



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n  
VUOSIKERTOMUS 2009

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj  
Suomalaistentie 7, 02270 Espoo  
Puh. 0207 420 720  
[www.jtkoyj.com](http://www.jtkoyj.com)

# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2009

Yhtiön kahdeskymmenestoinen toimintavuosi

## Sisältö

Tietoja osakkeenomistajille .....	3
Toimitusjohtajan katsaus.....	4
Hallituksen toimintakertomus.....	5
Konsernitilinpäätös (IFRS)	
Konsernin tuloslaskelma.....	9
Konsernin rahavirtalaskelma.....	9
Konsernitase .....	10
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista .....	10
Konsernin liitetiedot.....	11
Tunnusluvut.....	25
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	25
Osakepääoma ja osakkeet.....	26
Emoyhtiön tilinpäätös (FAS)	
Emoyhtiön tuloslaskelma.....	27
Emoyhtiön rahavirtalaskelma.....	27
Emoyhtiön tase.....	28
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot.....	29
Emoyhtiön voitonjakoehdotus .....	31
Tilintarkastuskertomus .....	31
Hallinto ja johtaminen .....	32
Kiinteistösijoitus- ja jalostustoiminta .....	37
Kiinteistöomaisuusanalyysit .....	39
Kiinteistöyhteenveto.....	40
Arviointilausunto .....	41

**YHTIÖKOKOUS**

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään huhtikuun 15. päivänä 2010 klo 16.30 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pääkonttorissa Suomalaistentie 7, 02270 Espoo. Virallinen kokouskutsu on julkaistu yhtiön internet-sivuilla osoitteessa: [www.jtkoyj.com](http://www.jtkoyj.com).

Kokouksessa käsitellään:

1. Yhtiöjärjestyksen 10 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.

**Osallistumisoikeus**

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 1.4.2010 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

**Ilmoittautuminen**

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa osallistumisesta

taan yhtiön konttoriin viimeistään maanantaina 12.4.2010 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](mailto:ritva.savaspuro@tallberg.fi) tai
- yhtiön kotisivuilla osoitteessa [www.jtkoyj.com/yhteydenotto](http://www.jtkoyj.com/yhteydenotto).

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan nimensä lisäksi henkilö- tai y-tunnuksensa ja mahdollisen avustajan nimi. Yhtiökokouksessa läsnä olevalla osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa osakeyhtiölain 5 luvun 25 §:n mukainen kyselyoikeus kokouksessa käsiteltävistä asioista.

**OSINGONMAKSU**

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2009 jaetaan osinkoa 0,11 euroa

osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 20.4.2010 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 27.4.2010 alkaen.

**JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N TALOUDELLINEN INFORMAATIO VUONNA 2010**

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n tilinpäätöstiedote vuodelta 2009 julkistetaan 17.2.2010. Vuosikertomus ja osavuositarkastukset julkaitaan vain internetissä osoitteessa:

[www.jtkoyj.com](http://www.jtkoyj.com).

Niitä voi myös tilata puhelimitse 0207 420 705 tai sähköpostilla [ritva.savaspuro@tallberg.fi](mailto:ritva.savaspuro@tallberg.fi), tai kotisivujen kautta.

**KONSERNI LYHYESTI (IFRS)**

	31.12.2009	31.12.2008
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa	90,7	94,5
- muutos %	-4,0	-37,0
Konsernin oma pääoma, milj. euroa	84,7	81,1
- muutos %	4,4	-5,8
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	3,23	3,07
Omavaraisuusaste %	68,9	51,8

	1.1.–31.12.2009	1.1.–31.12.2008
Liikevaihto, milj. euroa	10,0	10,2
- muutos %	-2,2	-10,5
Voitto ennen veroja, milj.euroa	8,5	-0,8
- muutos %	1.142,1	-105,7
Osinko/osake, euroa	0,11*	0,10

\*Hallituksen ehdotus

Yhtiön 22. toimintavuosi 2009 oli hyvin haasteellinen maailmanlaajuisesta finanssikriisistä ja taloustaantumasta johtuen. Kiinteistömarkkinoiden epävarmuus jatkui alkuvuonna, mutta loppuvuonna kiinteistöjen arvon lasku pysähtyi. Mitään kiinteistömarkkinoiden nopeaa nousua ei kuitenkaan ole odotettavissa lähiaikoina.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj myi tilikaudella kaikki omistamansa Sponda Oyj:n osakkeet, joista tuloutui myyntivoittoa 9 miljoonaa euroa. Myyntivoiton takia konsernin tulos ennen veroja nousi 8,5 miljoonaan euroon. Yhtiön vakavaraisuus on vahva (luottoluokitus AAA). Vahva rahoitusasema on ollut koko yhtiön historian ajan strategian ensisijainen tavoite. Tämä antaa mahdollisuuden paitsi vastata heikon taloustilanteen haasteisiin, myös markkinatilanteen hyödyntämiseen. Yhtiön vahva rahoitusasema on mahdollistanut myös sen, että yhtiön jakama osinko nousi 0,11 euroon. Yhtiö pitää tärkeänä strategisena tavoitteenaan noudattaa johdonmukaista ja pitkäjänteistä osingonjakopolitiikkaa. Yhtiön osinko onkin kasvanut tai pysynyt ennallaan 14 vuotta peräkkäin.

Tilikauden päättyessä konsernin ulkopuoliseen arvioon perustuva konsernin sijoituskiinteistöjen arvo oli noin 91 miljoonaa euroa. Rahoitusvarojen arvo oli noin 24 miljoonaa euroa. Konsernin osakekohtainen oma pääoma nousi 3,23 euroon (3,07) (5 %), vaikka tuloksen kautta omaa pääomaa rasitti 4,8 miljoonan euron arvonalennuskirjaus ennen veroja. Tulos ennen veroja oli 8,5 miljoonaa euroa (vuonna 2008 -0,8 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste 69 % oli hyvin korkealla tasolla ja ylitti reilusti 50 %:n tavoitetasoa.

Emoyhtiön, Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n voitonjakokelpoiset varat ovat 50,1 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto on 11,2 miljoonaa euroa. Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle on, että osinkoa jaetaan 0,11 euroa/osake.

Yhtiö on ollut NASDAQ OMX Helsinki Pörssissä 18.2.1987 alkaen, jolloin osakkeen vertailukelpoinen kurssi 18.2.1987 oli 1,50 euroa ja 31.12.2009 se oli 3,18 euroa. Lisäksi yhtiö on historiansa aikana jakanut osinkoa noin 0,7 euroa/osake.

Yhtiön hallituksen syksyllä 2009 julkistetun käsityksen mukaan pörssinoteerauksesta koituvat hyödyt eivät vastaa siitä koituvaa hallinnollista työtä ja kustannuksia suhteessa yhtiön kokoon ja osakkeiden vaihtoon. 21.1.2010 päivätyn hakemuksemme perusteella NASDAQ OMX Helsinki päätti, että kaupankäynti yhtiön osakkeella päättyy pörssissä 19.3.2010.

Yhtiön pörssihistoria tulee päättymispäivänä kestäneeksi 22 vuotta ja yhden kuukauden.

#### **UUODEN 2010 JA TULEVAISUUDEEN NÄKYMÄT**

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vahvan rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän yleisestä taloustilanteesta huolimatta edelleen vahvana.

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2009 oli noin 21 miljoonaa euroa ja sen keskimääräinen kestoaika oli 2,1 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.

Haluan kiittää kaikkia asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme tuloksekkaasta ja pitkäjänteisestä yhteistyöstä. Myös henkilöstö ansaitsee parhaimmat kiitokseni arvokkaasta työpanoksesta, jota ilman yhtiön menestyminen ei olisi ollut mahdollista. Olemme tehneet jo 22 vuotta ja tulemme tekemään myös jatkossa parhaamme palvellaksemme asiakkaitamme entistä paremmin. Uskon, että tulevaisuudessa yhtiön toiminta entisestään tehostuu allekirjoittaneen siirtäessä vastuun 30.4.2010 seuraajan, DI Hannu Vuorelan osaaviin käsiin.

Espoossa, 17. helmikuuta 2010

Martti Leisti

## TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2009 - 31.12.2009

## YLEISKATSAUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt-konsernin toimintaympäristö oli vuonna 2009 haasteellinen. Vuonna 2008 alkanut Suomen talouden syök-sy jatkui katsauskauden alkupuolella erittäin nopeana ja jyrkkänä. Kiinteistömarkkinoiden epävarmuus jatkui ja kahden ensimmäisen kvartaalin aikana kiinteistöjen arvostukset las- kivat merkittävästi. Lasku pysähtyi kuitenkin kolmannella kvartaalilla. Katsauskaudella yh- tiö on myynyt kaikki myytävissä oleviin rahoit- tusvaroihin sisältyneet Sponda Oyj:n osakkeet 53,4 Meur:lla. Yhtiö merkitsi Sponda Oyj:n osakeannissa noin 7,8 M kpl osakkeita noin 10 Meur:lla, jolloin nettomyyntitulot ovat olleet 43,4 Meur. Myynnistä on tuloutunut myyntivoittoa yhteensä 9 Meur. Myyntivoi- ton takia konsernin tulos ennen veroja nou- si 8,5 miljoonaa euroon (vuonna 2008 -0,8 Meur). Osakkeiden myyntitulolla on tehty ylimääräisiä lainanlyhennyksiä 30 miljoonaa euroa ja uusia lyhytaikaisia rahamarkkinasi- joituksia 8,5 miljoonaa euroa. Toimenpiteel- lä yhtiö pyrkii kasvattamaan investointikapa- siteettiaan sekä tulevia uudishankintoja että yhtiön omia jalostuskohteita varten.

Konsernin kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste on korkealla tasolla 98 %:ssa (97 %). Konsernin liikevaihto laski 2 % edel- liseen vuoteen verrattuna ollen 10,0 miljoonaa euroa (10,2 Meur). Konsernin tulos ennen si- joituskiinteistöjen ja rahoituserien arvonmuu- toksia ja veroja oli 4,5 miljoonaa euroa (5,0 Meur). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,15 euroa (0,15 eur). Sijoituskiinteistöjen arvonlasku katsauskaudella oli -4,8 miljoonaa euroa (-6,0 Meur).

Katsauskaudella ei tehty sijoituskiinteis- töinvestointeja eikä -divestointeja, lukuun ot- tamatta 23.10.2009 Gunnebo Nordic Oy:ltä ostettua 0,8 miljoonan euron kiinteistöä osoi- teessa Juuritie 7, Nummela. Gunnebo Nordic Oy jäi vuokratilaksi tiloihin ja siirtyy kevään 2010 aikana yhtiön Äyritie 4 kiinteistöön. Kaiken kaikkiaan konsernin kiinteistöinves- toinnit tilikaudella olivat 1 miljoonaa euroa ja investoinnit muihin sijoituksiin 18,6 mil- joonaa euroa, eli yhteensä tilikauden aikana

investoinnit olivat 19,7 miljoonaa euroa, kun ne vuonna 2008 olivat 61,2 miljoonaa euroa. Muiden sijoitusten myynnit olivat 61,9 mil- joonaa euroa, kun vastaavasti vuonna 2008 sijoituskiinteistöjen toteutuneet myynnit oli- vat 55,2 miljoonaa euroa. Konsernin omava- rausuusaste 69 % (52 %) on erittäin korkeal- la tasolla ja ylittää reilusti 50 % tavoitetason.

Konsernin kiinteistöomaisuuden käypä ar- vo oli tilikauden päättyessä 90,7 miljoonaa euroa (94,5 Meur). Muiden rahoitusvarojen arvo oli 24,0 miljoonaa euroa (22,6 Meur). Vertailukaudella konsernilla oli välillisiä kiin- teistösijoituksia taseessa markkina-arvoltaan 34,5 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma oli 123,0 miljoonaa euroa (156,9 Meur). Konser- nin osakekohtainen oma pääoma nousi 3,23 euroon (3,07 eur), sijoitetun pääoman tuot- to oli 8,4 % (1 %) ja oman pääoman tuotto 7,6 % (-0,6 %).

MARKKINANÄKYMÄT  
SIOJITUSMARKKINAT

Epävarmuus ja odottava tunnelma leimaavat edelleen kiinteistösijoitusmarkkinoita Suo- messa. Catellan arvion mukaan osa velkavi- pua käyttäneistä ulkomaisista kiinteistösi- joitajista tulee vetäytymään Suomesta. Toisaalta kotimaiset sijoittajat ovat aktivoituneet ja et- sivät parhaillaan kiinnostavia kohteita. Trans- aktiovolyymi kasvaa jonkin verran vuon- na 2010, mutta kiinteistöjen arvot pysyne- vät ennallaan tai kohoavat hyvin maltillisesti. Joidenkin kiinteistöjen arvot voivat kuiten- kin vielä laskea, mikäli vajaakäyttö lisääntyy ja nettovuokratuotot alentuvat.

