

# Vuosikertomus 2004



1987-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-00-01-02-03-04-



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2004

Yhtiön seitsemästoista toimintavuosi

## Sisältö

Tietoja osakkeenomistajille	1
Toimitusjohtajan katsaus	2
Tilinpäätös	
Hallituksen toimintakertomus	3
Tuloslaskelma	6
Tase	7
Rahoituslaskelma	8
Tilinpäätöksen liitetiedot	9
Tunnusluvut	13
Osakepääoma ja osakkeet	14
Emoyhtiön voittojakoehdotus	18
Tilintarkastuskertomus	18
Hallinto ja johtaminen	19
Kiinteistösijoitus- ja jalostustoiminta	23
Kiinteistökanta-analyysit	26
Kiinteistöyhteenvedo	27
Arviointilausunto Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannasta	28

# Tietoja osakkeenomistajille

## Yhtiökokous

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään maaliskuun 15. päivänä 2005 klo 17.00 yhtiön pääkonttorissa, Karapellontie 11, Espoo.

Kokouksessa käsitellään seuraavat asiat:

1. Yhtiöjärjestyksen 12 §:n mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.
2. Hallituksen ehdotus yhtiöjärjestyksen pykälien 6 ja 10 muuttamisesta seuraavasti:

§ 6 Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin tehtäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu 5-8 varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenet valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa, ja heidän toimikautensa päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

§ 10 Yhtiöllä on yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Mikäli yhtiön varsinaisena tilintarkastajana on KHT-yhteisö, ei varatilintarkastajaa valita. Yhtiön tilintarkastajan on oltava KHT tai KHT-yhteisö. Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

## Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 4.3.2005 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon, tai joka osakeyhtiölain 3a luvun 4 §:n 2 momentin mukaan on oikeutettu osallistumaan yhtiökokoukseen.

## Ilmoittautuminen

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa osallistumisestaan yhtiön konttoriin viimeistään perjantaina maaliskuun 11. päivänä 2005 ennen klo 16.00 joko

- puhelimitse numeroon 0207 420 705/ Ritva Savaspuro-Olli
- telefaxilla numeroon 0207 420 739
- kirjallisesti osoitteeseen Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, PL 16, Karapellontie 11, 02610 Espoo
- sähköpostitse ritva.savaspuro@tallberg.fi tai
- yhtiön kotisivuilla osoitteessa www.jtkoyj.com yhteydenotto.

## Konserni lyhyesti

	31.12.2004	31.12.2003
Kiinteistökannan markkina-arvo, milj. euroa	97,0	95,4
- muutos %	+1,7	+14,4
Konsernin nettovarallisuus, milj. euroa	59,4	55,8
- muutos %	+6,5	+3,3
Osakekohtainen nettovarallisuus, euroa	14,42	13,52
Omavaraisuusaste (markkina-arvosta) %	61,8	58,9
	1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003
Liikevaihto, milj. euroa	9,9	8,8
- muutos %	+12,5	+20,2
Voitto ennen veroja, milj. euroa	3,2	3,2
- muutos %	+0,9	+22,4
Osinko/osake, euroa	0,30 <sup>1)</sup>	0,29

<sup>1)</sup> Hallituksen ehdotus

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan nimensä lisäksi henkilö- ja/tai y-tunnuksensa.

Mahdollisesta valtakirjasta, jonka nojalla valtuutettu haluaa käyttää osakkeenomistajan äänioikeutta kokouksessa, pyydetään ilmoittamaan ilmoittautumisen yhteydessä ja valtakirja pyydetään jättämään tai toimittamaan yhtiön konttoriin yllä mainitulla osoitteella ilmoittautumisen kuluessa.

## Osoitteenmuutokset

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan osoitteen-, nimen- ja omistusmuutokset siihen arvo-osuusrekisteriin, jossa heillä on arvo-osuustili.

## Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2004 jaetaan osinkoa 0,30 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 18.3.2005 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 29.3.2005 alkaen.

## Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n taloudellinen informaatio vuonna 2005

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n tilinpäätöstiedote vuodelta 2004 julkistetaan maanantaina 7.2.2005.

Yhtiö julkaisee kolme osavuositiedotusta vuonna 2005:  
- tiistaina 10.5.2005 ensimmäiseltä vuosineljännekseltä,  
- perjantaina 12.8.2005 toiselta vuosineljännekseltä ja  
- maanantaina 31.10.2005 kolmannelta vuosineljännekseltä

Vuosikertomus lähetetään yhtiön rekisteröidyille osakkeenomistajille. Niitä voi myös tilata osoitteesta:

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, PL 16, 02611 Espoo, tai puhelimitse 0207 420 705, tai sähköpostilla ritva.savaspuro@tallberg.fi tai kotisivujen kautta.

Osavuositiedotukset julkaistaan vain internetissä osoitteessa: www.jtkoyj.com.

Niitä voi myös tilata yllä olevilla yhteystiedoilla.

# Toimitusjohtajan katsaus

Toimintavuonna 2004 yhtiön liikevaihto nousi 9,9 miljoonaan euroon eli 12 % edellisvuodesta. Tulos ennen veroja oli 3,2 miljoonaa euroa eli vuoden 2003 tasolla.

Yhtiön investoinneissa oli välivuosi. Niiden määrä oli vain 1,9 miljoonaa euroa, kun ne vuotta aikaisemmin olivat 16,4 miljoonaa euroa.

Yhtiön kiinteistökannan ulkopuoliseen arvioon perustuva markkina-arvo oli tilikauden päättyessä 97 miljoonaa euroa. Osakekohtainen nettovarallisuus nousi laskennallisen verovelan jälkeen 12,85 euroon (2003: 11,96 euroa).

Helsingin Arvopaperipörssissä noteeratun yhtiön B-osakkeen kurssi nousi 29 % edellisvuodesta ja oli 31.12.2004 9,78 euroa (31.12.2003: 7,60 euroa). Kurssi oli kuitenkin edelleen 24 % alle nettovarallisuusarvon. Yhtiön P/E-luku oli 16 samana ajankohtana.

Yhtiön toimintavuotta voidaan pitää tuloksen osalta hyvänä, olihan se yhtiön historian toiseksi paras. Osakekohtaisen nettovarallisuuden muutos olosuhteet huomioiden oli varsin tyydyttävä ja sen arvo nousi 7,4 % vuoteen 2003 verrattuna.

Yhtiön pidemmän aikavälin kehitystä tarkasteltaessa havaitaan, että kasvu on ollut tasapainoista ja tapahtunut ilman mainittavaa riskinottoa.

Yhtiö on kahdeksan viime vuoden (1997-2004) aikana kasvanut merkittävästi. Yhtiön kiinteistökannan arvo on noussut 32,3 miljoonasta eurosta 97 miljoonaan euroon ja nettovarallisuus ennen laskennallista verovelkaa 20,7 miljoonasta eurosta 59,4 miljoonaan euroon. Yhtiön kiinteistökannan arvo sekä nettovarallisuus ennen laskennallista verovelkaa ovatkin lähes kolminkertaiset vuoteen 1997 verrattuna. Lisäksi yhtiö on jakanut vuodesta 1997 lähtien kasvavaa osinkoa. Nettovuokratuotto on samana aikana noussut 5,9 %:sta 11,35 %:iin, joten se on lähes kaksinkertaistunut. Myös yhtiön kiinteistökannan vuokrausaste on säilynyt korkeana. Yhtiön rahoitusrakenne on koko ajanjakson pysynyt tavoitteen mukaisena merkittävistä investoinneista huolimatta.

## Vuoden 2005 näkymät

Haastavasta toimistomarkkinoiden yleistilanteesta huolimatta yhtiö arvioi sen tuloksen säilyvän hyvänä. Yhtiön tavoitteena on luoda edellytys osingonjaon maltilliselle kasvattamiselle kuluvana vuonna.

Yhtiön kiinteistökannan vuokrausasteen ja nettovuokratuoton odotetaan säilyvän nykyisellä korkealla tasolla. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo oli 31.12.2004 lähes 35 miljoonaa euroa ja sen keskimääräinen kestoaika 3,8 vuotta.

Myös yhtiön rahoituksen korkoriskit ovat alhaiset tehtyjen korkosuojauksen ansiosta.

Yhtiön osinkoehdotus on 0,30 euroa/osake. Jaettavan osingon määrä on kasvanut jo yhdeksänä perättäisenä vuonna.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n tavoitteena on kasvattaa yhtiön kiinteistökantaa tasapainoisesti ja kannattavasti omavaraisuusastetavoitteen puitteissa myös jatkossa.



Espoossa 7. helmikuuta 2005

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Martti Leisti".

Martti Leisti

# Hallituksen toimintakertomus

## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.-31.12.2004

### Yleiskatsaus

Vuosi 2004 oli Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n seitsemästoista täysi toimintavuosi.

Yhtiön tuloksellinen ja vakaa kehitys jatkui tilikauden aikana huolimatta kiinteistömarkkinoiden toimistotilojen melko heikosta vuokraustilanteesta. Tulos ennen veroja oli 3,2 miljoonaa euroa eli samalla tasolla kuin vuonna 2003, vaikka satunnaisluonteisia liiketoiminnan muita tuottoja ei edellisen vuoden tapaan ollut. Yhtiön liikevaihto oli 9,9 miljoonaa euroa ja se nousi 12 % edellisvuodesta. Yhtiön nettovuokratuotto oli edelleen korkealla 11,3 % tasolla (2003: 11,3 %). Myös yhtiön kiinteistökannan vuokrausaste oli korkealla tasolla eli 98 %.

Yhtiön kiinteistökannan ulkopuoliseen arvioon perustuva markkina-arvo oli tilikauden päättyessä 97 miljoonaa euroa (31.12.2003: 95,4 milj. euroa). Nousu edelliseen vuoteen verrattuna oli 2 %. Osakekohtainen nettovarallisuus ennen laskennallista verovelkaa nousi 7 % ja oli 14,42 euroa (31.12.2003: 13,52 euroa). Laskennallisen verovelan jälkeinen osakekohtainen nettovarallisuus oli 12,85 euroa (31.12.2003: 11,96 euroa).

Yhtiön investoinnit olivat tilikauden aikana 1,9 miljoonaa euroa, kun ne vuonna 2003 olivat 16,4 miljoonaa euroa. Mittavin yksittäinen investointi oli Helsingin Suutarilassa noin 2 500 m<sup>2</sup>:n suuruisen uudisrakennuksen valmistuminen alkuvuoden aikana. Muut investoinnit olivat Kauppakeskus Martinsillassa toteutetut muutostyöt ja Äyritien kiinteistön osittainen katto- ja julkisivusaneraus.

Yhtiön markkina-arvoon perustuva omavaraisuusaste säilyi tavoitetasolla ollen 62 % (2003: 59 %). Vuokrausaste on edelleen pysynyt korkeana. Vuokrausaste oli tilivuoden lopussa tuottopotentialista laskettuna 98 %, joka oli samalla tasolla kuin vuotta aikaisemmin. Heikosta markkinatilanteesta huolimatta yhtiön vuokratasoa onnistuttiin korottamaan lievästi yli inflaatiotason.

### Kiinteistömarkkinat

#### • Vuokramarkkinat

Yhtiön kannalta keskeisillä pääkaupunkiseudun toimintamarkkinoilla vapaiden toimistotilojen tarjonta kasvoi edelleen tilivuoden aikana. Vuokratasot pysyivät vuoden aikana ennallaan. Vapaiden myymälätilojen sekä tuotanto- ja varastotilojen tarjonta on pysynyt lähes samalla tasolla. Catella Property Oy:n tekemän arvion mukaan vuoden 2004 syksyllä vapaiden toimitilojen määrä oli noin 0,9 miljoonaa m<sup>2</sup> eli noin 4,9 %. Toimistotilojen vajaakäyttöaste oli 9,1 %, mutta myymälätilojen vain 1,6 % ja tuotanto- ja varastotilojen 2,4 %.

