arvioi säännöllisin väliajoin riskejä suhteessa yhtiön pitkäntähtäyksen strategisiin tavoitteisiin. Tunnistetuille riskeille yhtiö on laatinut riskienhallintastrategiat. Riskienhallinta on kuvattu vuoden 2009 vuosikertomuksessa ja yhtiön kotisivuilla.

Yhtiö pitää edelleen sen toiminnan suurimpana riski- ja epävarmuustekijänä yleisen maailmantalouden tilanteen epävarmuutta, huolimatta siitä että maailmantaloudessa on havaittavissa alueittain lievää elpymistä. Vaarana on, ettei kansainvälinen talous pääse kestäväälle kasvu-uralle ennen kuin finanssi- ja rahapoliittisten elvytystoimien vaikutus alkaa hiipua. Etenkin Suomelle tämä olisi erityisen haitallista, sillä Suomen talous on syklisesti sekä muuta Eurooppaa että maailmaa jäljessä, ja uusi kysynnän lasku olisi vaikutuksiltaan negatiivinen myös kotimaisille kiinteistömarkkinoille.

Negatiivinen talouskehitys voi nostaa edelleen kiinteistöjen tuottovaatimuksia, joka osaltaan johtaa kiinteistöjen arvon laskuun. Taantumien mahdollinen jatkuminen voi myös vaikuttaa kielteisesti asiakasyritysten liiketoimintaan, mikä vuorostaan voi heijastua negatiivisesti kiinteistöjen vuokratuottoihin. Äärimmäisyystapauksessa taloudellisen tilanteen heikentyminen voisi aiheuttaa jopa luottotappioita yhtiön rahamarkkinasijoituksissa, mutta tämä on kuitenkin yhtiön nykyarvion mukaan erittäin epätodennäköistä.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakkeen osakeantioikaistu vaihto ajalla 1.1.-31.12.2009 NASDAQ OMX Helsinki Pörssissä oli 991.983 kappaletta (3,8 % osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä). Vaihdon arvo oli 2,8 miljoonaa euroa (2,1 miljoonaa euroa). Kaupantekokurssi vaihteli 1,94 ja 3,19 euron välillä (1,61 ja 3,03 euron välillä). Viimeinen kaupantekokurssi 31.12.2009 oli 3,18 euroa (31.12.2008 1,88 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo 31.12.2009 oli 83,4 miljoonaa euroa (31.12.2008 49,6 miljoonaa euroa). Katsauskauden päättyessä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n osakepääoma oli 21 027 300 euroa ja se jakautui 26 407 030 täysin maksettuaan osakkeeseen. Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli omia osakkeita 182.509 kpl, joka on noin 0,7 % yhtiön osakekannasta ja äänimäärästä.

Konsernin oma pääoma/osake oli 3,23 eur (3,07 eur).

LIPUTUSILMOITUKSET

Katsauskaudella ei ole liputusilmoituksia.

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN OSAKEOMISTUS

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2009 suoraan yhteensä 1.953.082 osaketta, jotka tuottavat 7,4 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat: Oy Julius Tallberg Ab ja Oy Montall Ab. Nämä yhteisöt omistavat yhteensä 16.665.162 osaketta, jotka tuottavat 63,1 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

VARSINAISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET JA HALLITUKSEN VALTUUDET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n 18.3.2009 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2008 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,10 /osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Magnus Bargum, Markus Fogelholm, Kaj Hedvall, Susanna Renlund, Kari Sainio ja Thomas Tallberg. Valituista hallituksen jäsenistä neljä on riippumattomia yhtiöstä ja yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista eli jäsenet Magnus Bargum, Markus Fogelholm, Kaj Hedvall ja Kari Sainio.

Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Thomas Tallbergin. Hallitus ei muodostanut toimikuntia.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-tilintarkastusyhteisö.

Hallitus valtuutettiin päättämään enintään 1.320.351 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta muutoin kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa. Valtuutus on voimassa 18.3.2010 asti.

