



1987 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 00 - 01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

VUOSIKERTOMUS 2008

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2008

Yhtiön kahdeskymmenesensimmäinen toimintavuosi

Sisältö

Tietoja osakkeenomistajille	3
Toimitusjohtajan katsaus.....	4
Hallituksen toimintakertomus.....	5
Konsernitilinpäätös (IFRS)	
Konsernin tuloslaskelma.....	8
Konsernin rahavirtalaskelma.....	8
Konsernitase	9
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	9
Konsernin liitetiedot.....	10
Tunnusluvut.....	24
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	24
Osakepääoma ja osakkeet.....	25
Emoyhtiön tilinpäätös (FAS)	
Emoyhtiön tuloslaskelma.....	26
Emoyhtiön rahavirtalaskelma.....	26
Emoyhtiön tase.....	27
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot.....	28
Emoyhtiön voitonjakoehdotus	30
Tilintarkastuskertomus	30
Hallinto ja johtaminen	31
Kiinteistösijoitus- ja jalostustoiminta	36
Kiinteistöomaisuusanalyysit	41
Kiinteistöyhteenveto.....	42
Arviointilausunto	43

YHTIÖKOKOUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään maaliskuun 18. päivänä 2009 klo 16.30 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pääkonttorissa Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

Kokouksessa käsitellään:

1. Yhtiöjärjestyksen 10 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat sekä
2. Hallituksen ehdotus hallituksen valtuuttamisesta päättämään yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla enintään 1.320.351 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan julkisessa kaupan-käynnissä, minkä vuoksi hankinta tapahtuu muutoin kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa.

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 6.3.2009 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n (ent. Suomen Arvopaperikeskus Oy) pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Ilmoittautuminen

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa osallistumisesta

taan yhtiön konttoriin viimeistään perjantaina 13.3.2009 ennen klo 16.00 joko

- puhelimitse numeroon 0207 420 705/ Ritva Savaspuro-Olli tai
- kirjallisesti osoitteeseen Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, Suomalaistentie 7, 02270 Espoo tai
- sähköpostitse ritva.savaspuro@tallberg.fi tai
- yhtiön kotisivuilla osoitteessa www.jtkoyj.com/yhteydenotto.

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan nimensä lisäksi henkilö- 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 ilmoittautumissajan kuluessa.

Osakkeenomistajan, jonka osakkeet on halintarekisteröity ja joka haluaa osallistua varsinaisen yhtiökokoukseen, tulee olla yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 6.3.2009 merkitty yhtiön osakasluetteloon.

OSINGONMAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2008 jaetaan osinkoa 0,10 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 23.3.2009 on merkitty Euroclear Finland Oy:n (ent. Suomen Arvopa-

perikeskus Oy) pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 30.3.2009 alkaen.

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N TALOUDELLINEN INFORMAATIO VUONNA 2009

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n tilinpäätöstiedote vuodelta 2008 julkistetaan 13.2.2009.

Yhtiö julkaisee kolme osavuosikatsausta vuonna 2009:

- keskiviikkona 6.5.2009 ensimmäiseltä vuosineljännekseltä,
- torstaina 13.8.2009 toiselta vuosineljännekseltä ja
- torstaina 29.10.2009 kolmannelta vuosineljännekseltä

Vuosikertomus lähetetään yhtiön rekisteröidyille osakkeenomistajille. Niitä voi myös tilata osoitteesta: Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, Suomalaistentie 7, 02270 Espoo tai puhelimitse 0207 420 705 tai sähköpostilla ritva.savaspuro@tallberg.fi, tai kotisivujen kautta. Osavuosikatsaukset julkaistaan vain internetissä osoitteessa: www.jtkoyj.com. Niitä voi myös tilata yllä olevilla yhteystiedoilla.

KONSERNI LYHYESTI (IFRS)

	31.12.2008	31.12.2007
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa	129,0	149,9
- muutos %	-13,9	+15,6
Konsernin oma pääoma, milj. euroa	81,9	86,9
- muutos %	-5,8	+18,9
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	3,10	3,29
Omavaraisuusaste %	52,3	57,0

	1.1.–31.12.2008	1.1.–31.12.2007
Liikevaihto, milj. euroa	10,2	11,4
- muutos %	-10,5	+9,6
Voitto ennen veroja, milj.euroa	-0,8	14,2
- muutos %	-105,7	-31,1
Osinko/osake, euroa	0,10*	0,10

*Hallituksen ehdotus

Yhtiön 21. toimintavuosi 2008 oli maailmanlaajuisesta finanssikriisistä ja taloustaantumasta johtuen hyvin poikkeuksellinen. Alkuvuonna 2008 taloudellinen huippusuhdanne jatkui vuoden 2007 malliin, mutta erityisesti viimeisellä neljänneksellä talous kääntyi vapaaseen pudotukseen. Tämä kehitys jatkuu myös kulvana vuonna.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj ennakoii tämän taloustilanteen käänteen ja varautui siihen vuosina 2007 ja 2008 huippusuhdanteessa realisoimalla yhteensä noin 80 miljoonan euron arvosta kiinteistöomaisuutta. Yhtiön suorat kiinteistöinvestoinnit ovat olleet vastaavana aikana vain noin 40 miljoonaa euroa. Näin ollen yhtiön vakavaraisuus on vahva (luottoluokitus AAA). Vahva rahoitusasema on ollut koko yhtiön historian ajan strategian ensisijainen tavoite. Tämä antaa mahdollisuuksia vastata heikon taloustilanteen haasteisiin ja markkinatilanteen hyödyntämiseen. Yhtiö hyödynsikin markkinatilannetta laajentamalla strategiaansa myös välillisiin kiinteistösijoituksiin ja investoi vuoden 2008 lopulla 34,4 miljoonaa euroa hankkimalla Sponda Oyj:n osakekannasta 10 %:n osuuden. Hankittu omistusosuus on strateginen ja pitkäaikainen sijoitus.

Yhtiön vahva rahoitusasema on mahdollistanut myös sen, että yhtiön jakama osinko säilyi ennallaan markkinoiden yleisestä laskevasta osingonjakokehityksestä poiketen. Yhtiön tärkeänä strategisena tavoitteena on johdonmukainen ja pitkäjänteinen osingonjakopoliitiikka.

Tilikauden päättyessä konsernin ulkopuoliseen arvioon perustuva konsernin suoran ja välillisen kiinteistöomaisuuden arvo oli noin 129 miljoonaa euroa, kun välillisenä kiinteistösijoituksena huomioidaan Sponda Oyj:n osakkeiden markkina-arvo. Rahoitusvarojen arvo oli 22,6 miljoonaa euroa. Konsernin osakekohtainen oma pääoma oli 3,10 euroa (3,29) (-6 %). Osakekohtaisen oman pääoman lasku johtui siitä, että kirjatut arvonalennukset olivat suurempia kuin operatiivinen tulos. Tulos ennen veroja oli -0,8 miljoonaa euroa (vuonna 2007 14,2 milj. euroa). Tulos ennen sijoituskiinteistöjen ja rahoituserien arvomuutoksia ja veroja nousi kuitenkin 47 % ja oli 5,0 miljoonaa euroa (3,4 miljoonaa euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli tavoitetasolla ollen 52 % (57 %).

Emoyhtiön, Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n voitonjakokelpoiset varat ovat 42,2 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto oli 25,6 miljoonaa euroa. Hallituksen ehdotus yhtiöko-

koukselle on, että osinkoa jaetaan 0,10 euroa/osake eli 2,6 miljoonaa euroa.

Yhtiön NASDAQ OMX Helsinki Oy:n noteeratun osakkeen kurssi 31.12.2008 oli 1,88 euroa (31.12.2007; 3,00 euroa). Yhtiön osakekohtaiseen omaan pääomaan verrattuna negatiivinen preemio oli 39 %.

Kiinteistöalan kehitystä tarkasteltaessa on perusteltua arvioida kehitystä ja tuloksia pitkällä aikavälillä eikä keskittyä vain kvartaalitarkasteluun. Näin tarkasteltuna konsernin kasvu on ollut tasapainoista ja se on tapahtunut ilman mainittavaa riskinottoa.

Konserni on kymmenen viime vuoden (1999-2008) aikana kasvanut huomattavasti. Kiinteistöomaisuuden arvo on noussut 63 miljoonasta eurosta noin 129 miljoonaa euroon eli nousu on ollut 103 % vuosien 2007 ja 2008 merkittävistä realisoinneista huolimatta. Tällöin kiinteistöomaisuuden arvoon luetaan Sponda Oyj:n osakkeiden markkina-arvo. Lisäksi yhtiön omaisuuteen kuuluu muita rahoitusvaroja 22,6 milj. euron arvosta. Nettovarallisuus verovelan jälkeen eli oma pääoma on noussut 38,2 miljoonasta eurosta 81,9 miljoonaa euroon eli yli 114 %. Yhtiö on jakanut kaikkina ko. vuosina lisäksi kasvavaa osinkoa. Myös yhtiön kiinteistökannan vuokrausaste on pysynyt korkeana. Rahoitusrakenne on koko ajanjakson ajan ollut tavoitteen mukainen huolimatta merkittävistä investoinneista.

VUODEN 2009 NÄKYMÄT

Nordean tammikuun 2009 ennusteen mukaan euroalue on sodanjälkeisen ajan syvimmässä taantumassa. Myös Suomi kärsii taantumasta ja ennusteen mukaan vuoden 2009 BKT on supistumassa selvästi. Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla tuottovaatimukset ovat selkeästi nousussa ja nousun odotetaan jatkuvan ainakin vuonna 2009. Siten on odotettavissa, että kiinteistöjen arvot tulevat vielä laskemaan. Jälkisyklisenä kiinteistöalan heikon tilanteen toimestovuokramarkkinoilla odotetaan näkyvän vasta kulvana vuonna ja jatkuvan myös 2010.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vahvan rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän yleisestä taloustilanteesta huolimatta edelleen vahvana. Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2008 oli 22 miljoonaa euroa ja sen keskimääräinen kesto-aika oli 2,2 vuotta. Nykyisen korkean vuokrausasteen odotetaan säilyvän

ennallaan. Yhtiö keskittyy palvelemaan asiakkaitaan eli vuokralaisia ja tätä varten yhtiö on panostanut henkilöstöresursseihin sekä tehostanut palvelutuottajien toimintaa.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistöomaisuuden kasvattaminen lyhyellä tähtäyksellä uudishankinnoin on epätodennäköistä. Vantaan Aviapoliksessa sijaitsevan Econia Business Park -hankkeen vuokrausmarkkinointia jatketaan ja hanke käynnistetään riittävän vuokrausasteen saavuttamisen jälkeen.

Haluan kiittää kaikkia asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme tuloksekkaasta ja pitkäjänteisestä yhteistyöstä. Myös henkilöstö ansaitsee parhaimmat kiitokseni arvokkaasta työpanoksesta, jota ilman yhtiön menestyminen ei tulisi olemaan mahdollista. Olemme tehneet jo 21 vuotta ja teemme myös jatkossa parhaamme palvelukseemme asiakkaitamme entistä paremmin.

Espossa, 13. helmikuuta 2009



Martti Leisti



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2008 – 31.12.2008

YLEISKATSAUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n nykyinen toimintaympäristö on haasteellinen. Katsauskauden aikana kiinteistömarkkinoiden näkymät heikkenivät ja varsinkin kahden viimeisen kvartaalin aikana kiinteistöjen arvostukset laskivat merkittävästi. Näistä johtuen yhtiön tilikauden tulos kääntyi tappiolliseksi. Tulos ennen veroja oli -0,8 miljoonaa euroa (vuonna 2007 14,2 Meur) ja tappiollinen tulos johtui yksinomaan sijoituskiinteistöjen omaisuuden arvonalennuksesta, joka oli -6,0 miljoonaa euroa (10,9 Meur). Arvonlasku oli huomattava ja johtui globaalista taloustaantumasta.

Tilikauden tappiollisesta tuloksesta huolimatta yhtiön taloudellinen tila on vähintäänkin tyydyttävä. Vuosina 2006 ja 2007 kiinteistömarkkinat olivat suotuisat ja yhtiön kiinteistöjen arvot nousivat yhteensä 27,3 miljoonaa euroa.

Vuosina 2007 ja 2008 yhtiö hyödynsi markkinatilannetta ja realisoi yhteensä noin 80 miljoonan euron arvosta kiinteistöomaisuuttaan. Vastaavana aikana yhtiö on tehnyt suoria kiinteistöinvestointeja vain noin 40 miljoonaa euroa.

Konsernin kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla 97 %:ssa (97 %), mutta konsernin liikevaihto laski 11 % edelliseen vuoteen verrattuna olleen 10,2 miljoonaa euroa (11,4 Meur). Lasku johtui Kauppakeskus Martinsillan myynnistä tammikuussa 2008. Liikevaihdon laskusta huolimatta konsernin tulos ennen sijoituskiinteistöjen ja rahoituserien arvomuutoksia ja veroja nousi 47 % 5,0 miljoonaa euroon (3,4 Meur). Huomattava tulosparannus johtui lähinnä merkittävästi pienentyneistä nettorahoituskuluista, jotka olivat 0,3 miljoonaa euroa (2,0 Meur). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,15 euroa (0,16 eur).

Tilikauden aikana Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj toteutti kaksi huomattavaa kiinteistömyyntiä, joista oli sovittu jo vuosina 2006 ja 2007. Myynneistä vapautuneilla varoilla yhtiö hankki ensimmäisen kvartaalin aikana Koy Rälssintie 10 osakekannan ja lyhensi lainoja. Toisen kvartaalin aikana varoja sijoitettiin rahoitusinstrumentteihin ja neljännen kvartaalin aikana yhtiö teki välillisiä kiinteistösijoituksia ostamalla Sponda Oyj:n osakekannasta 10,02 %:n osuuden.

Kaiken kaikkiaan konsernin kiinteistöinvestoinnit tilikaudella olivat 2,6 miljoonaa eu-

roa ja investoinnit muihin sijoituksiin 58,5 miljoonaa euroa eli yhteensä tilikauden aikana investoinnit olivat 61,2 miljoonaa euroa, kun ne vuonna 2007 olivat 37,7 miljoonaa euroa. Toteutuneet myynnit vuonna 2008 olivat 51,9 miljoonaa euroa (28,4 Meur). Konsernin omaisuusaste säilyi 50 % tavoitetason yläpuolella, olleen 52 % (57 %).

Konsernin kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli tilikauden päättyessä 94,5 miljoonaa euroa (149,9 Meur) ja konsernin välillisten kiinteistösijoitusten markkina-arvo 34,5 miljoonaa euroa (0 Meur). Muiden rahoitusvarojen arvo oli 22,6 miljoonaa euroa (0 Meur). Taseen loppusumma oli 156,9 miljoonaa euroa (154,1 Meur), mutta konsernin osakekohtainen oma pääoma laski arvonalennuksista johtuen 3,10 euroon (3,29 eur) eli lasku oli 6 %. Sijoitetun pääoman tuotto oli 1 % (13,2 %) ja oman pääoman tuotto -0,6 % (13,1 %).

KONSERNIN TOIMINTAYMPÄRISTÖ
Sijoitusmarkkinat

Tällä hetkellä Suomen kiinteistömarkkinoita leimaa maailmanlaajuisesta talouskriisistä johtuva suuri epävarmuus. Ostajia on liikkeellä selvästi aiempaa vähemmän ja kriteerit sijoituskohteen valinnassa ovat tiukentuneet oleellisesti. Erityisesti ulkomaiset sijoittajat ovat varovaisia ja odottavalla kannalla. Investointikohteiden tuottovaatimus on noussut viime vuoden aikana. Tähän on olennaisesti vaikuttanut rahoitusalan kriisi, jonka johdosta kiinteistösijoituksiin saatava luototus on selkeästi kiristynyt.

Toimitilamarkkinat

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoilla tyhjää tilaa oli katsauskauden alussa noin 8 % ja määrä lisääntyi jonkin verran katsauskauden aikana. Toimistojen vuokrataso pysyi kuitenkin likimain ennallaan. Vapaiden myymälätilojen sekä tuotanto- ja varastotilojen tarjonta oli edelleen niukka ja vuokrataso pysyi ennallaan.

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2008 oli 10,2 miljoonaa euroa (11,4 Meur). Taloudellinen vuokrausaste oli 97 % (97 %) ja nettovuokratuotot kasvoivat 5 % 7,2 miljoonaa euroon (6,8 Meur). Tulos ennen veroja oli -0,8 miljoonaa euroa (14,2 Meur), josta kiinteistöomaisuuden arvomuutoksen

osuus oli -6,0 miljoonaa euroa (10,9 Meur). Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli -0,02 eur (0,41 eur).

KONSERNIN DIVESTOINNIT
JA INVESTOINNIT

Kauppakeskus Martinsillan noin 45 miljoonan euron osakekaupan omistus- ja hallintaoikeuden siirto toteutui tammikuussa 2008. Joulukuussa 2008 konserni myi Arinatie 8 kiinteistön. Kauppahinta oli noin 8 miljoonaa euroa. IFRS säännösten mukaisesti kiinteistöt arvotetaan käypään arvoon, minkä takia realisoimalla ei ollut olennaista tulosvaikutusta katsauskaudella.

Tammikuussa 2008 toteutui Koy Rälssintie 10:n 2,2 miljoonan euron osakekaupan omistus- ja hallintaoikeuden siirto yhtiölle ja toisen kvartaalin aikana yhtiö sijoitti 24,1 miljoonaa euroa rahoitusinstrumentteihin. Lokakuussa yhtiön hallitus päätti, että myös välilliset kiinteistösijoitukset kuuluvat yhtiön strategiaan. Tilikauden viimeisellä neljänneksellä yhtiö hankki 10,02 % Sponda Oyj:n osake- ja äänimäärästä. Hankintahinta oli 34,4 miljoonaa euroa.

KONSERNIN KIINTEISTÖJEN
ARVONMUUTOS

Yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2008. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2005 mukaisesti määritellyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja yhtiön kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä katsauskauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen tuottovaatimus oli kauden lopussa ulkopuolisen arviointin mukaan 8,6 %. Nettotuottovaatimuksen nousu noin 0,7 %:lla tilikauden aikana aiheutui kiinteistömarkkinoiden muutoksesta. Katsauskauden aikana sijoituskiinteistöjen arvonnousuja kirjattiin 0,8 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia 6,8 miljoonaa euroa. Muutosten nettovaikutus tulokseen oli -6,0 miljoonaa euroa (10,9 Meur). Konsernin sijoituskiinteistöjen omaisuuden määrä laski 149,9 miljoonasta eurosta 94,5 miljoonaa euroon johtuen kiinteistömyynneistä ja arvonalennuksista, mutta välillisten kiinteistösijoitusten määrä nousi 34,5 miljoonaa euroon (0 Meur). Lisäksi rahoitusvaroihin on 22,6 miljoonaa euroa (0 Meur) sijoitettuna Nordea Pankin yritysainakoriin sekä tanskalaisten ja ruotsalaisten pankkien debenttureihin.

RAHAVIRTA, RAHOITUS-ASEMA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskaudella hyvä. Omavaraisuusaste ylitti pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisen tason ollen tilikauden päättyessä 52 % (57 %). Taseen loppusumma oli 156,9 miljoonaa euroa (154,1 Meur).

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

Investointien rahavirta tammi-joulukuussa oli -14,9 miljoonaa euroa (-11,4 Meur). Katsauskaudella sijoitettiin sijoituskiinteistöjen myynnistä saamista varoista 24,1 miljoonaa euroa (0 Meur) rahoitusinstrumentteihin. Sijoituskiinteistöihin investoitiin 2,6 miljoonaa euroa (37,7 Meur) ja välillisenä kiinteistösijoituksena sijoitettiin 34,4 miljoonaa euroa (0 Meur) Sponda Oyj:n osakkeisiin. Investointien rahavirta sisältää 9,0 miljoonaa euroa (0,2 Meur) kaudella maksettua sijoituskiinteistöjen myyntivoittoihin liittyviä veroja.

Rahoituksen rahavirrat tammi-joulukuussa olivat 14,8 miljoonaa euroa (7,4 Meur). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 18,5 miljoonaa euroa, josta 15 miljoonaa euroa oli sijoituskiinteistöjen myyntivaroilla tehtyä ylimääräistä lainanlyhennystä. Konserni otti loppuvuodesta 36 miljoonaa euroa lyhytaikaista luottoa välillisiin kiinteistösijoituksiin. Luotot muutettiin tammikuussa 2009 pitempiaikaisiksi luotoiksi, joiden erääntymisajat noudattavat rahoitusarvopapereiden erääntymisaikoja. Tilikauden aikana lainojen nettolisäys oli 17,5 miljoonaa euroa (8,8 Meur). Osinkoja maksettiin 2,6 miljoonaa euroa (1,4 Meur) ja rahavarat kasvoivat katsauskaudella 3,9 miljoonaa euroa (0 Meur).