#### • Kiinteistösijoitusmarkkinat

Pääkaupunkiseudulla kiinteistöinvestointeja tehtiin katsauskaudella hyvin aktiivisesti, koska kysyntä oli voimakasta. Suurten kiinteistöjen ja portfolioiden pääasiallisina ostajina olivat ulkomaiset kiinteistösijoittajat sekä kotimaiset henki- ja eläkevakuutusyhtiöt ja kiinteistösijoitusyhtiöt. Catella Property Oy:n mukaan vuoden 2004 aikana koko maassa kiinteistöinvestointeja tehtiin yli 3 miljardin euron arvosta, josta ulkomaisten sijoittajien osuus oli lähes puolet.

#### Kiinteistöjen arvonmuutos ja osakekohtaisen nettovarallisuuden muutos

Yhtiön kiinteistöjen markkina-arvo 97 miljoonaa euroa perustuu ulkopuoliseen (Catella Property Oy) arvioon 31.12.2004 tilanteesta seuraavia poikkeuksia lukuunottamatta. Cargill Inc.:n ja yhtiön yhdessä omistamien kolmen kiinteistöyhtiön arvosta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osuus on 3,2 miljoonaa euroa. Kyseinen arvo perustuu osittain muihin ulkopuolisiin arvioihin ja osittain omaan arvioon.

Pääosin ulkopuoliseen (Catella Property Oy) arvioon perustuva kiinteistökannan arvo nousi 2 % vuoden aikana johtuen uudishankinnoista ja tuottovaatimustasojen laskusta. Kiinteistökannan arvo oli vuoden lopussa 97 miljoonaa euroa. Yhtiön 3,6 miljoonan euron eli 6,5 %:n nettovarallisuuden kasvua voidaan pitää tyydyttävänä.

Yhtiön 3,2 miljoonan euron tilikauden tulos ennen veroja (2003; 3,2 milj. euroa) oli yhtiön historian toiseksi paras ja tavoitteiden mukainen.

Osakekohtaisen nettovarallisuuden (laskennallista verovelkaa ei huomioitu) nousu 13,52 eurosta 14,42 euroon oli tyydyttävä.

#### Rahoitus ja rahoitusriskien hallinta

Konsernin rahoitusasema oli koko tilivuoden ajan hyvä. Omavaraisuusaste oli 62 % ulkopuoliseen arvioon perustuvasta markkina-arvosta laskettuna ja se oli pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisella tasolla. Koron nousukehityksen varalta yhtiö on tehnyt liitetiedoissa eriteltyt korkosuojaussopimukset ajalle 2005-2013. Niiden yhteisarvo 31.12.2004 oli 29,7 miljoonaa euroa, joka edustaa 86 %:n korkosuojausastetta (korkosuojaukset/yhtiön lainakanta). Korkosuojausaste laski 5.1.2005 23,8 miljoonaan euroon, jolloin korkosuojausaste laski 69 %:iin. Tällöin on laskettu mukaan 28.1.2005 alkava 2,6 miljoonan euron korkosuojaus.

Yhtiö teki tilikauden lopussa tulevaan IFRS laskentaan siirtymisen johdosta korkosuojauksien uudelleenjärjestelyn, jolla korkosuojaukset pääosin kohdennettiin lainakohtaisesti. Tällä toimenpiteellä vähennettiin jatkossa oleellisesti korkosuojauksen tulosvaikutuksen volatiliteettia.

# Hallituksen toimintakertomus

## Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj -konsernin kiinteistökannan arvonmuutos ja osakekohtaisen varallisuuden muutos olivat tilivuonna seuraavat:

	2004 Milj. euroa	2003 Milj. euroa
Kiinteistökannan markkina-arvo <sup>1)</sup>	97,0	95,4
Kiinteistökannan vertailukelpoinen tasearvo <sup>2)</sup>	72,1	72,9
Markkina-arvon ja tasearvon erotus <sup>3)</sup>	+24,9	+22,5
Konsernitaseen oma pääoma	34,5	33,3
Konsernin nettovarallisuus, markkina-arvo 31.12.		
- laskennallista verovelkaa ei huomioitu	59,4	55,8
- laskennallinen verovelka huomioitu	53,0	49,3
Osakekohtainen nettovarallisuus, markkina-arvo tilikauden lopussa	Euroa	Euroa
- laskennallista verovelkaa ei huomioitu	14,42	13,52
- laskennallinen verovelka huomioitu	12,85	11,96

<sup>1)</sup> Kiinteistöyhtiöiden vähemmistöosuus (Cargill Inc.) osalta on käytetty osittain ulkopuoliseen arviointiin ja osittain omaan arvioon perustuvia arvoja.

<sup>2)</sup> Jotta vertailukelpoisuus velattomaan markkina-arvoon saadaan, on pysyvien vastaavien tasearvoon lisätty:

– Kiinteistö Oy Datacityn yhtiövelkaosuus 0,2 miljoonaa euroa.  
– Yhtiön ja Cargill Inc.:n yhteis-yhtiöiden ulkopuolinen yhtiövelkaosuus 1,2 miljoonaa euroa.

<sup>3)</sup> Laskennallista verovelkaa ei ole huomioitu.

## Liikevaihto ja tulos

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto kasvoi 1,1 miljoonaa euroa (12 %) ja oli 9,9 miljoonaa euroa (2003: 8,8 milj. euroa). Tulos ennen veroja pysyi edellisen vuoden tasolla ollen 3,2 miljoonaa euroa. Liikevaihdon nousu johtui pääosin Suutarilan kiinteistön lisääntyneistä vuokratuotoista ja Martinsillantien yhden vuokrasopimusmuutoksen yhteydessä saadusta kerta-korvauksesta.

Henkilöstökulut ja liiketoiminnan muut kulut sekä korkokulut olivat lähes edellisen vuoden tasolla. Suunnitelman mukaiset poistot kasvoivat merkittävästi, pääosin investoinneista johtuen.

Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,8 %, (2003: 7,3 %) ja oman pääoman tuotto 7,3 % (2003: 6,7 %). P/E-luku oli kertomusvuoden lopussa 16 (31.12.2003: 14) ja osakekohtainen tulos 0,60 euroa (2003: 0,53 euroa).

## Yhtiön strategiset tavoitteet

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pitkäaikaiseen kokemukseen perustuvan sijoitus- ja jalostustoiminnan pohjalta yhtiö toimii aktiivisesti pääasiassa pääkaupunkiseudun kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Kiinteistö-sijoituksilta edellytetään korkean tuottopotentialin lisäksi hyvää sijaintia, korkeaa laatutasoa, hyvää toimivuutta sekä jalostusmahdollisuuksia. Tällä toimintatavalla yhtiö pyrkii strategisten tavoitteidensa saavuttamiseen, joita ovat:

- yhtiön nettovarallisuuden vakaa kasvu
- yhtiön toiminnallisen tuloksen ja osingonjaon vakaa kasvu
- yhtiön kiinteistöomaisuuden kannattava ja tasainen kasvu

Yhtiön toiminnan turvaava perusedellytys on korkea, vähintään yli 50 %:n omavaraisuusasetavoite markkina-arvosta. Omavaraisuusasetavoitetta on laskettu edellisten vuosien tasosta. Tähän on syynä yhtiön kasvusta aiheutunut hajaantuneempi riski sekä alhainen korkotaso.

## Tulevaisuuden näkymät

### • Vuokramarkkinat

Nordea Pankki ennustaa koko Suomeen vuodelle 2005 3,5 %:n kokonaistuotannon kasvua. Kasvu on pääkaupunkiseudulla todennäköisesti muuta Suomea voimakkaampaa, joten liike-, varasto- ja tuotantotilojen vuokrauskysynnän odotetaan säilyvän ennallaan. Toimistotilojen kysyntä asettunee pitkän aikavälin normaalille tasolle. Vuokratasojen ennustetaan pysyvän suunnilleen ennallaan ja nousevan aikaisintaan vuonna 2006.

### • Kiinteistösijoitusmarkkinat

Hyviin kohteisiin kohdistuvan voimakkaan sijoituskysynnän ennakoidaan jatkuvan vuonna 2005. Liike- ja toimistotilojen nettotuottovaatimukset pysyvät ennallaan, mutta hyvien kohteiden osalta ne voivat laskea. Perinteiset institutionaaliset kiinteistösijoittajat, kuten pankit ja vahinkovakuutusyhtiöt ovat vähentäneet huomattavasti kiinteistöomistustaan. Aktiivisia sijoittajatahoja kiinteistömarkkinoilla näyttävät olevan edellisen vuoden tapaan ulkomaiset sijoittajatahot sekä kotimaiset eläke- ja henkivakuutusyhtiöt, rahoitusyhtiöt sekä perinteiset säätiöt ja liitot.

#### • Yhtiön lähivuosien näkymät

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannan vuokrausasteen odotetaan säilyvän nykyisellä korkealla tasolla, sillä vuokrasopimukset perustuvat pitkäaikaiseen yhteistyöhön luotettavien yritysten kanssa. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo oli 31.12.2004 lähes 35 miljoonaa euroa (2003: 34 milj. euroa) ja sen keskimääräinen kestoaika 3,8 vuotta (2003: 3,8 vuotta). Yhtiön toimintaympäristön odotetaan säilyvän kokonaisuutena tyydyttävänä, joten yhtiö jatkaa investointiohjelmansa toteuttamista suunnitellusti. Nykyisen korkean nettovuokratuoton ennustetaan pysyvän yli 10 %:n tasolla.

Yhtiön lähivuosien vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan pysyvän hyvänä. Tavoitteena on aktiivisesti lisätä markkinointia vuonna 2005 ja myydä Cargill Inc.:n ja yhtiön yhteisesti omistamia kiinteistöjä. Myynneistä riippumatta yhtiön kirjanpidollisen tuloksen arvioidaan säilyvän vuokraustoiminnan ansiosta niin hyvänä, että se luo edellytykset osingonjaon kasvattamiselle kuluvana vuonna.

#### Tulevaisuuden tavoitteet

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvattaa nykyistä, lähes 100 miljoonan euron kiinteistöomaisuutta edelleen omavaraisuusastetavoitteen puitteissa yhtiön sijoituspolitiikan mukaisin uudishankinnoin. Käyttämättömien, tällä hetkellä hyödynnettävien toimistorakennusoikeuksien (noin 32 000 m<sup>2</sup>) kehittäminen siirtyy toimistomarkkinoiden suhteellisen heikon markkinatilanteen seurauksena tuleville vuosille. Toisaalta, erityisesti Liukumäentien kiinteistön logistiikkarakennusoikeuden (noin 9 600 m<sup>2</sup>) hyödyntämiseksi etsitään aktiivisesti eri vaihtoehtoja. Yhtiön kiinteistökannan kasvutavoite edesauttaa riskin hajauttamista ja parantaa kustannustehokkuutta.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n tavoitteena on tarjota osakkeenomistajille turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto parantamalla tasaisesti osingonjakokykyä ja kasvattamalla osingon määrää kuluvana vuonna ja lähivuosien aikana.