## TOIMITILAMARKKINAT

Catellan mukaan pääkaupunkiseudulla on nyt enemmän tyhjää toimistotilaa kuin koskaan aiemmin – yli miljoona neliometriä. Pääkau- punkiseudun toimistotilojen vajaakäyttöaste on noin 12 % ja vajaakäyttöasteen nousu voi jatkua vielä vuonna 2010. Teollisuus- ja varas- totilojen vajaakäyttöasteet ovat nousseet noin 4 %:n tasolle. Vapaiden liiketilojen vajaakäyt- töaste oli edelleen niukka.

## LIIKEVAIHTO JA TULOS

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

KONSERNIN KIINTEISTÖJEN  
ARVONMUUTOS

Yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkis- tettiin 31.12.2009. Arviointi perustuu Catel- la Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti mää- ritelyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja yhtiön kiinteistökohtaisten tuotto- vaatimusten muutokset sekä katsauskauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioi- tu. Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen tuot- tovaatimus oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 8,9 % (8,6 %). Vuoden 2008 tilinpäätöksen lukuihin verrattuna net- totuottovaatimuksen nousu oli noin 0,3 %. Katsauskaudella on kirjattu arvonmuutoksesta kuluja 4,8 miljoonaa euroa (6,0 Meur).

RAHOITUSASEMA,  
RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskaudel- la hyvä. Omavaraisuusaste oli katsauskauden päättyessä 69 % ja ylittää pitkäaikaisen tavoite- tiden mukaisen 50 %:n tason.

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

Katsauskaudella ei tapahtunut sijoitus- kiinteistöjen myyntejä. Spondan osakkeita ja merkintäoikeuksia myytiin katsauskaudella 53,4 miljoonalla eurolla ja myynnistä tulou- tui 9 miljoonaa euroa voittoa, joka on kirjat- tu rahoitustuottoihin. Aiemmin katsauskau-

della ostettiin osakkeita 0,2 miljoonalla eurolla ja merkittiin merkintätuoikeusannissa uusia osakkeita 9,8 miljoonalla eurolla. Katsauskaudella on sijoitettu varoja lyhytaikaisiin rahamarkkinainstrumentteihin 8,5 miljoonaa euroa. Vertailukaudella sijoituskiinteistöjen myynneistä vapautui varoja 55,2 miljoonaa euroa ja varat investoitiin välillisenä kiinteistösisjoituksena Spondan osakkeisiin 34,4 miljoonaa euroa, rahamarkkinasijoituksiin 24,1 miljoonaa euroa sekä sijoituskiinteistöihin 2,6 miljoonaa euroa.

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

Myytävissä olevat rahoitusvarat käsittävät sijoitukset yritysainakoriin 12,1 miljoonaa euroa (11,0 Meur). Puolet yritysainakorin alkuperäisestä talletuksesta on suojattu koronvaihtelulta koron suojaussopimuksella. Yritysainakorin suojaukseen ei sovelleta suojauslaskentaa ja siitä on kirjattu katsauskaudella arvostuseroa kuluksi 55 teur (tuottoa 154 teur). Yritysainakorin ja debentuuritalletusten keskiporkko oli 4,2 % (6,5 %).

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

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

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

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

### LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

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

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

### OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakkeen osakeantioikaista vaihto ajalla 1.1.–31.12.2009 NASDAQ OMX Helsinki

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

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

### LIPUTUSILMOITUKSET

Katsauskaudella ei ole liputusilmoituksia.

### HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN OSAKEOMISTUS

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

### LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

### VARSINAISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET JA HALLITUKSEN VALTUUDET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 18.3.2009 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2008 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenil-

le ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,10 €/osake.

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

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

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-tilintarkastusyhteisö.

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

## YLIMÄÄRÄISEN YHTIÖKOKOUKSEN JA HALLITUKSEN PÄÄTÖKSET

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

Yhtiön osakkeista ja äänistä. Valtuutus on voimassa 31.12.2010 asti.

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

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

### Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiön yhtiöjärjestyksen 9 § muutettiin kuulumaan seuraavasti:

#### 9 § Kutsu yhtiökokoukseen

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

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

seen. Yhtiöjärjestyksen muutos tulee voimaan sen tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin 25.11.2009.

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

### YHTIÖN JOHTO

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

### KATSAUSKAUDEN JÄLKEISIÄ TAPAHTUMIA

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



## YHTIÖN PÖRSSIHISTORIA

Yhtiön perusti Oy JuliusTallberg Ab 1987 (kaupparekisteriin 14.10.1987), jonka jälkeisten syksyllä 1987 toteutettujen suursijoittaja- ja yleisöantien jälkeen yhtiö hyväksyttiin Suomessa ensimmäisenä julkisesti noteeratuksi kiinteistösijoitusyhtiöksi pörssiin. Yhtiö on ollut NASDAQ OMX Helsingissä kaupankäynnin kohteena 18.2.1988 alkaen. Yhtiön osakkeen vertailukelpoinen kurssi 18.2.1988 oli 1,50 € ja 31.12.2009 3,18 €.

Lisäksi yhtiö on maksanut historiansa aikana osinkoa yhteensä lähes 0,7 eur/osake.

Yhtiön hallituksen syksyllä 2009 julkistetun käsityksen mukaan pörssinoteerauksesta koituvat hyödyt eivät vastaa siitä aiheutuva hallinnollista työtä ja kustannuksia suhteessa yhtiön kokoon ja osakkeiden vaihtoon.

Yhtiön 21.1.2010 päivätyn hakemuksen perusteella NASDAQ OMX Helsinki päätti, että kaupankäynti yhtiön osakkeella päättyi pörssissä 19.3.2010.

Yhtiön pörssihistoria tulee päättymispäivänä kestääneeksi 22 vuotta ja yhden kuukauden.

## VUODEN 2010 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

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

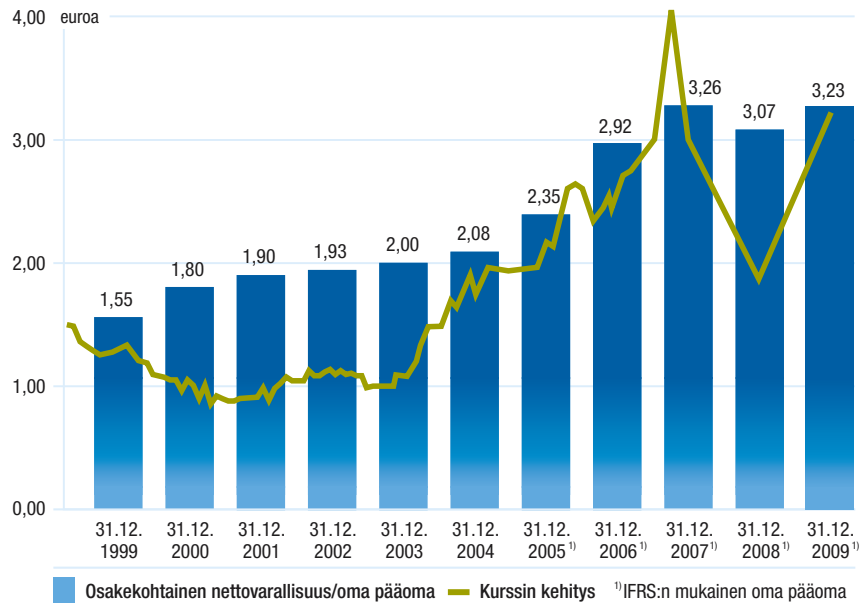
Yhtiön nykyisen, korkean vuokrausasteen ennustetaan pysyvän lähes ennallaan. Vuokrasopimuskannan arvo oli 31.12.2009 20,7 miljoonaa euroa (22 Meur), ja sen keskimääräinen kesto-aika oli 2,1 vuotta (2,2 vuotta).

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hyvän rahoitus tilanteen ja maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän edelleen hyvin vahvana. Spontan osakkeiden myynti on vahvistanut konsernin rahoitusasemaa entisestään.

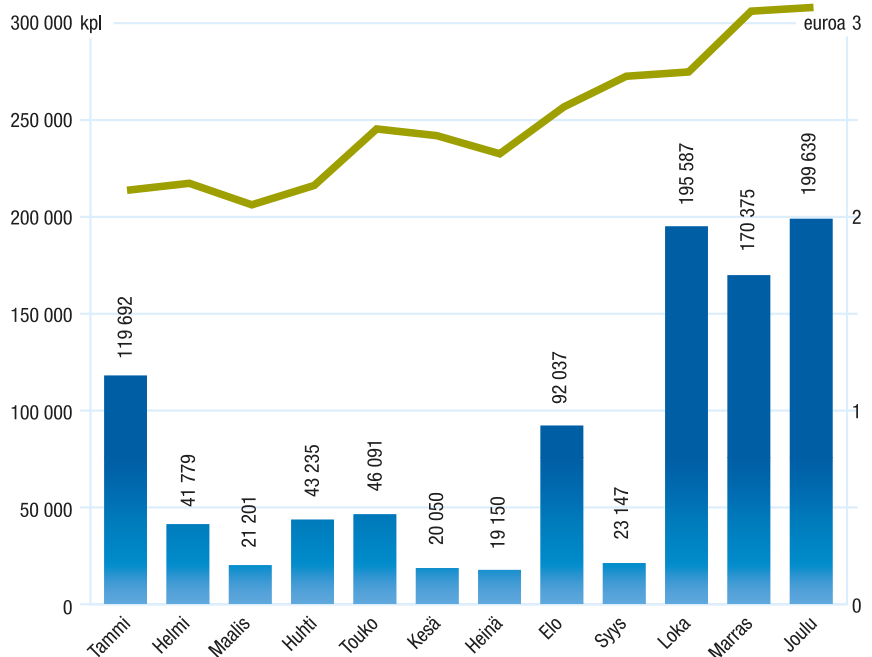
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vahva rahoitus rakenne ja korkea vuokrausaste antavat yhtiölle erinomaisen perustan vastata sekä taantuma-ajan että sen jälkeisiin haasteisiin.

Selvitys Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance Statement) on laadittu toimintakertomuksesta erillisenä kertomuksena ja se löytyy yhtiön Internet-sivuilta [www.jtkoyj.com](http://www.jtkoyj.com).

OSAKEKOHTAISEN NETTOVARALLISUUDEN/OMAN PÄÄOMAN JA KURSSIN KEHITYS



OSAKKEEN KURSSIN JA VAIHTOMÄÄRÄN KEHITYS 2009





KONSERNIN TULOSLASKELMA		1.1.-31.12.	1.1.-31.12.
1 000 euroa	liitetieto	2009	2008
LIIKEVAIHTO	1	10 017	10 242
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	2	-2 770	-3 075
NETTOVUOKRATUOTTO		7 247	7 167
Hallinnon kulut	3,4,5	-1 635	-1 678
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	6	-4 828	-6 019
LIIKEVOITTO		784	-530
Rahoitustuotot	7	10 253	1 877
Rahoituskulut	7	-2 566	-2 160
TULOS ENNEN VEROJA		8 472	-813
Tuloverot	8	-2 202	292
TILIKAUDEN TULOS		6 270	-521
LAAJA TULOSLASKELMA			
Katsauskauden tulos		6 270	-521
Muut laajan tuloksen erät :			
Korkosuojaukset			
Omaan pääomaan kirjatut voitot tai tappiot		-772	-856
Siirretty rahoitustuottojen tai -kulujen oikaisuksi		528	-173
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot		63	262
Korkosuojaukset verovaikutuksella oikaistuna		-181	-767
Myytävässä olevat rahoitusvarat			
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta		10 036	-1420
Siirretty rahoitustuottojen tai -kulujen oikaisuksi		-9 053	
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot		-256	369
Myytävässä olevat rahoitusvarat verovaikutuksella oikaistuna		727	-1051
Muut laajan tuloksen erät yhteensä		547	-1818
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS		6 817	-2339
Osakekohtainen tulos			
laimennettu	9	0,24	-0,02
laimentamaton		0,24	-0,02