Lainat ja muut saamiset sisältävät sijoitukset debenttureihin 11,6 miljoonaa euroa (0 Meur). Myytävissä olevat rahoitusvarat käsittävät sijoitukset yrityslainakoriin 11,0 miljoonaa euroa (0 Meur) ja 34,5 miljoonaa euroa (0 Meur) välillisiä kiinteistösijoituksia Sponda Oyj:n osakkeisiin. Puolet yrityslainakorin alkuperäisestä talletuksesta on suojattu koronvaihdelulta koronsuojaus sopimuksella. Yrityslainakorin suojaukseen ei sovelleta suojauslaskentaa ja siitä on kirjattu katsauskaudella arvostuseroa tuotoksi 0,2 miljoonaa euroa. Yrityslainakorin ja debenttuurien kesikikorko oli 6,5 %.

Konserni on takautuvasti per 1.7.2008 uudelleenluokitellut sijoitukset debenttureihin, IFRS 7 ja IAS 39 standardeihin tehtyjen muutosten mahdollistamana, pois käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavista rahoitus-

varoista lainoihin ja muihin saamisiin. Ilman uudelleenluokittelua konserni olisi kirjannut rahoituskuluihin 1,0 miljoonaa euroa ja laskennallisiin veroihin -0,3 miljoonaa euroa eli nettovaikutus tulokseen olisi ollut -0,7 miljoonaa euroa. Uudelleenluokitus tehtiin, koska yhtiöllä ei ole aikomusta myydä debenttureja ennen näiden erääntymistä, jolloin arvonalennukset eivät tuloudu.

Lainojen korkojen nousun varalta konserni on tehnyt korkosuojaussopimukset ajalle 2008–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2008 oli 18,0 miljoonaa euroa (24,3 miljoonaa euroa) eli korkosuojausaste oli 35 % (61 %), kun huomioidaan yhtiön 5,4 miljoonan euron määräinen kiinteäkorkoinen laina. Korkosuojausaste alittaa konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitteen, joka on 60 %. Koska korot ovat olleet laskussa, yhtiö on päättänyt väliaikaisesti laskea suojaustasotavoitettaan. Konsernin korolliset velat olivat 31.12.2008 66,6 miljoonaa euroa (47,8 Meur) ja lainojen kesikikorko oli 4,6 % (4,1 %).

Nettorahoituskulut olivat tammi-joulukuussa 0,3 miljoonaa euroa (2,0 Meur), joka on 2,8 % liikevaihdosta (17,2 %). Velkojen lyhennysten ja rahoitusinstrumentteihin sijoittamisen myötä nettorahoituskulut laskivat kauden korkotason noususta huolimatta. Rahoituskulut sisältävät käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavien rahoitusvarojen arvonalentumisesta kuluja 0,05 miljoonaa euroa ja suojauslaskennan ulkopuolisia korkosuojaussopimusten arvonnoususta tuottoa 0,2 miljoonaa euroa.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Yhtiön riskinkantokyvystä päättää yhtiön hallitus ja riskinkantokyky määritellään säännöllisin väliajoin suhteessa yhtiön pitkäjänteisen strategisiin tavoitteisiin. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n riskien tunnistaminen ja arviointi päivitettiin keväällä 2008. Riskien arvioinnin tuloksena saatiin Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n riskikartat ja avainriskit. Tunnistetuille riskeille yhtiö on laatinut riskienhallintastrategiat. Riskienhallinta on kuvattu vuoden 2008 vuosikertomuksessa ja yhtiön kotisivuilla.

Yleismaailmallinen talouskriisi on yhtiön tämän hetken merkittävin riski- ja epävarmuustekijä. Tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat. Muutokset arvostuksessa vaikuttavat käyvän arvon laskentamallia sovellettaessa suoraan konsernin liikevoittoon. Lisäksi talouden taantuma saattaa vaikeuttaa

asiakasyritysten liiketoimintaa, mikä voi heijastua kiinteistöjen vuokratuottoihin. Taloudellisen tilanteen heikentyminen saattaa äärimmäisyystapauksessa aiheuttaa myös luottotappioita rahamarkkinasijoituksissa.

KONSERNIN STRATEGISET TAVOITTEET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj toimii aktiivisesti pääasiassa pääkaupunkiseudun kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Kiinteistösijoituksilta edellytetään korkean tuottopotentialin lisäksi hyvää sijaintia, korkeaa laatutasoa, hyvää toimivuutta sekä jalostusmahdollisuuksia. Ammattitaitoisella kiinteistöjen hallinnoimisella, kehittämisellä ja jalostamisella kiinteistöjen tuottoja sekä arvoja pyritään kasvattamaan. Tällä toimintatavalla konserni pyrkii strategisten tavoitteidensa saavuttamiseen, joita ovat:

- oman pääoman vakaa kasvu
- toiminnallisen tuloksen kasvu ja osingonjaon vakaus
- kiinteistöomaisuuden kannattava ja tasainen kasvu.

Konsernin toiminnan turvaava perusedellytys on korkea omavaraisuusaste, joka tällä hetkellä on vähintään 50 %.

Konsernin strategisena tavoitteena on kasvattaa nykyistä sijoituskiinteistöomaisuutta edelleen omavaraisuusastetavoitteen puitteissa yhtiön sijoituspolitiikan mukaisin uudishankinnoin ja jalostamalla käyttämättömiä rakennusoikeuksia. Yhtiö voi myös sijoittaa välillisiin kiinteistösijoituksiin. Konsernin kiinteistökannan kasvutavoite ja sijoittaminen välillisiin kiinteistösijoituksiin edesauttaa riskin hajauttamista ja parantaa kustannustehokkuutta.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n tavoitteena on tarjota osakkeenomistajille turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto parantamalla tasaisesti osakkeen arvoa ja osingonjakokykyä.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakkeen osakeantioikaistu vaihto ajalla 1.1.–30.12.2008 NASDAQ OMX Helsinki Pörssissä oli 946 056 kappaletta (3,6 % osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä). Vaihdon arvo oli 2,1 miljoonaa euroa (2,8 Meur). Osakeantioikaistu kaupantekokurssi vaihteli 1, 61 ja 3,03 euron välillä (vuonna 2007 2,80 ja 4,10 euron välillä). Viimeinen kaupantekokurssi 30.12.2008 oli 1,88 euroa (31.12.2007 3,00 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo 31.12.2008 oli 49,6 miljoonaa euroa (31.12.2007 79,2 Meur). Katsauskauden päättyessä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakepääoma oli 21 027 300 euroa ja se jakautui

26 407 030 täysin maksettuihin osakkeeseen. Yhtiöllä ei ole omistuksessaan omia osakkeita.

Konsernin oma pääoma/osake oli 3,10 eur (3,29 eur).

LIPUTUSILMOITUKSET

Yhtiölle tulleen ilmoituksen mukaan 25.9.2008 Oy Mogador Ab:n omistusosuus osakepääomasta ja äänimäärästä ylitti yhden kymmenesosan (10 %).

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN OSAKEOMISTUS

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2008 suoraan yhteensä 2 874 666 osaketta, jotka tuottavat 10,87 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä. Hallituksen jäsenten määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat: Oy Julius Tallberg Ab, Oy Mogador Ab, Oy Montall Ab. Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 19 369 162 osaketta, jotka tuottavat 73,35 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

VARSINAISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET JA HALLITUKSEN VALTUUDET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 18.3.2008 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2007 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,10 €/osake.

Yhtiön hallitukseen kuuluivat Magnus Bargum, Markus Fogelholm (18.3.2008 alkaen), Kaj Hedvall, Kari Jordan (18.3.2008 saakka), Susanna Renlund, Kari Sainio, Martin Tallberg (20.1.2009 saakka) 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 omis-

tamien osakkeiden suhteessa. Valtuutus on voimassa 18.3.2009 asti.

Hallituksella on lisäksi käyttämättä ylimääräisen yhtiökokouksen 31.5.2007 osakeantivaltuutuksesta (18 milj.osaketta) 16,67 miljoonaa osaketta ja valtuutus on voimassa 31.5.2010 asti.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISIÄ TAPAHTUMIA

Hallituksen jäsen Martin Tallberg erosi 20.1.2009 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksesta. Sponda Oyj:n nimitysvaliokunta on esittänyt häntä Sponda Oyj:n hallitukseen.

VIIDEN 2009 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Nordean tammikuun 2009 ennusteen mukaan euroalue on sodanjälkeisen ajan syvimmässä taantumassa. Myös Suomi kärsii tästä taantumasta ja ennusteen mukaan vuoden 2009 BKT on supistumassa selvästi (-1,3 %).

Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla tuottovaatimukset ovat nousseet selkeästi ja nousun odotetaan jatkuvan ainakin vuonna 2009. Siten on odotettavissa, että kiinteistöjen arvot tulevat vielä laskemaan nykyisistä arvoistaan. Kiristynyt rahoitus tilanne voi myös lisätä kiinteistöjen pakkomyynnejä.

Toimistotilojen vajaakäytön odotetaan lisääntyvän ja nousevan noin 10 %:iin pääkaupunkiseudulla. Teollisuus- ja varastotilojen vuokramarkkinatilanteen odotetaan pysyvän

suunnilleen ennallaan. Vuokratasojen odotetaan pysyvän ennallaan tai laskevan jonkun verran toimistotiloissa.

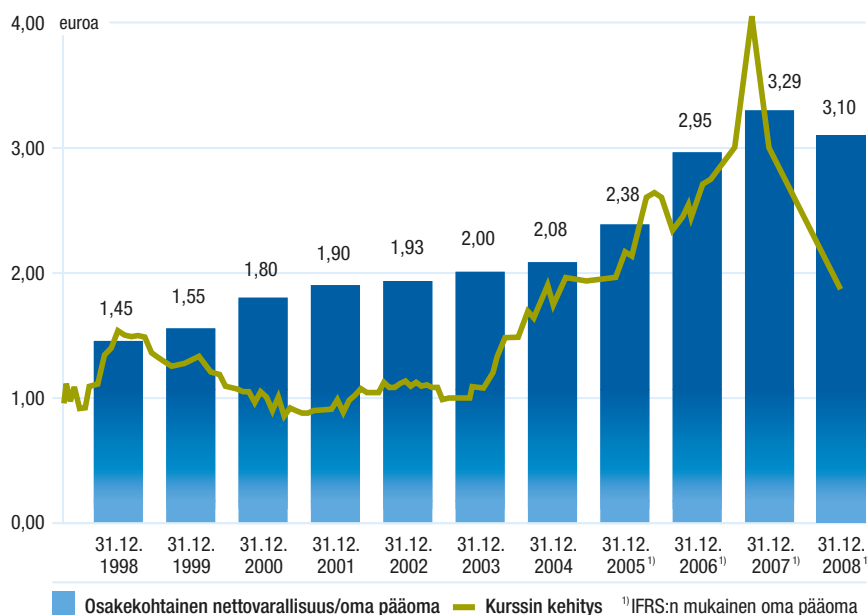
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vahvan rahoitus tilanteen ja maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän yleisestä taloustilanteesta huolimatta edelleen vahvana, vaikka osinkotuotot välillisistä kiinteistö sijoituksista jäisivät saamatta. Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2008 oli 22 miljoonaa euroa (32 Meur), ja sen keskimääräinen kesto aika on 2,2 vuotta (2,6 vuotta). Myös nykyisen, korkean vuokrausasteen ennustetaan pysyvän ennallaan. Yhtiö keskittyy palvelemaan asiakkaitaan, eli vuokralaisiaan ja tätä varten yhtiö on panostanut henkilöstöresursseihin sekä tehostanut palvelutuottajien toimintaa.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistöomaisuuden kasvattaminen lyhyellä tähtäyksellä uudishankinnoin on epätodennäköistä. Vantaan Aviapoliksessa sijaitsevan Econia Business Park -jalostushankkeen vuokrausmarkkinointi on edelleen käynnissä ja hanke käynnistetään riittävän vuokrausasteen saavuttamisen jälkeen.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vahva rahoitus rakenne ja korkea vuokrausaste antavat yhtiölle hyvän perustan vastata taantumajan haasteisiin.

Yhtiön tavoitteena on tarjota osakkeenomistajille turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto.

OSAKEKOHTAISEN NETTOVARALLISUUDEN/OMAN PÄÄOMAN JA KURSSIN KEHITYS



KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	liitetieto	1.1.-31.12. 2008	1.1.-31.12. 2007
LIKEVAIHTO	1	10 242	11 447
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	2	-3 075	-4 625
NETTOVUOKRATUOTTO		7 167	6 822
Hallinnon kulut	3,4,5	-1 678	-1 476
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	6	-6 019	10 868
LIKEVOITTO		-530	16 214
Rahoitustuotot	7	1 877	144
Rahoituskulut	7	-2 160	-2 116
TULOS ENNEN VEROJA		-813	14 242
Tuloverot	8	292	-3 785
TILIKAUDEN TULOS		-521	10 457
Osakekohtainen tulos			
laimennettu	9	-0,02	0,41
laimentamaton		-0,02	0,41

RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	1.1.-31.12. 2008	1.1.-31.12. 2007
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRrat		
Tilikauden voitto	-521	10 457
Oikaisut;		
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa		
Poistot	32	15
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos	6 019	-10 868
Rahoituserät	283	1 972
Verot	-292	3 785
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	22	176
Osto- ja muiden velkojen muutos	-555	697
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 858	-2 078
Saadut korot	1 539	144
Maksetut verot	-696	-290
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	3 973	4 010

INVESTOINTIEN RAHAVIRrat

Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-9	-99
Sijoituskiinteistöjen myynti	55 213	22 444
Verot sijoituskiinteistöjen myynnistä	-8 958	-224
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-2 615	-33 510
Investoinnit muihin sijoituksiin	-58 549	0

INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-14 918	-11 389
------------------------------	---------	---------

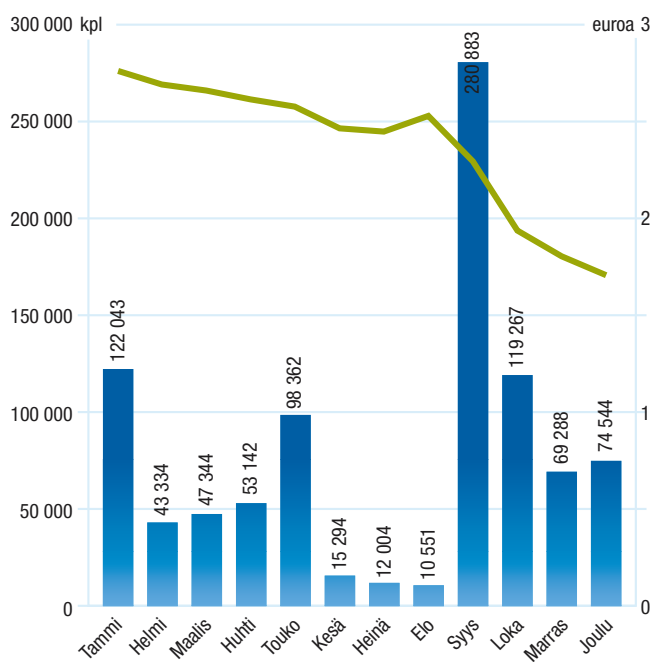
RAHOITUKSEN RAHAVIRrat

Lainojen nostot	36 000	22 100
Lainojen takaisinmaksut	-18 548	-13 319
Maksetut osingot	-2 641	-1 402

RAHOITUKSEN RAHAVIRrat	14 811	7 379
------------------------	--------	-------

Rahavarojen muutos	3 866	0
Rahavarat tilikauden alussa	1	1
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	3 867	1

OSAKKEEN KURSSIN JA VAIHTOMÄÄRÄN KEHITYS 2008



Sivuilla 10-25 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

KONSERNITASE							
1 000 euroa	liitetieto	31.12. 2008	31.12. 2007	1 000 euroa	liitetieto	31.12. 2008	31.12. 2007
VARAT				OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Pitkäaikaiset varat				Emoyhtiön omistajille kuuluva			
Aineelliset käyttöom.hyödykkeet	10	99	120	oma pääoma	20		
Aineettomat hyödykkeet	11	2	3	Osakepääoma		21 027	21 027
Sijoituskiinteistöt	12	94 500	98 800	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		11 110	11 110
Myytavissä olevat rahoitusvarat	13	45 481	0	Arvonmuutosrahasto		-1 051	0
Lainat ja muut saamiset	14	7 671	0	Suojausrahasto		-652	116
Johdannaissopimukset	15	0	329	Kertyneet voittovarot		51 487	54 648
Laskennalliset verosaamiset	16	631	0	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		81 921	86 901
		148 384	99 252	PITKÄAIKAISET VELAT			
Lyhytaikaiset varat				Laskennalliset verovelat	16	4 213	14 447
Myyntisaamiset ja muut saamiset	17	522	3 745	Rahoitusvelat	21	29 405	36 806
Lainat ja muut saamiset	14	3 977	0	Johdannaissopimukset	15	858	149
Johdannaissopimukset	15	156	0			34 476	51 402
Rahavarat	18	3 867	1	LYHYTAIKAISET VELAT			
		8 522	3 746	Ostovelat ja muut velat	22	1 454	3 266
Myytäväenä olevat				Tilikauden verotettavaan			
pitkäaikaiset omaisuuserät	19	0	51 100	tuloon perustuvat verovelat		1 842	1 552
VARAT YHTEENSÄ		156 906	154 098	Rahoitusvelat	21	37 213	10 977
						40 509	15 795
				VELAT YHTEENSÄ		74 985	67 197
				OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		156 906	154 098

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA							
1 000 euroa	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvonmuutos- rahasto	Suojaus- rahasto	Svop- rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2007	21 027	6 109	191	150	0	45 592	73 070
Korkosuojaukset							
Omaan pääomaan kirjatut voitot				56			56
Siirretty rahoitustuottojen tai -kulujen oikaisuksi				-102			-102
Omaanpääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriiin liittyvät verot				12			12
Myytavissä olevat rahavarat							
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta							
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-258				-258
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriiin liittyvät verot			67				67
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot			-191	-34			-225
Kauden voitto						10 457	10 457
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0	0	-191	-34	0	10 457	10 232
Suunnattu anti					5 001		5 001
Siirrot		-6 109			6 109		0
Osingonjako						-1 402	-1 402
Oma pääoma 31.12.2007	21 027	0	0	116	11 110	54 648	86 901

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 euroa	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvonmuutos- rahasto	Suojaus- rahasto	Svop- rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2008	21 027	0	0	116	11 110	54 648	86 901
Korkosuojaukset							
Omaan pääomaan kirjatut voitot				-856			-856
Siirretty rahoitustuottojen tai -kulujen oikaisuksi				-173			-173
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriiin liittyvät verot				262			262
Myytavissa olevat rahavarat							
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta			-1 420				-1 420
Tuloslaskelmaan siirretty määrä							
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriiin liittyvät verot			369				369
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot			-1 051	-767			-1 818
Kauden voitto						-521	-521
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0	0	-1 051	-767	0	-521	-2 339
Suunnattu anti							
Siirrot							
Osingonjako						-2 641	-2 641
Oma pääoma 31.12.2008	21 027	0	-1 051	-651	11 110	51 486	81 921

Sivuilla 10-25 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET
PERUSTIEDOT

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

Konsernin emoyritys on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaisentie 7, 02270 Espoo. Yhtiön osakkeet noteerataan NASDAQ OMX Helsinki Oy pörssissä luokassa ”Rahoitus”.

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

Hallitus on hyväksynyt tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi kokouksessaan 13.2.2009. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus muuttaa tilinpäätöstä.

LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2008 voimassaolevia standardeja ja tulkintoja.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä, myytävissä olevia sijoituk-

sia, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja velkoja, johdannaissopimuksia ja myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuus-eriä, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä, samoin kuin harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisesta. Tietoa harkinnasta, jota johto on käyttänyt konsernin noudattamia tilinpäätöksen laatimisperiaatteita soveltaessaan ja joilla on eniten vaikutusta tilinpäätöksessä esitettäviin lukuihin, on esitetty kohdassa ”Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvoihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät”.