# Tuloslaskelma

1 000 euroa	Liitetieto	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12. 2004	1.1.-31.12. 2003	1.1.-31.12. 2004	1.1.-31.12. 2003
LIKEVAIHTO	1	9 879	8 791	9 879	8 791
Liiketoiminnan muut tuotot	2	27	550	27	985
Henkilöstökulut	3	-403	-417	-403	-417
Poistot ja arvonalentumiset	4	-2 463	-2 047	-38	-47
Liiketoiminnan muut kulut		-2 507	-2 448	-7 297	-7 274
<b>LIKEVOITTO</b>		<b>4 533</b>	<b>4 429</b>	<b>2 168</b>	<b>2 038</b>
Rahoitustuotot ja -kulut					
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		114	143	114	143
Muut korko- ja rahoitustuotot		26	95	1 782	1 884
Korkokulut ja muut rahoituskulut	5	-1 457	-1 479	-1 397	-1 401
		-1 317	-1 241	499	626
<b>VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA</b>		<b>3 216</b>	<b>3 188</b>	<b>2 667</b>	<b>2 664</b>
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		0	0	0	10
Tuloverot	6	-738	-989	-696	-841
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>2 478</b>	<b>2 199</b>	<b>1 971</b>	<b>1 833</b>



## Tase

1 000 euroa	Liitetieto	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2004	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2003
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET					
	7	0	0	14	12
Aineettomat oikeudet		119	116	0	0
Muut pitkävaikutteiset menot				14	12
AINEELLISET HYÖDYKKEET					
	8	18 406	18 403	0	0
Maa-alueet		44 917	42 616	0	0
Rakennukset ja rakennelmat		101	82	46	49
Koneet ja kalusto		140	209	8	48
Muut aineelliset hyödykkeet		81	2 861	0	0
Keskeneräiset hankinnat					
		63 645	64 171	54	97
SIJOITUKSET					
	9	0	0	15 508	15 502
Osuudet saman konsernin yrityksissä		0	0	41 454	42 336
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		6 671	6 716	6 670	6 715
Muut osakkeet ja osuudet		336	336	336	335
Lainasaamiset					
		7 007	7 052	63 968	64 888
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ					
		70 771	71 339	64 036	64 997
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Pitkäaikaiset saamiset					
Laskennallinen verosaaminen		118	126	0	0
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		95	78	32	22
Muut saamiset		286	492	283	268
Siirtosaamiset		32	40	15	7
Rahat ja pankkisaamiset		2	1	0	0
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ					
		533	737	330	297
VASTAAVAA YHTEENSÄ					
		71 304	72 076	64 366	65 294
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA					
	10	21 027	21 027	21 027	21 027
Osakepääoma		6 109	6 109	6 109	6 109
Ylikurssirahasto		4 919	3 916	2 064	1 427
Edellisten tilikausien voitot		2 478	2 199	1 971	1 833
Tilikauden voitto					
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ					
		34 534	33 251	31 172	30 396
VIERAS PÄÄOMA					
	11	1 143	1 110	0	0
Laskennallinen verovelka					
Pitkäaikainen vieras pääoma					
Lainat rahoituslaitoksilta		24 114	28 156	22 600	26 306
Lyhytaikainen vieras pääoma					
Lainat rahoituslaitoksilta		10 281	8 161	9 945	7 825
Saadut ennakot		66	29	66	29
Ostovelat		197	98	39	18
Vieras pääoma yhteensä					
	12	0	0	97	0
Velat saman konsernin yrityksille		485	816	406	671
Siirtovelat		484	455	41	49
Muut lyhytaikaiset velat					
		11 513	9 559	10 594	8 592
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ					
		36 770	38 825	33 194	34 898
VASTATTAVAA YHTEENSÄ					
		71 304	72 076	64 366	65 294

# Rahoituslaskelma

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
<b>LIIKETOIMINTA</b>				
Tulorahoitus				
Liikevoitto	4 533	4 429	2 168	2 038
Oikaisut liikevoittoon	2 436	1 497	10	-938
Rahoituskulut ja -tuotot	-1 317	-1 241	499	626
Verot	-697	-834	-695	-841
Tulorahoitus yhteensä	4 955	3 851	1 982	885
<b>KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS</b>				
Lyhytaikaiset liikesaamiset				
lisäys (-), vähennys (+)	197	264	-33	242
Korottomat lyhytaikaiset velat				
lisäys (+), vähennys (-)	-166	354	-118	-15
	31	618	-151	227
Liiketoiminnan kassavirta	4 986	4 469	1 831	1 112
<b>INVESTOINNIT</b>				
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-1 931	-16 381	4	-13 150
Investoinnit muihin sijoituksiin	0	0	0	0
Lainasaamisten takaisinmaksut	0	0	882	0
Luovutustulot muista sijoituksista	64	714	64	1 150
	-1 867	-15 667	950	-12 000
Kassavirta ennen rahoitusta	3 119	-11 198	2 781	-10 888
<b>RAHOITUS</b>				
Pitkäaikaisten lainojen				
lisäys (+), vähennys (-)	-4 042	7 636	-3 706	7 973
Pitkäaikaisten saamisten				
lisäys (-), vähennys (+)	0	1 393	0	746
Lyhytaikaisten lainojen				
lisäys (+), vähennys (-)	2 120	3 241	2 121	3 241
Osingot	-1 196	-1 072	-1 196	-1 072
Rahoitus yhteensä	-3 118	11 198	-2 781	10 888
Laskelman mukainen likvidien varojen				
lisäys (+) tai vähennys (-)	1	0	0	0
Taseen mukainen likvidien varojen				
lisäys (+) tai vähennys (-)	1	0	0	0

# Tilinpäätöksen liitetiedot

## Konsernisihteet

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on Oy Julius Tallberg Ab:n, Helsinki, tytäryhtiö.

## Laadintaperiaatteet

### • Konsolidointi

Konsernitilinpäätös sisältää kaikki tytäryhtiöt ja näiden äänivallasta emoyhtiö omistaa 100 %. Yhtiöiden keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

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

### • Poistot

Suunnitelman mukaiset käyttöomaisuuden poistot on laskettu todennäköisen taloudellisen käyttöiän perusteella alkuperäisestä hankintahinnasta.

Vuotuina poistoprosentteina on käytetty seuraavia poistoja:

Toimisto-/liikerakennukset	2 %	pitoaika 50 vuotta
Teollisuus-/varastorakennukset	3 %	pitoaika 33 vuotta
Koneet ja kalusto	25 %	jäännösarvopoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10-20 %	pitoaika 5 ja 10 vuotta.

Vuokrasopimusten mukaan vuokralaisilta perittävät saneeraus kustannukset poistetaan vuokrasopimusten kestoaikana.

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan.

Liitetiedoissa luvut on esitetty tuhansina euroina.

## Siirtyminen IFRS-raportointiin

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj siirtyy raportoimaan konsernin tilinpäätöstä IFRS-standardien mukaisesti vuositilinpäätöksessä 2005.

IFRS-laskenta on valmisteltu laskennan eri osa alueilla vuonna 2004, ja laskentaa suoritetaan vertailutiedon keräämiseksi vuoden 2005 aikana. Laskentaan siirtymisen vaatimat järjestelmämuutokset on määritelty ja ne on toteutettu vuoden 2004 aikana.

Suurin muutos yhtiön taloudellisessa raportoinnissa johtuu IFRS 40-standardin mukaisesta sijoituskiinteistöjen arvostamisesta. Yhtiö on päättänyt ryhtyä arvostamaan sijoituskiinteistöjä konsernitaseessa niiden käypään arvoon ja kirjaamaan raportointikauden aikana tapahtuneen arvomuutoksen tuloslaskelmaan.

Muita muutoksia laskentaperiaatteissa aiheuttaa rahoitusinstrumenttien arvostaminen. Yhtiö teki vuoden 2004 lopussa IFRS laskentaan siirtymisen johdosta korkosuojausten uudelleenjärjestelyyn, jolla korkosuojaukset pääosin kohdennettiin lainakohtaisesti. Näin ollen niihin voidaan soveltaa suojauslaskentaa IFRS 39-standardin mukaisesti.

## Tuloslaskelman liitetiedot

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
<b>1. Liikevaihto</b>				
Vuokratuotot	9 871	8 782	9 871	8 782
Muu myynti	8	9	8	9
	<b>9 879</b>	<b>8 791</b>	<b>9 879</b>	<b>8 791</b>
<p>Vuokra- ja konsultointisopimukset ovat lähes kaikki emoyhtiön nimissä ja tästä johtuen konsernin ja emoyhtiön vuokratuotot ovat yhtä suuret.</p>				
<b>2. Liiketoiminnan muut tuotot</b>				
Myyntivoitot	19	549	19	985
Muut tuotot	8	1	8	0
	<b>27</b>	<b>550</b>	<b>27</b>	<b>985</b>
<b>3. Henkilöstökulut</b>				
Palkat, palkkiot ja tantiemit	335	346	335	346
Eläkemaksut	53	57	53	57
Muut henkilösivukulut	15	14	15	14
	<b>403</b>	<b>417</b>	<b>403</b>	<b>417</b>
Henkilökunnan lukumäärä	4	4	4	4
Johdon palkkiot				
Hallituksen palkkiot	21	23	21	23
Eläkesitoumukset				
Toimitusjohtajalla on vapaaehtoinen eläkejärjestely jonka vuosikustannus on 8 500 euroa. Tämän ja lakisääteisen TEL-vakuutuksen lisäksi johdolla tai henkilöstöllä ei muita eläkejärjestelyjä.				
<b>4. Poistot</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot	49	61	19	31
Rakennukset	2 357	1 962	0	0
Koneet ja kalusto	57	24	19	16
	<b>2 463</b>	<b>2 047</b>	<b>38</b>	<b>47</b>

# Tilinpäätöksen liitetiedot

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
<b>5. Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Osinkotuotot muilta	114	143	114	143
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista muilta	23	38	23	38
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yhtiöiltä	0	0	1 756	1 842
Muilta	3	57	3	5
Korko- ja muut rahoituskulut muille	-1 457	-1 479	-1 397	-1 401
Rahoitusvastikkeet <sup>1)</sup>	-86	-86	-86	-86
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 403	-1 327	413	541
<sup>1)</sup> Sisältyvät vuokriin ja yhtiövastikkeisiin				
<b>6. Verot</b>				
Liiketoiminnan tulovero	697	835	696	841
Laskennallisen veroveljan muutos	41	154	0	0
	738	989	696	841

## Taseen liitetiedot

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
<b>Pysyvät vastaavat</b>				
<b>7. Aineettomat hyödykkeet</b>				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	137	81	31	27
Lisäys 1.1.-31.12.	9	56	8	4
Hankintameno 31.12.	146	137	39	31
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-21	-15	-19	-13
Poistot 1.1.-31.12.	-6	-6	-6	-6
Kirjanpitoarvo 31.12.	119	116	14	12
<b>8. Aineelliset hyödykkeet</b>				
Maa- ja vesialueet hankintameno 1.1.	18 403	13 749		
Lisäykset 1.1.-31.12.	4	4 654		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-1	0		
Kirjanpitoarvo 31.12.	18 406	18 403		
Rakennukset hankintameno 1.1.	53 685	44 854		
Lisäykset 1.1.-31.12.	4 686	8 831		
Hankintameno 31.12.	58 371	53 685		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-11 073	-9 108		
Poistot 1.1.-31.12.	-2 381	-1 961		
Kirjanpitoarvo 31.12.	44 917	42 616		
Kertynyt poistoero 1.1.	42	42		
Kertynyt poistoero 31.12.	42	42		
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.	456	443	202	197
Lisäykset 1.1.-31.12.	72	13	41	5
Vähennykset 1.1.-31.12.	-69	0	-69	0
Hankintameno 31.12.	459	456	174	202
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-370	-349	-153	-137
Vähennysten kertyneet poistot	44	0	44	0
Poistot 1.1.-31.12.	-32	-25	-18	-16
Kirjanpitoarvo 31.12.	101	82	47	49
Kertynyt poistoero 1.1.	0	0	0	10
Poistoero 1.1.-31.12.	0	0	0	-10
Kertynyt poistoero 31.12.	0	0	0	0
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	507	480	196	169
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	27	0	27
Vähennykset 1.1.-31.12.	-27	0	-27	0
Hankintameno 31.12.	480	507	169	196
Kertyneet poistot 1.1.	-298	-243	-148	-123
Poistot 1.1.-31.12.	-43	-55	-13	-25
Kirjanpitoarvo 31.12.	140	209	8	48
Keskeneräiset hankinnat				
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	2 860	61		
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	2 802		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-2 779	-3		
Poistot 1.1.-31.12.	0	0		
Kirjanpitoarvo 31.12.	81	2 860		