RAHAVIRTALASKELMA		1.1.-31.12.	1.1.-31.12.
1 000 euroa		2009	2008
RAHAVIRTALASKELMAN RAHAVIRRAAT			
Tilikauden voitto		6 270	-521
Oikaisu;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot		26	32
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos		4 828	6 019
Rahoituserät		-7 687	283
Verot		2 202	-292
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos		-123	22
Osto- ja muiden velkojen muutos		316	-555
Maksetut korot ja rahoituskulut		-2 597	-1 858
Saadut korot		1 284	1 539
Maksetut verot		-642	-696
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA		3 877	3 973
INVESTOINTIEN RAHAVIRRAAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		-1	-9
Sijoituskiinteistöjen myynti			55 213
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynnistä		-2 103	-8 958
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-1 028	-2 615
Investoinnit muihin sijoituksiin		-18 648	-58 549
Muiden sijoitusten myynti		61 859	
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA		40 080	-14 918
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAAT			
Lainojen nostot		35 500	36 000
Lainojen takaisinmaksut		-72 730	-18 548
Omien osakkeiden hankinta		-742	
Maksetut osingot		-2 641	-2 641
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAAT		-40 613	14 811
Rahavarojen muutos		3 344	3 866
Rahavarat tilikauden alussa		3 867	1
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA		7 211	3 867

Sivuilla 11-26 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

KONSERNITASE				
1 000 euroa	liitetieto	31.12. 2009	31.12. 2008	1.1. 2008
<b>VARAT</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset käyttöom.				
hyödykkeet	10	75	99	120
Aineettomat hyödykkeet	11		2	3
Sijoituskiinteistöt	12	90 700	94 500	98 800
Myytavissä olevat				
rahoitusvarat	13		45 481	
Lainat ja muut saamiset	14	7 945	7 671	
Johdannaissopimukset	15			329
Laskennalliset				
verosaamiset	16	419	631	
		<b>99 139</b>	148 384	99 252
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset				
ja muut saamiset	17	546	522	3 745
Myytavissä olevat				
rahoitusvarat	13	12 063		
Lainat ja muut saamiset	14	3 975	3 977	
Johdannaissopimukset	15	104	156	
Rahavarat	18	7 211	3 867	1
		<b>23 899</b>	8 522	3 746
Myytäväenä olevat				
pitkäaikaiset omaisuuserät		0	0	51 100
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>123 037</b>	156 906	154 098

1 000 euroa	liitetieto	31.12. 2009	31.12. 2008	1.1. 2008
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
Emoyhtiön omistajille				
kuuluva oma pääoma	19			
Osakepääoma		21 027	21 027	21 027
Omat osakkeet		-582		
Sijoitetun vapaan oman				
pääoman rahasto		11 110	11 110	11 110
Arvonmuutosrahasto		-324	-1 051	
Suojausrahasto		-834	-652	116
Kertyneet voittovarot		54 337	50 708	53 869
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>84 734</b>	81 142	86 122
<b>PITKÄAIKAISET VELAT</b>				
Laskennalliset verovelat	16	4 317	4 992	15 226
Rahoitusvelat	20	22 775	29 405	36 806
Johdannaissopimukset	15	1 204	858	149
		<b>28 296</b>	35 255	52 181
<b>LYHYTAIKAISET VELAT</b>				
Ostovelat ja muut velat	21	1 391	1 454	3 266
Johdannaissopimukset	15	32		
Tilikauden verotettavaan				
tuloon perustuvat verovelat		1 954	1 842	1 552
Rahoitusvelat	20	6 630	37 213	10 977
		<b>10 007</b>	40 509	15 795
<b>VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>38 303</b>	74 985	67 976
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>123 037</b>	156 906	154 098

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA							
1 000 euroa	Osake- pääoma	Arvonmuutos- rahasto	Suojaus- rahasto	Svop- rahasto	Kertyneet voittovarot	Omat osakkeet	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2008</b>	<b>21 027</b>	<b>0</b>	<b>116</b>	<b>11 110</b>	<b>54 648</b>		<b>86 901</b>
Taannehtiva korjaus					-779		-779
<b>Oikaistu oma pääoma 1.1.2008</b>	<b>21 027</b>	<b>0</b>	<b>116</b>	<b>11 110</b>	<b>53 869</b>	<b>0</b>	<b>86 122</b>
Tilikauden laaja tulos		-1 051	-767		-521		-2 339
Osingonjako					-2 641		-2 641
<b>Oma pääoma 31.12.2008</b>	<b>21 027</b>	<b>-1 051</b>	<b>-652</b>	<b>11 110</b>	<b>50 707</b>	<b>0</b>	<b>81 142</b>
Tilikauden laaja tulos		727	-181		6 270		6 816
Omien osakkeiden hankinta						-582	-582
Osingonjako					-2 641		-2 641
<b>Oma pääoma 31.12.2009</b>	<b>21 027</b>	<b>-324</b>	<b>-834</b>	<b>11 110</b>	<b>54 337</b>	<b>-582</b>	<b>84 734</b>

Sivuilla 11-26 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 Suomalaistentie 7, 02270 Espoo. Yhtiön osakkeet noteerataan NASDAQ OMX Helsinki Oy pörsissä luokassa ”Rahoitus”.

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj kuuluu konserniin, jonka emoyhtiö on Oy Julius Tallberg Ab. Emoyrityksen kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

Hallitus on hyväksynyt tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi kokouksessaan 17.2.2010. 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 hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2009 voimassaolevia standardeja ja tulkintoja.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä, myytävissä olevia sijoituksia, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja velkoja, johdannaissopimuksia ja myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuksia, 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 1.1.2009 alkaen seuraavia uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja:

- IFRS 8 Toiminnalliset segmentit
- IAS23 (uudistettu) Vieraan pääoman menot
- IFRIC 13 Kanta-asiakasohjelmat
- IAS 1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittäminen
- IFRS 7 (uudistettu) Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot - Improving Disclosures about Financial Instruments
- 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
- Muutokset standardeihin IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto ja IAS 27 Konserni-tilinpäätös ja erillistilinpäätös - Cost of Investment in a Subsidiary, Jointly Controlled Entity or Associate.
- IFRS 1 (uudistettu) Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto
- IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen - standardin muutos - Eligible Hedged Items
- IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate

- IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation
- Improvements to IFRSs

Näiden käyttöönotolla on ollut vaikutusta tilinpäätöksen esittämiseen lähinnä IAS 1 ja IFRS 7 -uudistusten myötä.

### 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 muutoin oikeus määrätä yrityksen talouden ja liiketoiminnan periaatteista. Keskinäinen osakeomistus on eliminoitu hankintamomenetelmällä. Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan ja luovutettu tytäryritys siihen 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 hankintamomenetelmän mukaisesti, jolloin emoyhtiön käyttöomaisuudessa olevien tytäryhtiöosakkeiden hankintameno on eliminoitu tytäryhtiön hankintahetkien omia pääomia vastaan. Hankitun nettovarallisuuden kirjanpitoarvojen ylittävä 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 hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai molempia. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan käyvän arvon mallia, jolloin arvonnousut kirjataan tulosvaikutteisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillä.

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 kauppa-arvomenetelmiä sekä kiinteistönvälitystoiminnan markkinatietoutta. Rakentamattomien tonttien ja käyttämättömän rakennusoikeuden arvioinnissa on käytetty kauppa-arvomenetelmää. Luonteeltaan selvien sijoituskiinteistöjen kohdalla on painotettu kassavirtaperusteista tuottoarvomenetelmää. Kiinteistösijoitusten käypä nettotuottovaatimustaso johdetaan teoreettisen tarkastelun ohella vastaavalaisia kohteita koskevista, sijoitajatahojen tekemistä vertailukaupoista. Kunkin kiinteistön tuottovaatimus määritellään erikseen huomioiden kiinteistökohtaiset sekä markkinaehtoiset riskit.

Sijoituskiinteistön hankinnan jälkeiset menot, jotka ovat syntyneet kiinteistöön tehdyistä lisäyksistä, sen osan korvaamisesta uudella tai kiinteistön ylläpidosta, sisällytetään kiinteistösjoiituksen 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 alempan myynnistä aiheutuvilla kuluilla vähennettyyn käypään arvoon. Jos omaisuuserän käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla myöhemmin nousee, yhteisön on kirjattava tästä voittoa.

### AINEELLISET KÄYTTÖOMAIUUSHYÖDYKKEET

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

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet on arvostettu poistoilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuon.

Hyödykkeistä tehdään tasapoistot taloudellisen vaikutusajan kuluessa.

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

- Koneet, kalusto ja moottoriajoneuvot 3–10 vuotta.
- Vuokratuissa tiloissa tehdyt peruserämenot merkitään taseeseen ja kirjataan kuluksi vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

### AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomiin hyödykkeisiin sisältyvät atk-ohjelmien lisenssit, jotka merkitään taseeseen alkuperäiseen hankintamenuon 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 hankintamenuon 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 kirjattavista 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. Käyvältä arvosta tulee niiden uusi hankintamenu tai jaksotettu hankintamenu. Ennen luokittelun muutosta kirjattuja käyvän arvon muutoksista johtuvia voittoja tai tappiota 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.

### Myytävissä olevat rahoitusvarat

ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka on nimenomaisesti määrätty 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 kirjaimisen 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 käypään arvoon transaktiomenot sisällyttäen. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenuon käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Luottolimiitin käytetty osa sisältyy lyhytaikaisiin velkoihin.

## OMAT OSAKKEET

Jos yhtiö tai sen tytäryhtiöt hankkivat yhtiön omia osakkeita, vähennetään yhtiön omaa pääomaa määrällä, joka muodostuu maksetusta vastikkeesta lisätynä transaktiomenoilla verojen jälkeen, kunnes omat osakkeet mitätöidään. Omien osakkeiden myynnistä, liikkeeseenlaskusta tai mitätöinnistä ei merkitä voittoa tai tappiota tuloslaskelmaan, vaan saatu vastike esitetään oman pääoman muutoksena.

## JOHDANNAISSOPIMUKSET JA SUOJAUSLASKENNAN SOVELTAMINEN

Konserni käsittelee johdannaisopimukset IAS 39 Rahoitusinstrumentit; kirjaaminen ja arvostaminen määräämällä tavalla. Johdannaisopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin hankintamenuon, joka vastaa niiden käypää arvoa. Koronvaihtosopimusten käypä arvo määritellään diskonttaamalla sopimusten ennakoitua rahavirrat tilinpäätöshetkellä vallitsevilla 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 aloitessaan 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 ennakoitua liiketoimen ei enää oleteta toteutuvan, omaan pääomaan kertynyt voitto tai tappio kirjataan tuloslaskelmaan. Vuoden sisällä erääntyvien johdannaisien käypä arvo esitetään lyhytaikaisissa saamisissa tai veloissa. Konserni ei sovelleta suojauslaskentaa yrityslainakoritalletukseen otetulle suojaukselle (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 arvonalen-

tumistappion, 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. Uudistuneen IAS 23 standardin mukaan 1.1.2009 alkaen vieraan pääoman menot aktivoidaan ehdot täyttäviin hankkeisiin. Yhtiöllä ei ole käynnissä tällaisia hankkeita.

## TULOVEROT

Tuloslaskelman verokulu muodostuu kauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta voimassaolevan verokannan mukaisesti. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin 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 hyvittäen tai veloittain 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 omaisuuserän alkuperäisestä kirjaamisesta ei IAS 12.15 mukaan kirjata laskennallista verovelkaa.

## MYYNIN TULOUTUS

Konsernin liikevaihto muodostuu pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista. Tuotot vuokrasopimuksista kirjataan kuukausittain vuokrasopimuksien määrittelemien kuukausivuokrien mukaan. Kertakorvaus, joka saadaan voimassa olevan vuokrasopimuksen yhteisesti sovitusta purkamisesta, jaksotetaan jäljellä olevalle puretulle vuokra-ajalle tai sitä lyhyemmälle vaikutusajalle.

## YLLÄPITOKULUT

Ylläpitokulut ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia huolto- ja vuosikorjauskuluja ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.



## NETTOVUOKRATUOTTO

Nettovuokratuotto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu kun liikevaihdosta vähennetään ylläpitokulut.

## LIIKEVOITTO

Liikevoitto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettovuokratuotosta vähennetään hallinnon kulut ja lisätään/vähennetään voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.

## 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 veloitus 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 lopputulemat 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 liiketoimintaan halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin 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 arvioida nykyisten sopimusten jatkumistodennäköisyyksistä.

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

## SEGMENTTI-INFORMAATIO

Konsernin liiketoiminta muodostuu sijoituskiinteistöjen vuokraustoinnasta ja niihin liittyvästä arvonnoususta, jota seurataan yhtenä kokonaisuutena. Sijoituskiinteistöt sijaitsevat pääosin 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 2010 sovellettavat standardit ja tulkinnat, jotka on hyväksytty EU:ssa:

- IFRS 3 (uudistettu) Liiketoimintojen yhdistäminen
- IAS 27 (uudistettu) Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös
- Muutokset tulkintaan IFRIC 9 ja IAS 39: Embedded Derivates
- IFRIC 17 Distributions of Non-Cash Assets to Owners
- IFRIC 18 Transfers of Assets from Customer

Vuodesta 2010 sovellettavat tulkinnat ja standardien muutokset, jotka ovat EU:ssa hyväksytyt, eivät ole johdon tämänhetkisen arvion mukaan merkittäviä konsernitilinpäätöksen kannalta.