Konserni on soveltanut 1.1.2008 alkaen seuraavia uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja:

- IFRIC 11/IFRS 2 - Konserniyhtiöiden osakkeita ja omia osakkeita koskevat liitetiedot
- IFRIC 12 Service Concession Arrangements
- IFRIC 14 /IAS 19 - Etuus pohjaisista järjestelyistä johtuvan omaisuuserän yläraja, vähimmäisrahastointi-vaatimukset ja näiden välinen yhteys

Näiden käyttöönotoilla ei ole ole vaikutusta tilinpäätökseen.

Lisäksi konserni on käyttänyt IAS 39 ja IFRS 7 muutosten ”Reclassification of Financial Assets” sallimaa uudelleenluokittelua ja luokitellut debentuuritalletukset pois käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista lainoihin ja saamisiin takautuvasti per 1.7.2008. Uudelleenluokittelu on mahdollista tiettyjen ehtojen täytyttyä ja tällaisessa tapauksessa on annettava tilinpäätöksessä lisätietoja.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös on laadittu emoyhtiön ja tytäryhtiöiden tuloslaskelmien, taseiden ja liitetietojen yhdistelmänä.

Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konserni omistaa yli puolet äänivallasta tai sillä on oikeus määrätä yrityksen talouden ja liiketoiminnan periaatteista. Keskinäinen osakeomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmällä. Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan ja luovutettu tytäryrityksensä silleen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa. Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja voitot eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt on konsolidoitu suhteellisella yhdistelymenetelmällä siten, että konsernitilinpäätös sisältää konsernin hallinnassa olevat tilat sekä niihin liittyvät muut varat ja velat.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaisesti, jolloin emoyhtiön käyttöomaisuudessa olevien tytäryhtiöosakkeiden hankintameno on eliminoitu tytäryhtiön hankintahetken omia pääomia vastaan. Hankitun nettovarallisuuden kirjanpitoarvojen ylittävää osuus kohdistetaan kokonaisuudessaan maa-alueeseen ja rakennuksiin. Hankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää, kirjataan IAS 40 mukaan omaisuuserien hankintana eikä IFRS 3 mukaisina liiketoiminnan hankintoina. Konsernissa yksittäiset sijoituskiinteistöjen hankinnat käsitellään omaisuuserän hankintana ja hankintahetken tilanteesta ei kirjata laskennallista verovelkaa.

SIOJITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankiaksen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai molempia. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöstandardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin arvonnoukset kirjataan tulosvaikutteisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon ja tämän jälkeen ne arvostetaan käyvän arvon mallia käyttäen. Ulkopuolisen arvioijan määrittelemä käypä arvo pyydetään hankinta-ajankohtaa seuraavan täyden vuosineljänneksen päättyessä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-periaatteiden (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään kerran vuodessa.

Käypä arvo vastaa toimivien markkinoiden markkina-arvoa ja sen määrittämisessä on käytetty tuotto- ja kauppaa-arvomenetelmiä sekä kiinteistönvälitystoiminnan markkinatietoutta. Rakentamattomien tonttien ja käyttämättömän rakennusoikeuden arvioinnissa on käytetty kauppaa-arvomenetelmää. Luonteeltaan selvien sijoituskiinteistöjen kohdalla on painotettu kassavirtaperusteista tuottoarvomenetelmää. Kiinteistösisjoitusten käypä nettotuottovaatimustaso johdetaan teoreettisen tarkastelun ohella vastaavanlaisia kohteita koskevista, sijoittajatahojen tekemistä vertailukaupoista. Kunkin kiinteistön tuottovaatimus määritellään erikseen huomioiden kiinteistökohtaiset sekä markkinaehtoiset riskit.

Sijoituskiinteistön hankinnan jälkeiset menot, jotka ovat syntyneet kiinteistöön tehdystä lisäyksistä, sen osan korvaamisesta uudella tai kiinteistön ylläpidosta, sisällytetään kiinteistösisjoituksen kirjanpitoarvoon vain jos on todennäköistä, että vastainen taloudellinen hyöty koituu yhteisön hyväksi ja meno on luotettavasti määritettävissä. Sijoituskiinteistön kirjanpitoarvoon ei sisällytetä kiinteistön huoltomenoja (korjaus ja kunnossapito), vaan ne kirjataan tulosvaikutteisesti, kun ne ovat toteutuneet.

MYYTÄVÄNÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT

Pitkäaikaiset omaisuuserät luokitellaan myytävänä oleviksi, mikäli niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa omaisuuserän myynnistä jatkuvan käytön sijaan. Myytävänä olevaksi luokitellun edellytyksien katsotaan täyttyvän, kun myynti on erittäin todennäköinen ja omaisuuserä on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin, kun johto on sitoutunut myyntiin ja myynnin odotetaan tapahtuvan vuoden kuluessa luokittelusta.

Välittömästi ennen luokittelua myytävänä olevaksi omaisuuserät arvostetaan niihin sovellettavien IFRS-standardien mukaisesti. Luokitteluhetkestä lähtien myytävänä olevat omaisuuserät arvostetaan kirjanpitoarvoon tai sitä alempaan myynnistä aiheutuvilla kuluilla vähennettyyn käypään arvoon. Jos omaisuuserän käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla myöhemmin nousee, yhteisön on kirjattava tästä voittoa.

AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät omassa käytössä olevat toimistokoneet ja -kalusteet sekä autot ja omassa käytössä olevien vuokrakiinteistöjen perusrakennukset.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet on arvostettu poistoilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoon.

Hyödykkeistä tehdään suunnitelmanmukaiset poistot taloudellisen vaikutusajan kuluessa.

Arvioitujen taloudellisten vaikutusajat ovat seuraavat:

- Koneet, kalusto ja moottoriajoneuvot 3-10 vuotta.
- Vuokratuissa tiloissa tehty perusrakennusmenot merkitään taseeseen ja kirjataan kuluksi vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomiin hyödykkeisiin sisältyvät atk-ohjelmien lisenssit, jotka merkitään taseeseen alkuperäiseen hankintamenoon ja kirjataan tasapoistoina tuloslaskelmaan niiden taloudellisen vaikutusajan (5 vuotta) kuluessa.

ARVONALENTUMINEN

Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin aineellisen tai aineettoman omaisuuserän arvo on laskenut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.

RAHOITUSVARAT JA RAHOITUSVELAT

Konsernin rahoitusvarat on luokiteltu standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin:

- Lainat ja muut saamiset
- Myytävissä olevat rahoitusvarat
- Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen hankinnan tarkoituksen perusteella, ja ne luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka liittyvät selkeästi tiettyyn erään, on sisällytetty rahoitusvarojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tuloksen kautta. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä.

Lainat ja muut saamiset

ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä ja joita ei noteerata toimivilla markkinoilla eikä yhtiö pidä niitä kaupankäyntitarkoituksessa. Tähän ryhmään sisältyvät konsernin rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin, koska ne erääntyvät 12 kuukauden aikana. Yli vuoden kuluttua erääntyvät saamiset kirjataan pitkäaikaisiin eriin.

Yhtiö on luokitellut tähän ryhmään myös pois käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavavista varoista siirretyt debentuuritalletukset, joihin se on soveltanut IAS 39 ja IFRS 7 muutosten 'Reclassification of Financial Assets' sallimaa uudelleenluokittelua takautuvasti per 1.7.2008. Erät siirretään luokasta toiseen uudelleenluokittelupäivän käypään arvoon. Käyvistä arvosta tulee niiden uusi hankintamenu tai jaksotettu hankintamenu. Ennen luokittelun muutosta kirjattuja käyvän arvon muutoksista johtuvia voittoja tai tappioita ei peruuteta. Lainoihin ja muihin saamisiin ja eräpäivään asti pidettäviin sijoituksiin siirrettävien erien efektiiviset korot määritetään uudelleenluokittelupäivänä. Rahavirtaennusteiden myöhemmät muutokset otetaan huomioon efektiivisissä koroissa ei-takautuvasti.

Myytävisissä olevat rahoitusvarat

ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka on nimenomaisesti määritetty tähän ryhmään tai joita ei ole luokiteltu muuhun ryhmään. Osakkeet luokitellaan myytävissä oleviin rahoitusvaroihin ja ne arvostetaan käypään arvoon. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset merkitään arvomuutosrahastoon omaan pääomaan. Käyvän arvon muutokset siirretään omasta pääomasta tuloslaskelmaan silloin, kun sijoitus myydään tai kun sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Rahoitusvaroihin kuuluva erä luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat -ryhmään, kun se on hankittu kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi tai se luokitellaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä tähän luokkaan. Johdannaiset, jotka eivät täytä IAS 39 suojauslaskennan ehtoja tai joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, kuuluvat tähän ryhmään. Konsernilla on korkosuojaus, johon ei sovelleta suojauslaskentaa. Tämän johdannaisen käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jonka aikana se on syntynyt.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta ja vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista sekä muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista, joiden maturiteetti on enintään kolme kuukautta.

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat kirjataan taseeseen alun perin käypään arvoon transaktiomenot sisällyttäen. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Luottolimiitin käytetty osa sisältyy lyhytaikaisiin velkoihin.

JOHDANNAISSOPIMUKSET JA SUOJAUSLASKENNAN SOVELTAMINEN

Konserni käsittelee johdannaisopimukset IAS 39 Rahoitusinstrumentit; kirjaaminen ja arvostaminen määräämällä tavalla. Johdannaisopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin hankintamenuun, joka vastaa niiden käypää arvoa. Koronvaihtosopimusten käypä arvo määritellään diskonttaamalla sopimusten ennakoidut rahavirrat tilinpäätöshetkellä vallitse-

villa koroilla. Konserni soveltaa rahavirran suojauslaskentaa vaihtuvakorkoisten lainojen suojaamiseen käyttämällä koronvaihtosopimuksia. Johdannaiset, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, ovat kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviä rahoitusvaroja.

Konserni dokumentoi suojaussuhteen syntyessä suojattavan kohteen ja suojausinstrumenttien välisen suhteen sekä konsernin riskienhallintatavoitteet ja suojaukseen ryhtymisen strategian. Konserni dokumentoi, suojausta aloittaessaan ja jatkuvasti siitä eteenpäin, arvionsa siitä, vastaako suojausinstrumenttien käyvän arvon muutos erittäin tehokkaasti alla olevien rahavirtojen tai muiden suojattavien erien käyvän arvon muutosta.

Rahavirran suojauksen ehdot täyttävien johdannaisinstrumenttien tehokkaan osuuden käyvän arvon muutos kirjataan suoraan omaan pääomaan suojausrahastoon. Omaan pääomaan kirjatut voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan sillä kaudella, jolla suojattu erä merkitään tuloslaskelmaan. Kun rahavirran suojaukseksi hankittu suojausinstrumentti erääntyy, myydään tai suojauslaskennan kriteerit eivät enää täyty, suojausinstrumentista kertynyt voitto tai tappio jää omaan pääomaan siihen asti, kunnes ennakoitu liiketoimi toteutuu. Kuitenkin, jos ennakoidun liiketoimen ei enää oleteta toteutuvan, omaan pääomaan kertynyt voitto tai tappio kirjataan tuloslaskelmaan. Vuoden sisällä erääntyvien johdannaisten käypä arvo esitetään lyhytaikaisissa saamisissa tai veloissa.

Konserni ei sovelta suojauslaskentaa yrityslainakoritalletukseen otetulle suojauslaskelle (puolet pääomasta eli 6,25 Meur) vaan johdannainen on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavaksi.

RAHOITUSVAROJEN ARVONALENTUMINEN

Rahoitusvarojen kerrytettävissä oleva rahamäärä on joko käypä arvo tai odotettavissa olevien vastaisten, alkuperäisellä efektiivisellä korolla diskontattujen rahavirtojen nykyarvo. Alentumistappio kirjataan, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteissa tapahtuu olennainen muutos. Konserni kirjaa myyntisaamisista arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perittyä täysimääräisesti.

Myytävisissä oleviin rahoitusvaroihin sisältyvät pörssissä noteeratut osakkeet arvostetaan tilinpäätöksessä tilinpäätöspäivän ostokurssiin. Mikäli osakesijoitusten käypä arvo on alittanut hankintamenuon merkittävästi ja arvonalennuksen odotetaan olevan pysyvä (vähintään vuosi), käyvän arvon rahastoon kertynyt tappio siirretään tuloslaskelmaan. Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin sisältämä yrityslainakori arvostetaan tilinpäätösajankohdan takaisinostoarvoon. Yrityslainakoriin liittyvän ns. luottovastuutapahtumariskin toteutuessa kirjataan arvonalennustappio tuloslaskelmaan. Yhtiön arvion mukaan tämän riskin toteutumista ei kuitenkaan pidetä todennäköisenä.

Myytävisissä olevien rahoitusvaroihin luokiteltujen oman pääoman ehtoisten sijoitusten arvonalentumistappiota ei peruuteta tuloslaskelman kautta, kun taas korkoinstrumentteihin kohdistuneen arvonalentumistappion myöhempi peruuttaminen kirjataan tulosvaikutteisesti.

VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuneet transaktiomenot, jotka voidaan selkeästi kohdistaa tiettyyn lainaan, jaksotetaan kuluksi efektiivisen koron menetelmällä.

TULOVEROT

Tuloslaskelman verokulu muodostuu kauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta voimassaolevan ve-

rokannan mukaisesti. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiiin kausiin liittyvillä veroilla. Laskennalliset verot lasketaan kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Suurimmat väliaikaiset erot syntyvät sijoituskiinteistöjen ja johdannaisopimusten uudelleenarvostuksista. Laskennallisten verojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan paitsi silloin, kun ne liittyvät suoraan omaa pääomaa hyvitäen tai veloittaen kirjattuihin eriin. Laskennallinen verosaaminen kirjataan, mikäli on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää. Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä tilinpäätöspäivään mennessä säädetyjä verokantoja. Mikäli IFRS 3 mukaiset liiketoimintojen yhdistämiskriteerit eivät täyty, sijoituskiinteistöjen hankinnat tulkitaan omaisuuserien hankinnoiksi ja hankintahetken tilanteesta ei kirjata laskennallista verovelkaa.

MYYNIN TULOUTUS

Tuotot vuokrasopimuksista kirjataan kuukausittain vuokrasopimuksen määrittelemien kuukausivuokrien mukaan. Kertakorvaus, joka saadaan voimassa olevan vuokrasopimuksen yhteisesti sovitusta purkamisesta, jaksotetaan jäljellä olevalle purettu vuokra-ajalle tai sitä lyhyemmälle vaikutusajalle.

VUOKRASOPIMUKSET

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj on tehnyt kaikki sijoituskiinteistöihin kuuluvien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tiloja koskevat vuokrasopimukset vuokralle antajana, koska se hallitsee keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeenomistajana vuokrattavia huoneistoja. Vuokratuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Liikevaihtoon sidotut muuttuvat vuokratuotot tuloutetaan vuokralaisen toteutuneen liikevaihdon perusteella. Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot jaksotetaan vuokrasopimusten kestoajalle. Vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin.

Vuokrasopimukset vuokralle ottajana, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Konsernilla ei ole rahoitusleasingosopimuksiksi luokiteltavia vuokrasopimuksia, joissa se olisi vuokralle ottajana tai vuokralle antajana.

TYÖSUHDE-ETUUKSET

Konsernin henkilöstöllä on lakisääteinen sekä vapaaehtoinen eläkevaikutus suomalaisessa eläkevakuutusyhtiössä. Näihin maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jota veloitukset koskee.

Konsernissa on käytössä koko henkilökuntaa koskeva kannustinjärjestelmä. Bonuksen saamisen ehtona on tiettyjen taloudellisten pitkän ja lyhyen aikavälin tavoitteiden saavuttaminen. Bonukset kirjataan kuluksi vuosittain taloudellisten tavoitteiden toteutumisen perusteella.

JOHDON HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAATIMISPERIAATTEET JA ARVIOIHIN LIITTYVÄT KESKEISET EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Tilinpäätöstä laadittaessa joudutaan tekemään tulevaisuutta koskevia arvioita ja oletuksia, joiden lopputulokset voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Konsernissa arviot liittyvät pääosin sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamiseen ja laskennallisten verojen kirjaamiseen.

Sijoitusomaisuuden käypä arvo kuvastaa rahamäärää, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimiin halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markki-

noinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muuttujat ovat tuottovaatimus, vuokrausaste, markkinavuokrat ja hoitokulut. Samalla johdolta vaaditaan arvioita mm. tulevaisuuden inflaatio-odotuksista, kassavirroista, ajanmukaistamiskuluista, investoinneista sekä arvioita nykyisten sopimusten jatkumistodennäköisyyksistä.

Merkittävää johdon arviointia edellytetään myös laskennallisten verovelkojen ja -saamisten kirjaamisessa. Julius Tallberg-Kiinteistöt -konsernin kohdalla merkittävin laskennallinen verovelka kirjataan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon välisestä erosta.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Konsernin liiketoiminta muodostuu sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnasta ja niihin liittyvästä arvonnoususta, jota seurataan yhtenä kokonaisuutena. Sijoituskiinteistöt sijaitsevat pääkaupunkiseudulla, joten maantieteellinen segmentointi ei ole perusteltu.

UUDET TAI MUUTETUT STANDARDIT JA TULKINNAT

IASB on julkistanut seuraavat uudet tai uudistetut standardit ja tulkinnat, jotka eivät ole vielä voimassa ja joita konserni ei ole vielä soveltanut. Vuonna 2009 sovellettavat standardit ja tulkinnat, jotka on hyväksytty EU:ssa:

- IFRS 8 Toiminnalliset segmentit
- IAS23 (uudistettu) Vieraan pääoman menot
- IFRIC 13 Kanta-asiakasohjelmat
- IAS 1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittäminen

Vuodesta 2009 sovellettavasta EU:ssa hyväksytystä normistosta on johdon tämänhetkisen arvion mukaan merkitystä lähinnä IAS 23:n ja IAS 1:n uudistuksilla. Uudistettu IAS 1 vaikuttaa tilinpäätöksen esittämiseen. Uudistetun IAS 23 mukaan tiettyjen pitkän valmistusajan vaativien hyödykkeiden valmistusajan korkomenot tulee aktivoida hankintamenoon. Konsernin kannalta tämä tulisi sovellettavaksi lähitulevaisuudessa lähinnä uudishankkeiden valmistusajakauteen arvostamiseen. Standardin soveltamisella ei ole tulosvaikutusta, vaan se merkitsee kulusiirtoa korkokuluista sijoituskiinteistöjen arvomuutokseen.

Vuonna 2009 sovellettavat standardit ja tulkinnat, jotka ei vielä ole hyväksytty EU:ssa:

- IAS 27 (uudistettu) Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös
- IFRS 2 (uudistettu) Osakeperusteiset maksut - Vesting Conditions and Cancellations
- IAS 1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittäminen ja IAS 32 (uudistettu) Rahoitusinstrumentit: esittämistapa - Puttable Financial Instruments and Obligations Arising on Liquidation
- Improvements to IFRSs
- Muutokset standardeihin IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto ja IAS 27 Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös - Cost of Investment in a Subsidiary, Jointly Controlled Entity or Associate.
- IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate
- IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation
- IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen - standardin muutos - Eligible Hedged Items

Vuodesta 2009 sovellettavat tulkinnat ja standardien muutokset, jotka eivät ole vielä EU:ssa hyväksytty, eivät ole johdon tämänhetkisen arvion mukaan merkittäviä konsernitilinpäätöksen kannalta.