YLIMÄÄRÄISEN YHTIÖKOKOUKSEN JA HALLITUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n 20.11.2009 kokoontunut ylimääräinen yhtiökokous valtuutti Yhtiön hallituksen hankkimaan Yhtiön vapaalla omalla pääomalla enintään 2.600.000 omaa osaketta yhdessä tai useammassa erässä siten, että valtuutuksen nojalla hankittavien osakkeiden hankintahinta määritellään Yhtiön kulloisenkin osakekohtaisen oman pääoman perusteella. Valtuutuksen nojalla hankittavien osakkeiden vähimmäis- ja enimmäishinta määräytyvät Yhtiön osakekohtaisen oman pääoman puitteissa. Valtuutuksen mukainen omien osakkeiden hankinta voidaan toteuttaa Yhtiön tekemällä julkisella ostotarjouksella tai julkisessa kaupankäynnissä ja sellaisissa pörssiissä, joiden säännöt sallivat yhtiöiden käydä kauppaa omilla osakkeillaan. Valtuutuksessa ei suljeta pois hallituksen oikeutta hankkia osakkeita muussa kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa. Valtuutuksen kattama osakemäärä vastaa noin 9,85 prosenttia Yhtiön osakkeista ja äänistä. Valtuutus on voimassa 31.12.2010 asti.

Omien osakkeiden hankinta liittyy Yhtiön 29.10.2009 tiedottaman suunnitellun julkisen ostotarjouksen tekemiseen omista osakkeistaan. Yhtiön on tarkoitus tarjota osakkeenomistajilleen mahdollisuus halutessaan luopua Yhtiön osakkeista julkisen ostotarjouksen avulla. Suunnitellun ostotarjouksen toteuttamisen jälkeen Yhtiö hakisi osakkeidensa julkisen kaupankäynnin lopettamista ja Yhtiön osakkeen poistamista pörssilistalta (Delistaus).

Yhtiökokous kumosi yhtiökokouksessa 31.5.2007 hallitukselle annetun valtuutuksen päättää osakeannista ja osakkeisiin liittyvien erityisten oikeuksien antamisesta sekä yhtiökokouksessa 18.3.2009 hallitukselle annetun valtuutuksen hankkia Yhtiön osakkeita.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiön yhtiöjärjestyksen 9 § muutettiin kuulumaan seuraavasti:

9 § Kutsu yhtiökokoukseen

Kutsu yhtiökokoukseen julkistetaan yhtiön internet-sivuilla aikaisintaan kolme (3) kuukautta ja vähintään kaksikymmentäyksi (21) päivää ennen kokousta. Kokouskutsu on myös osakkeenomistajien saatavilla yhtiön pääkonttorissa. Hallitus julkaisee lisäksi tiedon yhtiökokouskutsusta yhdessä tai useammassa yhtiön kotipaikkakunnalla säännöllisesti ilmestyvässä sanomalehdessä tai lähettämällä tiedon yhtiökokouksesta kirjeenä tai muutoin todennettavissa olevalla tavalla osakkeenomistajien osakeluettelossa rekisteröityyn osoitteeseen.

Hallitus voi päättää, että saadakse osallistua yhtiökokoukseen osakkeenomistajien on ilmoitettava yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna hallituksen määräämänä päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen (10) päivää ennen kokousta. Lisäksi on otettava huomioon, mitä osakeyhtiölaissa on sanottu oikeudesta osallistua arvo-osuusjärjestelmään kuuluvan yhtiön yhtiökokoukseen.

Yhtiöjärjestyksen muutos tulee voimaan sen tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin 25.11.2009.

Hallituksen päätökset omista osakkeista tehtävään ostotarjoukseen liittyen Yhtiön hallitus on välittömästi ylimääräisen yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa päättänyt ylimääräisen yhtiökokouksen myöntämän valtuutuksen perusteella ja 29.10.2009 julkistetun suunnitelman mukaisesti tehdä julkisen ostotarjouksen enintään 2.600.000 oman osakkeen hankkimiseksi siten, että ostotarjouksessa tarjottava käteisvastike olisi 3,19 euroa osakkeelta ja ostotarjouksen tarjousaika alustavasti 14.12.2009 - 15.1.2010. Yhtiön hallitus on hyväksynyt ostotarjouksen tarjousasiakirjan ja tarjouksen lopulliset ehdot 8.12.2009 pidetyssä kokouksessa.