Vuonna 2010 sovellettavat standardit ja tulkinnat, jotka ei vielä ole hyväksytyt EU:ssa:

- Muutos standardiin IFRS 2 Osakeperusteiset maksut - Group Cash-settled Sharebased Payment Transactions
- Muutos standardiin IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto - Additional Exemptions for First-time Adopters
- Muutos standardiin IAS 32 Rahoitusinstrumentit: esittämistapa - Classification of Rights Issues
- Improvements to IFRSs

Vuodesta 2010 sovellettavat tulkinnat ja standardien muutokset, jotka eivät ole vielä EU:ssa hyväksytyt, eivät ole johdon tämänhetkisen arvion mukaan merkittäviä konsernitilinpäätöksen kannalta.

<b>KONSERNIN LIITETIEDOT</b>		
1 000 euroa	2009	2008
<b>1. Liikevaihto</b>		
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	10 001	10 236
Muu myynti	16	6
	<b>10 017</b>	10 242
<b>2. Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut</b>		
Hoitokulut:		
Välittömät hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	2 625	2 901
Sijoituskiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoja kaudella	145	174
	<b>2 770</b>	3 075
Hoitokuluihin sisältyvät kiinteistöjen korjauskulut olivat vuonna 2009 7 teur (vuonna 2008 87 teur). Vuokralaisten vaihdoksista johtuvat muutos- ja korjauskulut olivat vuonna 2009 819 teur (vuonna 2008 935 teur).		
<b>3. Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	758	664
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	114	101
Muut henkilösivukulut	79	62
Yhteensä	<b>951</b>	827
Tiedot johdon työsuhte-etuuksista esitetään liitetiedossa 28 Lähipiiri.		
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	7	6
Konsernin henkilökunta vuoden lopussa	7	7
<b>4. Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
ATK-ohjelmat	2	1
	<b>2</b>	1
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Koneet ja kalusto	10	12
Moottoriajoneuvot	14	19
	<b>24</b>	31
<b>5. Liiketoiminnan muut kulut</b>		
Myynti- ja markkinointikulut	98	247
Ulkopuoliset palvelut	126	136
Atk-kulut	43	52
Muut hallintokulut	391	384
	<b>658</b>	819
Päättilintarkastajan palkkiot ja palvelut:		
Tilintarkastuspalvelut	51	49
Toimeksiannot	7	13
Veroneuvonta	7	8
Muut palkkiot	13	23
	<b>78</b>	93
<b>6. Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</b>		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-4 828	-6 868
Arvonmuutos myytävänä olevista pitkäaikaisista omaisuuseristä	0	849
	<b>-4 828</b>	-6 019
<b>7. Rahoitustuotot ja rahoituskulut</b>		
Korkotuotot		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	419	518
Korkotuotot myytävissä olevista rahavaroista	508	677
Korkotuotot lyhytaikaisista pankkitalletuksista	30	344
Myyntituotot myytävissä olevista rahavaroista	<b>8 974</b>	
Rahoitusvarojen käyvän arvon muutos:		
- Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	155	155

1 000 euroa	2009	2008
Rahoitusvelkojen käyvän arvon muutos:		
- Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennassa, siirretty omasta pääomasta	5	183
- Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	162	
Rahoitustuotot	<b>10 253</b>	1 877
Korkokulut jaksotettuun hankintamenuon kirjatuista veloista		
	<b>-1 529</b>	-2 067
Rahoitusvarojen käyvän arvon muutos:		
- Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-55	-37
Rahoitusvelkojen käyvän arvon muutos:		
- Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennassa, siirretty omasta pääomasta	-533	-10
- Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennassa	-233	
Muut rahoituskulut		
- Osakkeen Delistaukseen ja omien osakkeiden hankintaan liittyviä kuluja	-215	
Arvon muutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista		
		-46
Rahoituskulut	<b>-2 566</b>	-2 160
Nettorahoituskulut	<b>7 687</b>	-283
<b>8. Tuloverot</b>		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	2 857	10 031
Edellisten tilikausien verot		-87
Laskennalliset verot		
Väliaikaisten erojen syntymiseen tai purkautumiseen liittyvä laskennallinen verokulu tai tuotto	-655	-10 236
Yhteensä	<b>2 202</b>	-292
Tuloslaskelman verokulun ja konsernin laskettujen verojen täsmäytyslaskelma;		
Tulos ennen veroja	<b>8 472</b>	-813
Verot 26 % verokannalla	2 202	-211
Edellisten tilikausien verot		-87
Muut		6
Verot tuloslaskelmassa	<b>2 202</b>	-292
Efektiiivinen verokanta %	<b>26</b>	36
<b>9. Osakekohtainen tulos</b>		
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, euroa		
	<b>6 270 019,50</b>	-520 881,18
Emoyhtiön osakkeiden keskimääräinen lukumäärä tilikaudella		
	<b>26 406 030</b>	26 407 030
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	<b>0,24</b>	-0,02
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.
<b>10. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</b>				
Hankintameno 1.1.09	88	85	65	238
Lisäykset	1			1
Vähennykset				0
Hankintameno 31.12.09	89	85	65	239
Kertyneet poistot 1.1.09	-47	-27	-65	-139
Poistot	-10	-15		-25
Vähennykset				0
Kertyneet poistot 31.12.09	-57	-42	-65	-164
Kirjanpitoarvo 1.1.09	41	58		99
Kirjanpitoarvo 31.12.09	32	43	0	75
Hankintameno 1.1.08	78	85	65	228
Lisäykset	10			10
Vähennykset				0
Hankintameno 31.12.08	88	85	65	238
Kertyneet poistot 1.1.08	-35	-8	-65	-108
Poistot	-12	-19		-31
Vähennykset				0
Kertyneet poistot 31.12.08	-47	-27	-65	-139
Kirjanpitoarvo 1.1.08	43	77		120
Kirjanpitoarvo 31.12.08	41	58	0	99

1 000 euroa	ATK-ohjelmat	Yht.
<b>11. Aineettomat hyödykkeet</b>		
Hankintameno 1.1.09	24	24
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.09	24	24
Kertyneet poistot 1.1.09	-22	-22
Poistot	-2	-2
Vähennykset	0	0
Kertyneet poistot 31.12.09	-24	-24
Kirjanpitoarvo 1.1.09	2	2
Kirjanpitoarvo 31.12.09	0	0
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

1 000 euroa	2009	2008
<b>12. Sijoituskiinteistöt</b>		
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	94 500	98 800
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	196	396
Hankitut sijoituskiinteistöt	832	2 216
Myynnit		-44
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-4 828	-6 868
Tilikauden lopussa	90 700	94 500
Luonteeltaan selvien sijoituskiinteistöjen kohdalla painotetaan kassavirtaperusteista tuottoarvomenetelmää. Kassavirtaperusteinen arvo muodostuu kymmenen vuoden kassavirtojen nykyarvosta ja päätearvosta. Kassavirroissa huomioidaan vuokratuotot oletetulla vajaakäyttöasteella sekä ylläpitokulut ajanmukaistamiskuluineen.		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt tuottovaatimukset	8,9 %	8,6 %
Tonttien ja käyttämättömän rakennusoikeuden arvioinnissa on käytetty kauppa-arvomenetelmää.		
Tulosvaikutteisesti kirjatut		
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	10 001	10 236
Välittömät hoitokulut, jotka ovat tuottaneet vuokratuottoa tilikaudella	-2 625	-2 901
Välittömät hoitokulut, jotka eivät ole tuottaneet vuokratuottoa	-145	-174
Edellä oleviin sijoituskiinteistöjen vuokratuottoihin sisältyy myytäviin omaisuuseriin siirrettyjen sijoituskiinteistöjen luvut:		
Vuokratuotot		706
Välittömät hoitokulut tiloista, jotka ovat tuottaneet vuokratuottoa		-195

VAKUUTUSARVOT 31.12.2009 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 emoyhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12kk). 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 viiteyrytysten keskimääräisellä laina-ajan luottoriskipreemiolla. Viiteyrytyksiä on viisi ja kukin niistä on viitesalkussa samalla painolla (20 %). Puolet yritysainakorin alkuperäisestä talletuksesta, eli 6,25 miljoonaa euroa, on suojattu koronvaihtelulta koronsuojaus sopimuksella. Yritysainakorin suojaukseen ei sovelleta suojauslaskentaa ja siitä on kirjattu vuonna 2009 arvostuseroa kuluksi 0,1 miljoonaa euroa (-0,2 Meur vuonna 2008). Yritysainakorin käypä arvo perustuu Nordean ilmoittamaan takaisinostoarvoon tilinpäätöspäivänä. Yritysainakorin käypään arvoon arvostamisesta on kirjattu vuonna 2009 voittoa 1,1 miljoonaa euroa oman pääoman rahastoon (2008 -1,5 milj.euroa). Sijoituksen keskikorko oli vuonna 2009 5,3 % (vuonna 2008 6,9 %).

Myytävissä olevaksi rahavaroiksi on myös luokiteltu loppuvuodesta 2008 tehty välillinen kiinteistö sijoitus Sponda Oyj:n osakkeisiin. Yhtiö merkitsi tilikaudella Sponda Oyj:n osakeannissa 7,8 miljoonaa uutta osaketta 9,8 miljoonalla eurolla ja osti osakkeita 0,2 miljoonalla eurolla. Yhtiö myi kuitenkin vuoden 2009 aikana kaikki omistamansa Sponda Oyj:n osakkeet. Toimenpiteellä yhtiö pyrki kasvattamaan investointikapasiteettiaan sekä tulevia uudishankintoja että yhtiön omia jaostuskohteita varten. Osakkeiden myynnistä on kirjattu realisoituneita myyntivoittoja rahoitustuottoihin 9 miljoonaa euroa.

1 000 euroa	2009	2008
Pitkäaikaiset		
Myytävissä olevat rahoitusvarat:	<b>0</b>	45 481
Lyhytaikaiset		
Myytävissä olevat rahoitusvarat:	<b>12 063</b>	0
Tilikauden alussa	<b>45 481</b>	0
Lisäykset:		
- Sponda Oyj:n osakkeet	<b>9 984</b>	34 401
- yritysainakori (Nordean liikkeelle laskema joukkolaina)		12 500
Vähennykset:		
- Sponda Oyj:n osakkeet	<b>-44 385</b>	
Käyvän arvon muutos (kirjattu omaan pääomaan)	<b>983</b>	-1 420
Tilikauden lopussa	<b>12 063</b>	45 481

**14. Lainat ja muut saamiset**

Pitkäaikaiset		
Lainat ja muut saamiset	<b>7 945</b>	7 671
Lyhytaikaiset		
Lainat ja muut saamiset	<b>3 975</b>	3 977
	<b>11 920</b>	11 648

**Liitetieto 14. jatkuu**

1 000 euroa	2009	2008
Tilikauden alussa	<b>11 648</b>	0
Lisäykset:		
- Siirto Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista		11 596
- Debenttuuri (Svensk Exportkredit)	<b>2 963</b>	
- Rautaruukki joukkolaina	<b>201</b>	
- Pankkitalletukset	<b>1 000</b>	
- Tuloslaskelmaan kirjattu	<b>86</b>	52
Vähennykset:		
- Debenttuuri (SEB)	<b>-3 977</b>	
Tilikauden lopussa	<b>11 920</b>	11 648

Konserni on takautuvasti per 1.7.2008 uudelleenluokitellut debenttuuritalletukset luokkaan "Lainat ja muut saamiset". Aiempi luokitus oli "Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat". Saamiset on uudelleenluokiteltu 1.7.2008 tasearvoonsa 11.596 teur. 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 debenttuuritalletukset niiden eräpäiviin asti. Talletukset muodostuvat kolmen pohjoismaisen pankin (Sampo, SEB, Handelsbanken) debenttuurilainoista, joista yksi (SEB) nimellisarvoltaan 4 miljoonaa euroa, erääntyi vuonna 2009. Uudelleenluokiteltujen rahavarojen käyvät arvot olivat 31.12.2009 7.470 teur (31.12.2008 10.579 teur) ja kirjanpitoarvot 31.12.2009 7.744 teur (31.12.2008 11.648 teur). Debenttuurilainat ovat vaihtuvakorkoisia (EUR 3kk) ja niiden efektiivinen korko vuonna 2009 oli 2,9 % (5,7 %).