KONSERNIN LIITETIEDOT		
1 000 euroa	2008	2007
1. Liikevaihto		
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	10 236	11 441
Muu myynti	6	6
	10 242	11 447
2. Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut		
Hoitokulut:		
Välittömät hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	2 901	4 289
Sijoituskiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoja kaudella	174	335
	3 075	4 624
Hoitokuluihin sisältyvät kiinteistöjen korjauskulut olivat vuonna 2008 87 teur (vuonna 2007 917 teur). Vuokralaiskorjauksista johtuvat kulut olivat vuonna 2008 935 teur (vuonna 2007 1,115 teur).		
3. Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	664	560
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	101	79
Muut henkilösivukulut	62	71
Yhteensä	827	710
Tiedot johdon työsuhte-etuuksista esitetään liitetiedossa 29 Lähipiiri.		
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	6	5
Konsernin henkilökunta vuoden lopussa	7	6
4. Poistot ja arvonalentumiset		
Aineettomat hyödykkeet		
ATK-ohjelmat	1	2
	1	2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Koneet ja kalusto	12	7
Moottoriajoneuvot	19	6
	31	13
5. Liiketoiminnan muut kulut		
Hallinnon yleiskulut	819	752
Päätilintarkastajan palkkiot ja palvelut:		
Tilintarkastuspalvelut	49	51
Toimeksiannot	13	18
Veroneuvonta	8	0
Muut palkkiot	23	22
	93	91
6. Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-6 868	10 568
Arvonmuutos myytävänä olevista pitkäaikaisista omaisuuseristä	849	300
	-6 019	10 868
7. Rahoitustuotot ja rahoituskulut		
Korkotuotot		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	518	8
Korkotuotot myytävissä olevista rahavaroista	677	0
Korkotuotot lyhytaikaisista pankkitalletuksista	344	31
Rahoitusvarojen käyvän arvon muutos:		
- Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	155	0

1 000 euroa	2008	2007
Rahoitusvelkojen käyvän arvon muutos:		
- Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennassa, siirretty omasta pääomasta	183	105
Rahoitustuotot	1 877	144
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista veloista	-2 067	-1 878
Rahoitusvarojen käyvän arvon muutos:		
- Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-37	0
Rahoitusvelkojen käyvän arvon muutos:		
- Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennassa, siirretty omasta pääomasta	-10	-3
- Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennassa, muut	0	-14
Arvon muutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-46	0
Muut rahoituskulut	0	-221
Rahoituskulut	-2 160	-2 116
Nettorahoituskulut	-283	-1 972
8. Tuloverot		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	10 031	2 000
Edellisten tilikausien verot	-87	45
Laskennalliset verot		
Väliaikaisten erojen syntymiseen tai purkautumiseen liittyvä laskennallinen verokulu tai tuotto	-10 236	1 740
Yhteensä	-292	3 785
Tuloslaskelman verokulun ja konsernin laskettujen verojen täsmäytyslaskelma;		
Tulos ennen veroja	-813	14 242
Verot 26 % verokannalla	-211	3 703
Verovapaat osingot		
Edellisten tilikausien verot	-87	45
Muut	6	37
Verot tuloslaskelmassa	-292	3 785
Efektiiivinen verokanta %	35,9	26,6
9. Osakekohtainen tulos		
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, euroa	-520 881,18	10 457 303,77
Emoyhtiön osakkeiden keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	26 407 030	25 716 674
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-0,02	0,41
Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuntamisesta johtuva laimentava vaikutus. Konsernilla ei ole laimentavia osakkeiden määrää lisääviä instrumentteja.		

1 000 euroa	Koneet ja kalusto	Moottoriajoneuvot	Muut aineell. hyödykkeet	Yht.
10. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet				
Hankintameno 1.1.08	78	85	65	228
Lisäykset	10	0	0	10
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.08	88	85	65	238
Kertyneet poistot 1.1.08	-35	-8	-65	-108
Poistot	-12	-19	0	-31
Poistojen vähennykset	0	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.08	-47	-27	-65	-139
Kirjanpitoarvo 1.1.08	43	77	0	120
Kirjanpitoarvo 31.12.08	41	58	0	99
Hankintameno 1.1.07	48	34	65	147
Lisäykset	30	84	0	114
Vähennykset	0	-33	0	-33
Hankintameno 31.12.07	78	85	65	228
Kertyneet poistot 1.1.07	-28	-21	-65	-114
Poistot	-7	-6	0	-13
Poistojen vähennykset	0	19	0	19
Kertyneet poistot 31.12.07	-35	-8	-65	-108
Kirjanpitoarvo 1.1.07	20	13	0	33
Kirjanpitoarvo 31.12.07	43	77	0	120

1 000 euroa	ATK-ohjelmat	Yht.
11. Aineettomat hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.08	24	24
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.08	24	24
Kertyneet poistot 1.1.08	-21	-21
Poistot	-1	-1
Vähennykset	0	0
Kertyneet poistot 31.12.08	-22	-22
Kirjanpitoarvo 1.1.08	3	3
Kirjanpitoarvo 31.12.08	2	2
Hankintameno 1.1.07	24	24
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.07	24	24
Kertyneet poistot 1.1.07	-18	-18
Poistot	-3	-3
Vähennykset	0	0
Kertyneet poistot 31.12.07	-21	-21
Kirjanpitoarvo 1.1.07	6	6
Kirjanpitoarvo 31.12.07	3	3

1 000 euroa	2008	2007
12. Sijoituskiinteistöt		
Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua. Konserni soveltaa kiinteistöjen arvostuksessa käyvän arvon mallia. Sijoituskiinteistöjen arvioinnissa käytetään ulkopuolisena arvioijana Catella Property Oy:tä.		
Tilikauden alussa	98 800	96 300
Lisäykset	2 612	37 724
Myynnit	-44	
Käyvän arvon muutos	-6 868	10 474
Siirto myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin	0	-47 858
Siirto myytävissä olevista sijoituksista	0	1 057
velkaosuus	0	1 103
Tilikauden lopussa	94 500	98 800
Luonteeltaan selvien sijoituskiinteistöjen kohdalla painotetaan kassavirtaperusteista tuottoarvomenetelmää.		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt tuottovaatimukset	8,61 %	7,93 %
Tonttien ja käyttämättömän rakennusoikeuden arvioinnissa on käytetty kauppaa-arvomenetelmää.		
Liitetiedossa 19 on esitetty Myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi luokiteltujen sijoituskiinteistöjen erittely:		
Tulosvaikutteisesti kirjatut		
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	10 236	11 441
Välittömät hoitokulut, jotka ovat tuottaneet vuokratuottoa tilikaudella	-2 901	-4 289
Välittömät hoitokulut, jotka eivät ole tuottaneet vuokratuottoa	-174	-335
Edellä oleviin sijoituskiinteistöjen vuokratuottoihin sisältyy myytäviin omaisuuseriin siirrettyjen sijoituskiinteistöjen luvut:		
Vuokratuotot	706	4 057
Välittömät hoitokulut tiloista, jotka ovat tuottaneet vuokratuottoa	-195	-1 218

VAKUUTUSARVOT 31.12.2008 Sijoituskiinteistöissä on voimassa täysarvovakuutukset, poikkeuksena Koy Liukumäentie 15, jossa on kiinteistövakuutus vakuutusmäärältään yhteensä 21,3 milj. euroa sekä Oy Soffcon Kiinteistö Ab:n teollisuus/varastorakennuksen osalta palovakuutus määrältään 1,2 milj. euroa. Konsernin vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Eläke-Fenniassa.

13. Myytävissä olevat rahoitusvarat

Konserni on luokitellut myytävissä oleviksi rahoitusvaroiksi keväällä 2008 tekemänsä 12,5 miljoonan euron sijoituksen yritysainakoriin. Pohjoismainen yritysainakori, on Nordea Pankki Suomi Oyj:n liikelelaskema joukkolaina (obligatio), joka erääntyy vuonna 2010. Yritysainakori on vaihtuvakorkoinen (viitekorko EUR 3kk) ja sen tuotto on viitekorko lisättyä viiteyhteyksien keskimääräisellä laina-ajan luottoriskipreemiolla. Viiteyhteyksiä on viisi ja kukin niistä on viitesalkussa samalla painolla (20%). Puolet yritysainakorin alkuperäisestä talletuksesta, eli 6,25 miljoonaa euroa, on suojattu koronvaihdelulta koronsuojaus sopimuksella. Yritysainakorin suojaukseen ei sovelleta suojauslaskentaa ja siitä on kirjattu vuonna 2008 arvostuseroa tuotoksi 0,2 miljoonaa euroa. Yritysainakorin käypä arvo perustuu Nordean ilmoittamaan takaisinostoarvoon tilinpäätöspäivänä. Yritysainakorin käypään arvoon arvostamisesta on kirjattu vuonna 2008 tappiota 1,5 miljoonaa euroa oman pääoman rahastoon. Sijoituksen keskikorko oli vuonna 2008 6,9 %.

Myytävissä olevaksi rahavaroiksi on myös luokiteltu loppuvuodesta 2008 tehty välillinen kiinteistösijoitus kiinteistösijoitusyhtiö Sponda Oyj:n osakkeisiin (10,02% osakkeista ja äänimäärästä). Osakkeet on arvostettu tilinpäätöspäivän ostokurssiin ja arvomuutos 0,1 miljoonaa euroa on kirjattu oman pääoman rahastoon.

1 000 euroa	2008	2007
Tilikauden alussa	0	748
Lisäykset:		
- välilliset kiinteistösijoitukset (Sponda Oyj:n osakkeet)	34 401	
- yritysainakori (Nordean liikkeelle laskema joukkolaina)	12 500	
Käyvän arvon muutos (kirjattu omaan pääomaan)	-1 420	
Tuloslaskelmaan kirjattu kuluksi (arvonlennus)		-1
Käyvän arvon muutoksen siirto tulokseen		-258
Siirto sijoituskiinteistöihin		-489
Tilikauden lopussa	45 481	0

14. Lainat ja muut saamiset

Pitkäaikaiset		
Lainat ja muut saamiset	7 671	0
Lyhytaikaiset		
Lainat ja muut saamiset	3 977	0
	11 648	0

Liitetieto 14. jatkuu

Standardeihin IFRS 7 ja IAS 39 tehtyjen muutosten mahdollistamana konserni on takautuvasti per 1.7.2008 uudelleenluokitellut debentuuritalletukset luokkaan "Lainat ja muut saamiset". Aiempi luokitus oli "Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat rahoitusvarat". Saamiset on uudelleenluokiteltu 1.7.2008 tasearvoonsa 11.596 teur ja tuloslaskelman rahoituskulut sisältävät 30.6.08 asti kirjattua saamisten arvonalennusta 46 teur. Uudelleenluokiteltujen rahavarojen käyvät arvot olivat 31.12.2008 10.579 teur ja kirjanpitoarvot 11.648 teur.

Tuloslaskelmaan on merkitty seuraavat voitot, tappiot, tuotot ja kulut uudelleenluokitelluista rahavaroista:

	2008	Ennen
1 000 euroa	Luokittelumuutoksen jälkeen	luokittelumuutosta
Tappio käyvän arvon muutoksesta	0	-46
Korkotuotot	366	146
	366	100

Konserni katsoo, että vuoden 2008 kolmannella neljänneksellä tapahtunut rahoitusmarkkinoiden maailmanlaajuinen heikentyminen on ollut sellainen harvinainen tapahtuma, joka mahdollistaa tällaisen luokittelun muutokset. Lisäksi konsernilla on aikomus ja kyky pitää debentuuritalletukset niiden eräpäiviin asti. Talletukset muodostuvat kolmen pohjoismaisen pankin debentuurilainoista, joista yksi erääntyy vuonna 2009 ja on kirjattu lyhytaikaisiin saamisiin. Debentuurilainat ovat vaihtuvakorkoisia (EUR 3kk).

Saamiset kirjataan jaksotettuun hankintamenoonsa efektiivisen koron menetelmällä, saamisten efektiivinen korko vuonna 2008 oli 5,7 %.

Arvioitujen diskonttaamattomat rahavirrat, jotka konserni luokittelun muutospäivänä odottaa saavansa näistä uudelleenluokitelluista rahoitusvaroista:

	2009	4 000
	2010	0
	2011	3 900
	2012	4 000
		11 900

Ilman debentuuritalletusten uudelleenluokittelua pois Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavista rahoitusvaroista Lainoihin ja saamisiin, konserni olisi kirjannut tuloslaskelmaan arvomuutosta seuraavasti:

1 000 euroa	2008
Rahoituskulut	1 016
- Laskennallisen verosaamisen muutos	-264
Yhteensä	752

15. Johdannais sopimukset

Suojauslaskennassa olevat korkojohdannaiset ovat kokonaisuudessaan pitkäaikaisia saamia/velkoja, kun koronvaihtosopimukset erääntyvät yli vuoden kuluessa ja lyhytaikaisia, jos erääntymiseen on alle vuosi. Rahavirran suojauksen ehdot täyttävien johdannaisinstrumenttien tehokkaan osuuden käyvän arvon muutos kirjataan suoraan omaan pääomaan suojausrahastoon. Omaan pääomaan kirjatut voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan sillä kaudella, jolla suojattu erä merkitään tuloslaskelmaan.

	2008		2007	
Koronvaihtosopimukset, jotka suojauslaskennassa	Varat	Velat	Varat	Velat
Pitkäaikainen osuus:				
Posit.(varat)/negatiivinen (velat) käypä arvo	0	858	329	149

Konsernilla on pitkäaikaisiin rahoituslainoihin kytkettyjä koronvaihtosopimuksia, joiden kiinteät korot 31.12.2008 vaihtelevat välillä 3,68% - 4,82% (3,07 % - 4,82%). Vaihtuvakorkoisten lainojen korot on pääsääntöisesti sidottu 3 kk Euriboriin. Lainojen koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli 31.12.2008 18.035 teur (24.312 teur). Konserni ei sovelta suojauslaskentaa yritysainakorin sijoitukseen otetulle suojaukselle vaan johdannainen on luokiteltu Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavaksi. Tällaiset johdannaiset kirjataan lyhytaikaisiin varoihin tai velkoihin.

Liitetieto 15. jatkuu

	2008		2007	
	Varat	Velat	Varat	Velat
Koronvaihtosopimukset, jotka eivät suojauslaskennassa				
Lyhytaikainen osuus:				
Posit.(varat)/negatiivinen (velat) käypä arvo	156	0	0	0
Yrityslainakorin korkojohdannaisen nimellisarvo on puolet alkuperäisestä pääomasta eli 6.250 teur. Koronvaihtosopimuksen kiinteä korko on 4,05 %. Yrityslainakorin korko on sidottu kolmen kuukauden Euriboriin.				
Koronvaihtosopimusten erääntyminen on esitelty liitetiedostossa 26.				

16. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennalliset verosaamiset	1.1.2008	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut/myydyt sijoituskiinteistöt	31.12.2008
Myytavissä olevien sijoitusten arvostus käypään arvoon			390		390
Rahoituserien arvostus käypään arvoon		12			12
Johdannaisten arvostus käypään arvoon			229		229
		12	619		631
Laskennalliset verovelat	1.1.2008				31.12.2008
Myytavissä olevien sijoitusten arvostus käypään arvoon	0		20		20
Rahoituserien arvostus käypään arvoon	0	18			18
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon	14 417	-1 189		-9 093	4 135
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	30	40	-30		40
	14 447	-1 131	-10	-9 093	4 213
Laskennalliset verosaamiset	1.1.2007				31.12.2007
Konsernin sisäisten myyntivoittojen eliminointi	113	-113			0
Johdannaisten arvostus käypään arvoon					0
	113	-113			0
Laskennalliset verovelat	1.1.2007				31.12.2007
Myytavissä olevien sijoitusten arvostus käypään arvoon	67		-67		0
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon	12 791	4 170		-2 544	14 417
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	53		-23		30
	12 911	4 170	-90	-2 544	14 447

1 000 euroa	2008	2007
17. Myyntisaamiset ja muut saamiset		
Lainat ja muut saamiset		
Myyntisaamiset	120	158
Siirtosaamiset	248	58
Veronluonteisista eristä johtuvat saamiset	154	329
Kauppahintasaatava	0	3 200
	522	3 745
Siirtosaamiset:		
Korot myytävissä olevista sijoituksista	0	51
Muut korot ja rahoitusserät	135	1
Vakuutuskorvaus	25	0
Muut	88	6
	248	58
Muut siirtosaamiset ovat lähinnä kulujaksotuksia. Saamisista ei ole kirjattu arvonlennuksia tilikauden aikana. Kaikki saamiset ovat euromääräisiä.		
Erääntymättömät	26	112
Erääntyneet	94	46
Alle 30 päivää	92	35
30-60 päivää	0	11
Yli 60 päivää	2	
Yhteensä	120	158

1 000 euroa	2008	2007
18. Rahavarat		
Rahavarat muodostuvat seuraavasti:		
Käteinen raha ja pankkitilit	367	1
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	3 500	0
	3 867	1
19. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät		
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät kauden alussa	51 100	31 200
Myyntit	-51 949	-28 258
Arvonmuutos	849	300
Siirto sijoituskiinteistöistä	0	47 858
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät kauden lopussa	0	51 100

Myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi vuonna 2007 luokitelluista Koy Kauppakeskus Martinsilta ja Koy Arinatie 8 myynnit toteutuivat suunnitelman mukaan vuonna 2008. Koy Arinatie 8 myynti tapahtui kiinteistökauppana ja Koy Kauppakeskus Martisilla myynti osakekauppana. Vertailuvuonna 2007 toteutuivat Koy Helsingin Kanavaranta 7 ja Koy Nahkahousuntie 3:n myynnit.

20. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Svop-rahasto	Yhteensä
1.1.2007	4 123 000	21 027	6 109		27 136
Osakeanti ja yhdistely	56 505				
Maksuton osakeanti 1:5	20 897 525				
Suunnattu anti	1 330 000			5 001	5 001
Siirto			-6 109	6 109	
31.12.2007	26 407 030	21 027	0	11 110	32 137
31.12.2008	26 407 030	21 027	0	11 110	32 137

Vuonna 2007 yhtiön A- ja B-sarjan osakkeet yhdistettiin sekä päätettiin suunnata maksuton 56 505 osakkeen osakeanti A-sarjan osakkeenomistajille. Lisäksi hallitus päätti kokouksessaan 21.3.2007 käyttää valtuutusta toteuttaa maksuton osakeanti, jossa osakkeenomistajille annettiin yhteensä 20 897 525 uutta osaketta. Yhdistelyn jälkeen yhtiöllä on yksi osakesarja, jonka kaupankäyntitunnus Nasdaq OMX Helsinki Oy pörssissä on JTK1V. Osakkeella ei ole nimellisarvoa eikä enimmäis-osakemäärää ole rajoitettu.

Liitetieto 20. jatkuu**Ylikurssirahasto**

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 31.5.2007 yhtiön ylikurssirahaston alentamisesta siirtämällä siihen 31.12.2006 tilinpäätöksessä kirjattuna ollut 6 109 teur yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (svop-rahasto).

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto (svop) sisältää ylikurssirahastosta vuonna 2007 siirretyt 6 109 teur sekä suunnatussa annissa vuonna 2007 Hannu Sohlbergille osana kauppahinnan suoritusta annettujen 1,33 milj. osakkeen vasta-arvon (merkintähinta 3,76 eur /osake).

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää myytävissä olevien sijoitusten käypien arvojen muutokset.

Suojausrahasto

Suojausrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannais-instrumenttien käypään arvoon arvostamisen

1 000 euroa	2008	2007
Osingot		
Jaetut osingot, euroa	2 640 703	1 401 820
Osinko per osake, euroa	0,10	0,06

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,10 euroa/osake.

21. Rahoitusvelat

Pitkäaikaiset jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat

Pankkilainat	29 405	36 806
--------------	---------------	--------

Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat

Pankkilainat	35 983	6 300
Shekkitilin käytetty limiitti	0	541
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	1 230	4 136
	37 213	10 977

Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan kuuluvista veloista erääntyy yli viiden vuoden kuluessa:

	10 290	13 845
--	---------------	--------

Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 25.

Liitetieto 21. jatkuu

Konsernin pankkilainat ovat sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisia. Konsernin keskimääräinen korkoprosentti oli vuonna 2008 4,6 % (vuonna 2007 4,1%). Lainoista 5,4 milj.euroa (31.12.2007 5,4 milj eur) on kiinteäkorkoista ja vaihtuvakorkoista on 61,2 milj. euroa (31.12.2007 42,4 milj.eur). Lainoista koronvaihtosopimukset huomioiden on muutettu kiinteäkorkoisksi 31.12.2008 35 % (31.12.2007 61 %). Tammikuussa 2009 erääntyvät uudelleenjärjestettävät valuuttaluotot sisältyvät vaihtuvakorkoisiin lainoihin. Pankkilainat erääntyvät vuoteen 2017 mennessä (kts liite 26). Kaikki muut pankkilainat, paitsi vuonna 2010 erääntyvä 5,4 miljoonan euron kiinteäkorkoinen laina, ovat sidottu kolmen kuukauden Euriboriin ja korko tarkistetaan kolmen kuukauden välein.

22. Ostovelat ja muut velat

1 000 euroa	2008	2007
Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvelat		
Saadut ennakot	146	1 611
Ostovelat	101	362
Siirtovelat	846	757
Sosiaaliturvasta ja muista veronluonteisista eristä johtuvat velat	361	531
Muut velat	0	5
	1 454	3 266

Saadut ennakot käsittävät ennakkomaksut myytävissä olevista sijoituksista. Lyhytaikaisiin saatuihin ennakkoihin sisältyy lisäksi ennakkovuokria 48 teur (108 teur) ja vuokravakuuksina vuokraennakoita 98 teur (103 teur).