YHTIÖN JOHTO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitusjohtaja Martti Leisti on ilmoittanut hallitukselle siirtyvänsä eläkkeelle vuonna 2010. Martti Leisti on toiminut Julius Tallberg-Kiinteistöjen toimitusjohtajana 22 vuotta yhtiön perustamisesta alkaen. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallitus on nimittänyt yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi DI Hannu Vuorelan 1.5.2010 alkaen.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISIÄ TAPAHTUMIA

Yhtiö on julkistanut 20.1.2010 tiedotteen omien osakkeiden ostotarjouksen kokonaistuloksesta ja vuonna 2010 tehdyt kaupat 1 060 864 kpl selvitetiin 26.1.2010. Yhtiöllä on näin kaupan selvityksen jälkeen yhteensä 1 243 373 kpl omia osakkeita. Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä ostotarjouksen jälkeen on 25 163 657 osaketta (31.12.2009 26 224 521 osaketta). Omien osakkeiden ostojen kokonaisarvo on 3,97 Meur. Yhtiö asetti pörssiin ostotoimeksiannon omien osakkeiden hankkimiseksi 26.1.2010 lähtien hintaan 3,19 eur/kpl. Yhtiön osakkeen noteeraus pörssissä päättyi 19.3.2010.

VUODEN 2010 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Pääkaupunkiseudulla toimistotilojen vajaakäytön odotetaan edelleen lisääntyvän ja vuokratasot voivat laskea jonkun verran. Teollisuus- ja varastotilojen vuokramarkkinatilanteen odotetaan huononevan jonkin verran.

Yhtiön nykyisen, korkean vuokrausasteen ennustetaan pysyvän lähes ennallaan. Vuokrasopimuskannan arvo oli 31.12.2009 20,7 miljoonaa euroa (22 Meur), ja sen keskimääräinen kestoaika oli 2,1 vuotta (2,2 vuotta). Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hyvän rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän edelleen hyvin vahvana. Spondan osakkeiden myynti on vahvistanut konsernin rahoitusasemaa entisestään.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vahva rahoitusrakenne ja korkea vuokrausaste antavat yhtiölle erinomaisen perustan vastata sekä taantuma-ajan että sen jälkeisiin haasteisiin.

YHTIÖKOKOUS JA OSINGONJAKO

Hallitus on päättänyt kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle 15.4.2010 klo 16.30.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2009 olivat 50,1 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto oli 11,2 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2009 jaetaan osinkoa 0,11 euroa/osake.

Espoossa 17.2.2010
Hallitus

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Lisätietoja:
Martti Leisti
0500-701019

Jakelu:
Nasdaq OMX Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	10-12/09	10-12/08	1-12/09	1-12/08
Vuokrausaste, %			98	97
Liikevaihto (t)	2 487	2 441	10 017	10242
Liikevoitto (t)	1 458	-1 761	784	-530
Tulos/osake, eur	0,03	-0,05	0,24	-0,02
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,04	0,05	0,15	0,15
Oma pääoma /osake, eur			3,23	3,07
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			8,4	1,0

Oman pääoman tuotto, % p.a.					7,6	-0,6	
Omavaraisuusaste , %					68,9	51,8	
Bruttoinvestoinn it taseen							
pitkäaikaisiin varoihin, Meur		1,0	34,5		1,0	37,0	
Bruttoinvestoinn it,							
% liikevaihdosta		41,3	1411,7		10,3	361,4	
Henkilökunta katsauskauden lopussa					7	7	
TULOSLASKELMA							
1000 EUR			10-12/09	10-12/08	1-12/09	1-12/08	
Liikevaihto		2 487	2 441		10 017	10 242	
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut		-674	-764		-2 770	-3 075	
Nettovuokratuott o		1 813	1 677		7 247	7 167	
Hallinnon kulut		-560	-386		-1 635	-1 678	
Voitto/tappio käypään arvoon							
arvostamisesta		205	-3 052		-4 828	-6 019	
Liikevoitto		1 458	-1 761		784	-530	
Rahoitustuotot		340	645		10 253	1 877	
Rahoituskulut		-694	-721		-2 566	-2 160	
Tulos ennen veroja		1 105	-1 837		8 472	-813	
Tuloverot		-286	471		-2 202	292	
KATSAUSKAUDEN TULOS		818	-1 366		6 270	-521	