Ilman debenttuuritalletusten uudelleenluokittelua pois Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista Lainoihin ja saamisiin, konserni olisi kirjannut tuloslaskelmaan arvomuutosta taseesta pois kirjaamiseen asti seuraavasti:

1 000 euroa	2009	2008
Rahoituskulut/-tuotot (+/-)	<b>-888</b>	1016
- Laskennallisen verosaamisen muutos	<b>231</b>	-264
Yhteensä	<b>-657</b>	752

Lisäksi tilikauden aikana erääntyneestä debenttuurista olisi tuloutunut arvostuseroa tuotoksi 37 teur. Lainoihin ja saamisiin on kirjattu myös vuonna 2009 tehty 3 miljoonan euron sijoitus Svensk Exportkreditin debenttuuriin (Call 30.6.2010) ja pankkitalletukset. Näiden saamisten efektiivinen korko vuonna 2009 oli 3,1 %.

**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.

Koronvaihtosopimukset, jotka suojauslaskennassa	2009		2008	
	Varat	Velat	Varat	Velat
Pitkäaikainen osuus:				
Posit.(varat)/negatiivinen (velat) käypä arvo	<b>0</b>	<b>1 204</b>	0	858

Konsernilla on pitkäaikaisiin rahoituslainoihin kytkettyjä koronvaihtosopimuksia, joiden kiinteät korot 31.12.2009 vaihtelevat välillä 2,23% - 4,82% (3,68 % - 4,82%). Vaihtuvakorkoisten lainojen korot on pääsääntöisesti sidottu 3 kk Euriboriin. Lainojen suojauslaskennan piirissä olevien koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli 31.12.2009 22.805 teur (18.035 teur). Koronvaihtosopimusten erääntyminen on esitetty liitetiedossa 25.

**Liitetieto 15. jatkuu**

Lisäksi konsernilla on koronvaihtosopimuksia, jotka liittyvät velkojen ohjauksen vaihtamiseen kolmen kuukauden euriborista kuukauden euriboriin. Näistä koronvaihtosopimuksista 5 Meur kohdistuu olemassaolevaan lainaan ja 30 Meur tilikaudella poismaaksettuihin lainoihin. Nämä koronvaihtosopimukset erääntyvät vuonna 2010. Koronvaihtosopimukset eivät ole suojauslaskennan piirissä ja ne on luokiteltu Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi. Sopimuksista on kirjattu tulokseen arvostuseroa tuotoksi 5 teur ja lyhytaikaisiin velkoihin sisältyy arvostuseroa ja korkojaksotusta yhteensä 32 teur. Konserni ei sovellu suojauslaskentaa yrityslainakorisijoitukseen otetulle suojaukselle vaan johdannainen on luokiteltu Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavaksi. Tällaiset johdannaiset kirjataan lyhytaikaisiin varoihin tai velkoihin.

Koronvaihtosopimukset, jotka eivät suojauslaskennassa	2009		2008	
	Varat	Velat	Varat	Velat
Lyhytaikainen osuus:				
Posit.(varat)/negatiivinen (velat) käypä arvo	104	0	156	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.

**16. Laskennalliset verosaamiset ja -velat**

Laskennalliset verosaamiset	1.1.2009	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut/myydyt sijoituskiinteistöt	31.12.2009
Myytavissä olevien sijoitusten arvostus käypään arvoon	390		-277		114
Rahoitusserien arvostus käypään arvoon	12	1			13
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	229		64		293
	<b>631</b>	<b>1</b>	<b>-213</b>	<b>0</b>	<b>419</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>	<b>1.1.2009</b>				<b>31.12.2009</b>
Myytavissä olevien sijoitusten arvostus käypään arvoon	20	12			32
Rahoitusserien arvostus käypään arvoon	18	-18			0
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon	4 914		-655		4 259
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	40	-14			27
	<b>4 992</b>	<b>-20</b>	<b>-655</b>	<b>0</b>	<b>4 317</b>
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>	<b>1.1.2008</b>				<b>31.12.2008</b>
Myytavissä olevien sijoitusten arvostus käypään arvoon			390		390
Rahoitusserien arvostus käypään arvoon		12			12
Johdannaisten arvostus käypään arvoon			229		229
	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>619</b>	<b>0</b>	<b>631</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>	<b>1.1.2008</b>				<b>31.12.2008</b>
Myytavissä olevien sijoitusten arvostus käypään arvoon			20		20
Rahoitusserien arvostus käypään arvoon		18			18
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon	15 196	-1 189		-9 093	4 914
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	30	40	-30		40
	<b>15 226</b>	<b>-1 131</b>	<b>-10</b>	<b>-9 093</b>	<b>4 992</b>

**Aikaisempia tilikausia koskevan virheen oikaisu**

Sijoituskiinteistöjen alkuperäisen kirjausten laskennallisen verovelan määrää on oikaistu 779 teur IAS 8:n mukaisesti taannehtivasti. Kirjaus lisää laskennallista verovelkaa ja pienentää omaa pääomaa. Korjaus liittyy IAS 12.15.b:n mukaiseen omaisuuserän alkuperäiseen kirjaamiseen. Oikaisu ei vaikuta osakekohtaiseen tulokseen ja se on määrältään samansuuruinen jokaisella vertailukaudella. Oikaisun vaikutukset vertailutietoihin ovat seuraavat:

1 000 euroa	1.1.2008	31.12.2008
<b>Oma pääoma</b>		
Alkuperäinen arvo	86 901	81 921
Korjattu arvo	86 122	81 142
Ero	-779	-779
<b>Laskennallinen verovelka</b>		
Alkuperäinen arvo	14 447	4 213
Korjattu arvo	15 226	4 992
Ero	779	779
Tunnusluvut on oikaistu vastaavasti.		
1 000 euroa	<b>2009</b>	2008

**17. Myyntisaamiset ja muut saamiset**

Lainat ja muut saamiset		
Myyntisaamiset	65	120
Siirtosaamiset	275	248
Veronluonteisista eristä johtuvat saamiset	206	154
	<b>546</b>	<b>522</b>

**Liitetieto 17. jatkuu**

1 000 euroa	2009	2008
<b>Siirtosaamiset:</b>		
Muut korot ja rahoitusserät	49	135
Vakuutuskorvaus	0	25
Muut	226	88
	<b>275</b>	<b>248</b>

Muut siirtosaamiset ovat lähinnä kulujaksotuksia. Saamisista ei ole kirjattu arvonalennuksia tilikauden aikana. Kaikki saamiset ovat euromääräisiä.

Erääntymättömät	49	26
Erääntyneet	16	94
Alle 30 päivää	10	92
0-60 päivää	6	0
Yli 60 päivää	0	2
<b>Yhteensä</b>	<b>65</b>	<b>120</b>

1 000 euroa	2009	2008
-------------	------	------

**18. Rahavarat**

Rahavarat muodostuvat seuraavasti:		
Käteinen raha ja pankkitilit	211	367
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	7 000	3 500
	<b>7 211</b>	<b>3 867</b>

**19. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot**

	<b>Osakkeiden lukumäärä</b>	<b>Osakepääoma</b>	<b>Ylikurssirahasto</b>	<b>Svop-rahasto</b>	<b>Omat osakkeet</b>	<b>Yhteensä</b>
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
30.12.2009 Omien osakkeiden hankinta	-182 509				-582	-582
31.12.2009	26 224 521	21 027	0	11 110	-582	31 555

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 enimmäisosakemäärää ole rajoitettu. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on täysin maksettu.

**Liitetieto 19. 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).

**Omat osakkeet**

Omat osakkeet -rahasto sisältää konsernin hallussa olevien omien osakkeiden hankintameno. Vuonna 2009 yhtiö hankki omia osakkeita 182.509 kpl omista osakkeista tehdyn julkisen ostotarjouksen mukaisella lunastushinnalla 3,19 eur/osake. Ostettujen osakkeiden hankintameno oli 582.203,71 euroa. Julkinen ostotarjous päättyi 15.1.2010.

**Arvonmuutosrahasto**

Arvonmuutosrahasto sisältää myytävissä olevien sijoitusten käypien arvojen muutokset.

**Suojausrahasto**

Suojausrahasto sisältää rahavirran suojausena käytettävien johdannais-instrumenttien käypään arvoon arvostamisen

1 000 euroa	<b>2009</b>	2008
-------------	-------------	------

**Osingot**

Jaetut osingot, euroa	<b>2 640 703</b>	2 640 703
Osinko per osake, euroa	<b>0,10</b>	0,10

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,11 euroa/osake.

**20. Rahoitusvelat**

Pitkäaikaiset jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat		
Pankkilainat	<b>22 775</b>	29 405

Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat		
Pankkilainat	<b>0</b>	35 983
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	<b>6 630</b>	1 230
	<b>6 630</b>	37 213

Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan kuuluvista veloista erääntyy yli viiden vuoden kuluessa:	<b>7 350</b>	10 290
---	--------------	--------

Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 24.

**Liitetieto 20. jatkuu**

Konsernin pankkilainat ovat sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisia. Konsernin keskimääräinen korkoprosentti oli vuonna 2009 4,1 % (vuonna 2008 4,6 %). Lainoista 5,4 milj. euroa (31.12.2008 5,4 milj eur) on kiinteäkorkoista ja vaihtuvakorkoista on 24,0 milj. euroa (31.12.2008 61,2 milj.eur). Lainoista koronvaihtosopimukset huomioiden on muutettu kiinteäkorkoisiksi 31.12.2009 93 % (31.12.2008 35 %). Pankkilainat erääntyvät vuoteen 2017 mennessä (kts liite 25). Muut pankkilainat, paitsi vuonna 2010 erääntyvä 5,4 miljoonan euron kiinteäkorkoinen laina ja vuonna 2011 erääntyvä 5,0 miljoonan euron yhden kuukauden Euriboriin sidottu laina, ovat sidottu kolmen kuukauden Euriboriin ja korko tarkistetaan kolmen kuukauden välein.

**21. Ostovelat ja muut velat**

1 000 euroa	<b>2009</b>	2008
Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat		
Saadut ennakot	<b>110</b>	146
Ostovelat	<b>330</b>	101
Siirtovelat	<b>514</b>	846
Sosiaaliturvasta ja muista veronluonteisista eristä johtuvat velat	<b>437</b>	361
	<b>1 391</b>	1 454

Saadut ennakot käsittävät ennakkomaksut myytävissä olevista sijoituksista. Lyhytaikaisiin saatuihin ennakkoihin sisältyi lisäksi ennakkovuokria 10 teur (48 teur) ja vuokravakuuksina vuokraenakoita 100 teur (98 teur).

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät:

Koroista ja rahoituseristä	<b>76</b>	479
Henkilöstökuluista	<b>151</b>	126
Muista	<b>287</b>	241
Yhteensä	<b>514</b>	846

Muut siirtovelat sisältävät lähinnä kulujaksotuksia.

**22. 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 kilpailukyinen 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 % luotokannasta tulee olla kiinteäkorkoisia. Korkosuojausaste oli 31.12.2009 93 % (31.12.2008 35 %).

Konserni voi ottaa lainaa joko kiinteäkorkoisena tai vaihtuvakorkoisena ja käyttää koronvaihtosopimuksia päästäkseen politiikan mukaiseen tavoitteeseen. Tilinpäätöshetkellä konsernilla oli avoinna kuusi (31.12.2008 kolme) euromääräistä lainoihin kohdistuvaa koronvaihtosopimusta. Koronvaihtosopimukset ja lainat on käsitelty IAS 39:n määrittelemien rahavirran suojausten periaatteiden mukaisesti.

Tilinpäätöspäivänä konsernilla on avoinna euromääräisiä koronvaihtosopimuksia, joiden perusteella konserni saa keskimäärin 3,8 % kiinteää korkoa (31.12.2008 4,2 %) ja maksaa 3 kk:n Euriboriin sidottua korkoa. Keskimääräinen Euribor 3 kk oli vuonna 2009 1,2 % (vuonna 2008 4,6 %). Lainojen keskimääräinen maturiteetti oli 31.12.2009 4,5 vuotta (31.12.2008 4,1 vuotta) ja keskikorko 4,1 % vuonna 2009 (4,6 % vuonna 2008).

Markkinakorkojen yhden prosenttiyksikön nousun vaikutus konsernin korkokuluihin olisi seuraavien 12 kuukauden aikana 9 teur (305 teur). Samansuuruinen korkojen nousu kasvattaisi omaa pääomaa 0,8 milj. euroa (0,7 milj. euroa) koronvaihtosopimusten markkina-arvon muuttumisesta johtuen. Muiden muuttujien oletetaan pysyvän vakiona ja vaikutukset on esitetty verojen jälkeen.