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät:

Koroista ja rahoituseristä	479	268
Henkilöstökuluista	126	168
Muista	241	321
	846	757

Muut siirtovelat sisältävät lähinnä kulujaksotuksia.

23. Rahoitusriskien hallinta

Konserni altistuu normaalissa liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille: markkinariskille (lähinnä käyvän arvon korkorisille, rahavirtojen korkorisille ja hintariskille), luottorisille ja maksuvalmiusriskille.

Konsernin riskienhallinnan tavoitteena on tuloksen, taseen ja kassavirran vaihtelun vähentäminen ja sillä pyritään turvaamaan konsernille tehokas ja kilpailukykyinen rahoitus tilanne. Riskienhallinnan yleiset periaatteet hyväksyy hallitus, ja niiden käytännön toteutuksesta vastaa konsernin toimitusjohtaja.

Liitetieto 23. jatkuu**Markkinariski - rahavirran ja käyvän arvon korkoriski
Rahoitusvelat**

Konserni altistuu korkoriskille korollisten velkojensa kautta. Vaihtuvakorkoiset lainat altistavat konsernin rahavirran korkoriskille. Kiinteäkorkoiset lainat altistavat konsernin käyvän arvon korkoriskille. Riskienhallinnan yleisten periaatteiden mukaisesti vähintään 60 % luottokannasta tulee olla kiinteäkorkoista. Korkosuojausaste oli 31.12.2008 35 % (31.12.2007 61 %). Hallitus on tehnyt poikkeuksellisen rahoitustilanteen takia päätöksen, että korkosuojauksen ottoa siirretään toistaiseksi.

Konserni voi ottaa lainaa joko kiinteäkorkoisena tai vaihtuvakorkoisena ja käyttää koronvaihtosopimuksia päästäkseen politiikan mukaiseen tavoitteeseen. Tilinpäätöshetkellä konsernilla oli avoinna kolme (31.12.2007 kahdeksan) euromääräistä lainoihin kohdistuvaa koronvaihtosopimusta. Koronvaihtosopimukset ja lainat on käsitelty IAS 39:n määrittelemien rahavirran suojauksen periaatteiden mukaisesti.

Tilinpäätöspäivänä konsernilla on avoinna euromääräisiä koronvaihtosopimuksia, joiden perusteella konserni saa keskimäärin 4,2 % kiinteää korkoa (31.12.2007 3,96 %) ja maksaa 3 kk:n Euriboriin sidottua korkoa. Keskimääräinen Euribor 3 kk oli vuonna 2008 4,6 % (vuonna 2007 4,27 %). Lainojen keskimääräinen maturiteetti (sis. tammikuussa 2009 erääntyvän 36 milj.euron uudelleenjärjestettävän lainan ennakoitun maksuohjelman) oli 31.12.2008 4,1 vuotta (31.12.2007 5 vuotta) ja keskimääräinen korko 4,6 % vuonna 2008 (4,1 % vuonna 2007).

Markkinakorkojen yhden prosenttiyksikön nousun vaikutus konsernin korkokuluihin olisi seuraavien 12 kuukauden aikana 0,3 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa). Samansuuruinen korkojen nousu kasvattaisi omaa pääomaa 0,7 milj. euroa (1 milj.euroa) koronvaihtosopimusten markkina-arvon muuttumisesta johtuen. Muiden muuttujien oletetaan pysyvän vakiona ja vaikutukset on esitetty verojen jälkeen.

Koronvaihtosopimukset, jotka on määritelty rahavirran suojausluonteeseen, on kirjattu omaan pääomaan suojausrahastoon ja tuloutuvat sieltä vuoteen 2017 mennessä (liite 26). Vuonna 2008 rahavirran suojaus oli tehokas ja käyvän arvon muutos on kirjattu kokonaisuudessaan omaan pääomaan.

Konsernin pankkilainat ovat sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisia. Lainoista 5,4 milj.euroa (31.12.2007 5,4 milj. eur) on kiinteäkorkoista ja vaihtuvakorkoista on 43,2 milj. euroa (31.12.2007 17,5 milj.eur). Lainoista koronvaihtosopimukset mukaanlukien oli kiinteäkorkoista 23,4 milj.euroa (vuonna 2007 29,7 milj.euroa). Näin lainakannasta 31.12.2008 35 % on tai on muutettu kiinteäkorkoisiksi (31.12.2007 61 %). Koko shekkiluottolimiitti 1 Meur (1,1 Meur) on käsitelty laskelmissa vaihtuvakorkoisena lainana. Kaikki lainat ovat euromääräisiä.

Tilinpäätösajankohdan mukainen korollisten velkojen jaottelu on seuraava:

1 000 euroa	2008	2007
Kiinteäkorkoiset rahoitusvelat		
Pankkilainat	23 435	29 712
Vaihtuvakorkoiset rahoitusvelat		
Pankkilainat	43 183	18 071
Yhteensä	66 618	47 783

Rahoitussuamiset

Konserni altistui tilikaudella rahavirran sekä käyvän arvon korkoriskille myös korollisten saamisten kautta. Vuonna 2008 konserni sijoitti 12,5 miljoonaa euroa Nordean järjestämään yrityslainakoriin (obligatio), joka erääntyy 20.6.2010. Yrityslainakori on kirjattu Myytävissä oleviin rahavaroihin ja sen arvonmuutos kirjataan verolla vähennettynä suoraan omaan pääomaan. Yrityslainakorin tuotto on sidottu kolmen kuukauden Euriboriin. Puolet pääomasta, 6,25 miljoonaa euroa, on suojattu koronvaihtelulta koronvaihtosopimuksella. Yrityslainakorin suojaukseen ei sovelleta suojauslaskentaa ja siitä on kirjattu

arvostuseroa tuotoksi vuodelle 2008 155 teur. Tehdyn suojauksen perusteella konserni saa 6,25 miljoonan euron pääomalle 4,05 % kiinteää korkoa ja maksaa 3 kk:n Euriboriin sidottua korkoa. Koronvaihtosopimus erääntyy yrityslainakorin erääntymisen myötä vuonna 2010. Yrityslainakorin efektiivinen korkotuotto vuonna 2008 oli 6,9 %. Korkojakso on kolme kuukautta.

Pankkien debentuurilainoihin tehdyt 11,9 miljoonan euron sijoitukset erääntyvät vuosina 2009, 2011 ja 2012. Konserni luokitteli hankintahetkellä debentuurilainat käypään arvoon tulosvaikutteiseksi kirjattaviin rahoitusvaroihin, mutta käytti takautuvasti per 1.7.2008 IAS 39 ja IFRS 7 muutosten sallimaa uudelleenluokittelua ja luokitteli debentuuritalletukset pois käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista Lainoihin ja saamisiin. Lainat ja saamiset kirjataan jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Uusi hankintameno on debentuurien käypä arvo 1.7.2008 eli yhteensä 11,6 miljoonaa euroa. Rahoituskulut sisältävät alkuvuoden käyvän arvon muutosta 46 teur. Alikurssi 0,3 miljoonaa euroa tullaan jaksottamaan debentuurien juoksuaikalle efektiivisen koron menetelmällä. Debentuurilainojen efektiivinen korko vuonna 2008 oli 5,7 %. Debentuurilainojen korko on EUR 3 kk + marginaali ja korkojakso on kolme kuukautta.

Markkinakorkojen yhden prosenttiyksikön nousun vaikutus konsernin korkotuottoihin olisi seuraavien 12 kuukauden aikana 0,1 miljoonaa euroa. Samansuuruinen korkojen nousu pienentäisi omaa pääomaa 0,1 milj. euroa koronvaihtosopimuksen markkina-arvon muuttumisesta johtuen. Muiden muuttujien oletetaan pysyvän vakiona ja vaikutukset on esitetty verojen jälkeen.

Markkinariski - hintariski

Konserni altistuu toiminnassaan noteerattujen osakkeiden markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvalle hintariskille. Konserni teki vuoden 2008 lopussa väkiliikkeen kiinteistöinvestiointien ostamalla 34,4 miljoonalla eurolla 11,1 miljoonaa kappaletta kiinteistöinvestiointiyhtiön Sponda Oyj:n osaketta. Spondan osakkeet on kirjattu Myytävissä oleviin sijoituksiin ja niiden arvonmuutokset kirjataan suoraan omaan pääomaan verolla vähennettynä.

Osakkeen tilinpäätöspäivän pörssikurssin kymmenen prosenttiyksikön laskun vaikutus konsernin omaan pääomaan olisi ollut -2,6 miljoonaa euroa verojen jälkeen. Muiden muuttujien oletetaan pysyvän samoina.

Konserni altistuu myös muulle hintariskille yrityslainakorin kautta. Konserni on luokitellut yrityslainakorin Myytävissä oleviin sijoituksiin, jolloin sen käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan. Yrityslainakorin käypä hinta vaihtelee markkinahintojen muutoksista johtuen. Konserni käyttää yrityslainakorille käypänä arvona Nordean ilmoittamaa takaisinostohintaa.

Luottoriski

Konsernin politiikka määrittelee asiakkaiden, sijoitustransaktioiden ja johdannaisopimusten vastapuolten luottokelpoisuusvaatimukset sekä sijoituspolitiikan. Vuokrasopimuksia tehdään vain sellaisten yritysten kanssa, joiden luottotiedoissa ei ole maksuhäiriötekijöitä. Konsernilla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä, koska pääosassa vuokrasopimuksista on olemassa vuokravakuudet ja saatavien kotiuttamista seurataan jatkuvasti ja pienetkin poikkeamat rahavirrassa todetaan välittömästi vuokralaiskohtaisesti.

Johdannaisopimusten ja sijoitustransaktioiden vastapuolet ovat hyvän luottokelpoisuuden omaavia yrityksiä. Konsernin luottoriskin enimmäismäärä on rahoitusvarojen kirjanpitoarvo 31.12.08.

Konserni sijoitti vuonna 2008 24,4 miljoonaa euroa sijoituskiinteistöjen myynnistä saamista varoista rahamarkkinainstrumentteihin. Pohjoismainen 12,5 miljoonan euron yrityslainakori erääntyy 20.6.2010 ja se kohdentuu viiteen pohjoismaiseen viiteyritykseen, joista kukin on viitesalkussa samalla painolla (2,5 milj.euroa). Viimeaikaiset tapahtumat rahoitusmarkkinoilla ovat kasvattaneet yrityslainakoriin liittyvää nk.luottovastuutaapahtumariskiä. Yhtiön johdon mukaan tätä riskiä ei kuitenkaan pidetä todennäköisenä. Konserni sijoitti varoista 11,9 miljoonaa euroa kahden ruotsalaisen ja yhden tanskalaisen pankin debentuurilainoihin. Lainat erääntyvät vuosina 2009, 2011 ja 2012.

Kymmenen suurinta vuokralaista edustavat 55,8 % (47,5 %) yhtiön kokonaiskausiavuokrasta ja kymmenen suurimman sopimuskantaosuus on 57,9 % (46,7 %). Saatuja vuokravakuuksia oli taseessa 31.12.2008 98 teur (31.12.2007 103 teur). Vuokravakuuksia on vuoden 2008 aikana saatu

Liitetieto 23. jatkuu

46 teur (vuonna 2007 70 teur). Vuokraennakoita oli taseessa 31.12.2008 48 teur (31.12.2007 108 teur).

Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriski

Varovaiseen maksuvalmiusriskin hallintaan kuuluu, että käytettävissä on riittävästi käteisvaroja ja markkinakelpoisia arvopapereita ja että rahoituksen saatavuus on turvattu riittävillä sitovilla luottolimiiteillä. Johto seuraa jatkuvasti kassavirtaennusteita ja konsernin maksuvalmiusasemaa, joka kattaa nostamattomat luottolimitit ja rahavarat. Konsernin strategian mukaisesti rahoituksen turvaamiseksi on lähdetty siitä, että konsernin omavaraisuusaste on yli 50 %.

Rahoituksen saatavuutta ja joustavuutta pyritään takaamaan nostamattomilla luottolimiiteillä. 31.12.2008 nostamattomia luottolimiittejä oli 5 Meur (31.12.2007 1,1 Meur). Luottolimiittisopimus on voimassa toistaiseksi. Kassaylijäämät sijoitetaan markkinoille lyhyisiin rahamarkkinainstrumentteihin tai pankkitalletuksiin.

Väliisiin kiinteistösijoituksiin nostettiin loppuvuonna 2008 lyhytaikaisia valtuutaloja, enimmillään 3 kuukauden lainoja, 36 miljoonaa euroa. Luottot erääntyvät tammikuussa 2009 ja jatkojärjestelystä 34 miljoonan luotoille on Nordean kanssa tehty sitova sopimus. Sopimuksen mukaisesti lainoista 24,4 miljoonaa euroa eräänny debenttuuri- ja yritysainakorisijoitusten erääntymisen mukaisesti (kts alla). Ylimenevän osuuden (9,6 miljoonaa euron lainan) jatkolle tehdään maksuohjelma vuodesta 2012 lähtien.

Seuraavassa taulukossa esitetään konsernin rahoitusvelat ja nettomääräisesti toteutettavat johdannaisvelat jaoteltuina sopimuksiin perustuvien eräpäivien mukaisesti tilinpäätöspäivänä. Taulukossa esitettävät luvut ovat sopimuksiin perustuvia diskonttaamattomia rahavirtoja. Maturiteetti-analyysi koskee vain rahoitusinstrumentteja, joten se ei sisällä lakisääteisiä velkoja.

	Tasearvo	Sop.perusteiset rahavirrat	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
31.12.2008					
Pankkilainat	66 635	-76 000	-9 874	-46 837	-19 289
Shekkiluottolimitit					
Ostovelat ja muut velat	1 093	-1 093	-1 093		
Johdannaisopimukset					
Koronvaihtosopimukset	858	-945	-171	-609	-165
31.12.2007					
Pankkilainat	47 242	-55 455	-12 304	-27 667	-15 484
Shekkiluottolimitit	541	-541	-541		
Ostovelat ja muut velat	2 735	-2 735	-2 735		
Johdannaisopimukset					
Koronvaihtosopimukset	-147	215	113	166	-64

Arvioitua diskonttaamattomat rahavirrat rahoitusvaroihin sisältyvistä rahamarkkinasijoituksista, jotka käytetään pankkilainojen lyhennyksiin:

	Tasearvo	Sop.perusteiset rahavirrat	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
31.12.2008					
Lainat ja muut saamiset					
Debenttuurisijoitukset	11 648	11 900	4 000	7 900	
Myytavissa olevat rahoitusvarat					
Yrityslainakori	11 000	12 500		12 500	

Pääoman hallinta

Pääoman hallinnan tavoitteena on säilyttää konsernin strategian mukainen optimaalinen pääomarakenne. Konsernin tavoitteena on kasvattaa konsernin kiinteistökantaa tasapainoisesti ja kannattavasti joko suorilla tai epäsuorilla kiinteistöinvestoinneilla yhtiön omavaraisuusastetavoitteen puitteissa. Pääomarakenteeseen vaikuttavat tuloksen lisäksi mm. osingot, osakeannit, investoinnit ja myynnit. Pääomana hallinnoidaan konsernitaseen osoittamaa omaa pääomaa.

Omavaraisuusaste lasketaan oman pääoman ja taseen loppusumman (-saadut ennakot) suhteena. Omavaraisuusaste vaihtelee suhdannesyklien mukaan ja konsernin omavaraisuusasteen tavoitetaso on tällä hetkellä vähintään 50 %. Omavaraisuusasteen tavoitetaso vastaa konsernin optimaalista pääomarakennetta ja riskitasoa.

Konsernin pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

	2008	2007
1 000 euroa		
Korollinen vieras pääoma	66 618	47 783
Korolliset saamiset	-11 648	0
Muut rahavarat *)	-14 867	-1
Nettovelat	40 103	47 782
Oma pääoma	81 921	86 901
Taseen loppusumma	156 906	154 098
Saadut ennakot	146	1610
Omavaraisuusaste	52,3 %	57,0 %

*) Muut rahavarat sisältävät pankkitilin ja lyhytaikaiset talletukset sekä sijoituksen Nordean hallinnoimaan yritysainakoriin.

24. Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot IAS 39 mukaan ryhmiteltynä

31.12.2008	Lainat ja muut saamiset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat	Suojaukseen käytetyt johdannaiset	Myytavissä olevat	Yhteensä
Rahoitusvarat					
Myytavissä olevat rahoitusvarat				45 481	45 481
Johdannaissopimukset		156			156
Lainat ja muut saamiset	11 648				11 648
Myyntisaamiset ja muut saamiset	368				368
Rahavarat	3 867				3 867
Rahoitusvarat yhteensä	15 883	156		45 481	61 520
Rahoitusvelat					
Pankkilainat				66 618	66 618
Shekkiluottolimiitti				0	0
Ostovelat ja muut velat				1 093	1 093
Johdannaissopimukset			858		858
Rahoitusvelat yhteensä			858	67 711	68 569
31.12.2007					
Rahoitusvarat					
Myytavissä olevat rahoitusvarat					0
Johdannaissopimukset			329		329
Lainat ja muut saamiset					0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	3 416				3 416
Rahavarat	1				1
Rahoitusvarat yhteensä	3 417		329		3 746
Rahoitusvelat					
Pankkilainat				47 242	47 242
Shekkiluottolimiitti				541	541
Ostovelat ja muut velat				2 735	2 735
Johdannaissopimukset			149		149
Rahoitusvelat yhteensä			149	50 518	50 667

25. Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot ja käyvät arvot

Taulukossa on esitetty kunkin rahoitusvarojen ja -velkojen erän käyvät arvot ja kirjanpitoarvot, jotka vastaavat konsernitaseen arvoja:

Rahoitusvarat	Liite	kirjanpitoarvo 2008	käypä arvo 2008	kirjanpitoarvo 2007	käypä arvo 2007
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
Myytavissä olevat rahoitusvarat	13	45 481	45 481	0	0
Johdannaissopimukset	15	0	0	329	329
Lainat ja muut saamiset	14	7 671	6 755	0	0
Lyhytaikaiset rahoitusvarat					
Johdannaissopimukset	15	156	156	0	0
Lainat ja muut saamiset	14	3 977	3 824	0	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	17	368	368	3 416	3 416
Rahavarat	18	3 867	3 867	1	1
Rahoitusvarat yhteensä		61 520	60 451	3 746	3 746
Rahoitusvelat					
Pitkäaikaiset rahoitusvelat					
Pankkilainat	24	29 405	29 410	36 806	36 614
Johdannaissopimukset	15	858	858	149	149
Lyhytaikaiset rahoitusvelat					
Pankkilainat	24	37 213	37 213	10 977	10 977
Shekkiluottolimiitti	24	0	0	541	541
Ostovelat ja muut velat	25	1 093	1 093	2 735	2 735
Rahoitusvelat yhteensä		68 569	68 574	51 208	51 016

26. Rahoitusvelkojen ja koronvaihtosopimusten erääntyminen

Alla olevassa taulukossa on esitetty pankkilainojen ja johdannais-sopimusten erääntyminen (nimellisarvot). Pankkilainojen erääntymislukittelussa on huomioitu tammikuussa 2009 uudelleenjärjestettävän 36 miljoonan euron osalta ennakoon sovittu lyhennys-ohjelma. Tilinpäätöksessä koko 36 miljoonan euron laina sisältyy lyhytaikaisiin rahoitusvelkoihin.

	Pankkilainojen erääntyminen	Koronvaihtosop. erääntyminen
2009 **)	7 230	1 230
2010	19 130	1 230
2011	10 130	6 230
2012	6 700	1 980
2013	6 755	2 115
2014-	16 690	5 250
Yhteensä	66 635	18 035

**) vuoden 2009 pankkilainojen erääntyminen sisältää 36 miljoonan euron lyhytaikaisen luoton uudelleenjärjestelyn netotettuna (= takaisinmaksu 36 Meur - uudelleenjärjestetyn lainan nosto 34 Meur + lyhennys 4 Meur + 1,23 Meur vanhan lainan lyhennys).

