

11/2005

31.10.2005

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj:n siirtyminen IFRS tilinpäätösperiaatteisiin

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

PÖRSSITIEDOTE

31.10.2005

JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT OYJ:N SIIRTYMINEN KANSAINVÄLISIIN
TILINPÄÄTÖSPERIAATTEISIIN

Tässä tiedotteessa annetaan tietoja Julius Tallberg Kiinteistöt -konsernin siirtymisaikataulusta kansainvälisiin tilinpäätösperiaatteisiin (International Financial Reporting Standards, IFRS) sekä selostetaan laskentaperiaatteiden muutoksia ja niiden vaikutusta konsernin siirtymätaseeseen.

1. SIIRTYMISAIKATAULU

Julius Tallberg Kiinteistöt -konserni laatii tilinpäätöksen 31.12.2005 päätyvältä tilikaudelta IFRS:n mukaisena. Sitä ennen konsernin taloudellinen raportointi perustuu suomalaisiin tilinpäätösperiaatteisiin (Finnish Accounting Standards, FAS).

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj on julkistanut vuoden 2005 osavuositarkastukset FAS:n mukaisesti laadittuna. Sekä vuosittainen tilinpäätös 31.12.2004 että vuoden 2005 osavuositarkastukset muunnetaan IFRS:n mukaisiksi ja julkistetaan vuoden 2005 joulukuussa.

2. IFRS-SIIRTYMISPÄIVÄ JA AVAAVA TASE

Konsernin IFRS-siirtymispäivä on 1.1.2004.

Siirtymispäivältä on laadittu IFRS-laskentaperiaatteiden mukainen avaaava tase. Avaavan IFRS-taseen mukainen taloudellinen informaatio on laadittu 31.10.2005 voimassa olleiden IFRS säännösten ja tulkintojen mukaisesti. IFRS-normistossa on meneillään muutoksia, jotka saattavat vaikuttaa avaavaan taseeseen yhtiöissä, jotka soveltavat IFRS-standardeja 2005 alkaen. Sen vuoksi nyt esitettyä IFRS-perusteista taloudellista informaatiota voidaan joutua oikaisemaan ennen sen sisällyttämistä vertailukauden tietona konsernin ensimmäiseen, 31.12.2005 päätyvältä tilikaudelta laadittavaan IFRS-tilinpäätökseen.

Jäljempänä selostetaan IFRS-laskentaperiaatteiden käyttöönoton vaikutuksia avaavaan taseeseen. Vaikutuksista taseen varoihin, omaan pääomaan sekä varauksiin ja velkoihin esitetään erillislaskelmat.

3. KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET

Siirtymän keskeisimmät vaikutukset kohdistuvat sijoituskiinteistöjen arvostukseen ja tästä johtuviin laskennallisiin veroihin.

4. VAIKUTUKSET VAROIHIN

Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet

FAS:n mukaisesti kirjatuista aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä on kiinteistöt ja kiinteistöjen liittymismaksut siirretty sijoitusomaisuuteen.

FAS:n mukaan sijoituksiin kirjattu 13,22 % omistettu Koy Data City on siirretty

sijoituskiinteistöihin. IFRS:ssä sijoituskiinteistöihin siirretyt kiinteistöt on arvostettu käypään arvoon. Arvostusperiaatteen muutos on nostanut sijoituskiinteistöjen tasearvoa 21 760 tuhatta euroa.

Myytävissä olevat sijoitukset
Myytävissä oleviin sijoituksiin sisältyy ei-keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita 505 tuhatta euroa ja muiden yhtiöiden osakkeita 50 tuhatta euroa. Myytävissä olevat sijoitukset kirjataan käypään arvoon 1.1.2005 alkaen.

Laskennalliset verosaamiset
Laskennalliset verot on laskettu IFRS:n mukaan kaikista kirjanpidon ja verotuksen välisistä väliaikaisista eroista. IFRS-kirjaukset eivät muuta laskennallisten verosaamisten 126 tuhannen euron määrää.