Koronvaihtosopimukset, jotka on määritelty rahavirran suojaushteeseen, on kirjattu omaan pääomaan suojausrahastoon ja tuloutuvat sieltä vuoteen 2017 mennessä (liite 25). Vuonna 2009 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 (31.12.2008 5,4 milj. eur) on kiinteäkorkoisia ja vaihtuvakorkoisia on 25 milj. euroa (31.12.2008 43,2 milj. eur). Lainoista koronvaihtosopimukset mukaanlukien oli kiinteäkorkoisia 28,2 milj. euroa (vuonna 2008 23,4 milj. euroa). Näin lainakannasta on 31.12.2009 93 % on, tai on muutettu kiinteäkorkoiksi (31.12.2008 35 %). Koko shekkiluottolimiitti 1 Meur (1 Meur) on käsitelty laskelmissa vaihtuvakorkoisena lainana. Kaikki lainat ovat euromääräisiä.

Tilinpäätösajankohdan mukainen korollisten velkojen jaottelu on seuraava:

1 000 euroa	2009	2008
Kiinteäkorkoiset rahoitusvelat		
Pankkilainat	28 205	23 435
Vaihtuvakorkoiset rahoitusvelat		
Pankkilainat	2 200	43 183
<b>Yhteensä</b>	<b>30 405</b>	<b>66 618</b>

**Rahoitussaamiset**

Konserni altistui tilikaudella rahavirran sekä käyvän arvon korkoriskille myös korollisten saamisten kautta. Konserni on sijoittanut kiinteistöjen myynneistä saatuja varoja eri rahoitusinstrumentteihin ja näin rahoitussaamiin liittyvien riskien merkitys on tilikaudella kasvanut.

Vuonna 2008 konserni sijoitti 12,5 miljoonaa euroa Nordean järjestämään yritysainakoriin (obligatio), joka erääntyy 20.6.2010. Yritysainakori on kirjattu Myytävissä oleviin rahavaroihin. Yritysainakorin tuotto on sidottu kolmen kuukauden euriboriin. Puolet pääomasta, 6,25 miljoonaa euroa, on suojattu koronvaihtelulta koronvaihtosopimuksella. Yritysainakorin suojaukseen ei sovelleta suojauslaskentaa ja siitä on kirjattu arvostuseroa kuluksi vuodelle 2009 55 teur (-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 yritysainakorin erääntymisen

myötä vuonna 2010. Yritysainakorin efektiivinen korkotuotto vuonna 2009 oli 5,3 % (6,9 %). Korkojakso on kolme kuukautta.

Konserni sijoitti pankkien (Sampo, SEB, Handelsbanken) debentuurilainoihin vuonna 2008 11,9 miljoonan euroa. Vuonna 2009 erääntyi SEB'n talletus ja muut erääntyvät vuosina 2011 ja 2012. Konserni luokitteli hankintahetkellä debentuurilainat Käypään arvoon tulosvaikutteisesti 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 saamiin. Lainat ja saamiset kirjataan jaksotettuun hankintamenoön efektiivisen koron menetelmällä. Uusi hankintameno on debentuurien käypä arvo 1.7.2008 eli yhteensä 11,6 miljoonaa euroa. Näiden debentuurilainojen efektiivinen korko vuonna 2009 oli 2,9 % (5,7 %). Debentuurilainojen korko on EUR 3 kk + marginaali ja korkojakso on kolme kuukautta.

Lainoihin ja saamiin on kirjattu myös vuonna 2009 tehty, 3 miljoonan euron sijoitus Svensk Exportkreditin debenturiin (Call 30.6.2010), 0,2 miljoonan euron sijoitus Rautaruukin joukkolainaan ja määräaikainen 1 miljoonan euron pankkitalletus. Svensk Exportkreditin debentuurin korko on sidottu kolmen kuukauden euriboriin ja Rautaruukin joukkolainan on kiinteäkorkoinen (5,25 % p.a.). Näiden muiden saamisten efektiivinen korko vuonna 2009 oli 3,1 %.

Rahavarat sisältävät 7 miljoonaa euroa vaadittaessa nostettavissa olevia pankkitalletuksia ja lyhytaikaisia talletuksia (3,5 milj. euroa).

Markkinakorkojen yhden prosenttiyksikön nousun vaikutus konsernin korkotuottoihin olisi seuraavien 12 kuukauden aikana 30 teur. Samansuuruinen korkojen nousu pienentäisi omaa pääomaa 22 teur koronvaihtosopimuksen markkina-arvon muuttumisesta johtuen. Muiden muuttujien oletetaan pysyvän vakiona ja vaikutukset on esitetty verojen jälkeen.

**Markkinariski - hintariski**

Konserni luopui tilikaudella pääosin vuonna 2008 tekemästään välillisestä kiinteistöisijoituksesta Sponda Oyj:n osakkeisiin. Näin konserni ei enää altistu noteerattujen osakkeiden markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvalla hintariskillä ja konsernin hintariski on olennaisesti pienentynyt.

Konserni altistuu muulle hintariskille yritysainakorin kautta. Konserni on luokitellut yritysainakorin Myytävissä oleviin sijoituksiin, jolloin sen käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan. Yritysainakorin käypä hinta vaihtelee markkinahintojen muutoksista johtuen. Konserni käyttää yritysainakorille 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 luottoriskikeskittyymiä, 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 31.12.09.

Konserni sijoitti vuonna 2008 24,4 miljoonaa euroa sijoituskiinteistöjen myynnistä saamista varoista rahamarkkinainstrumentteihin. Pohjoismainen 12,5 miljoonan euron yritysainakori erääntyy 20.6.2010 ja se kohdentuu viiteen pohjoismaiseen viiteyritykseen (UPM, M-Real, SAS, TeliaSonera ja Metsä), joista kukin on viitesalkussa samalla painolla (2,5 Meur). Yhtiön johto ei pidä talletukseen liittyvää ns. luottovastuutapahtumariskiä todennäköisenä. Konserni sijoitti varoista 11,9 miljoonaa euroa kolmen pohjoismaisen pankin debentuurilainoihin (Sampo, SEB, Handelsbanken). SEB'n laina erääntyi tilikaudella ja loput erääntyvät vuonna 2011 ja 2012.

Kymmenen suurinta vuokralaista edustavat 55,2 % (55,8 %) yhtiön kokonaiskuukausivuokrasta ja kymmenen suurimman sopimuskaantosuu on 76 % (57,9 %). Saatua vuokravakuuksia oli taseessa 31.12.2009 100 teur (31.12.2008 98 teur), Vuokravakuuksia on vuoden 2009 aikana saatu 35 teur (vuonna 2008 46 teur). Vuokraennakoita oli taseessa 31.12.2009 10 teur (31.12.2008 48 teur).



**Liitetieto 22. jatkuu****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 luottolimiitit ja rahavarat. Konsernin strategian mukaisesti rahoituksen turvaamiseksi on lähdetty siitä, että konsernin omavaraisuusaste on yli 50 %.

Rahoituksen saatavuutta ja joustavuutta pyritään takaamaan nostamattomilla luottolimiiteillä. 31.12.2009 nostamattomia luottolimiittejä oli 7 Meur (31.12.2008 5 Meur). Luottolimiittisopimus on voimassa toistaiseksi. Kas-

saylijäämät sijoitetaan markkinoille lyhyisiin rahamarkkinainstrumentteihin tai pankkitalletuksiin.

Yhtiö merkitsi Sponda Oyj:n osakeannissa noin 7,8 miljoonaa osaketta 9,8 miljoonalla eurolla, mutta myi lopulta tilikaudella kaikki omistamansa Sponda Oyj:n osakkeet. Toimenpiteellä yhtiö pyrkii kasvattamaan investointikapasiteettiaan sekä tulevia uudishankintoja että yhtiön omia jalostuskohteita varten. Osakkeiden ja merkintäoikeuksien myynnistä saaduilla rahoilla, 53,4 miljoonaa euroa, on maksettu pois edellisenä vuonna osakkeiden hankintaa varten nostettuja luottoja 30 miljoonaa euroa ja tehty uusia rahamarkkinasijoituksia 8,5 miljoonalla eurolla.

Seuraavassa taulukossa esitetään konsernin rahoitusvelat ja nettomääräisesti toteutettavat johdannaisvelat jaoteltuina sopimuksiin perustuvien eräpäivien mukaisesti tilinpäätöspäivänä. Johdannaisten erääntymistaulu on esitetty kohdassa 25. Taulukossa esitettävät luvut ovat sopimuksiin perustuvia diskonttaamattomia rahavirtoja. Maturiteettianalyysi koskee vain rahoitusinstrumentteja, joten se ei sisällä lakisääteisiä velkoja.

	<b>Tasearvo</b>	<b>Sop.perusteiset rahavirrat</b>	<b>alle 1 vuosi</b>	<b>1-5 vuotta</b>	<b>yli 5 vuotta</b>
<b>31.12.2009</b>					
Pankkilainat	29 405	-33 198	-7 658	-17 745	-7 795
Ostovelat ja muut velat	954	-954	-954		
Johdannaissopimukset					
Koronvaihtosopimukset	1 236	-1 370	-342	-874	-154
<b>31.12.2008</b>					
Pankkilainat	66 635	-76 000	-9 874	-46 837	-19 289
Ostovelat ja muut velat	1 093	-1 093	-1 093		
Johdannaissopimukset					
Koronvaihtosopimukset	858	-945	-171	-609	-165

Arvioidut diskonttaamattomat rahavirrat rahoitusvaroihin sisällyvistä rahamarkkinasijoituksista:

	<b>Tasearvo</b>	<b>Sop.perusteiset rahavirrat</b>	<b>alle 1 vuosi</b>	<b>1-5 vuotta</b>	<b>yli 5 vuotta</b>
<b>31.12.2009</b>					
Lainat ja muut saamiset					
Debenttuurisijoitukset	10 920	11 100	3 000	8 100	0
Pankkitalletukset	1 000	1 000	1 000		
Myytavissä olevat rahoitusvarat					
Yrityslainakori	12 063	12 500	12 500	0	0
<b>31.12.2008</b>					
Lainat ja muut saamiset					
Debenttuurisijoitukset	11 648	11 900	4 000	7 900	0
Myytavissä olevat rahoitusvarat					
Yrityslainakori	11 000	12 500	0	12 500	0

Maturiteettianalyysit perustuvat tilinpäätöshetkellä perustuviin johdon olettamuksiin.

**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 suhdannesyklarissa mukaan ja konsernin omavaraisuusasteen tavoitetaso on tällä hetkellä vähintään 50 %. Omavaraisuusasteen tavoitetaso vastaa konsernin optimaalista pääomarakennetta ja riskitasoa.

Konsernin pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

	<b>2009</b>	2008
1 000 euroa		
Korollinen vieras pääoma	<b>29 405</b>	66 618
Korolliset saamiset	<b>-11 920</b>	-11 648
Muut rahavarat *)	<b>-19 274</b>	-14 867
Nettovelat	<b>-1 789</b>	40 103
Oma pääoma	<b>84 734</b>	81 921
Taseen loppusumma	<b>123 037</b>	156 906
Saadut ennakot	<b>110</b>	146
Omavaraisuusaste	<b>68,9 %</b>	52,3 %

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

23. Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot IAS 39 mukaan ryhmiteltynä						
31.12.2009	Lainat ja muut saamiset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat	Suojaukseen käytetyt johdannaiset	Myytavissä olevat	Yhteensä	
<b>Rahoitusvarat</b>						
Myytavissä olevat rahoitusvarat				12 063	12 063	
Johdannaissopimukset		104			104	
Lainat ja muut saamiset	11 920				11 920	
Myyntisaamiset ja muut saamiset	340				340	
Rahavarat	7 211				7 211	
Rahoitusvarat yhteensä	19 471	104	0	12 063	31 638	
<b>Rahoitusvelat</b>						
Pankkilainat				29 405	29 405	
Ostovelat ja muut velat				954	954	
Johdannaissopimukset		32	1 204		1 236	
Rahoitusvelat yhteensä		32	1 204	30 359	31 595	
<b>31.12.2008</b>						
<b>Rahoitusvarat</b>						
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	0	45 481	61 520	
<b>Rahoitusvelat</b>						
Pankkilainat				66 618	66 618	
Shekkiluottolimiitti				0	0	
Ostovelat ja muut velat				1 093	1 093	
Johdannaissopimukset			858		858	
Rahoitusvelat yhteensä		0	858	67 711	68 569	

24. 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 2009	käypä arvo 2009	kirjanpitoarvo 2008	käypä arvo 2008	
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>						
Myytavissä olevat rahoitusvarat	13	0	0	45 481	45 481	
Lainat ja muut saamiset	14	7 945	7 670	7 671	6 755	
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>						
Myytavissä olevat rahoitusvarat	13	12 063	12 063	0	0	
Johdannaissopimukset	15	104	104	156	156	
Lainat ja muut saamiset	14	3 975	3 970	3 977	3 824	
Myyntisaamiset ja muut saamiset	17	340	340	368	368	
Rahavarat	18	7 211	7 211	3 867	3 867	
Rahoitusvarat yhteensä		31 638	31 358	61 520	60 451	
<b>Rahoitusvelat</b>						
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>						
Pankkilainat	24	22 775	22 775	29 405	29 410	
Johdannaissopimukset	15	1 204	1 204	858	858	
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>						
Pankkilainat	24	6 630	6 630	37 213	37 213	
Johdannaissopimukset	15	32	32	0	0	
Ostovelat ja muut velat	25	954	954	1 093	1 093	
Rahoitusvelat yhteensä		31 595	31 595	68 569	68 574	



**25. Rahoitusvelkojen ja koronvaihtosopimusten erääntyminen**

Alla olevassa taulukossa on esitetty pankkilainojen ja johdannais-sopimusten erääntyminen (nimellisarvot).