1 000 euroa 2008 2007

27. Muut vuokrasopimukset**Konserni vuokralle antajana**

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat

Yhden vuoden kuluessa	6 826	6 962
Yli vuoden mutta alle viiden vuoden kuluessa	11 563	21 183
Yli viiden vuoden kuluessa	3 345	3 695
Yhteensä	21 734	31 840

Myytävänä oleviin omaisuuseriin siirrettyjen kiinteistöjen osuus ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavista vähimmäisvuokrista

Yhden vuoden kuluessa	0	999
Yli vuoden mutta alle viiden vuoden kuluessa	0	6 244
Yli viiden vuoden kuluessa	0	504
Yhteensä	0	7 747

Kaudella tulotutettujen muuttuvien vuokrien kokonaismäärä

24 76

Konserni vuokraa omistamiaan kiinteistöjä toimisto-, tuotanto-, myymälä- ja varastotiloiksi. Kiinteistöt on luokiteltu sijoituskiinteistöiksi. Vuokrasopimuks- kannan keskimääräinen kesto-aika on 2,2 vuotta (31.12.2007 2,6 vuotta).

Liitetieto 27. jatkuu

1 000 euroa 2008 2006

Konserni vuokralle ottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat

Vuokra yhden vuoden kuluessa	165	160
Vuokra yli yhden vuoden mutta alle viiden vuoden kuluessa	658	640
Yli viiden vuoden kuluessa	2 547	2 630
Yhteensä	3 370	3 430

Konsernin sijoituskiinteistöistä kolme sijaitsee Helsingin kaupungin vuokra- tonteilla. Vuokrasopimukset ovat pitkäaikaisia ja niihin sisältyy indeksiehto (sopimukset sidottu elinkustannusindeksiin). Vuoden 2008 tuloslaskelmaan sisältyy muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokramenoja 159 teur (116 teur vuonna 2007).

28. Vastuusitoumukset

Omien velkojen vakuudeksi annetut vakuudet ja velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöihin

Pankkilainat	66 618	47 242
Saadut ennakot	0	1 400
Yhteensä	66 618	48 642
Kiinnitettyt panttikirjat	20 615	46 168
Panttatut sijoituskiinteistöosakkeet	23 565	22 937
Panttatut rahoitusarvopaperit, kirjanpitoarvo	57 129	

Muut taloudelliset vastuut

Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu **731**

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

29. Lähipiiri

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj -konserni kuuluu konserniin, jonka emoyhtiö on Oy Julius Tallberg Ab (Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj = JTK, emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab = JT)

Susanna Renlund, JTK hallituksen puheenjohtaja, JT hallituksen jäsen
Thomas Tallberg, JTK hallituksen jäsen ja JT hallituksen puheenjohtaja
Markus Fogelholm, JTK hallituksen jäsen
Magnus Bargum, JTK hallituksen jäsen
Kaj Hedvall, JTK hallituksen jäsen
Kari Sainio, JTK hallituksen jäsen
Martin Tallberg, JT hallituksen jäsen ja JT:n toimitusjohtaja,
JTK hallituksen jäsen 20.1.2009 asti
Marja Tallberg, JT hallituksen jäsen
Nina Tallberg, JT hallituksen jäsen
Tuomas Särkilähti, JT hallituksen jäsen
Kaj-Gustaf Bergh, JT hallituksen jäsen
Martti Leisti, JTK:n toimitusjohtaja

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

Yhtiö	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
Emoyritys Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj	Espoo		
Koy Espoon Suomalaistentie 7	Espoo	100 %	100 %
Koy Gylidenintie 2	Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Valimotie 2	Helsinki	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8	Vantaa	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10	Vantaa	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo	Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo	Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2	Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Höyläämötie 2	Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10	Helsinki	100 %	100 %
Koy Tietäjätie 12 Espoo	Espoo	100 %	100 %
Koy Luomannotko 3	Espoo	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6	Espoo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	Espoo	100 %	100 %
Koy Arinatie 8	Vantaa	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15 Helsinki	Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus	Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Lamppupolku	Helsinki	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa	Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri	Vantaa	100 %	100 %

Oy Julius Tallberg Ab -konserniin kuuluvat muut yhtiöt;

Oy Soffco Ab
Tallberg Roboma Oy Ab
Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy
Oy Neurofood Ab
Ekomans Oy
Riverbank Oü

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat, 1 000 euroa	2008	Ostot	Myynnit	Saamiset	Velat
Oy Julius Tallberg Ab		22	42		
Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy			26		
Oy Soffco Ab			32		
Yht.		22	100	0	0
Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat	2007	Ostot	Myynnit	Saamiset	Velat
Oy Julius Tallberg Ab		19	33	6	29
Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy			25		
Oy Soffco Ab			62		
Yht.		19	120	6	29

Lähipiirin kanssa tehdyistä liiketoimista ei ole syntynyt luottotappioita.

1 000 euroa	2008	2007
Johdon työsuhde-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	277	252
Hallituksen jäsenet	94	78
Ei eläkesitoumuksia, vastuusitoumuksia tai vakuuksia		
Toimitusjohtajan palkka luontoisetuineen	183	174
Vapaaehtoinen eläkevakuutus, maksupohjainen	10	9
Ei vastuusitoumuksia eikä vakuuksia		

Toimitusjohtajan irtisanoutuessa irtisanomisaika on neljä kuukautta, yhtiön irtisanoessa toimitusjohtajan irtisanomisaika on 12 kuukautta ellei irtisanomisen syy ole työ sopimuslain tarkoittama erityisen painava syy.

30. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Hallituksen jäsen Martin Tallberg erosi 20.1.2009 Julius Tallberg -Kiinteistöt Oyj:n hallituksesta, koska Sponda Oyj:n nimitysvaliokunta on esittänyt häntä Sponda Oyj:n hallitukseen.

TUNNUSLUVUT VIIDEN VUODEN LUKUSARJAT	2008 IFRS	2007 IFRS	2006 IFRS	2005 IFRS	2004 IFRS
Liikevaihto, milj. €	10,2	11,4	10,4	9,8	9,9
Liikevoitto, milj. €	-0,5	16,2	22,2	10,6	6,8
% liikevaihdesta	-5,2	141,6	212,2	108,5	68,9
Voitto ennen veroja, milj. €	-0,8	14,2	20,7	9,3	5,5
% liikevaihdesta	-7,9	124,4	197,9	94,7	55,6
Tilikauden tulos	-0,5	10,5	15,3	6,7	4,7
% liikevaihdesta	-5,1	91,4	146,7	68,9	47,1
Oman pääoman tuotto, %	-0,6	13,1	23,2	12,2	11,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	1,0	13,1	21,2	11,6	8,9
Omavaraisuusaste, %	52,3	57,0	57,7	54,4	54,2
Bruttoinvestoinnit, milj. €	2,6	37,7	5,3	7,2	1,0
% liikevaihdesta	25,5	329,6	50,4	79,5	42,6
Vuokrasopimuskanta, milj. €	22	32	36	41	35
Henkilöstö keskimäärin	6	5	4	4	4
Osakekohtainen tulos, €	-0,02	0,41	0,62	0,28	0,19
Osakekohtainen oma pääoma, eur	3,10	3,29	2,95	2,38	2,08
Osingot, 1000 € *)	2 641	2 641	1 402	1 278	1 237
Osakekohtainen osinko, € *)	0,10	0,10	0,06	0,05	0,05
Osinko tuloksesta, %	-506,97	25,25	9,15	13,1	26,6
Efektiiivinen osinkotuotto, %	5,3	3,3	1,8	2,3	3,1
P/E-luku	-95,31	7,38	5,03	8,07	9
Osakkeen ylin kurssi, €	3,03	4,10	3,28	2,35	1,68
Osakkeen alin kurssi, €	1,61	2,80	2,17	1,57	1,18
Osakkeen tilik. keskimäärin, €	2,38	3,50	2,56	1,96	1,48
Osakkeen kurssi 31.12.	1,88	3,00	3,12	2,23	1,63
Osakekannan markkina-arvo, 1000 €	49 645	79 221	77 100	55 248	40 323
Osakkeiden vaihto, 1000 €	2 138	2 842	1 771	6 577	663
Osakkeiden vaihto, kpl	946 056	826 869	689 670	3 733 830	449 730
Osakkeiden vaihto, %	3,6	3,2	2,8	15,1	1,8
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (1000 kpl)	26 407	25 717	24 738	24 738	24 738
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa (1000 kpl)	26 407	26 407	24 738	24 738	24 738

*) 2008 hallituksen ehdotus

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto (ROE), %	=	Tilikauden voitto – tai tappio Omapääoma + vähemmistön osuus + varaukset (keskimäärin vuoden aikana)	x100
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	=	Tulos ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)	x100
Omavaraisuusaste, %	=	Oma pääoma + vähemmistön osuus + varaukset Taseen loppusumma - saadut ennakot	x100
Tulos/Osake (€)	=	Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo	
Oma pääoma/Osake (€)	=	Oma pääoma + varaukset Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden päättyessä	
Osinko/Osake (€)	=	Tilikaudelta jaettu osinko Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden päättyessä	
Osinko/Tulos (%)	=	Osakekohtainen osinko Osakekohtainen tulos	x100
Efektiiivinen osinkotuotto (%)	=	Osinko/osake Osakkeen osakeantioikaistu kaupantekokurssi (keskimäärin) tilikauden päättyessä	x100
P/E-luku	=	Osakkeen osakeantioikaistu kaupantekokurssi (keskimäärin) tilikauden päättyessä Tulos/osake	
Osakkeen keskimääräinen	=	Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä	
Osakekannan markkina-arvo	=	Osakkeiden lukumäärä x tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake (€)	=	Liiketoiminnan nettorahavirta Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo	

OSAKEPÄÄOMAN RAKENNE

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	26 407 030	100	26 407 030	100

OSAKKAAT ELINKEINORYHMITÄIN 31.12.2008

Elinkeinoryhmä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
Yksityiset yritykset	40	6,83	20 335 259	77,01
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	7	1,19	349 630	1,32
Kotitaloudet	538	91,81	5 722 135	21,67
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1	0,17	6	0,00
	586	100,00	26 407 030	100,00

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2008

Osakas	Osakkeita ja ääniä kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	63,07
Oy Mogador Ab	2 704 000	10,24
Tallberg Thomas	1 505 892	5,70
Sohlberg Hannu	1 330 000	5,04
Tallberg Martin	916 044	3,47
Rosaco Oy Ab	592 010	2,24
Renlund Susanna	426 936	1,61
Tallberg Nina	341 820	1,29
Helsinki Investment Trust Oy	180 000	0,68
Nieminen Jorma	124 807	0,47
Sijoitusrahasto Aktia Secura	119 658	0,45
Tallberg Marja	97 344	0,37
Muut	1 414 277	5,37
Yhteensä	26 407 030	100,00

OSAKEOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN 31.12.2008

Osakkeiden lukumäärä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
1 - 100	81	13,82	4 211	0,02
101 - 1 000	299	51,04	142 421	0,54
1001 - 10 000	162	27,64	502 788	1,90
10 001 - 100 000	33	5,63	862 201	3,26
100 001 - 1 000 000	7	1,19	2 701 275	10,23
1 000 001 - 99 999 999	4	0,68	22 194 134	84,05
	586	100,00	26 407 030	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2008 suoraan yhteensä 2 874 666 osaketta, jotka tuottavat 10,87 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä. Hallituksen jäsenten määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat: Oy Julius Tallberg Ab, Oy Mogador Ab, Oy Montall Ab. Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 19 369 162 osaketta, jotka tuottavat 73,35 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA		1.1.-31.12. 2008	1.1.-31.12. 2007
1 000 euroa	liitetieto		
LIKEVAIHTO	1	10 223	11 195
Liiketoiminnan muut tuotot	2	31 763	6 822
Henkilöstökulut	3	-827	-686
Poistot ja arvonalentumiset	4	-32	-615
Liiketoiminnan muut kulut		-7 882	-9 413
LIKEVOITTO		33 245	7 303
Rahoitustuotot ja -kulut	5		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		0	0
Muut korko- ja rahoitustuotot		3 354	2 050
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-2 162	-2 061
		1 192	-11
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		34 437	7 292
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		0	0
Tuloverot	6	-8 867	-2 057
TILIKAUDEN VOITTO		25 570	5 235

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA		1.1.-31.12. 2008	1.1.-31.12. 2007
1 000 euroa			
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA			
Tilikauden voitto		25 570	5 235
Oikaisut			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Liiketoiminnan muut tuotot		-31 763	-6 822
Poistot ja arvonalentumiset		32	615
Rahoituserät		-1 192	11
Verot		8 867	2 057
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos		-852	137
Osto- ja muiden velkojen muutos		-156	508
Maksetut korot ja rahoituskulut		-1 945	-2 002
Saadut korot		3 222	2 020
Maksetut verot		-696	-290
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		1 088	1 469
INVESTOINTIEN RAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		-10	-99
Investoinnit muihin sijoituksiin		-59 044	-31 273
Sijoitusten myyntitulot		47 634	22 411
Verot sijoitusten myynnistä		-8 958	-222
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA		-20 378	-9 183
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot		43 504	22 100
Lainojen takaisinmaksut		-17 706	-12 984
Maksetut osingot		-2 641	-1 402
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT		23 157	7 714
Rahavarojen muutos		3 867	0
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.		0	0
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.		3 867	0

EMOYHTIÖN TASE

1 000 euroa	liitetieto	31.12. 2008	31.12. 2007
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	7		
Aineettomat oikeudet		1	3
AINEELLISET HYÖDYKKEET	8		
Koneet ja kalusto		99	120
		99	120
SIJOITUKSET			
	9		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		39 650	39 823
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		35 013	48 275
Muut osakkeet ja osuudet		34 402	0
		109 065	88 098
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		109 165	88 221
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset	10		
Pitkäaikaiset muut saamiset		20 172	0
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		97	96
Muut saamiset		133	3 528
Siirtosaamiset	11	215	49
Rahoitusvarat		3 970	0
Rahat ja pankkisaamiset		3 867	0
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		28 454	3 673
VASTAAVAA YHTEENSÄ		137 619	91 894

1 000 euroa		31.12. 2008	31.12. 2007
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
	12		
Osakepääoma		21 027	21 027
Ylikurssirahasto		0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		11 110	11 110
Edellisten tilikausien voitot		5 507	2 913
Tilikauden voitto		25 570	5 235
		63 215	40 286
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	13		
Lainat rahoituslaitoksilta		29 405	36 301
		29 405	36 301
Lyhytaikainen vieras pääoma	14		
Lainat rahoituslaitoksilta		37 230	10 640
Saadut ennakot		48	1 508
Ostovelat		47	192
Velat saman konsernin yrityksille		6 127	722
Siirtovelat		1 379	2 056
Muut lyhytaikaiset velat		168	189
		44 999	15 307
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		74 404	51 608
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		137 619	91 894

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

1 000 euroa	2008	2007
1. Liikevaihto		
Vuokratuotot	10 216	11 189
Muu myynti	7	6
	10 223	11 195
2. Liiketoiminnan muut tuotot		
Myyntitulo sijoituksista	31 740	6 822
(KOY Kauppakeskus Martinsilta)		
Muut liiketoiminnan muut tuotot	23	0
	31 763	6 822
3. Henkilöstökulut		
Palkat, palkkiot ja tantiemit	664	536
Eläkemaksut	140	127
Muut henkilösivukulut	23	23
	827	686
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	6	5
Johdon palkkiot		
Hallituksen palkkiot	94	78
Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot	183	174
Eläkesitoumukset		
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen eläkejärjestely, jonka vuosikustannus on 47.084,32 euroa. Tämän ja lakisääteisen Tyel-vakuutuksen lisäksi johdolla tai henkilöstöllä ei ole muita eläkejärjestelyjä.		
4. Poistot		
Muut pitkävaikutteiset menot	2	2
Rakennukset	0	0
Koneet ja kalusto	30	13
Arvon alentumiset pitkäaikaisista sijoituksista	0	600
	32	615
5. Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0	0
Korkotuotot lainasaamisista	0	0
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yhtiöiltä	1 683	1 885
Debertuuritalletuksista ja yritysainasta	1 138	0
Muilta	533	142
Korko- ja rahoituskulut		
Saman konsernin yhtiöille	-41	-24
Muille	-2 121	-2 014
Rahoitusvastikkeet ¹⁾	0	-36
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	1 192	-47
¹⁾ Sisältyvät vuokriin ja yhtiövastikkeisiin		
6 Verot		
Sijoitusten myynnistä	8 171	1 767
Varsinaisesta toiminnasta	696	290
	8 867	2 057

1 000 euroa	2008	2007
PYSYVÄT VASTAAVAT		
7. Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	24	24
Lisäys 1.1.-31.12.	0	0
Hankintameno 31.12.	24	24
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-21	-18
Poistot 1.1.-31.12.	-2	-3
Kirjanpitoarvo 31.12.	1	3
8. Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.	162	82
Lisäykset 1.1.-31.12.	10	113
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-33
Hankintameno 31.12.	172	162
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-42	-49
Vähennysten kertyneet poistot	0	19
Poistot 1.1.-31.12.	-31	-12
Kirjanpitoarvo 31.12.	99	120
9. Sijoitukset		
Tytäryhtiöosakkeet		
Hankintameno 1.1.	39 823	16 900
Lisäykset 1.1.- 31.12.	500	27 070
Vähennykset 1.1.- 31.12.	-673	-4 147
Hankintameno 31.12.	39 650	39 823
Muut osakkeet		
Koy Data-City	0	6 160
Koy Data-City myynti	0	-6 160
SK Property Oy	0	490
SK Property siirto sijoituksiin	0	-490
Muut osakkuudet (Cargill)	0	1
Vähennys muut osuudet Cargill	0	-1
Lisäykset Sponda Oyj 11 123 018 kpl	34 401	0
	34 401	0
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	0	6 651
Lisäykset 1.1.- 31.12.	34 401	0
Vähennykset 1.1.- 31.12.	0	-6 651
Hankintameno 31.12.	34 401	0

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

1 000 euroa	2008	2007
10. Pitkäaikaiset saamiset		
Nordea Yrityslainakori	12 500	0
Danske Bank Debentuuritalletus	3 825	0
Svenska Handelsbanken Debentuuritalletus	3 847	0
	20 172	0
Pitkäaikaiset saamiset konserniyhtiöiltä ovat lainasaamisia (konsernitili)		
11. Lyhytaikaiset saamiset		
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:		
Saamiset konserniyhtiöiltä	0	6
Sijoitusten ja talletusten korkosaaminen	135	0
Saamiset johdannaissopimuksista	31	33
Vakuutuskorvaukset	25	0
Muut saamiset	24	10
	215	49
12. Oma pääoma		
2007	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo 1 000 euroa
A-osakkeet (20 ääntä/osake)	565 070	2 882
B-osakkeet (1 ääni/osake)	3 557 930	18 145
Yhteensä	4 123 000	21 027
15.3.2007 Uusia B-osakkeita ja osakesarjojen yhdistäminen	56 505	
26.3.2007 Maksuton osakeanti 1:5	20 897 525	
19.6.2007 Suunnattu anti	1 330 000	
Yhteensä	26 407 030	21 027
2008		
Osakkeet yhteensä	26 407 030	21 027
1 000 euroa	2008	2007
Osakepääoma 1.1.	21 027	21 027
Osakepääoma 31.12.	21 027	21 027
Ylikurssirahasto 1.1.	0	6 109
Siirto svop-rahastoon	0	-6 109
Ylikurssirahasto 31.12.	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	11 110	0
Lisäys (suunnattu anti)	0	5 001
Siirto ylikurssirahastosta	0	6 109
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	11 110	11 110
Kertyneet voittovarot 1.1.	8 148	4 315
Osingonjako	-2 641	-1 402
Tilikauden tulos	25 570	5 235
Kertyneet voittovarot 31.12.	31 077	8 148
Oma pääoma yhteensä	63 215	40 286
Jakokelpoiset varat	42 187	19 258

1 000 euroa	2008	2007
13. Pitkäaikaiset velat		
Velat, jotka erääntyvät 5 vuoden tai pidemmän ajan kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	10 290	13 845
14. Lyhytaikaiset velat		
Korottomat lyhytaikaiset velat	1 642	3 945
Korolliset lyhytaikaiset velat	43 357	11 362
	44 999	15 307
Velat saman konsernin yrityksille		
Lyhytaikaiset lainat tytäryhtiöiltä	6 127	722
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Verot	765	1 552
Korot	479	262
Henkilöstökulut	126	167
Muut	10	75
	1 380	2 056
15. Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut		
Koronvaihtosopimukset		
Kohde-etuuden arvo	18 035	24 312
Markkina-arvo	-858	180
16. Annetut vakuudet		
Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön.		
Rahoituslaitoslainat		
Lainat	66 635	46 941
Muut velat		
Ennakkomaksut	0	1 400
Vakuudet		
- kiinnitykset	0	0
- kiinteistöyhtiöosakkeet	23 566	22 937
- pantatut rahoitusarvopaperit	58 543	0
Vakuudet yhteensä	82 109	22 937

17. Vakuutusarvot 31.12.2008

Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12kk). Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Eläke-Fenniassa.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 42 187 327,48 euroa, josta tilikauden voitto on 25 569 786,15 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

– osinkoa jaetaan 26.407.030 osakkeelle 0,10 euroa/osake eli yhteensä	2 640 703,00 euroa
– ja että omaan pääomaan jätetään	39 546 624,48 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

Espoossa helmikuun 13. päivänä 2009

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

TILINTARKASTUSKERTOMUS Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. – 31.12.2008. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastus-

tavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyksiä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsityksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

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

Helsingissä 13. helmikuuta 2009

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Kim Karhu
KHT

HALLINNOINTIKOODI, YLEISTÄ

Yhtiö noudattaa Nasdaq OMX Helsinki Oy:n sisäpiiriohjetta sekä Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n vahvistamaa, 1.1.2009 voimaan tullutta suositusta listayhtiöiden hallinnointikoodista.