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
<b>9. Sijoitukset</b>				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.	0	0	15 502	15 494
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	0	6	8
Hankintameno 31.12.	0	0	15 508	15 502
Muut osakkeet				
KOy Data-City	6 160	6 160	6 160	6 160
SK Property Oy	490	490	490	490
Muut osakkuudet (Cargill)	15	15	15	15
Muut osakkeet	6	16	5	15
As Oy Lauttasaaren Meritähti Helsinki	0	35	0	35
	6 671	6 716	6 670	6 715
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	6 716	6 882	6 715	6 881
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	-45	-166	-45	-166
Hankintameno 31.12.	6 671	6 716	6 670	6 715
<b>Tytäryhtiöt ja konsernin osakeomistukset</b>				
Tytäryhtiöt		Emoyhtiön omistusosuus %		Kirjanpitoarvo 1 000 euroa
KOy Gyldenintie 2		100		5 574
KOy Nahkahousuntie 3		100		2 156
Oy Soffcon Kiinteistö Ab		100		4 485
KOy Arinatie 8 (ent. KOy Ylästöntie 14)		100		1 009
KOy Kauppakeskus Martinsilta		100		673
KOy Äyritie 4 Vantaa		100		505
KOy Vantaan Äyri		100		168
KOy Liukumäentie 15 Helsinki		100		748
KOy Suutarilan Huoltokeskus		100		173
KOy Suutarilan Lamppupolku		100		9
KOy Helsingin Kanavaranta 7		100		8
				15 508

**10. Oma pääoma**

Yhtiön osakkeiden nimellisarvo on 5,10 euroa. Yhtiön osakepääomaa korotettaessa A-osakkeet oikeuttavat merkitsemään uusia A-osakkeita ja B-osakkeet uusia B-osakkeita. Yhtiökokous voi päättää uusmerkinnästä myös siten, että A-osakkeet oikeuttavat merkitsemään vain tai osittain B-osakkeita. Yhtiökokouksella on myös oikeus päättää toimeenpanna uusmerkintä antamalla merkittäväksi vain A- tai B-osakkeita. Yhtiön B-osake noteerataan Helsingin Pörssissä "Sijoitus"-ryhmässä.

Hallituksella ei ole ollut tilikauden aikana osakepääoman korottamisvaltuuksia eikä valtuutusta omien osakkeiden ostamiseen. Vaihovelkakirjalainoja tai optiolainoja ei ole laskettu liikkeeseen. Yhtiöllä ei ole voimassa optio-ohjelmia.

		Konserni		Emoyhtiö	
		2004	2003	2004	2003
A-osakkeet (20 ääntä/osake)	565 070 kpl	2 882	2 882	2 882	2 882
B-osakkeet (1 ääni/osake)	3 557 930 kpl	18 145	18 145	18 145	18 145
Yhteensä	4 123 000 kpl	21 027	21 027	21 027	21 027
Osakepääoma 1.1.	4 123 000 kpl	21 027	21 027	21 027	21 027
Osakepääoma 31.12.	4 123 000 kpl	21 027	21 027	21 027	21 027
Ylikurssirahasto 1.1.		6 109	6 109	6 109	6 109
Ylikurssirahasto 31.12.		6 109	6 109	6 109	6 109
Kertyneet voittovarot 1.1.		6 115	4 988	3 260	2 499
Osingonjako		-1 196	-1 072	-1 196	-1 072
Tilikauden tulos		2 478	2 199	1 971	1 833
Kertyneet voittovarot 31.12.		7 397	6 115	4 036	3 260
Oma pääoma yhteensä		34 534	33 251	31 172	30 396
Jakokelpoiset varat		4 144	3 396	4 036	3 260

# Tilinpäätöksen liitetiedot

1 000 euroa	Konserni			Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003	
<b>11. Velat</b>					
Laskennallinen verovelka koostuu kokonaan poistoerosta.					
<b>Velat, jotka erääntyvät 5 vuoden tai pidemmän ajan kuluttua</b>					
Rahoituslaitoslainat	7 569	11 612	7 401	11 107	
<b>Lyhytaikaiset velat</b>					
Korottomat lyhytaikaiset velat	1 232	1 398	649	767	
Korolliset lyhytaikaiset velat	10 281	8 161	9 945	7 825	
	11 513	9 559	10 594	8 592	

Lainojen erääntyminen	Yhteensä									
Erävuosi	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Yhteensä
Konserni	4 136	4 136	4 137	4 136	4 136	3 748	1 889	1 317	615	28 250
Emoyhtiö	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 579	1 889	1 317	615	26 400

1 000 euroa	Konserni			Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003	
<b>12. Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille</b>					
Lyhytaikaiset lainat tytäryhtiöiltä	0	0	96	0	

## Muut liitetiedot

1 000 euroa	Konserni			Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003	
<b>13. Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut</b>					
Koronvaihtosopimukset					
Kohde-etuuden arvo	29 708	24 313	29 708	24 313	
Markkina-arvo	-576	-355	-576	-355	

Johdannaissopimusten erääntyminen	Yhteensä									
Erävuosi	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
Koronvaihtosopimukset	11 920	2 877	2 877	2 877	4 189	1 893	1 230	1 230	615	

1 000 euroa	Konserni			Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003	
<b>14. Yhtiövelkaosuudet</b>					
Konsernin ulkopuolisten kiinteistöyhtiöosakkeiden maksamaton velkaosuus 31.12.	1 386	1 545	1 386	1 545	
<b>15. Annetut vakuudet</b>					
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön					
Rahoituslaitoslainat					
Lainat	34 395	36 317	32 545	34 130	
Vakuudet					
- kiinnitykset	39 641	43 641	0	0	
Kiinteistökiinnitykset yhteensä	67 090	68 842	0	0	

## 16. Vakuutusarvot 31.12.2004

Täysarvovakuutukset ovat voimassa KOy Nahkahousuntie 3:n, KOy Gyldenintie 2:n, Oy Soffcon Kiinteistö Ab:n, KOy Kauppakeskus Martinsillan, KOy Suutarilan Huoltokeskuksen ja KOy Äyritie 4 Vantaan sekä KOy Helsingin Kanavaranta 7:n liike-, toimisto- ja tuotantokiinteistöissä. KOy Arinatie 8:ssa ja KOy Liukumäentie 15:ssä, Helsinki on voimassa kiinteistövakuutus, yhteensä 19,6 milj. euroa. Palovakuutusarvo Oy Soffcon Kiinteistö Ab:n teollisuus/varastorakennuksen osalta on 1,0 milj. euroa. Emoyhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12 kk). Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Eläke-Fenniassa.

# Tunnusluvut

## Konsernin tunnusluvut

	2004	2003	2002	2001	2000
Liikevaihto, milj. euroa	9,9	8,8	7,3	7,6	5,9
Liikevoitto, milj. euroa	4,5	4,4	3,6	5,2	2,6
% liikevaihdosta	45,9	50,4	49,7	68,1	44,3
Tulos ennen satunnaisia eriä, milj. euroa	3,2	3,2	2,6	3,4	1,2
% liikevaihdosta	32,6	36,3	35,6	44,4	20,0
Tulos ennen varauksia ja veroja, milj. euroa	3,2	3,2	2,6	3,4	1,2
% liikevaihdosta	32,6	36,3	35,6	44,4	20,0
Oman pääoman tuotto (ROE), %	7,3	6,7	5,7	8,3	2,9
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,8	7,3	6,6	8,7	4,8
Omavaraisuusaste, %					
- kirjanpitoarvo	48,5	46,2	54,1	52,0	43,3
- markkina-arvo	61,8	58,9	66,4	65,1	56,8
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, milj. euroa	1,9	16,4	1,2	0,3	17,2
% liikevaihdosta	19,9	186,3	16,8	4,5	291,5
Henkilöstö, kpl	4	4	4	4	4

## Tunnuslukujen laskentakaavat

<b>Oman pääoman tuotto (ROE), %</b>	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{tilikauden verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistön osuus} + \text{varaukset (keskimäärin vuoden aikana)}}$	x 100
<b>Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %</b>	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)}}$	x 100
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	=	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistön osuus} + \text{varaukset}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$	x 100
<b>Tulos/osake, euroa</b>	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{vähemmistön osuus tuloksesta} - \text{verot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo}}$	
<b>Oma pääoma/osake (kirjanpitoarvo), euroa</b>	=	$\frac{\text{Taseen oma pääoma} + \text{varaukset} + \text{kirjanpidollisten ja suunnitelman mukaisten poistojen kertynyt erotus}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden päättyessä}}$	
<b>Osinko/osake, euroa</b>	=	$\frac{\text{Tilikaudelta jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden päättyessä}}$	
<b>Osinko/tulos, %</b>	=	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$	x 100
<b>Efektiiivinen osinkotuotto, %</b>	=	$\frac{\text{Osinko/osake}}{\text{Osakkeen osakeantioikaistu kaupantekokurssi (keskikurssi) tilikauden päättyessä}}$	x 100
<b>P/E-luku</b>	=	$\frac{\text{Osakkeen osakeantioikaistu kaupantekokurssi (keskikurssi) tilikauden päättyessä}}{\text{Tulos/osake}}$	

# Osakepääoma ja osakkeet

## Osakepääoman rakenne

Osakkeita	Kpl	%	Ääniä	%
A	565 070	13,7	11 301 400	76,1
B	3 557 930	86,3	3 557 930	23,9
Yhteensä	4 123 000	100,0	14 859 330	100,0

## Osakkaat elinkeinoryhmittäin

Elinkeinoryhmä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
Yksityiset yritykset	46	11,50	3 393 271	82,30
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	5	1,25	62 832	1,52
Kotitaloudet	345	86,25	635 296	15,41
Ulkomaat	2	0,50	13 000	0,32
Hallintarekisteri	1	0,25	12 101	0,29
Voittoa tavoittelemattomat/muut	1	0,25	6 500	0,16
Yhteensä	400	100,00	4 123 000	100,00

## Omistuksen jakautuminen osakerekisterin mukaan 31.12.2004 (12 suurinta)

Osakas	Osakkeita		Osakkeista %	Äänistä %
	A, kpl	B, kpl		
Oy Julius Tallberg Ab	281 126	2 466 469	66,64	54,44
Etra Invest Oy/Tiiviste Group	0	420 500	10,20	2,83
Tallberg Thomas	151 680	70 824	5,40	20,89
Tallberg Martin	58 080	81 466	3,38	8,37
Oy Rosaco Ab	0	72 335	1,75	0,49
Tallberg Nina	440	49 166	1,20	0,39
Renlund Susanna	0	48 166	1,17	0,32
Thominvest Oy	9 680	26 620	0,88	1,48
Sijoitusrahasto Aktia Secura	0	35 000	0,85	0,24
Helsinki Investment Trust Oy	0	30 000	0,73	0,20
Kiinteistö- ja kauppa Oy Ergy	24 200	0	0,59	3,26
Fiskars Oyj	12 100	6 050	0,44	1,67

## Osakeomistuksen jakautuminen suuruusluokittain

Osakkeiden lukumäärä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
1 - 99	136	34,00	5 945	0,14
100 - 999	181	45,25	52 984	1,29
1 000 - 9 999	65	16,25	155 736	3,78
10 000 - 99 999	13	3,25	378 190	9,17
100 000 - 999 999	4	1,00	782 550	18,98
1 000 000 - 9 999 999	1	0,25	2 747 595	66,64
Yhteensä	400	100,00	4 123 000	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2004 suoraan yhteensä 209 760 kpl A-osaketta ja 208 621 kpl B-osaketta, jotka tuottavat 29,64 %:n äänivallan ja 10,15 %:n omistussuuden yhtiössä.