	<b>Pankkilainojen erääntyminen</b>	<b>Koronvaihtosop. erääntyminen</b>
2010	6 630	1 230
2011	6 230	6 230
2012	2 700	4 380
2013	3 555	2 915
2014	2 940	3 300
2015-	7 350	4 750
<b>Yhteensä</b>	<b>29 405</b>	<b>22 805</b>

Hierarkian mukaiset tiedot jokaisesta rahoitusinstrumenttien luokasta

Käypään arvoon

arvostetut varat	Käyvät arvot raportointikauden lopussa:			
	31.12.2009	Taso 1 noteeratut hinnat	Taso 2 Todettavissa olevat syöttötiedot	Taso 3 Ei olevat todettavissa syöttötiedot
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat				
Johdannaiset	104		104	
Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Yrityslainakori	12 063		12 063	
<b>Yhteensä</b>	<b>12 167</b>	<b>0</b>	<b>12 167</b>	<b>0</b>

**26. Muut vuokrasopimukset**

1 000 euroa

**Konserni vuokralle antajana**

	<b>2009</b>	2008
Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	<b>9 670</b>	6 826
Yli vuoden mutta alle viiden vuoden kuluessa	<b>9 882</b>	11 563
Yli viiden vuoden kuluessa	<b>1 119</b>	3 345
<b>Yhteensä</b>	<b>20 671</b>	21 734

Kaudella tuloutettujen muuttuvien vuokrien kokonaismäärä

**13** 24

Konserni vuokraa omistamiaan kiinteistöjä toimisto-, tuotanto-, myymälä- ja varastotiloiksi. Kiinteistö on luokiteltu sijoituskiinteistöiksi. Vuokrasopimuks-kannan keskimääräinen kesto-aika on 2,1 vuotta (31.12.2008 2,2 vuotta).

**Liitetieto 26. jatkuu**

1 000 euroa

	<b>2009</b>	2008
<b>Konserni vuokralle ottajana</b>		
Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:		
Vuokra yhden vuoden kuluessa	<b>170</b>	165
Vuokra yli yhden vuoden mutta alle viiden vuoden kuluessa	<b>676</b>	658
Yli viiden vuoden kuluessa	<b>2 440</b>	2 547
<b>Yhteensä</b>	<b>3 286</b>	3 370

Konsernin sijoituskiinteistöistä kolme sijaitsee Helsingin kaupungin vuokra-tonteilla. Vuokrasopimukset ovat pitkäaikaisia ja niihin sisältyy indeksiehto (sopimukset sidottu elinkustannusindeksiin). Vuoden 2009 tuloslaskelmaan sisältyy muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokramenoja 170 teur (159 teur vuonna 2008).

**27. Vastuuitoumukset**

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

	<b>29 405</b>	66 618
Pankkilainat	<b>29 405</b>	66 618
Kiinnitetty panttikirjat		20 361
Panttatut sijoituskiinteistöosakkeet	<b>32 919</b>	23 565
Panttatut rahoitusarvopaperit, kirjanpitoarvo		57 129
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	<b>258</b>	268
Muut taloudelliset vastuut		
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	<b>382</b>	731

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

**28. 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  
Marja Tallberg, JT hallituksen jäsen  
Nina Tallberg, JT hallituksen jäsen  
Tuomas Särkilähti, JT hallituksen jäsen  
Kaj-Gustaf Bergh, JT hallituksen jäsen  
Jenni Renlund, JT hallituksen varajäsen  
Kari Arra, JT hallituksen varajäsen  
Martti Leisti, JTK:n toimitusjohtaja

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

Yhtiö	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
<b>Emoyritys Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj</b>	Espoo		
Koy Espoon Suomalaistentie 7	Espoo	100 %	100 %
Koy Gyldenintie 2	Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Valimotie 2	Helsinki	100 %	100 %
Koy Tiillitie 8	Vantaa	100 %	100 %
Koy Tiillitie 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 Liukumäentie 15 Helsinki	Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus	Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Lamppupolku	Helsinki	100 %	100 %
Koy Nummelan Juuritie 7	Vihti	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

	2009	Ostot	Myyntit	Saamiset	Velat
Oy Julius Tallberg Ab		20	43		
Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy			27		
Oy Soffco Ab			0		
	Yht.	20	70	0	0
	2008	Ostot	Myyntit	Saamiset	Velat
Oy Julius Tallberg Ab		22	42		
Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy			26		
Oy Soffco Ab			32		
	Yht.	22	100	0	0

Lähipiirin kanssa tehdyistä liiketoimista ei ole syntynyt luottotappioita.

1 000 euroa	2009	2008
Johdon työsuhde-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	260	277
Hallituksen jäsenet	90	94
Ei eläkesitoumuksia, vastuusitoumuksia tai vakuuksia		
Toimitusjohtajan palkka luontoisetuineen	170	183
Vapaaehtoinen eläkevakuutus, maksupohjainen	11	10
Ei vastuusitoumuksia eikä vakuuksia		

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

## 29. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

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

<b>TUNNUSLUVUT VIIDEN VUODEN LUKUSARJAT</b>	<b>2009 IFRS</b>	2008 IFRS	2007 IFRS	2006 IFRS	2005 IFRS
Liikevaihto, milj. €	<b>10,0</b>	10,2	11,4	10,4	9,8
Liikevoitto, milj. €	<b>0,8</b>	-0,5	16,2	22,2	10,6
% liikevaihdosta	<b>7,8</b>	-5,2	141,6	212,2	108,5
Voitto ennen veroja, milj. €	<b>8,5</b>	-0,8	14,2	20,7	9,3
% liikevaihdosta	<b>84,6</b>	-7,9	124,4	197,9	94,7
Tilikauden tulos	<b>6,3</b>	-0,5	10,5	15,3	6,7
% liikevaihdosta	<b>62,6</b>	-5,1	91,4	146,7	68,9
Oman pääoman tuotto, %	<b>7,6</b>	-0,6	13,2	23,3	12,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	<b>8,4</b>	1,0	13,1	21,2	11,6
Omavaraisuusaste, %	<b>68,9</b>	51,8	56,5	57,2	53,9
Bruttoinvestoinnit, milj. €	<b>1,0</b>	2,6	37,7	5,3	7,2
% liikevaihdosta	<b>10,3</b>	25,5	329,6	50,4	79,5
Vuokrasopimuskanta, milj. €	<b>20,7</b>	21,7	31,8	36,0	41,0
Henkilöstö keskimäärin	<b>7</b>	6	5	4	4
Osakekohtainen tulos, €	<b>0,24</b>	-0,02	0,41	0,62	0,28
Osakekohtainen oma pääoma, eur	<b>3,23</b>	3,07	3,26	2,92	2,35
Osingot, 1000 € *)	<b>2 885</b>	2 641	2 641	1 402	1 278
Osakekohtainen osinko, € *)	<b>0,11</b>	0,10	0,10	0,06	0,05
Osinko tuloksesta, %	<b>44,9</b>	-507,0	25,3	9,1	13,1
Efektiiivinen osinkotuotto, %	<b>3,5</b>	5,3	3,3	1,8	2,3
P/E-luku	<b>13,39</b>	-95,31	7,38	5,03	8,07
Osakkeen ylin kurssi, €	<b>3,19</b>	3,03	4,10	3,28	2,35
Osakkeen alin kurssi, €	<b>1,94</b>	1,61	2,80	2,17	1,57
Osakkeen tilik. keskimääräinen kurssi, €	<b>2,53</b>	2,38	3,50	2,56	1,96
Osakkeen kurssi 31.12.	<b>3,18</b>	1,88	3,00	3,12	2,23
Osakekannan markkina-arvo,					
Osake, 1000 €	<b>83 394</b>	49 645	79 221	77 100	55 248
Osakkeiden vaihto, 1000 €	<b>2 767</b>	2 138	2 842	1 771	6 577
Osakkeiden vaihto, kpl	<b>991 983</b>	946 056	826 869	689 670	3 733 830
Osakkeiden vaihto, %	<b>3,8</b>	3,6	3,2	2,8	15,1
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (1000 kpl)	<b>26 406</b>	26 407	25 717	24 738	24 738
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä tilikauden lopussa (1000 kpl)	<b>26 225</b>	26 407	26 407	24 738	24 738

\*) 2009 hallituksen ehdotus

**TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT**

Oman pääoman tuotto (ROE), %	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto} - \text{tai tappio}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistön osuus} + \text{varaukset (keskimäärin vuoden aikana)}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	=	$\frac{\text{Tulos ennen veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)}} \times 100$
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistön osuus} + \text{varaukset}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100$
Tulos/Osake (€)	=	$\frac{\text{Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Oma pääoma/Osake (€)	=	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{varaukset}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä tilikauden päättyessä}}$
Osinko/Osake (€)	=	$\frac{\text{Tilikaudelta jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä tilikauden päättyessä}}$
Osinko/Tulos (%)	=	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$
Efektiiivinen osinkotuotto (%)	=	$\frac{\text{Osinko/osake}}{\text{Osakkeen osakeantioikaistun kaupantekokurssi (keskimääräinen) tilikauden päättyessä}} \times 100$
P/E-luku	=	$\frac{\text{Osakkeen osakeantioikaistun kaupantekokurssi (keskimääräinen) tilikauden päättyessä}}{\text{Tulos/osake}}$
Osakkeen keskimääräinen kurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo	=	Osakkeiden lukumäärä x tilikauden viimeinen kaupantekokurssi
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake (€)	=	$\frac{\text{Liiketoiminnan nettorahavirta}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo}}$

**OSAKEPÄÄOMAN RAKENNE**

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

**OSAKKAAT ELINKEINORYHMITÄIN 31.12.2009**

Elinkeinoryhmä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
Yksityiset yritykset	31	6,78 %	20 550 970	77,82 %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	5	1,09 %	196 894	0,75 %
Kotitaloudet	415	90,81 %	5 552 354	21,03 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1	0,22 %	6	0,00 %
Ulkomaat	2	0,44 %	32 600	0,12 %
Hallintarekisteri	3	0,66 %	74 206	0,28 %
	457	100,00 %	26 407 030	100,00 %

**OSAKEOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN 31.12.2009**

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

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2009 suoraan yhteensä 1 953 082 osaketta, jotka tuottavat 7,39 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat Oy Julius Tallberg Ab ja Oy Montall Ab. Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 16 665 162 osaketta, jotka tuottavat 63,1 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

**OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2009**

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
UB Finance Oy Ab	274 081	1,04
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj	182 509	0,69
Helsinki Investment Trust Oy	180 000	0,68
Nieminen Jorma	150 000	0,57
Muut	1 149 496	4,36
Yhteensä	26 407 030	100,00

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA		1.1.-31.12.	1.1.-31.12.
1 000 euroa	liitetieto	2009	2008
LIKEVAIHTO	1	<b>10 017</b>	10 223
Liiketoiminnan muut tuotot	2	<b>8 974</b>	31 763
Henkilöstökulut	3	<b>-951</b>	-827
Poistot ja arvonalentumiset	4	<b>-26</b>	-32
Liiketoiminnan muut kulut		<b>-6 948</b>	-7 882
<b>LIKEVOITTO</b>		<b>11 066</b>	33 245
Rahoitustuotot ja -kulut	5		
Korko- ja rahoitustuotot		<b>2 202</b>	3 355
Korkokulut ja muut rahoituskulut		<b>-2 434</b>	-2 162
		<b>-232</b>	1 192
<b>VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>		<b>10 833</b>	34 437
Satunnaiset erät + / -	6	<b>3 152</b>	0
<b>VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>		<b>13 985</b>	34 437
Tuloverot	7	<b>-2 818</b>	-8 867
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>11 167</b>	25 570