5. VAIKUTUKSET OMAAN PÄÄOMAAN

Alustava laskelma oman pääoman muutoksista

	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yht.
FAS oma pääoma 31.12.2003	21 027	6 109	6 115	33 251
IFRS oma pääoma 1.1.2004	21 027	6 109	20 969	48 105
Muutos	0	0	14 854	14 854

Kertyneet voittovarot

Keskeisin IFRS-muutos on sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon. Arvostuskäytännön muutoksen vaikutus on 21 342 tuhatta euroa. Oma pääoma kasvaa 14 854 tuhatta euroa kun laskennalliset verovelat huomioidaan.

Laskennallisten verojen vaikutus

Laskennallisten verojen kasvu vähentää omaa pääomaa yhteensä 6488 tuhatta euroa. Laskennallisten verovelkojen kasvu aiheutuu sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon.

6. VAIKUTUKSET VARAUKSIIN JA VELKOIHIN

Korolliset velat

Aikaisemmin osakkeina käsitelty Koy DataCityn omistus on IFRS:ssä siirretty sijoituskiinteistöihin ja yhdistelty omistusosuutta vastaava osuus kiinteistön käyvästä arvosta ja osuus kiinteistöyhtiön veloista. Yhdistelytavan muutoksesta johtuen konsernin osuus Koy DataCityn veloista lisää pitkäaikaisia korollisia velkoja 415 tuhatta euroa ja lyhytaikaisia korollisia velkoja 3 tuhatta euroa.

Laskennallinen verovelka

Laskennalliset verot on laskettu IFRS:n mukaan kaikista kirjanpidon ja verotuksen välisistä väliaikaisista eroista. Arvostettaessa sijoituskiinteistöt käypään arvoon lisääntyy laskennallinen verovelka 6488 tuhatta euroa.

7. LASKELMA KONSERNITASEEN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

Alla olevassa taulukossa on esitetty yhteenveto IFRS-standardeihin siirtymisen vaikutuksista Julius Tallberg Kiinteistöt -konsernin voittovaroihin.

Kertyneet voittovarot IFRS-standardeihin siirtymispäivänä 1.1.2004
(1000 euroa)

Oma pääoma FAS 31.12.2003		33251
IAS 40 Muutos sijoituskiinteistöjen arvostamisessa, Viite 4	21342	
IAS 12 Laskennalliset verosaamiset ja -velat, Viite 6	-6488	14854
Oma pääoma IFRS 1.1.2004		48105

8. LASKELMA IFRS:N VAIKUTUKSISTA KONSERNITASEESEEN

(1000 E)	FAS 31.12.2003	IFRS MUUTOS	ALUSTAVA IFRS 1.1.2004
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet		11	11
Muut pitkävaikutteiset menot	116	- 116	0
Aineelliset hyödykkeet			
Maa-alueet	18403	-18403	0
Rakennukset ja rakennelmat	42616	-42616	0
Koneet ja kalusto	82	- 32	50
Muut aineelliset hyödykkeet	209	- 162	47
Keskeneräiset hankinnat	2861	- 2861	0
Sijoituskiinteistöt a) b)	0	92100	92100
Sijoitukset			
Osakkeet b)	6716	- 6161	555
Lainasaamiset	336	0	336
Sijoitukset yhteensä	71339	21760	93099
Laskennalliset verosaamiset	126	0	126
Pitkäaikaiset varat yhteensä	71465	21760	93225
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	610	0	610
Rahavarat	1	0	1
Lyhytaikaiset varat yhteensä	611	0	611
Varat yhteensä	72076	21760	93836
Oma pääoma ja velat			
Oma pääoma			
Osakepääoma	21027	0	21027
Ylikurssirahasto	6109	0	6109
Kertyneet voittovarot a)	6115	14854	20969
Oma pääoma yhteensä	33251	14854	48105
Velat			
Pitkäaikaiset korolliset velat	28156	415	28571
Laskennalliset verovelat b),c)	1110	6488	7598
Pitkäaikaiset velat yhteensä	29266	6903	36169
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	1398	3	1401
Lyhytaikaiset korolliset velat b)	8161	0	8161
Lyhytaikaiset velat yhteensä	9559	3	9562
Velat yhteensä	38825	6906	45731