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

Oy Julius Tallberg Ab, Oy Montall Ab ja Kiinteistö- ja kauppa Oy Ergy. Nämä yhteisöt omistavat yhteensä 305 326 kpl A-osaketta ja 2 468 289 kpl B-osaketta, jotka yhteensä tuottavat 57,71 %:n äänivallan ja 67,27 %:n omistussuuden yhtiössä.



## Osakepääoman korotukset

Merkintäaika/Merkitsijät	Osakepääoman korotus		Ylikurssi 1 000 euroa	Uusi osake- pääoma 1 000 euroa	Osinko-oikeus	
	kpl	1 000 euroa				
25.9.1987/ Oy Julius Tallberg Ab (perustamisvaihe)	327 000 673 000	A-osake à 5,0456 euroa B-osake à 5,0456 euroa	5 046	0	5 046	1/1 osinko 1988
21.10.1987/ Suursijoittajat	60 000 240 000	A-osake à 11,773 euroa B-osake à 10,932 euroa	1 514	1 816	6 559	1/1 osinko 1988
2.-13.11.1987/ Yleisö ja henkilöstö	750 000	B-osake à 10,932 euroa	3 784	4 415	10 344	1/1 osinko 1988
4.12.1987/ Helsingin Villakehräämö Oy	20 000 200 000	A-osake à 11,773 euroa B-osake à 10,932 euroa	1 110	1 312	11 454	1/1 osinko 1988
1.11.1988/ Oy Julius Tallberg Ab	60 000 600 000	A-osake à 11,773 euroa B-osake à 10,932 euroa	3 330	3 936	14 784	ei osinkoa 1988
17.4.-19.5.1989/ Osakkaat	46 700 246 300 rahastoanti	A-osake B-osake	1 478	0	16 262	1/1 osinko 1989
2.4.-11.5.1990/ Osakkaat	51 370 270 930 rahastoanti	A-osake B-osake	1 626	0	17 888	1/1 osinko 1990
6.3.1998 Aktia Säästöpankki Oyj	577 700	B-osake à 7,568 euroa	2 915	1 457	20 803	1/1 osinko 1998
21.3.2001 Osakepääoman korotus euro-nimellisarvoon (5,10 euroa) siirtymisen johdosta	0		224	-224	21 027	

# Osakepääoma ja osakkeet

## B-osakkeen kurssi- ja vaihtotiedot

	2004	2003	2002	2001	2000
Osakeantioikaistut kurssit					
Ylin kurssi, euroa	10,10	7,60	5,70	5,45	5,40
Alin kurssi, euroa	7,10	4,95	4,85	4,24	3,86
Keskikurssi, euroa	8,85	5,97	5,36	4,61	4,88
Kurssi 31.12., euroa	9,78	7,60	5,20	5,00	4,20
Osakekannan markkina-arvo					
B-osake <sup>1)</sup> , 1 000 euroa	34 797	27 040	18 501	17 789	14 943
Vaihto, kpl	74 955	71 859	293 958	166 341	1 340 722
Vaihto, 1 000 euroa	663	429	1 577	767	6 543
Vaihtuvuus, % <sup>2)</sup>	2,1	2,0	8,3	4,7	37,7

<sup>1)</sup> B-osakkeen kurssi 31.12. x B-osakkeiden lukumäärä 31.12.

<sup>2)</sup> 
$$\frac{\text{B-osakkeiden vaihto, kpl}}{\text{B-osakkeiden painotettu keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana}} \times 100$$

## Osakeantioikaistut osakekohtaiset tunnusluvut

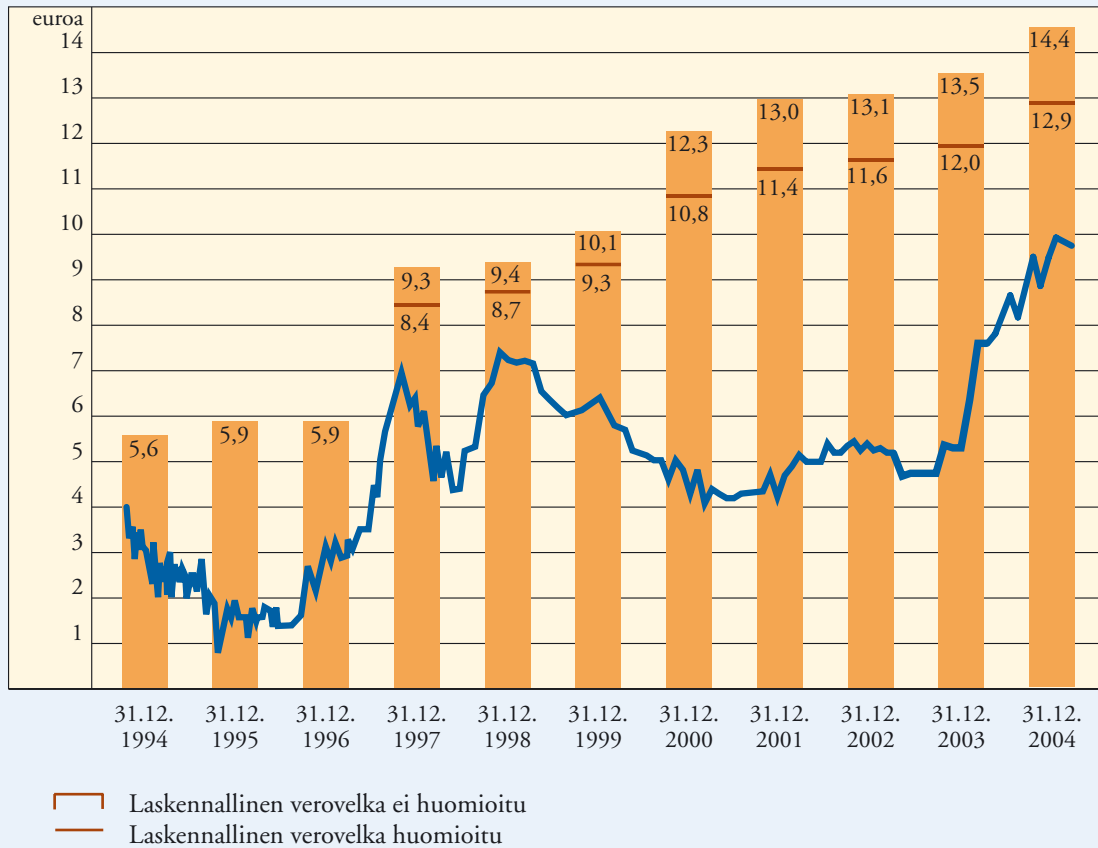
	2004	2003	2002	2001	2000
Tulos/osake, (EPS) <sup>1)</sup> , euroa	0,60	0,53	0,44	0,61	0,21
Nettovarallisuus/osake <sup>2)</sup> (markkina-arvo), euroa	14,42	13,52	13,10	13,00	12,28
Oma pääoma/osake (kirjanpitoarvo), euroa	8,38	8,06	7,79	7,57	7,14
Osinko/osake <sup>3)</sup> , euroa	0,30	0,29	0,26	0,22	0,19
Osinko/tulos, %	50,0	54,7	59,1	36,1	90,5
Efektiiivinen osinkotuotto, %	3,1	4,9	5,0	4,4	4,4
P/E-luku 31.12.	16	14	12	8	20
Osakkeiden lukumäärä (A ja B)					
- keskimäärin tilikauden aikana, 1 000 kpl	4 123,0	4 123,0	4 123,0	4 123,0	4 123,0
- tilikauden lopussa, 1 000 kpl	4 123,0	4 123,0	4 123,0	4 123,0	4 123,0

<sup>1)</sup> Osakemääränä on käytetty 4 123 000 kpl eli tilinpäätöksen osakemäärää.

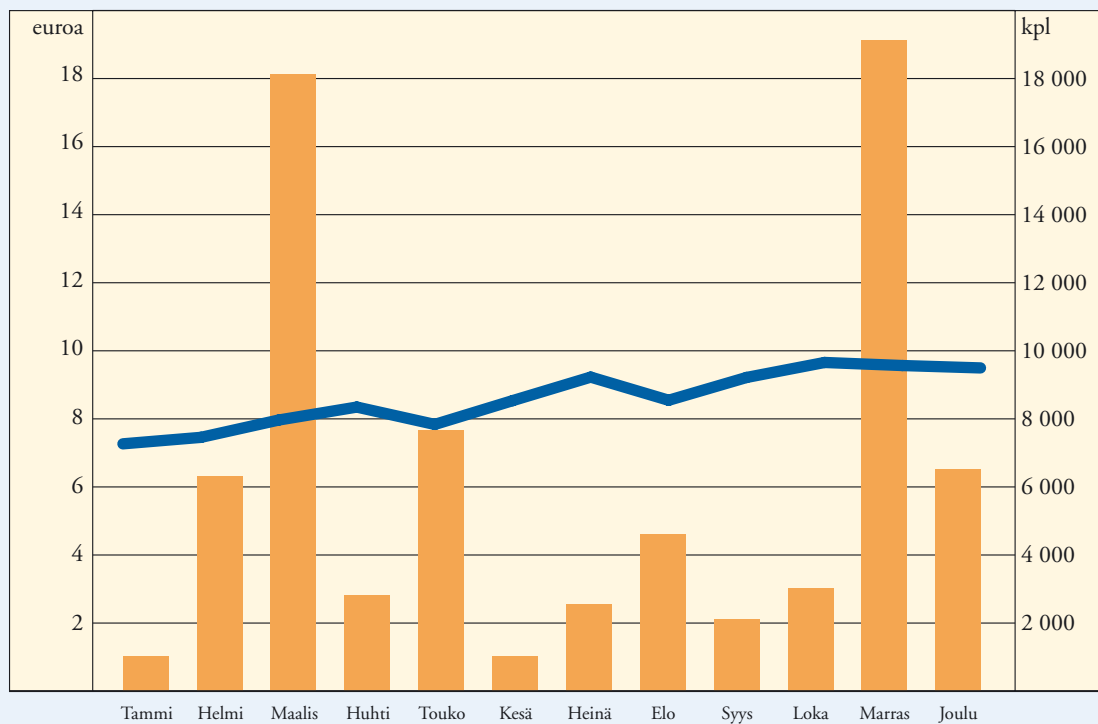
<sup>2)</sup> Luvussa ei ole huomioitu laskennallista verovelkaa.

<sup>3)</sup> Hallituksen ehdotus.

## Osakekohtaisen nettovarallisuuden ja kurssin kehitys



## Osakkeen kurssin ja vaihtomäärän kehitys 2004



# Emoyhtiön voitonjakoehdotus

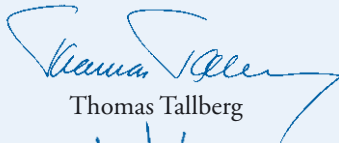
Konsernin jakokelpoiset varat 31.12.2004 ovat 4 143 989,95 euroa.