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

YHTIÖKOKOUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy: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.

Merkittävimpiä yhtiökokouksen päätösvaltaan kuuluvia asioita ovat:

- hallituksen lukumäärästä päättäminen
- hallituksen jäsenten valinta
- hallituksen ja sen valiokuntien jäsenten palkkioista ja taloudellisista etuuksista päättäminen
- tilintarkastajan valinta ja tilintarkastajan palkkiosta päättäminen
- tilinpäätöksen hyväksyminen
- hallituksen ja toimitusjohtajan vastuuvapaudesta päättäminen
- yhtiöjärjestyksen muuttaminen
- osakepääoman korottamisesta päättäminen
- yhtiön varojen jaosta, kuten voitonjaosta päättäminen

Yhtiöjärjestyksen 9 §:n mukaan kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan aikaisintaan kolme (3) kuukautta tai vähintään seitsemäntoista (17) päivää ennen kokousta. Kokouskutsu toimitetaan joko julkaisemalla se yhtiön kotipaikkakunnalla säännöllisesti ilmestyvässä sanomalehdessä tai osakkeenomistajille heidän yhtiön osakeluetteloon merkittyyn osoitteeseen lähe-

tetyllä kirjeellä. Yhtiökokouskutsussa mainitaan mm.

- kokousaika ja -paikka
- ehdotus yhtiökokouksen asialistaksi
- ehdotus hallituksen jäseniksi ja jäsen ehdokkaan henkilötiedot
- ehdotus tilintarkastajaksi
- kuvaus menettelyistä, joita osakkeenomistajan on noudatettava voidakseen osallistua yhtiökokoukseen ja äänestää siinä
- yhtiökokoukseen osallistumisoikeus ja äänestys oikeuden määrittävä ns. täsmäytyspäivä
- paikka, jossa yhtiökokousasiakirjat ja päätösehdotukset ovat saatavilla
- yhtiön internet-sivujen osoite

Edellä olevat sekä seuraavat tiedot asetetaan osakkeenomistajien saataville yhtiön internet-sivuilla vähintään 21 päivää ennen yhtiökokousta:

- osakkeiden ja äänioikeuksien kokonaismäärä osakelajeittain
- kokouskutsun päivänä
- yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat
- hallituksen tai muun toimivaltaisen elimen päätösehdotus
- asia, joka on otettu yhtiökokouksen asialistalle, mutta josta päätöstä ei ehdoteta tehtäväksi

HALLITUS

Yhtiön hallitukseen kuuluu 5-8 varsinaista jäsentä.

Hallitus on päätösvaltainen, kun yli puolet jäsenistä on paikalla.

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

Hallituksen jäsenet valitaan tehtäviinsä vuodeksi kerrallaan siten, että heidän toimikautensa alkaa vaalin suorittaneen yhtiökokouksen päätyttyä ja päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallituksessa on tällä hetkellä kuusi jäsentä, joista kukaan ei ole päätoiminen.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan vuodeksi kerrallaan.

Hallituksen jäseneksi valittavalla on oltava tehtävän edellyttämä pätevyys ja mahdol-

lisuus 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 18.3.2008 valituista hallituksen jäsenistä on hallituksen tulkinnan mukaan neljä riippumattomia yhtiöstä sekä yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista eli jäsenet Magnus Bargum, Markus Fogelholm, Kaj Hedvall ja Kari Sainio.

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, palkitsemisjärjestelmän 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 2008 hallituksen kokouksia oli 7 ja kokouksiin osallistui keskimäärin 94 % hallituksen jäsenistä.

Hallitus arvioi toimintaansa vuosittain sisäisenä itsearviointina.

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Järjestäytymiskokouksessa 18.3.2008 hallitus ei muodostanut komiteoita. Hallitus on vastuussa hallinnointikoodin suositus nro 27 mukaisen tarkastusvaliokunnan tehtävistä.



Susanna Renlund

HALLITUS

Puheenjohtaja

Susanna Renlund, Helsinki

Syntynyt 1958

Maatalous- ja metsätieteiden maisteri

- Oy Julius Tallberg Ab:n hallituksen varapuheenjohtaja
- Ramirent Oyj:n hallituksen varapuheenjohtaja, tarkastusvaliokunnan jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1997 alkaen, varapuheenjohtaja vuosina 2005-2006 ja puheenjohtaja 2006 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 31.12.2008 oli 426 936 osaketta.



Thomas Tallberg

Varapuheenjohtaja

Dosentti Thomas Tallberg, Helsinki

Syntynyt 1934

LKT

- Oy Julius Tallberg Ab, hallituksen puheenjohtaja
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen varapuheenjohtaja vv. 1987-1997, puheenjohtaja vuosina 1998-2005 sekä vuodesta 2006 lähtien varapuheenjohtaja
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 31.12.2008 oli 1 505 892 osaketta
- Thomas Tallberg on toiminut vuodesta 1967 lähtien immunologian dosenttina ja vuosina 1971-1997 immunologian erikoislääkärinä Helsingin Yliopistollisessa Keskussairaalassa sekä vuodesta 1994 Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy:n johtajana.

JÄSENET



Magnus Bargum

Kauppaneuvos Magnus Bargum, Helsinki

Syntynyt 1947

Kauppatieteiden maisteri

- Algol Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 1985 ja hallituksen jäsen vuodesta 1976
- Paulig Oy:n hallituksen varapuheenjohtaja
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2005 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 0
- Suomen Messut Osuuskunnan hallintoneuvoston jäsen
- Elinkeinoelämän Keskusliiton hallituksen jäsen vuodesta 2005 alkaen
- Suomen Kaupan Liitto, puheenjohtaja vuodesta 2007 alkaen
- Usean säätiön ja rahaston hallituksen jäsen
- Magnus Bargum on yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista riippumaton.



Kaj Hedvall

Johtaja Kaj Hedvall, Helsinki

Syntynyt 1960

KTT, DI

- Senaatti-kiinteistöt liikelaitoksen johtaja, liiketoiminnan kehittäminen
- Suomalaisen sijoitusrahaston ja säätiön hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2005 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 0
- Kaj Hedvall on vuosina 1984-1998 toiminut Svenska handelshögskolan HANKENin rahoitustieteen laitoksen opetus- ja tutkimustehtävissä. Vuosina 1998-2002 hän toimi Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n kehitysjohtajana. Vuodesta 2002 Kaj Hedvall on toiminut Senaatti-kiinteistöjen johtajana ja johtoryhmän jäsenenä vastuualueena liiketoiminnan kehittäminen.
- Kaj Hedvall on yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista riippumaton.



Markus Fogelholm

Markus Fogelholm, Espoo

Syntynyt 1946

Valt.kand.

- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2008 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 0
- Markus Fogelholm on toiminut Suomen Pankkiyhdistyksen toimitusjohtajana vuosina 2001-2006, Suomen Pankin Markkinaoperaatioiden osaston päällikkönä 1991-2001 sekä Kansainvälisen Valuuttarahaston (IMF) johtokunnan varsinaisena jäsenenä (Pohjoismaiden edustaja) 1989-1991 sekä johtokunnan varajäsenenä 1987-1989
- Markus Fogelholm on toiminut usean yrityksen luottamustehtävissä
- Markus Fogelholm on yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista riippumaton.



Kari Sainio

Toimitusjohtaja Kari Sainio, Espoo

Syntynyt 1959

KTM, DI

- Hadrianus Kehitys Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2004
- Kiinteistökomppania Oy:n toimitusjohtaja 2005 - 2008
- K. Trading UAB:n (Liettua) toimitusjohtaja vuodesta 2006
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2007
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 0
- Kari Sainio on 1987-1994 pääosin ollut linjavastuutehtävissä Polar-rakennus Oy:n kansainvälisissä rakennusurakointi- ja kiinteistökehitysliiketoiminnassa asuen useita vuosia ulkomailla, mm. USA:ssa ja Latviassa. Vuosina 1994-1998 Kari Sainio vastasi Lemcon Oy:n Baltian ja Puolan urakointi- ja kiinteistökehitysliiketoiminnasta. Vuosina 1998-2004 Kari Sainio toimi Lemminkäinen Oy:n päällystysyksikön vientijohtajana (Pohjoismaat, Baltia, IVY, Puola ja Sambia).
- Kari Sainio on yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista riippumaton.

Toimitusjohtaja Martin Tallberg, joka toimi Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsenenä vuodesta 1991, erosi 20.1.2009 hallituksesta, koska Sponda Oyj:n nimitysvaliokunta on ehdottanut häntä Sponda Oyj:n hallitukseen.

Toimitusjohtaja

Hallitus nimittää yhtiön toimitusjohtajan ja päättää tämän palvelussuhteen ehdoista. Toimitusjohtajan toimitusuhteen 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, Espoo**

Syntynyt 1947

Kauppatieteiden maisteri

- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitusjohtaja vuodesta 1987 ja konserniin kuuluvien tytäryhtiöiden hallituksen puheenjohtaja.
- Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n neuvottelukunnan jäsen
- 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 31.12.2008 oli 25 794 osaketta. Ei osakejohdannaisiin kannustinjärjestelmiin perustuvia omistuksia ja oikeuksia.

Vuonna 2008 toimitusjohtajalle maksetut palkat olivat 136 983,26 euroa ja palkkiot 46 050 euroa. Maksetut vapaaehtoiset eläkevakuutukset vuonna 2008 olivat 10 350 euroa. Toimitusjohtajasopimuksen mukaisesti toimitusjohtajalla on 4 kuukauden irtisanomisaika. Yhtiön irtisanoessa sopimuksen, toimitusjohtaja on oikeutettu 12 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen, mikäli irtisanomisen syy ei ole työ sopimuslain tarkoittama erityisen painava syy. Toimitusjohtajan eläkeikä on 65 vuotta, mutta toimitusjohtajalla on kuitenkin niin halutessaan oikeus jäädä ennenaikaiselle eläkkeelle aikaisintaan täytettyään 62 vuotta.

Palkitsemisjärjestelmä

Toimitusjohtajalla ei ole erillistä palkitsemisjärjestelmää, vaan hän kuuluu henkilöstön kannustinjärjestelmän piiriin.

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 2008 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsenille maksettiin palkkiota seuraavasti:

	eur vuosipalkkio	eur kokouspalkkio
Susanna Renlund	17 000	2 100
Thomas Tallberg	13 000	1 500
Magnus Bargum	10 000	2 100
Markus Fogelholm	10 000	1 800
Kaj Hedvall	10 000	2 100
Kari Jordan		150
Kari Sainio	10 000	2 100
Martin Tallberg	10 000	1 800
Yhteensä	80 000	13 650

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäseniä ei palkita optioilla eikä heillä ole muita kannustinjärjestelmiä.

HENKILÖSTÖN KANNUSTE-JÄRJESTELMÄT

Yhtiöllä on 8.12.2008 vahvistettu henkilöstön bonusjärjestelmä, jolla tuetaan yhtiön 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 2008 oli 47.084,39 euroa.

TILINTARKASTUS JA TILINTARKASTAJAT

Tilintarkastus
Yhtiöllä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilitarkastaja. Mikäli yhtiön varsinaisena tilintarkastajana on KHT-yhteisö, ei varatilitarkastajaa valita. Yhtiön tilintarkastajan on oltava KHT tai KHT-yhteisö. Tilintarkastajille maksettiin palkkioita vuonna 2008 seuraavasti: tilintarkastuksesta 48.565 euroa (vuonna 2007 50.892 euroa), tarkastustoimeksiannoista 12.542 euroa (vuonna 2007 18.232 euroa), veroneuvonnasta 8.357 euroa (vuonna 2007 0 euroa), muista toimeksiannoista 23.141 euroa (vuonna 2007 22.198 euroa), yhteensä 92.605 euroa (vuonna 2007 91.322 euroa).

Tilintarkastajat

Varsinainen tilintarkastaja: PricewaterhouseCoopers Oy KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Kim Karhu, KHT.

Sisäpiirihallinto

Yhtiö noudattaa Nasdaq OMX Helsinki Oy:n 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 Euroclear Finland Oy:n (ent. Suomen Arvopaperikeskus Oy) sisäpiirirekisteripalvelua, josta on nähtävissä sisäpiiriläisten ajantasaiset omistustiedot.

Sisäpiiriin kuuluvilla on toimitettu kirjallisesti ohjesääntö. Heille ilmoitetaan myös kirjallisesti kaupankäyntikiellon ajankohdat.

Sisäpiirirekisterin mukaan hallituksen jäsenet ja heidän määräysvallassaan olevat yhtiöt sekä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n henkilökunta omistivat 31.12.2008 22 256 328 osaketta, joka oikeuttaa 84,3 %:n äänivalta- ja omistususuuteen.

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 budjettivertailua. Järjestelmä mahdollistaa myös pitkän aikavälin suunnittelun ja toimii budjetoiminnan apuvälineenä.

SISÄINEN VALVONTA, RISKIEN-HALLINTA JA SISÄINEN TARKASTUS

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:

- hyväksytyn 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 organisaatiorakennetta, 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 toimintaperiaatteita ja hallituksen päätöksiä.

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

RISKIEN HALLINTA

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:llä riskienhallinnan periaatteet päivitettiin 2008, joiden mukaan riskienhallinta on keskeinen osa strategista ja operatiivista suunnittelua, päätöksentekoprosessia ja sisäistä valvontajärjestelmää.

Yhtiössä on konservatiivinen suhtautuminen riskeihin ja riskinotossa pitäydytään liiketoimintastrategian määrittämässä raameissa. Sijoitussalkun rakennetta pyritään jatkuvasti kehittämään ja tasapainottamaan eri näkökulmista; (esimerkiksi hajauttamalla kiinteistöjä eri käyttötarkoitusten mukaan, välttämällä liian suuria vuokralaisia, keskittymällä pääkaupunkiseudulle).

Kiinteistösijoitustoiminnan strategiset perusteet on määritelty ja uusien hankkeiden sekä myyntien arvioinnissa merkittävänä lähtökohtana pidetään uuden sijoituksen tai myynnin vaikutusta strategiaan tavoitteisiin.

Tämän hetkisenä merkittävimpana riskialueena yhtiö pitää avainhenkilöriskiä sekä yleisen maailmantalouden tilanteen epävarmuutta, joka voi välillisesti vaikuttaa yhtiöön. Myös muut johdon tunnistamat riskialueet ja keinot, joilla johto on pyrkinyt niihin varautumaan on kuvattu alla.

Strategiset riskit

Maailmantalouden epävarmuus

Yhtiön liiketoimintaan vaikuttaa merkittävästi maailmantalouden epävarmuus. Vuoden 2008 loppupuolella epävarmuus on heijastunut sijoittajien tuottovaatimuksiin. Julius Tallberg-Kiinteistöjen liiketoiminnan kannalta maailmantalouden epävarmuus saattaa heijastua toimitiloja vuokraavien asiakkaiden liiketoimintaan ja välillisesti yhtiön tuottoihin.

Epävarmaa tilannetta yhtiö on pyrkinyt hallitsemaan realisoimalla kiinteistöomaisuuttaan, joka on ollut yhtiön pitkäikäisen sijoitussalkussa, mutta josta se on näkemyksensä mukaan saanut epävarmaan tilanteeseen nähden hyvän hinnan.

Kiinteistösijoitusten maantieteellinen sijainti
Kiinteistösijoitusten maantieteellinen sijainti alueella, jossa yhtiöllä on pienemmät vaikutusmahdollisuudet tai markkina-asiantuntemus, saattaa olla riski.

Yhtiö on pitänyt kiinteistösijoitustoiminnan painopistealueena pääkaupunkiseutua, jossa yhtiön asiantuntemus ja yleinen markkinoiden ennustettavuus on hyväksyttävällä tasolla.

Osaomistuksiin perustuvat kiinteistösijoitukset

Yhtiö katsoo, että osaomistuksiin kiinteistösijoituksissa saattaa liittyä riski siitä, että yhteistyösopuilla on eriävät näkemykset kiinteistöjen kehittämisestä ja jalostuspotentiaalista.

Yhtiö pyrkii hallitsemaan osaomistuksiin liittyvää riskiä sijoittamalla vain yksin omistamiinsa kiinteistöihin ja tontteihin.

Asiakaskannan yksipuolisuus

Asiakaskannan yksipuolisuus tai keskittymisen tietyille toimialalle saattaisi olla riski. Yhtiö pyrkii hajauttamaan toimitilojen vuokrausta eri toimialoilla toimiville yrityksille, jolloin esimerkiksi matalasuhdanteesta johtuva toimitilojen supistunut käyttötarve yhdellä toimialalla ei vaikuttaisi nopealla aikavälillä ratkaisevasti yhtiön tuottoihin.

Aviapolis-alueen kehittyminen

Yhtiöllä on merkittävä kehityskohde Eonia Business Park Aviapoliksen alueella Vantaan Äyritie 6:ssa. Strateginen riski on Aviapolis-alueen kehittämisen tai odotetun kasvuvauhdin hidastuminen.

Yhtiö pyrkii hallitsemaan tähän liittyvää riskiä rakentamalla kohdetta vaihteittain vuokrasopimuskannan mukaan.

Operatiiviset riskit

Avainhenkilöriski

Yhtiön pienen henkilöstömäärän vuoksi (7 henkilöä) avainhenkilöriski on suuri. Tätä riskiä on pyritty pienentämään palkkaamalla vuoden 2008 aikana yksi henkilö lisää. Kuitenkin avainhenkilöriski ja varamiesjärjestelmään liittyvät riskit ovat edelleen merkittäviä. Yhtiö pyrkii hallitsemaan avainhenkilöriskiä osittain päällekkäisillä työnkuvilla.

Kiinteistöjen osto- ja myyntiprosessiin liittyvät riskit

Kiinteistöinvestointeihin liittyy riski, jos yhtiö ei arvioi tulevaisuuden tuottopotentiaalia oikein.

Yhtiö pyrkii hallitsemaan merkittäviin hankkeisiin liittyviä riskejä määrämuotoisella prosessilla, jossa hankkeet (ostot/myynnit) käydään läpi ennen hallituskäsittelyä. Tavoitteiden seuraamiseksi on luotu mittaristo, jolla johto simuloi ja seuraa investoinnin vaikutusta merkittävimpiin tunnuslukuihin.

Ulkoiset palveluntuottajat

Kiinteistön ylläpitoon liittyy operatiivisia riskejä esimerkiksi ulkoistuskumppaneiden työn laatuun liittyen.

Yhtiö selvittää vaihtoehtoja ja mahdollisuuksia ottaa kiinteistöjen hallintointi enenevässä määrin omiin käsiin.

Tietojärjestelmät

Lyhytaikaisetkin tietojärjestelmiin ja tietoliikenteeseen liittyvät häiriöt vaikeuttavat yhtiön toimintaa. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj tukeutuu Tallberg-konsernin tietohallintoon ja tietojärjestelmien osalta on laadittu jatkuvuussuunnitelma.

Rahoitusriskit

Mahdollisia rahoitusriskejä ovat maksuvalmiuteen, korko- ja hintatasoon sekä saataviin ja luottoihin liittyvät riskit.

Maksuvalmius

Lisää tietoa maksuvalmiusriskien hallinnasta löytyy tilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa (23) Rahoitusriskien hallinta; Maksuvalmius ja jälleenrahoitusriski.

Korko- ja hintariskit

Konserni altistuu markkinariskeistä lähinnä vain korko- ja hintariskille.