Oma pääoma ja velat yhteensä 72076 21760 93836

Viitteet avaavaan IFRS-taseen täsmäytyslaskelman vertailutietoihin

a) Sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon ja arvonmuutos on kirjattu avaavassa taseessa omaan pääomaan

b) Omistus Koy DataCityssä on konsolidoitu sijoituskiinteistöihin

c) Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta johtuva laskennallinen verovelka.

Tunnuslukuja

	FAS 31.12.2003	IFRS 1.1.2004
Oma pääoma /osake, euroa	8,06	11,67
Oman pääoman tuotto (ROE), %	6,7	4,6
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	7,3	5,0
Omavaraisuusaste, %	46,2	51,3

IFRS-luvut ovat tilintarkastamattomia.

9. YHTEENVETO JULIUS TALLBERG-KIIINTEISTÖT -KONSERNIN KANNALTA MERKITTÄVIMMISTÄ IFRS-TILINPÄÄTÖKSEN PERIAATTEISTA

Konsolidointiperiaatteet

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

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaan. Tytäryhtiöiden osakkeiden hankinta-arvon ja niiden hankintahetken oman pääoman erotuksen poistamaton osa on konsernitaseessa kohdistettu sijoituskiinteistöihin. Sijoituskiinteistöihin kohdistetusta konserniaktiivasta ei ole laskettu laskennallista verovelkaa, koska konsernin strategian mukaan ei myydä yksittäisiä

kiinteistöjä vaan kiinteistöyhtiöiden osakekanta. Konserni omistaa Koy DataCitystä 13,22 % ja konserniin on yhdistetty 13,22 % Koy DataCityn varoista ja veloista.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö on kiinteistö (maa-alue tai rakennus tai osa rakennuksesta tai

molemmat), jota pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi ja/tai omaisuuden arvonnousun takia. Konserni on päättänyt soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamisessa IAS 40-standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvonmuutos kirjataan tulosvaikutteisesti.

Sijoituskiinteistöjen arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien mukaisesti (International Valuation Standards) vähintään kerran vuodessa.

Myynnin tuloutus

Julius Tallberg-Kiinteistöt -konsernin tuotot muodostuvat pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot jaksotetaan vuokrasopimuskaudelle.

Eläke-etuudet

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Kaikki yhtiön

eläkejärjestelyt ovat maksuperusteisia ja niiden maksut kirjataan tuloslaskelmaan niille tilikausille, joita ne koskevat. Myös henkilökunnalle otetut vapaaehtoiset eläkevakuutukset ovat maksupohjaisia.

Osakeoptiot
Yhtiöllä ei ole voimassaolevia optio-ohjelmia.

Johdannaiset
Konsernilla on siirtymähetkellä koronvaihtosopimuksia, joiden käypä arvo on n. -355 tuhatta euroa. Johdannaissopimusten käypä arvo kirjataan taseeseen 1.1.2005 alkaen IAS 39-standardin mukaisesti. Suojauslaskentaa sovelletaan rahoituslaitoslainojen korkosuojauksiin. Niiden johdannaisten, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, käyvän arvon muutos kirjataan tuloksen kautta.

Segmentti-informaatio
Sijoituskiinteistöt sijaitsevat pääasiassa pääkaupunkiseudulla, joten maantieteellinen segmentointi ei ole perusteltu. Yksittäisten sijoituskiinteistöjen vuokratuotot koostuvat liike-, toimisto-, varasto-, tuotanto- ja liiketiloista eli liiketoiminnallinen segmentointi ei ole tarkoituksenmukainen. Näin ollen liiketoiminta raportoidaan yhtenä segmenttinä.

Espoossa 31.10.2005

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

Lisätietoja:
Toimitusjohtaja Martti Leisti
p. 020 7420 721, 0500-701019