Emoyhtiön voittovarot taseen 31.12.2004 mukaan ovat 4 035 587,39 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 4 123 000 osakkeelle 0,30 euroa/osake eli yhteensä	1 236 900,00 euroa
- ja että voittovaroihin jätetään	2 798 687,39 euroa
	<hr/> 4 035 587,39 euroa

Espoossa helmikuun 7. päivänä 2005



Thomas Tallberg



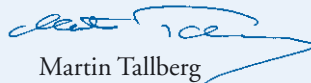
Kari Jordan



Ernst Gylfe



Susanna Renlund



Martin Tallberg



Martti Leisti  
toimitusjohtaja

## Tilintarkastuskertomus

### Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 2004. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

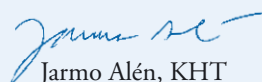
Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpito-laissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilivuodelta. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Espoossa 9. helmikuuta 2005

PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-yhteisö



Kim Karhu, KHT



Jarmo Alén, KHT

# Hallinto ja johtaminen

## Hallinnointi- ja ohjausjärjestelmät, yleistä

Yhtiö siirtyi käyttämään vaiheittain HEXin, Keskuskaupakamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton suositusta listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä niin, että siirtyminen ja hallituksen kannanotto suositukseen tapahtui 1.7.2004 ja yhtiöjärjestyksen muutossuosituksia vaativien muutosten osalta viimeistään yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 2005 jälkeen.

Konsernin hallinnosta ja toiminnasta vastaavat Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimielimet, joita ovat yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja.

## Yhtiökokous

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n ylin päättävä elin on yhtiökokous, jossa osakkeenomistajat osallistuvat yhtiön ohjaukseen ja valvontaan. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain ennen kesäkuun loppua. Tarvittaessa järjestetään ylimääräinen yhtiökokous. Osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa puhe- ja äänioikeuttaan. Toimitusjohtajan, hallituksen puheenjohtajan ja riittävän määrän hallituksen jäseniä on oltava läsnä yhtiökokouksessa. Hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla olevan henkilön on osallistuttava valinnasta päättävään yhtiökokoukseen, ellei hänen poissaololleen ole painavia syitä.

Varsinainen yhtiökokous mm. vahvistaa vuosittain yhtiön tilinpäätöksen ja päättää voittovarojen käytöstä sekä valitsee hallituksen jäsenet ja tilintarkastajat.

Yhtiöjärjestyksen 11 § mukaan kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan aikaisintaan kahdeksan (8) viikkoa tai vähintään kaksitoista (12) päivää ennen kokousta. Kokouskutsu toimitetaan joko julkaisemalla se kahdessa yhtiön kotipaikkakunnalla säännöllisesti ilmestyvässä sanomalehdessä tai osakkeenomistajille heidän yhtiön osakeluetteloon merkittyyn osoitteeseen lähetetyllä kirjatulla kirjeellä.

Hallitus voi päättää, että osakkeenomistajien on saadaksesen osallistua yhtiökokoukseen, ilmoittauduttava yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna hallituksen määräämänä päivänä, joka voi olla aikaisintaan viisi päivää ennen kokousta.

## Hallitus

Yhtiön hallitukseen kuuluu vähintään kolme ja enintään seitsemän jäsentä.

Hallitus on päätösvaltainen, kun yli puolet jäsenistä on paikalla.

Hallituksen jäsenten lukumäärän päättää ja jäsenet valitsee varsinainen yhtiökokous.

Hallituksen jäsenten on annettava hallitukselle riittävät tiedot hänen pätevyytensä ja riippumattomuutensa arvioimiseksi sekä ilmoitettava tiedoista tapahtuvista muutoksista.

Hallituksen jäsenet valitaan tehtäviinsä siten, että heidän toimikautensa päättyy seuraavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa. Hallituksessa on tällä hetkellä viisi jäsentä, joista kukaan ei ole päätoiminen.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan vuodeksi kerrallaan.

Yhtiö siirtyy käyttämään suositus 11 (vähintään 5 jäsentä) vuoden 2005 varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen.

Hallitukseen jäseneksi valittavalla on oltava tehtävän edellyttämä pätevyys ja mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 17.3.2004 valituista hallituksen jäsenistä on kaksi riippumattomia yhtiön tulkinnan mukaan eli varapuheenjohtaja Ernst Gylfe sekä jäsen Kari Jordan. Suosituksen (18) mukaiseen hallituksen kokoonpanoon otetaan kantaa viimeistään vuonna 2005 pidettävässä varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Yhtiön toimivasta johdosta osallistuu hallituksen kokouksiin säännöllisesti toimitusjohtaja, joka ei ole hallituksen jäsen. Toimitusjohtaja toimii hallituksen sihteerinä.

Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus valvoo ja ohjaa yhtiön toimivaa johtoa, nimittää ja erottaa toimitusjohtajan, hyväksyy yhtiön strategiset tavoitteet ja riskienhallinnan periaatteet sekä varmistaa johtamisjärjestelmän toiminnan. Hallitus hyväksyy myös rahoitusriskien hallintaperiaatteet sisältävän ohjeiston. Hallituksen tehtävänä on edistää yhtiön ja kaikkien osakkeenomistajien etua. Hallituksen jäsenet eivät edusta yhtiössä heitä jäseneksi ehdottaneita tahoja.

Laissa ja yhtiöjärjestyksessä erikseen määriteltyjen tehtävien lisäksi hallitus mm. hyväksyy toimintasuunnitelman ja budjetin sekä päättää merkittävistä yksittäisistä investoinneista, yritys- ja kiinteistökaupoista ja muista strategisesti tärkeistä hankkeista.

Yhtiön tulee toimittaa hallituksen jäsenille tarvittavat tiedot yhtiön toiminnasta. Näitä tietoja ovat yhtiön rakenne, liiketoiminta ja markkinat. Uusi jäsen tulee perehdyttää yhtiön toimintaan.

Hallituksella on kirjallinen työjärjestys.

Vuonna 2004 hallituksen kokouksia oli 6 ja kokouksiin osallistui keskimäärin 87 % hallituksen jäsenistä.

Hallitus arvioi toimintaansa vuosittain sisäisenä itsearviointina.

## Hallituksen valiokunnat

Järjestäytymiskokouksessa 17.3.2004 hallitus ei muodostanut valiokuntia, koska hallitus kokoontuu säännöllisesti niin usein, että CG asiat käsitellään varsinaisissa hallituksen kokouksissa. Tilintarkastaja on kutsuttu hallituksen kokouksiin kahdesti vuodessa.

# Hallinto ja johtaminen

## Hallitus

### Puheenjohtaja

#### **Dosentti Thomas Tallberg, Helsinki**

Syntynyt 1934  
LKT

- Oy Julius Tallberg Ab, hallituksen puheenjohtaja
- Mm. Fiskars Oyj Abp:n sekä useiden säätiöiden hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 1987 ja puheenjohtaja vuodesta 1998 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 31.12.2004 oli 151 680 A-osaketta ja 70 824 B-osaketta.
- Thomas Tallberg on toiminut vuodesta 1967 lähtien immunologian dosenttina ja vuosina 1971-1997 immunologian erikoislääkärinä Helsingin Yliopistollisessa Keskussairaalassa sekä vuodesta 1996 Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oyj:n johtajana.

### Varapuheenjohtaja

#### **Hallituksen puheenjohtaja Ernst Gylfe, Espoo**

Syntynyt 1944  
Diplomi-insinööri

- Helsingin Villakehräämö Oy:n hallituksen puheenjohtaja
- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1987 ja varapuheenjohtaja 1998 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 0
- Vuosien 1974 -2001 välisen ajan Ernst Gylfe on toiminut Helsingin Villakehräämö Oy:n toimitusjohtajana ja vuodesta 2001 hallituksen puheenjohtajana.

### Jäsenet

#### **Toimitusjohtaja Kari Jordan, Kauniainen**

Syntynyt 1956  
Ekonomi

- Metsäliitto-Yhtymän toimitusjohtaja
- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1998 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 0
- Vuonna 1987-1994 Kari Jordan on toiminut Osuuspankkien Keskuspankki OKO:n johtokunnan, aluksi varajäsenenä, myöhemmin varsinaisena jäsenenä.
- Vuodesta 1994 lähtien hän toimi KOP:n, Meritan ja MeritaNordbankenin johtotehtävissä, viimeksi Nordea AB-konsernin varatoimitusjohtajana ja konsernijohdon jäsenenä vuoden 2004 loppuun.

#### **Hallintopäällikkö Susanna Renlund, Helsinki**

Syntynyt 1958  
Maatalous- ja metsätieteiden maisteri

- Oy Julius Tallberg Ab:n hallituksen varapuheenjohtaja, hallintopäällikkö
- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1997 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 31.12.2004 oli 48 166 B-osaketta.
- Susanna Renlundin keskeisimmät työtehtävät ovat olleet useiden taloyhtiöiden isännöinti ja Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy:n taloushallinnointi vuodesta 1994.

#### **Toimitusjohtaja Martin Tallberg, Helsinki**

Syntynyt 1963  
Kauppatieteiden maisteri

- Oy Julius Tallberg Ab:n toimitusjohtaja
- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1991 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 31.12.2004 oli 58 080 A-osaketta ja 81 466 B-osaketta.
- Martin Tallberg työskenteli lyhyen ajan vv. 1989-1990 SKV:n kiinteistöasiantuntijana, jonka jälkeen hän siirtyi Oy Julius Tallberg Ab:hen johdon assistentiksi vastuualueenaan kiinteistöjen vuokraus ja myynti sekä hallintoon ja liiketoiminnan kehittämiseen liittyviä tehtäviä.
- Vuodesta 1995 hän on toiminut Oy Julius Tallberg Ab:n toimitusjohtajana

## Toimitusjohtaja

Hallitus nimitää yhtiön toimitusjohtajan ja päättää tämän palvelussuhteen ehtoista. Toimitusjohtajan toimitus-suhteen ehdot määritellään kirjallisessa toimitusjohtajasopimuksessa, jonka yhtiön hallitus hyväksyy.

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön tuloksesta ja taseesta. Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen sekä hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja saa ryhtyä yhtiön toiminnan laajuus ja laatu huomioiden epätavallisiin tai laajakantoisiin toimiin vain hallituksen valtuuttamana. Toimitusjohtaja huolehtii yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä.

Yhtiön toimitusjohtaja:

**Martti Leisti**

Syntynyt 1947

Kauppätieteiden maisteri

- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitusjohtaja vuodesta 1987
- Ennen vuotta 1987 Martti Leisti toimi 10 vuotta YIT-Yhtymän palveluksessa, joista 6,5 vuotta Lähi-idän ja Espanjan viennin johtotehtävissä
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 31.12.2004 oli 8 165 B-osaketta.
- Ei osakejohdannaisiin kannustinjärjestelmiin perustuvia omistuksia ja oikeuksia.

Vuonna 2004 toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot olivat 127 909 euroa. Maksetut eläkevakuutukset vuonna 2004 olivat 8 500 euroa. Toimitusjohtajasopimuksen mukaisesti toimitusjohtajalla on 4 kuukauden irtisanomisaika. Yhtiön irtisanoessa sopimuksen, toimitusjohtaja on oikeutettu 12 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen, mikäli irtisanomisen syy ei ole työsopimuslain tarkoittama erityisen painava syy.

## Muu johto

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:llä ei ole muuta johtoa.

## Palkat ja palkkiot

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen. Hallitus vahvistaa toimitusjohtajan palkan ja muut edut.

Vuonna 2004 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsenille maksettiin palkkioita noin 21 300 euroa. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäseniä ei palkita optioilla eikä heillä ole muita kannustinjärjestelmiä.

## Henkilöstön kannustejärjestelmät

Yhtiöllä on 6.2.2004 vahvistettu henkilöstön kannustejärjestelmä, jolla tuetaan yhtiön pitkän ja lyhyen aikavälin tavoitteiden saavuttamista. Toimitusjohtajan ja henkilöstön tulospalkkioiden määräytymisperusteet ja itse tulospalkkiot vahvistaa hallitus vuosittain. Toimitusjohtajan ja henkilöstön optiojärjestelyistä on luovuttu. Toimitusjohtajalla ja henkilöstöllä on vapaaehtoinen eläkejärjestely, jonka vuosikustannus vuonna 2005 on enintään 27 000 euroa.