Lisää tietoa korko- ja hintariskien hallinnasta löytyy tilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa (23) Rahoitusriskien hallinta; Markkinariski.

Saatava- ja luottoriskit

Konsernin politiikka määrittelee asiakkaiden, sijoitustransaktioiden ja johdannaissopimusten luottokelpoisuusvaatimukset sekä sijoituspolitiikan.

Lisää tietoa saatava- ja luottoriskien hallinnasta löytyy tilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa (23) Rahoitusriskien hallinta; Luottoriski.

Vahinko- ja vastuuriskit

Mahdollisia vahinkoriskejä ovat tulipalo ja toimitilaturvallisuusriskit sekä johdon vastuukysymykset.

Yhtiöllä on lähes poikkeuksetta omistamis- ja kiinteistöissä täysarvovakuutukset sekä vuokratulojen keskeytysvakuutukset 12 kuukauden vuokratuottojen turvaamiseksi. Toimitusjohtajalla ja hallituksella on vastuuvakuutus.

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.

LUNASTUSMÄÄRÄYKSET

Yhtiöjärjestyksessä ei ole lunastusmääräyksiä.

OSAKASSOPIMUKSET

Yhtiön tiedossa ei ole osakassopimuksia.

TIEDOTTAMINEN

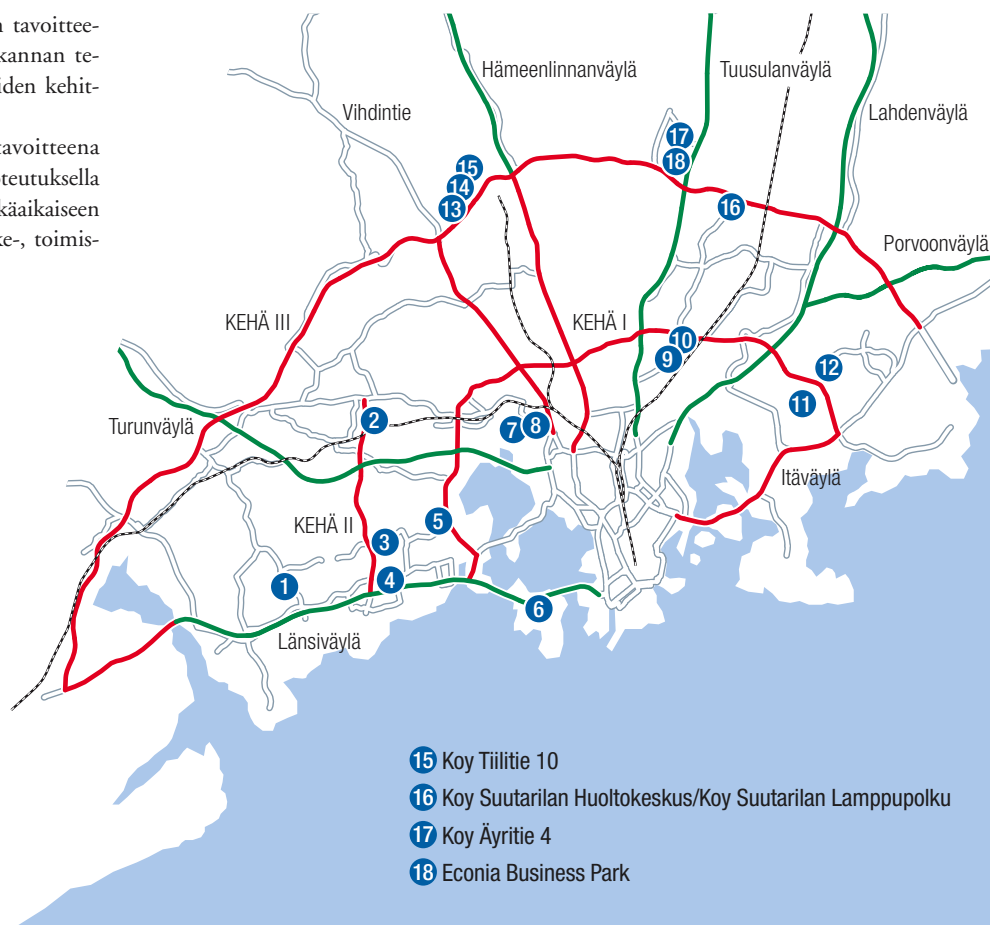
Yhtiö esittää seuraavat asiakokonaisuudet yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.jtkoyj.com/Sijoittajat:

- Hallinnointikoodi
- Yhtiökokous
 - Yhtiökokouskutsu
 - Osakkeiden ja äänioikeuksien kokonaismäärä osakelajeittain kokouskutsun päivänä
 - Yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat
 - Hallituksen päätösehdotus
 - Asia, joka on otettu yhtiökokouksen asialistalle, mutta josta päätöstä ei ehdoteta tehtäväksi
 - Yhtiökokouspöytäkirja liitteineen
- Osakkeet, osakepääoma sekä suuret osakkeenomistajat
- Vuosikertomus, osavuosikatsaukset
- Tapahtumakalenteri
- Muut tässä suosituksessa selostettavaksi edellytetyt seikat

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

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

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



- 15 Koy Tiilitie 10
- 16 Koy Suutarilan Huoltokeskus/Koy Suutarilan Lamppupolku
- 17 Koy Äyritie 4
- 18 Econia Business Park



1 Espoo/Suomenoja, Suomalaistentie 7

Toimisto- ja varastokiinteistö
Vuokrattava ala n. 11 300 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Oy Agfa-Gevaert Ab
- A.I.N.A Mainos Oy
- Carpentum Oy
- Espoon Urheiluhierontakeskus
- Fischer Finland
- Förlagssystem Finland Oy
- Jo-He Oy
- Oy Julius Tallberg Ab
- Kajon Oy
- Oy Norstar Ab
- Oy Senseware Ltd
- Suomen Polkupyörä-tukku Oy



2 Espoo/Kilo, Karapellontie 11-13

Toimisto-, tuotanto- ja varastokiinteistö
6 800 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Oy Albarossa Ab
- Espoon kaupunki
- Evolvit Oy
- Microtieto Suomi Oy
- HSG-Package Oy
- Oy Prime Development Ltd



3 Espoo/Olarinluoma, Luomannotko 3

Toimisto- ja varastokiinteistö
4 300 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Lassila & Tikanoja Oyj
- Laattamaailma Oy



4 Espoo/Niittykumpu, Kappelitie 6

Toimistokiinteistö
8 700 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Atmel Oy
- Espotel Oy
- Futuremark Oy
- Space Systems Finland Oy



5 Espoo/Tapiola, Tietäjantie 12

Toimistokiinteistö
2 100 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Oy Indmeas Industrial Measurements Ab
- Sito Oy
- Sun-Flex Työhyvinvointipalvelut Oy



6 Helsinki/Lauttasaari , Gyldenintie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
3 500 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Suomen Terveystalo Oy Helsinki Lauttasaari
- Casarest Consulting Oy
(Ravintolat C.W. Gylden ja Piratti)



7 Helsinki/Pitäjänmäki, Valimotie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
1 300 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

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



8 Helsinki/Pitäjänmäki, Höyläämötie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
2 700 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Fin-Albakos Oy
- Kopio Niini Oy



9 Helsinki/Oulunkylä, Liukumäentie 15

Varastokiinteistö
23 600 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Vuokrattu kokonaan
Schenker Cargo Oy:lle



10 Helsinki/Pukinmäki, Rälssintie 10

Toimistokiinteistö
3 130 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

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



11 Helsinki/Myllypuro, Kivensilmänkuja 2

Toimistokiinteistö
3 000 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Helsingin kaupunki
- Non Fighting Generation Ry
- Myllypuron Huolto Oy



12 Helsinki/Kontula, Sirrikuja 1

Toimisto- ja varastokiinteistö
4 500 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Itella Oyj
- Pintavision Oy



13 Vantaa/Petikko, Petikontie 6

Liikekiinteistö
5 900 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Eurokangas Oy
- Suomen Polkupyörätukku Oy



14 Vantaa/Petikko, Tiilitie 8

Toimisto- ja varastokiinteistö
2 200 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

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



15 Vantaa/Petikko, Tiilitie 10

Toimisto- ja varastokiinteistö
1 840 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Finn-Id Oy
- Scalen Maiorov Oy



16 Helsinki/Suutarila, Tapulikaupungintie 37 ja Lammupolku 3

Toimisto-, tuotanto- ja varastokiinteistö
5 800 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Vuokrattu kokonaan Ramirent Oyj:lle



17 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 4

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
8 744 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Vuokrattu kokonaan Philips Oy:lle



18 Eonia Business Park, Äyritie 6

- vuokrattava kokonaispinta-ala noin 23 000 m²
- vuokrattava pinta-ala/talo 5 500 m²
- kerrosalat 1 300 – 3 500 m²
- toimitilat alkaen noin 80 m²
- pysäköintipaikkoja noin 550 kpl
- tilojen käyttäjille tarjolla kattava palveluvalikoima

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj rakennuttaa Vantaan Aviapolikseen Eonia Business Parkin, joka on JTK:n merkittävin jalostushanke tällä vuosikymmenellä. Eonia toteutetaan yhdessä Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa. Edellytykset rakentamispäätöksen tekemiseksi eivät vielä toistaiseksi ole täyttyneet. Hankkeen aktiivinen vuokrausmarkkinointi jatkuu kuitenkin edelleen ja sen riittävän onnistumisen myötä valmiudet Eonia Business Parkin rakentamisen käynnistämiseksi ovat olemassa.

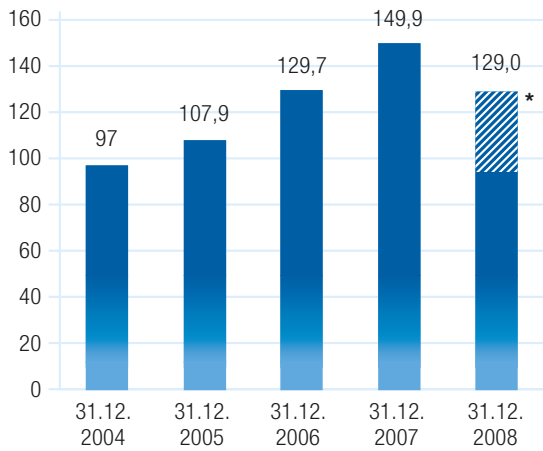
MYDYT KIINTEISTÖT

Yhtiö myi 19.12.2008 KOY Arinatie 8 osakekannan Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n omistaman Suomen Osatontti Ky:n ja Hartela Kiinteistömarkkinointi Oy:n omistamalle KOY Tuuvantuvallalle 31.5.2006 tehdyn esisopimuksen mukaisesti. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät omistajalle kaupan yhteydessä.

VÄLILLINEN KIINTEISTÖOMISTUS

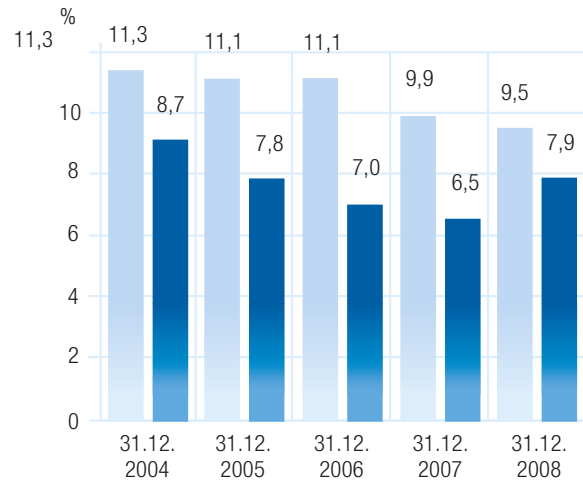
Nykyisessä markkinatilanteessa ja huomioiden yhtiön vahvan rahoitusaseman yhtiö päätti 15.10.2008, että myös välilliset kiinteistösijoitukset kuuluvat yhtiön strategiaan. Yhtiö sijoitti loppuvuoden 2008 aikana noin 34,4 miljoonaa euroa Sponda Oyj:n osakkeisiin, joka edustaa noin 10 % Sponda Oyj:n osakekannasta. Kyseinen sijoitus on strateginen, pitkäaikainen sijoitus. Sponda Oyj:n sijoituspolitiikka on keskeisiltä osiltaan yhteneväinen Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n suorien kiinteistösijoitusten ja strategian kanssa.

KIINTEISTÖOMAISUUDEN MARKKINA-ARVO, MILJ. EUROA



* Vällillisen kiinteistöomaisuuden arvo on 34,5 M€
(Sponda Oyj:n osakkeiden markkina-arvo)

NETTOVUOKRATUOTTO-%

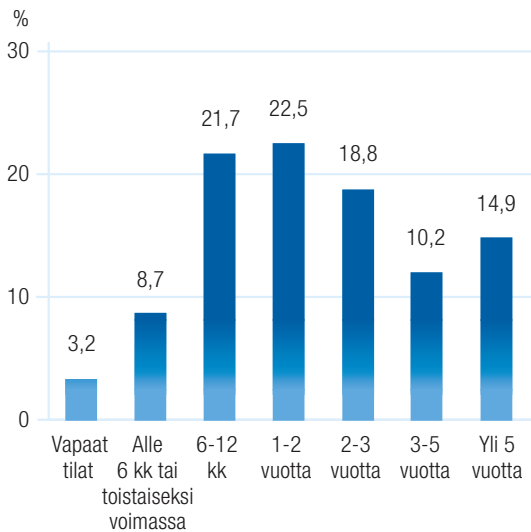


FAS nettovuokratuotto -% = $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (}=\text{vuokratulot} - \text{hoitokulut})}{\text{Valmiin kiinteistöomaisuuden hankinta- tai FAS tasearvo varainsiirtoveroineen}} \times 100$

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

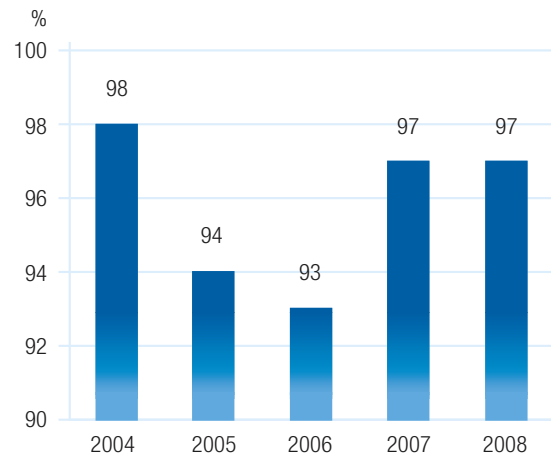
VUOKRATUOTTOJEN KESTOANALYYSI 31.12.2008

Vuokrasopimuskannan kestoajan keskiarvo 2,2 vuotta (2007: 2,6 vuotta)

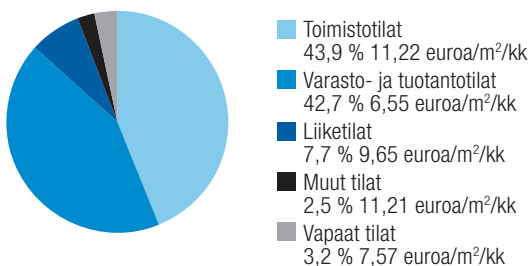


Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo (alv 0%) 21,7 milj. euroa (2007: 31,8 milj.euroa).
Toistaiseksi voimassa olevista sopimuksista huomioitu irtisanomisajan vuokra.

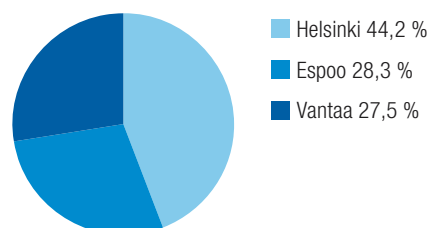
TUOTTOPAINOTETTU VUOKRAUSASTE 2004–2008



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



KIINTEISTÖOMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN MARKKINA-ARVOIN



KIINTEISTÖYHTEENVETO 31.12.2008

	Omistus- osuus	Vuokrattava ala, htm ²					Käyttämätön rakennusoikeus kem ²	Hankinta- vuosi
Kiinteistön nimi		Yhteensä	Liike	Toimisto	Varasto/ tuotanto	Muu		
HELSINKI								
Koy Gyldenintie 2 Lauttasaari	100	3 507	630	2 401	406	70	0	1987
Koy Suutarilan Huoltokeskus Suutarila	100	5 776	0	1 441	4 335	0	10 845	2000
Koy Suutarilan Lamppupolku Suutarila	100	0	0	0	0	0	8 838	2000
Koy Liukumäentie 15 Helsinki Oulunkylä	100 ¹⁾	23 634	0	0	23 634	0	0	2000
Koy Helsingin Valimotie 2 Pitäjänmäki	100	1 299	704	294	251	50	1 900	2007
Koy Helsingin Höyläämötie 2 Pitäjänmäki	100	2 711	0	200	2 511	0	4 860	2007
Koy Sirrikujan Teollisuustalo Kontula	100 ²⁾	4 674	0	2 683	1 888	103	0	2007
Koy Kivensilmänkuja 2 Myllypuro	100 ³⁾	2 876	0	2 416	460	0	1 000	2007
KOy Helsingin Rälssintie 10 Pukinmäki	100	2 508		1 596	912	0	0	2008
Yhteensä		46 985	1 334	11 031	34 397	223	27 443	
ESPOO								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab Kilo	100	6 739	0	3 649	2 710	380	7 564	1988
Koy Espoon Suomalaistentie 7 Suomenoja	100	11 311	207	4 932	5 980	192	970	2005
Koy Kappelitie 6 Niittykumpu	100	8 725	783	7 634	188	120	0	2007
Koy Luomannotko 3 Olarinluoma	100	4 619	0	1 695	2 629	295	0	2007
Koy Tietäjäntie 12 Espoo Tapiola	100	2 239	0	1 983	172	84	0	2007
Yhteensä		33 633	990	19 893	11 679	1 071	8 534	
VANTAA								
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
Koy Petikon Palvelutalo Petikko	100	5 905	4 361	0	1 544	0	0	2007
Koy Tiilitie 8 Petikko	100	2 190	0	900	1 290	0	0	2007
Koy Tiilitie 10 Petikko	100	1 769	0	738	1 031	0	0	2007
Yhteensä		18 608	4 361	3 905	9 764	578	28 212	
KAIKKI YHTEENSÄ		99 226	6 685	34 829	55 840	1 872	64 189	

¹⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.²⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2020 asti.³⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.



CATELLA PROPERTY GROUP

ARVIOINTILAUSUNTO JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N
KIINTEISTÖKANNASTA

Catella Property Oy:n Arviointipalvelu on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien kiinteistöjen velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2008. Markkina-arvo määritellään IVS 2007 5.2:n mukaisesti arvioituksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liike-toimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

Arvion kohteina oli 16 samaa kohdetta kuin edellisen arvioinnin ajankohtana 31.12.2007 ja yksi oli uusi arviointikohde. Kohteista oli kahdeksan Helsingissä osoitteissa Gylldenintie 2, Tapulikaupungintie 37 / Lappupolku 3, Liukumäentie 15, Rälssintie 10, Sirrikujat 1, Kivensilmänkuja 2, Höyläämötie 2 ja Valimotie 2, viisi kohdetta Espoossa osoitteissa Karapellontie 11 – 13, Suomalaistentie 7,

Tietäjäntie 12, Luomannotko 3 ja Kappelitie 6, neljä kohdetta Vantaalla osoitteissa Tiilitie 8, Tiilitie 10, Petikontie 6 ja Äyritie 4 – 6.

Arvioidut sijoituskiinteistöt on vuokrattu 97 %:sti vuokratuottopotentialista lasketuna. Luku on saatu, kun vapaiden tilojen vuokratuottopotentialia on laskettu omistajan käyttämien yksikkövuokrien perusteella. 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 Lappupolku 3, Karapellontie 13 ja Äyritie 6 sijaitseissa kiinteistöissä.

Olemme arvioineet em. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n omistamien kiinteistöjen velattomaksi markkina-arvoksi yhteensä yhdeksänkymmentäneljä miljoonaa viisisataatuhatta (94.500.000) euroa ajankohtana 31.12.2008. Kiinteistökanta koostuu kokonaan sijoitusomaisuudesta.

Helsinki 14.1.2009

Catella Property Oy
Arviointi- ja konsultointipalvelu

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
Suomalaistentie 7, 02270 Espoo
Puh. 0207 420 720
www.jtkoyj.com