	Tulos/osake, EUR						
	Laimennettu ja laimentamaton		0,03	-0,05	0,24	-0,02	
LAAJA TULOSLASKELMA							
	Katsauskauden tulos		818	-1 366	6 270	-521	
	Muut laajan tuloksen erät :						
	Korkosuojaukset						
	Omaan pääomaan kirjatut voitot tai tappiot		-49	-877	-772	-856	
	Siirretty rahoitustuottojen tai -kulujen						
	oikaisuksi		178	-31	528	-173	
	Omaan pääomaan kirjattuihin tai sieltä						
	pois siirrettyihin eriin liittyvät verot		-34	237	63	262	
	Myytävissä olevat rahoitusvarat						
	Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta		157	-1 046	10 036	-1 420	
	Siirretty rahoitustuottojen tai -kulujen						
	oikaisuksi		0		-9 053		
	Omaan pääomaan kirjattuihin tai sieltä						
	pois siirrettyihin eriin liittyvät verot		-41	272	-256	369	
	Muut laajan tuloksen erät yhteensä		212	-1 445	547	-1 818	

KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS		1 030	-2 812	6 817	-2 339		
Katsauskauden tuloksen jakautuminen:							
Emoyhtiön osakkeenomistajille		818	-1 366	6 270	-521		
Vähemmistölle		0	0	0	0		
Katsauskauden laajan tuloksen jakautuminen:							
Emoyhtiön osakkeenomistajille		1 030	-2 812	6 817	-2 339		
Vähemmistölle		0	0	0	0		
KONSERNITASE							
1000 EUR		31.12.09	31.12.08				
VARAT							
Pitkäaikaiset varat							
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		75	99				
Aineettomat hyödykkeet		0	2				
Sijoituskiinteistöt		90 700	94 500				
Myytavissä olevat rahoitusvarat			45 481				
Lainat ja muut saamiset		7 945	7 671				
Laskennalliset verosaamiset		419	631				
		99 139	148 384				
Lyhytaikaiset varat							
Myyntisaamiset ja muut saamiset		546	522				

	Myytävissä olevat rahoitusvarat		12 063				
	Lainat ja muut saamiset		3 975	3 977			
	Johdannaissopimukset		104	156			
	Rahavarat		7 211	3 867			
			23 899	8 522			
	VARAT YHTEENSÄ		123 037	156 906			
	OMA PÄÄOMA JA VELAT						
	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						
	Osakepääoma		21 027	21 027			
	Arvonmuutosrahasto		-324	-1 051			
	Suojausrahasto		-834	-652			
	Omat osakkeet		-582				
	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		11 110	11 110			
	Kertyneet voittovarot		48 067	51 229			
	Kauden tulos		6 270	-521			
	Oma pääoma yhteensä		84 734	81 142			
	Pitkäaikaiset velat						
	Rahalaitoslainat		22 775	29 405			
	Johdannaissopimukset		1 204	858			
	Laskennalliset verovelat		4 317	4 992			
	Pitkäaikaiset velat yhteensä		28 296	35 255			

Lyhytaikaiset velat							
Ostovelat ja muut velat			3 345	3 296			
Rahalaitoslainat			6 630	37 213			
Johdannaissojimat			32				
Lyhytaikaiset velat yhteensä			10 007	40 509			
Velat yhteensä			38 303	74 986			
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ			123 037	156 906			
Korolliset velat			29 405	66 618			
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA							
1000 EUR				1-12/09	1-12/08		
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT							
Katsauskauden tulos				6 270	-521		
Oikaisut;							
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa							
Poistot				26	32		
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos				4 828	6 019		
Rahoituserät				-7 687	283		
Verot				2 202	-292		
Käyttöpääoman muutokset							