Susanna Renlund

Kari Jordan

Thomas Tallberg  
Puheenjohtaja

Martin Tallberg

Ernst Gylfe  
Varapuheenjohtaja

# Hallinto ja johtaminen

## Tilintarkastus ja tilintarkastajat

### Tilintarkastus

Yhtiöllä on kaksi varsinaista tilintarkastajaa, joista ainakin toisen on oltava Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja. Yhtiön toiseksi tilintarkastajaksi voidaan valita Keskuskauppakamarin hyväksymä KHT-yhteisö. Tilintarkastajille maksettiin palkkioita tilivuodelta 2004 27 654 euroa, joista tilintarkastukseen liittymättömien palveluiden (IFRS) osuus oli noin 10 926 euroa.

### Tilintarkastajat

Varsinaiset tilintarkastajat: Kim Karhu, KHT ja PricewaterhouseCoopers Oy KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Jarmo Alén, KHT.

### Sisäpiirihallinto

Yhtiö noudattaa Helsingin pörssin hyväksymää sisäpiirihallintoa. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n sisäpiiriin luetaan lain mukaan hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat. Lisäksi pysyviä sisäpiiriläisiä ovat toimitusjohtajan määrittelemissä tehtävissä kulloinkin toimivat henkilöt. Yhtiö käyttää Suomen Arvopaperikeskus Oy:n sisäpiirirekisteripalvelua, josta on nähtävissä sisäpiiriläisten ajantasaiset omistustiedot.

Sisäpiiriin kuuluville on toimitettu kirjallisesti ohjesääntö. Heille ilmoitetaan myös kirjallisesti kaupan-käyntikiellon ajankohdat.

Sisäpiirirekisterin mukaan hallituksen jäsenet ja heidän määräysvallassaan olevat yhtiöt sekä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n henkilökunta omistivat 31.12.2004 3 192 496 kpl osaketta, joka oikeuttaa 77,4 % :n omistusosuuteen ja 87,3 % :n osuuteen äänivallasta.

### Valvontajärjestelmät

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n liiketoiminnan ohjaus ja valvonta tapahtuu edellä kuvatun hallinto- ja johtamisjärjestelmän avulla. Liiketoiminnan seuranta ja varainhoidon valvontaa varten yhtiössä on käytössä asianmukaiset ja luotettavat laskenta- ja muut tietojärjestelmät.

Laskentajärjestelmän avulla voidaan seurata toteumaa ja ennustetta yhden, kolmen ja 12 kuukauden jaksoissa sekä vastaavan ajankohdan osalta toteutuman budjetti-vertailua. Järjestelmä mahdollistaa myös pitkän aikavälin suunnittelun ja toimii budjetoinnin apuvälineenä.

### Sisäinen tarkastus ja valvonta

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n sisäinen valvonta sisältää taloudellisen ja muun valvonnan. Sisäistä valvontaa toteuttavat yhtiössä hallitus ja toimitusjohtaja sekä koko muu henkilökunta. Sisäisellä valvonnalla pyritään varmistamaan:

- hyväksytyin toimintasuunnitelman ja budjetin päämäärien ja tavoitteiden saavuttaminen
- yhtiön voimavarojen taloudellinen ja tehokas käyttö
- toimintaan liittyvien riskien hallinta
- taloudellisen ja muun johtamisinformaation luotettavuus ja oikeellisuus
- ulkoisen sääntelyn ja sisäisten menettelytapojen sekä asiakassuhteissa asianmukaisten menettelytapojen noudattaminen

- toiminnan, tietojen sekä yhtiön omaisuuden turvaaminen sekä vakuutuspolitiikan noudattaminen
- asianmukaiset tietojärjestelmät ja työprosessit toiminnan tueksi

Yhtiön hallitus vastaa riittävän ja toimivan sisäisen valvonnan järjestämisestä ja ylläpitämisestä. Toimitusjohtajan tehtävänä on huolehtia sisäisen valvonnan käytännön toimenpiteiden toteuttamisesta.

Toimitusjohtaja vastaa siitä, että hallituksen asettamia päämääriä, menettelytapoja ja strategisia suunnitelmia noudatetaan. Toimitusjohtajan tehtävänä on ylläpitää organisaatorakennetta, jossa vastuut, valtuudet ja raportointisuhteet on selkeästi ja kattavasti sekä kirjallisesti määritelty.

Toimitusjohtaja vastaa siitä, että konsernin jokapäiväisessä toiminnassa noudatetaan voimassaolevia lakeja ja niiden nojalla annettuja säädöksiä sekä yhtiön toiminta-periaatteita ja hallituksen päätöksiä.

Tilintarkastajien vuoden aikana hallitukselle ja toimitusjohtajalle laatimaan raportointiin sisältyy hallinnon tarkastusta ja soveltuvin osin myös yhtiön sisäistä tarkastusta.

### Riskienhallinta

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallitus ja toimitusjohtaja seuraavat liiketoimintaan liittyviä riskejä. Riskienhallinnalla pyritään vähentämään ennakoimattomien tappioiden todennäköisyyttä tai uhkaa. Riskienhallinnan tulee kattaa niin sisäiset kuin ulkoiset riskit, mitattavissa ja ei mitattavissa olevat riskit sekä yhtiön vaikutusvallassa ja vaikutusvallan ulkopuolella olevat riskit.

Vuokralaisriskiä on hajautettu kasvattamalla kiinteistökantaa ja näin ollen lisäämällä vuokrasopimusten lukumäärää.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:ssä käydään vuosittain läpi riskienhallintaprosessi siten, että yhtiön riskikartta ja vuosittainen toimenpidesuunnitelma päivitetään ja esitellään hallitukselle erikseen sovittavassa syyskauden kokouksessa.

### Liputusilmoitukset viimeiseltä 12 kuukaudelta

Liputusilmoituksia viimeiseltä 12 kuukaudelta ei ole.

### Lunastusmääräykset

Yhtiöjärjestyksessä ei ole lunastusmääräyksiä.

### Osakassopimukset

Yhtiön tiedossa ei ole osakassopimuksia.

### Tiedottaminen

Yhtiö esittää seuraavat asiakokonaisuudet yhtiön internet -sivuilla:

- Hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä
- Yhtiökokoustiedot
- Osakkeet, osakepääoma sekä suuret osakkeenomistajat
- Vuosikertomus
- Muut tässä suosituksessa selostettavaksi edellytetyt seikat



# Kiinteistösijoitus- ja jalostustoiminta

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

Kiinteistöjalostustoiminnan tavoitteena on tehokkaalla suunnittelulla ja toteutuksella tuottaa realisoitaviksi ja omaan pitkäaikaiseen sijoitussalkkuun korkeatasoisia liike-, toimisto-, teollisuus- ja asuinkiinteistöjä.

## Kiinteistöjen sijainti pääkaupunkiseudulla



**1** KOy Helsingin Kanavaranta 7

**2** KOy Gyldénintie 2

**3** KOy Nahkahousuntie 3

**4** KOy Kauppakeskus Martinsilta

**5** Oy Soffcon Kiinteistö Ab

**6** KOy Arinatie 8

**7** KOy Äyritie 4 Vantaa

**8** KOy Suutarilan Huoltokeskus

**9** KOy Liukumäentie 15 Helsinki

**10** KOy DataCity, Turku  
(Yhtiön omistusosuus 13 %)

Cargill-yhteisomistukset:

**11** SK Property Oy (Espoo, Olarinluoma)

**12** SK Property Oy (Espoo, Niittykumpu)

## 1. Helsinki/Katajanokka Kanavaranta 7

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Good Mood Productions Oy
- International Marble & Granite Oy
- Jarowskij Suomi Oy
- Oy Carat Finland Ab
- Royal Ravintolat Oy  
(ravintolat Sipuli ja Nokka)
- StaffPoint Oy

1



2

## 2. Helsinki/Lauttasaari Gyldénintie 2

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Casarest Consulting Oy  
(ravintolat C.W. Gyldén ja Piratti)
- Diacor Terveyspalvelut Oy
- Sairaala Laseri Oy



3

## 3. Helsinki/Lauttasaari Nahkahousuntie 3

Tärkeimmät vuokralaiset:

- CC-Tukku Oy
- Det Norske Veritas Oy/Ab
- DNV Certifications Oy
- Vallilan Kopioteam Oy

## 4. Espoo/Suomenoja Martinsillantie 10

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Biltema
- Café Luna
- Espoon seudun koulutuskuntayhtymä  
(Espoon tekniikan ja kulttuurin  
oppilaitos AMTEK)
- Huonekaluliike Vepsäläinen Oy
- Jysk Oy
- Kymppi-Lattiat Oy
- Laattamaailma Oy
- Lidl Suomi Ky
- Maskun Kalustetalo Oy
- Rautakirja Oy
- Rengasmaailma Oy
- Suomen Teesi Oy
- Tarjoustalo/Tarjousmaxi Oy
- Tasokaluste Oy
- Veikon Kone Oy

4



4



## 5. Espoo/Kilo Karapellontie 11-13

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Espoon kaupunki, kiinteistöpalvelukeskus
- Espoon seudun koulutus-kuntayhtymä (Espoon liiketalousinstituutti)
- Evolvit Oy
- HSG-Pakkaus Oy
- Oy Julius Tallberg Ab
- Oy Soffco Ab



## 6. Vantaa/Pakkala Arinatie 8

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Nokian Renkaat Oyj
- Oy Meluton Ab
- Ramirent Oyj



## 8. Helsinki/Suutarila Tapulikaupungintie 37

Vuokrattu kokonaan  
Ramirent Oyj:lle

## 7. Vantaa/Aviapolis Äyritie 4-6

Vuokrattu kokonaan  
Philips Medical Systems  
MR Technologies Finland Oy:lle

## 9. Helsinki/Oulunkylä Liukumäentie 15

Vuokralaiset:  
- Oy Schenker East Ab  
- Tekmanni Oy



## Cargill-yhteisomistukset

Yhteistyön tavoitteena amerikkalaisen Cargill Inc.:n kanssa on hankkia yhteisomistukseen hyvin tuottavia, pääosin pääkaupunkiseudulla sijaitsevia toimitilakiinteistöjä lähinnä lyhytaikaiseen omistukseen.