Myynti- ja muiden saamisten muutos				-123	22		
Osto- ja muiden velkojen muutos				316	-555		
Maksetut korot ja rahoituskulut				-2 597	-1 858		
Saadut korot				1 284	1 539		
Maksetut verot				-642	-696		
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA				3 877	3 973		
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT							
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin				-1	-9		
Sijoituskiinteistöjen myynti					55 213		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin				-1 028	-2 615		
Investoinnit muihin sijoituksiin				-18 648	-58 549		
Muiden sijoitusten myynti				61 859			
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä				-2 103	-8 958		
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA				40 080	-14 918		
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT							
Lainojen nostot				35 500	36 000		
Lainojen takaisinmaksut				-72 730	-18 548		
Omien osakkeiden hankinta				-742			
Maksetut osingot				-2 641	-2 641		

30.12.2009	Omien osakkeiden hankinta								-182509
31.12.2009	Ulkona olevat osakkeet								26224521
LIITETIEDOT									
Tässä tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu IAS 34 Osavuositiedot -standardia.									
Osavuositiedotuksen laatimisessa on sovellettu samoja laatimisperiaatteita kuin tilikauden 2008 tilinpaatoksessa kuitenkin siten, että konserni on ottanut									
1.1.2009 alkaen käyttöön seuraavat uudet/uudistetut standardit ja tulkinnat:									
- IFRS 8 Toiminnalliset segmentit									
- IAS23 (uudistettu) Vieraan pääoman menot									
- IAS 40 (uudistettu) Sijoituskiinteistöt									
- IFRIC 13 Kanta-asiakasohjelmat									
- IAS 1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittäminen									
Näiden käyttöönotoilla on ollut vaikutusta osavuositiedotuksen esittämiseen lähinnä IAS 1									
uudistusten myötä.									
SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO									
1000 EUR				1-12/09	1-12/08				
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden alussa				94 500	98 800				
Investoinnit sijoituskiinteistöihin				196	396				
Hankitut sijoituskiint				832	2 216				

	eistöt							
	Myynnit				0	-44		
	Sijoituskiinteistöjen				-4 828	-6 868		
	arvonmuutos							
	Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden lopussa				90 700	94 500		
	Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät							
	kauden alussa				0	51100		
	Myynnit				0	-51949		
	Arvonmuutos				0	849		
	Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät				0	0		
	kauden lopussa							
					90 700	94 500		
	RAHAVARAT				31.12.09	31.12.08		
	1000 EUR							
	Käteinen raha ja pankkitilit				211	367		
	Lyhytaikaiset pankkitalletukset				7000	3500		
	Yhteensä				7211	3867		
	IAS 39/IFRS 7 MUUTOS RAHOITUSVAROJEN UUELLEENLUOKITTELUUN							
	Ilman debentuuritalletusten uudelleenluokittelua pois Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista							
	rahoitusvaroista Lainoihin ja saamisiin, konserni olisi kirjannut tuloslaskelmaan arvonmuutosta seuraavasti:							
	1000 EUR				1-12/09	1-12/08		
	Rahoituskulut (+)/ -tuotot (-)				-888	1016		
	- Laskennallisen veron				231	-264		

	muutos							
	Yhteensä				-657	752		
Erääntyneestä debentuurista olisi tuloutunut arvostuseroa tuotoksi 37 teur.								
	JOHDANNAISSOPIMU KSET				31.12.09	31.12.08		
	1000 EUR							
	Koronvaihtosopimukset							
	Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo				23 420	18 035		
	Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo				-1204	-858		
	Koronvaihtosopimukset, saamisen nimellisarvo				6250	6250		
	Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo				104	156		
Lisäksi konsernilla on koronvaihtosopimuksia, jotka liittyvät velkojen ohjauskoron vaihtamiseen								
	kolmen kuukauden euriborista kuukauden euriboriin:							
	Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo				5000			
	Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo				-32			
	OSINGONJAKO							
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 18.3.2009 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2008 osinko oli 0,10 euroa osakkeelta (0,10 euroa/osake tilikaudelta 2007).								
	Maksetut osingot olivat 2,6 miljoonaa euroa (2,6 Meur) katsauskaudella.							
	ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT				31.12.09	31.12.08		
	1000 EUR							

Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	29 405	66 618		
Omasta velasta annetut vakuudet				
Kiinnitykset	0	20 361		
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	32 919	23 565		
Pantattujen rahoitusarvopaperien kirjanpitoarvo	0	57 129		
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	258	268		