Tärkeimmät yhteisomistukset:

11. SK Property Oy, Espoo, Olarinluoma  
Vuokralainen:  
- Laattamaailma Oy
12. SK Property Oy, Espoo, Niittykumpu  
Tärkeimmät vuokralaiset:  
- Espotel Oy  
- Futuremark Oy  
- Space Systems Oy



## 10. Turku/Datacity

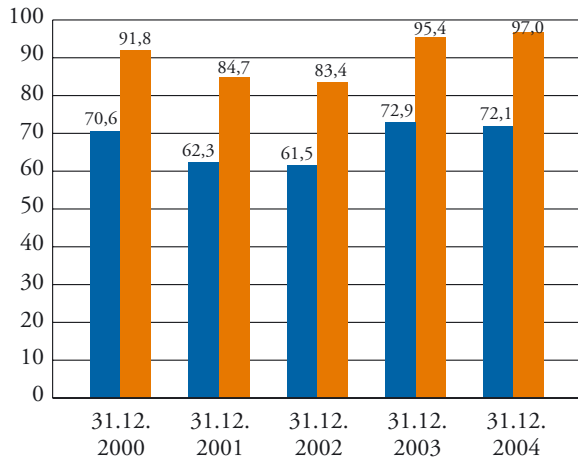
Tärkeimmät vuokralaiset:

- Medivire Oy
- Turun yliopisto

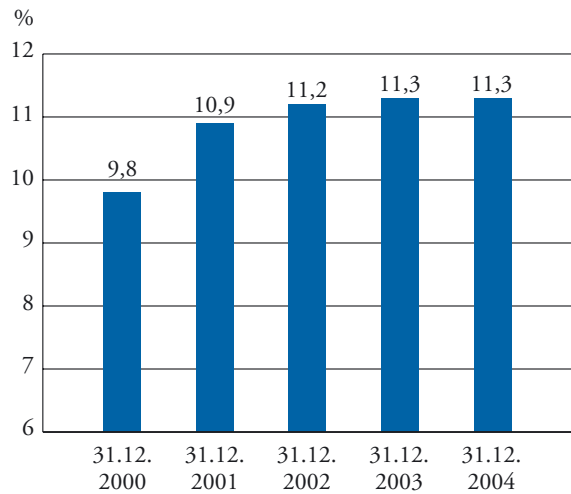
# Kiinteistökanta-analyysit

## Kiinteistökannan arvo, milj. euroa

- Vertailukelpoinen tasearvo
- Markkina-arvo



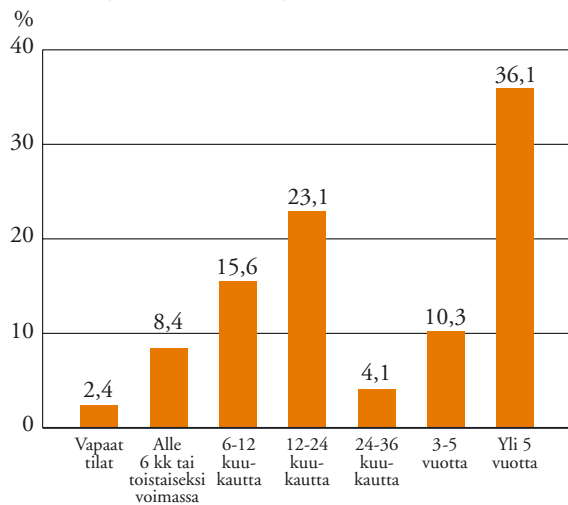
## Nettovuokratuotto-%, kirjanpitoarvosta



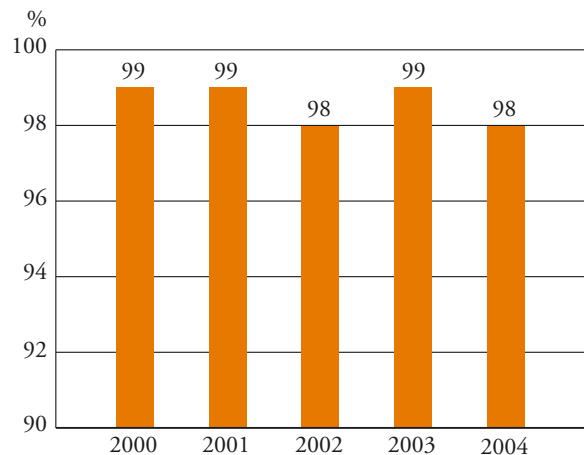
Nettovuokratuotto-% =  $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (= vuokratuotot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin kiinteistökannan hankinta- tai tasearvo varainsiirtoveroineen (keskimäärin vuoden aikana)}} \times 100$

## Vuokratuottojen kestoanalyysi 31.12.2004

Vuokrasopimuskannan kestoajan keskiarvo  
3,8 vuotta (2003: 3,8 vuotta)

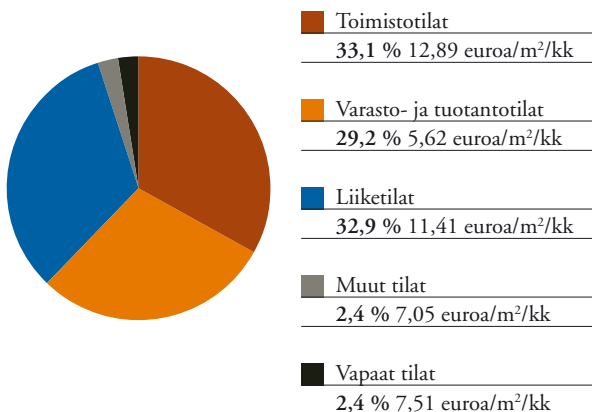


## Tuottopainotettu vuokrausaste 2000-2004

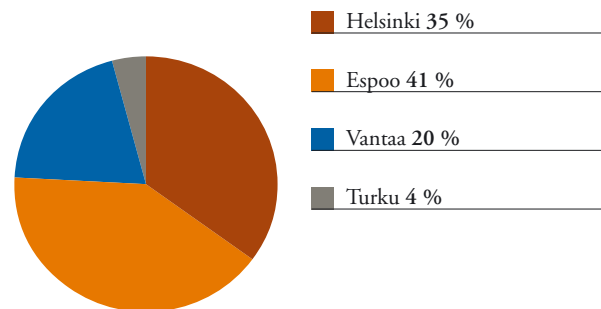


Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo (alv 0 %) 35 milj. euroa (2003: 34 milj. euroa).  
Toistaiseksi voimassa olevista sopimuksista huomioitu irtisanomisajan vuokra.

## Vuokratuottojen tilaerittely ja vuokrat euroa/ht<sup>2</sup>/kk (alv 0 %)



## Kiinteistökannan alueellinen jakautuminen markkina-arvoihin



# Kiinteistöyhteenvedo 31.12.2004

Kiinteistön nimi	Omistus- osuus %	Vuokrattava ala, htm <sup>2</sup>					Käyttämätön rakennus- oikeus kem <sup>2</sup>	Hankinta- vuosi
		Yhteensä	Liike	Toimisto	Varasto/ tuotanto	Muu		
<b>HELSINKI</b>								
KOy Kanavaranta 7 Katajanokka	100	6 906	3 085	3 821	0	0	0	2003
KOy Gylénintie 2 Lauttasaari	100	3 507	710	2 322	405	70	0	1987
KOy Nahkahousuntie 3 Lauttasaari	100	3 496	0	1 961	554	981	0	1988
KOy Suutarilan Huoltokeskus Suutarila	100	5 776	0	1 441	4 335	0	10 845	2000
KOy Suutarilan Lamppupolku Suutarila	100	0	0	0	0	0	8 838	2000
KOy Liukumäentie 15 Helsinki Oulunkylä	100 <sup>1)</sup>	14 382	0	0	14 382	0	9 600	2000
<b>Yhteensä</b>		<b>34 067</b>	<b>3 795</b>	<b>9 545</b>	<b>19 676</b>	<b>1 051</b>	<b>29 283</b>	
<b>ESPOO</b>								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab Kilo	100	6 731	0	3 771	2 580	380	7 564	1988
KOy Kauppakeskus Martinsilta Suomenoja								
- vanha kiinteistö	100	12 289	6 829	1 036	3 619	805	0	1997
- uudisrakennus	100	11 935	11 467	0	447	21	0	2000
<b>Yhteensä</b>		<b>30 955</b>	<b>18 296</b>	<b>4 807</b>	<b>6 646</b>	<b>1 206</b>	<b>7 564</b>	
<b>VANTAA</b>								
KOy Arinatie 8 Pakkala	100	10 708	285	1 712	8 711	0	3 880	1991
KOy Äyritie 4 Vantaa Veromies	100	8 744	0	2 267	5 899	578	4 068	1997
KOy Vantaan Äyri Veromies	100	0	0	0	0	0	24 144	1997
<b>Yhteensä</b>		<b>19 452</b>	<b>285</b>	<b>3 979</b>	<b>14 610</b>	<b>578</b>	<b>32 092</b>	
<b>TURKU</b>								
KOy DataCity Lemminkäisenkatu 14-18	13	4 394	216	3 744	92	342	0	1988/ 1990
<b>Yhteensä</b>		<b>4 394</b>	<b>216</b>	<b>3 744</b>	<b>92</b>	<b>342</b>	<b>0</b>	
<b>KAIKKI YHTEENSÄ</b>		<b>88 868</b>	<b>22 592</b>	<b>22 075</b>	<b>41 024</b>	<b>3 177</b>	<b>68 939</b>	

<sup>1)</sup> Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.

## Lisäksi yhtiön kiinteistökantaan kuuluvat seuraavat vähemmistöosuudet:

Vähemmistöosuudet Cargill Inc.: in omistamista kiinteistöyhtiöistä seuraavasti:

- SK Property Oy

- Olarinluoma, Espoo

- Niittykumpu, Espoo

Omistusosuus molemmista 18 %

- Jert Properties Oy, Espoo

Omistusosuus 5 %

# Arviointilausunto

## Arviointilausunto Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannasta



### CATELLA PROPERTY CONSULTANTS

Catella Property Oy:n Arviointipalvelu on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2004. Markkina-arvojen määrittämisessä menetelminä on käytetty kauppa- ja tuottoarvomenetelmiä sekä kiinteistönvälitystoiminnassamme saatua markkinatietoutta.

Arvion kohteina oli kymmenen samaa kohdetta kuin edellisen arvioinnin ajankohtana 31.12.2003. Kohteista oli viisi Helsingissä osoitteissa Nahkahousuntie 3, Gyldenintie 2, Tapulikaupungintie 37/Lamppupolku 3, Liukumäentie 15 ja Kanavaranta 7, kaksi kohdetta Espoossa osoitteissa Martinsillantie 10 ja Karapellontie 11-13 (kaksi kiinteistöä), kaksi kohdetta Vantaalla osoitteissa Arinatie 8 ja Äyritie 4-6 sekä 4 394 htm<sup>2</sup>:n suuruiset tilat Turussa Kiinteistö Oy Datacityn omistamassa kiinteistössä osoitteessa Lemminkäisenkatu 14-18.

Cargill Inc.:n pääosin omistamissa kiinteistöyhtiöissä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistusosuuksien markkina-arvot (yhteensä 3,2 milj. euroa) sisältyvät

jäljempänä esitettyyn kiinteistökannan markkina-arvoon perustuen pääosin ulkopuolisiin arvioihin.

Arvioidut kiinteistöt ja osaomistukset on vuokrattu noin 98 %:sti vuokratuottopotentialista laskettuna. Vuoden kuluessa on vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika pysynyt likimain ennallaan. Tasollisesti vuokrat vastaavat uusissa sopimuksissa hyvin nykypäivän markkinatasoa. Yleistasolla kohteiden vuokraustilanne on hyvä. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on runsaasti osoitteissa Lamppupolku 3, Liukumäentie 15, Karapellontie 13 ja Äyritie 6 sijaitsevilla kiinteistöissä.

Olemme arvioineet em. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistamien kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden velattomaksi markkina-arvoksi yhteensä yhdeksänkymmentäseitsemänmiljoonaa (97 000 000) euroa ajankohdantana 31.12.2004. Velattomalla markkina-arvolla on tällöin tarkoitettu todennäköistä velatonta kauppahintaa normaalein ehdoin käteisvaroiksi arvostettuna ilman varainsiirtoveroja.

Helsinki 27.1.2005

CATELLA PROPERTY OY  
Arviointipalvelu

Risto Vainionpää  
Arviointiasiantuntija  
diplomi-insinööri  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)  
yleisauktorisoitu

Arja Lehtonen  
Arviointipalvelun johtaja  
diplomi-insinööri  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)  
yleisauktorisoitu





**JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT**

**Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj**  
**Karapellontie 11, PL 16, 02611 Espoo**  
**Puhelin 0207 420 720, telefax 0207 420 739**  
**[www.jtkoyj.com](http://www.jtkoyj.com)**