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA		1.1.-31.12.	1.1.-31.12.
1 000 euroa		2009	2008
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>			
Tilikauden voitto		<b>11 167</b>	25 570
Oikaisut			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Liiketoiminnan muut tuotot		<b>-8 974</b>	-31 763
Satunnaiset tuotot		<b>-3 152</b>	
Poistot ja arvonalentumiset		<b>26</b>	32
Rahoituserät		<b>232</b>	-1 192
Verot		<b>2 818</b>	8 867
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos		<b>-140</b>	-852
Osto- ja muiden velkojen muutos		<b>719</b>	-156
Maksetut korot ja rahoituskulut		<b>-2 721</b>	-1 945
Saadut korot ja rahoitustuotot		<b>2 327</b>	3 222
Maksetut verot		<b>-485</b>	-696
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>		<b>1 819</b>	1 088
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRRAT</b>			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		<b>-1</b>	-10
Investoinnit muihin sijoituksiin		<b>-18 668</b>	-59 044
Sijoitusten myyntitulot		<b>61 828</b>	47 634
Verot sijoitusten myynnistä		<b>-1 181</b>	-8 958
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA</b>		<b>41 978</b>	-20 378
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>			
Lainojen nostot		<b>35 500</b>	43 504
Lainojen takaisinmaksut		<b>-72 730</b>	-17 706
Omien osakkeiden hankinta		<b>-582</b>	
Maksetut osingot		<b>-2 641</b>	-2 641
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>		<b>-40 453</b>	23 157
Rahavarojen muutos		<b>3 344</b>	3 867
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.		<b>3 867</b>	0
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.		<b>7 211</b>	3 867

EMOYHTIÖN TASE			
1 000 euroa	liitetieto	31.12. 2009	31.12. 2008
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	8		
Aineettomat oikeudet		0	2
AINEELLISET HYÖDYKKEET	9		
Koneet ja kalusto		75	99
		75	99
SIJOITUKSET	10		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		38 644	39 650
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		33 698	35 013
Muut osakkeet ja osuudet		0	34 401
		72 342	109 065
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		72 417	109 165
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset	11		
Pitkäaikaiset muut saamiset		7 874	20 172
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		17	96
Muut saamiset		209	133
Siirtosaamiset	12	234	215
Rahoitusvarat		16 483	3 970
Rahat ja pankkisaamiset		7 211	3 867
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		32 027	28 454
VASTAAVAA YHTEENSÄ		104 443	137 619

1 000 euroa		31.12. 2009	31.12. 2008
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
	13		
Osakepääoma		21 027	21 027
Ylikurssirahasto		0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		10 528	11 110
Edellisten tilikausien voitot		28 437	5 508
Tilikauden voitto		11 167	25 570
		71 159	63 215
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	14		
Lainat rahoituslaitoksilta		22 775	29 405
		22 775	29 405
Lyhytaikainen vieras pääoma	15		
Lainat rahoituslaitoksilta		6 630	37 230
Saadut ennakot		10	48
Ostovelat		117	47
Velat saman konsernin yrityksille		1 050	6 127
Siirtovelat		2 490	1 380
Muut lyhytaikaiset velat		212	168
		10 510	44 999
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		33 285	74 404
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		104 443	137 619

## EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

1 000 euroa	2009	2008
<b>1. Liikevaihto</b>		
Vuokratuotot	10 002	10 216
Muu myynti	15	7
	<b>10 017</b>	10 223
<b>2. Liiketoiminnan muut tuotot</b>		
Myyntitulot sijoituksista (Sponda Oyj)	8 974	31 740
Muut liiketoiminnan muut tuotot	0	23
	<b>8 974</b>	31 763
<b>3. Henkilöstökulut</b>		
Palkat, palkkiot ja tantiemit	758	664
Eläkemaksut	114	101
Muut henkilösivukulut	79	62
	<b>951</b>	827
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	7	6
Johdon palkkiot		
Hallituksen palkkiot	90	94
Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot	171	183
Eläkesitoumukset		
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen eläkejärjestely, jonka vuosikustannus on 48.732,29 euroa. Tämän ja lakisääteisen Tyel-vakuutuksen lisäksi johdolla tai henkilöstöllä ei ole muita eläkejärjestelyjä.		
<b>4. Poistot</b>		
Muut pitkävaikutteiset menot	1	2
Koneet ja kalusto	25	30
	<b>26</b>	32
<b>5. Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yhtiöiltä	1 001	1 683
Debertuuritalletuksista ja yrityslainasta	850	1 138
Muilta	351	533
Korko- ja rahoituskulut		
Saman konsernin yhtiöille	-152	-41
Muille	-2 282	-2 121
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<b>-232</b>	1 192
<b>6. Satunnaiset erät</b>		
Fuusiovoitto	3 152	0
	<b>3 152</b>	0
<b>7. Verot</b>		
Sijoitusten myynnistä	2 333	8 171
Varsinaisesta toiminnasta	485	696
	<b>2 818</b>	8 867

1 000 euroa	2009	2008
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>8. Aineettomat hyödykkeet</b>		
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.	-23	-21
Poistot 1.1.-31.12.	-1	-2
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>0</b>	1
<b>9. Aineelliset hyödykkeet</b>		
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.	172	162
Lisäykset 1.1.-31.12.	1	10
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0
Hankintameno 31.12.	173	172
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-73	-42
Vähennysten kertyneet poistot	0	0
Poistot 1.1.-31.12.	-25	-31
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>75</b>	99
<b>10. Sijoitukset</b>		
Tytäryhtiöosakkeet		
Hankintameno 1.1.	39 650	39 823
Lisäykset 1.1.- 31.12.	3	500
Vähennykset 1.1.- 31.12.	-1 009	-673
Hankintameno 31.12.	<b>38 644</b>	39 650
Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 38,6 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 19,4 Meur. Kahdeksan kiinteistöyhtiön kohdalla kirjanpitoarvo alittaa käyvän arvon 23,9 Meur:lla ja kahdentoista yhtiön osalta kirjanpitoarvo ylittää käyvän arvon 4,5 Meur:lla. On arvioitu, että yliarvostus ei ole pysyvä ja olennainen.		
Muut osakkeet		
Hankintameno 1.1.	34 401	0
Lisäykset 1.1.- 31.12.		
Sponda Oyj	0	34 401
Vähennykset 1.1.- 31.12.		
Sponda Oyj	-34 401	0
	<b>0</b>	34 401



## EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

1 000 euroa	2009	2008
<b>11. Pitkäaikaiset saamiset</b>		
Rautaruukki yrityslaina	202	0
Nordea Yrityslainakori	0	12 500
Sampo Pankki Debentuuritalletus	3 825	3 825
Svenska Handelsbanken Debentuuritalletus	3 847	3 847
	<b>7 874</b>	20 172
Pitkäaikaiset saamiset konserniyhtiöiltä ovat lainasaamiaisia (konsernitili)		
<b>12. Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:		
Sijoitusten ja talletusten korkosaaminen	29	135
Saamiset johdannaissopimuksista	11	31
Vakuutuskorvaukset	0	25
Jaksotetut vuokralaismuutokset	192	18
Muut saamiset	2	6
	<b>234</b>	215
<b>13. Oma pääoma</b>		
	<b>Osakkeiden lkm</b>	<b>Kirjanpitoarvo 1 000 euroa</b>
<b>2008</b>		
Osakkeet yhteensä	26 407 030	21 027
Omia osakkeita 31.12.2008	0	
<b>2009</b>		
Osakkeet yhteensä	26 407 030	21 027
Omia osakkeita 31.12.2009	182 509	
1 000 euroa	<b>2009</b>	2008
Osakepääoma 1.1.	<b>21 027</b>	21 027
Osakepääoma 31.12.	<b>21 027</b>	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	<b>11 110</b>	11 110
Omien osakkeiden lunastus	<b>-582</b>	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	<b>10 528</b>	11 110
Kertyneet voittovarot 1.1.	<b>31 077</b>	8 148
Osingonjako	<b>-2 641</b>	-2 641
Tilikauden tulos	<b>11 167</b>	25 570
Kertyneet voittovarot 31.12.	<b>39 603</b>	31 077
Oma pääoma yhteensä	<b>71 158</b>	63 215
Jakokelpoiset varat	<b>50 131</b>	42 187

1 000 euroa	2009	2008
<b>14. Pitkäaikaiset velat</b>		
<b>Velat, jotka erääntyvät 5 vuoden tai pidemmän ajan kuluttua</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	<b>7 350</b>	10 290
<b>15. Lyhytaikaiset velat</b>		
Korottomat lyhytaikaiset velat	<b>2 830</b>	1 642
Korolliset lyhytaikaiset velat	<b>7 680</b>	43 357
	<b>10 510</b>	44 999
Velat saman konsernin yrityksille		
Lyhytaikaiset lainat tytäryhtiöiltä	<b>1 050</b>	6 127
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Verot	<b>1 948</b>	765
Korot	<b>76</b>	479
Suojausvelat (swap)	<b>121</b>	0
Henkilöstökulut	<b>144</b>	126
Jaksotetut erät, mm Arinatie	<b>185</b>	0
Muut	<b>16</b>	10
	<b>2 490</b>	1 380
<b>16. Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut</b>		
Koronvaihtosopimukset		
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo		
	<b>28 420</b>	18 035
Koronvaihtosopimusten käypä arvo		
	<b>-1 236</b>	-858
Koronvaihtosopimusten saamisen nimellisarvo		
	<b>6 250</b>	6 250
Koronvaihtosopimusten käypä arvo		
	<b>104</b>	156
Kohde-etuuden arvo	<b>57 805</b>	18 035
Markkina-arvo	<b>-1 132</b>	-858
<b>17. Annetut vakuudet</b>		
Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön.		
Rahoituslaitoslainat		
Lainat	<b>29 405</b>	66 635
Vakuudet		
- kiinteistöyhtiöosakkeet	<b>32 919</b>	23 566
- pantatut rahoitusarvopaperit	<b>0</b>	58 543
Vakuudet yhteensä	<b>32 919</b>	82 109
<b>18. Vakuutusarvot 31.12.2008</b>		
Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12kk). Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Eläke-Fenniassa.		

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 50.131.497,60 euroa, josta tilikauden voitto on 11.167.076,83 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,11 euroa/osake.

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 17. päivänä 2010

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

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 17. päivänä 2010

PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-yhteisö  
Kim Karhu, KHT

## TILINTARKASTUSKERTOMUS Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2009. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman 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 hyväksytyjen 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 tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lau-

sunto 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 virheellisyyksiä 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 tai toimintakertomuksessa on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen 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 hyväksytyjen 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 17. helmikuuta 2010

PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-yhteisö

KimKarhu  
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 Oyj:n toimielimet, joita ovat yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja.

## YHTIÖKOKOUS

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

Merkittävimpiä yhtiökokouksen päätösvaltaan kuuluvia asioita ovat:

- hallituksen jäsenten 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 julkistetaan yhtiön internet-sivuilla aikaisintaan kolme (3) kuukautta tai vähintään kaksikymmentäyksi (21) päivää ennen kokousta. Tieto yhtiökokouksista julkaistaan myös yhtiön kotipaikkakunnalla säännöllisesti ilmes-tyvässä sanomalehdessä tai osakkeenomistajil-

le heidän yhtiön osakeluetteloon merkittyyn osoitteeseen lähetetyllä kirjeellä. Yhtiökokouksussa 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 kokonaisuus määrää osakelajeittain kokouksien päivinä
- yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat hallituksen tai muun toimivaltaisen elimen päätösehdotus
- asia, joka on otettu yhtiökokouksen asialistalle, mutta josta päätöstä ei ehdotetaan 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 kuukaan ei ole päätoiminen.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan vuodeksi kerrallaan.

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

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 18.3.2009 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 2009 hallituksen kokouksia oli 13 ja kokouksiin osallistui keskimäärin 92 % hallituksen jäsenistä.

Hallitus arvioi toimintaansa vuosittain itsensä itse arviointina.

## HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Järjestäytymiskokouksessa 18.3.2009 hallitus ei muodostanut valiokuntia. Hallitus on vastuussa hallinnointikoodin suositus nro 27 mukaisen tarkastusvaliokunnan tehtävistä.

## HALLITUS

### Puheenjohtaja

**Susanna Renlund, Helsinki**

Syntynyt 1958

MMM

- Oy Julius Tallberg Ab:n hallituksen varapuheenjohtaja
- Ramirent Oyj:n hallituksen varapuheenjohtaja, työvaliokunnan 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 31.12.2009 oli 426 936 osaketta.

### 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 31.12.2009 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

**Kauppaneuvos Magnus Bargum, Helsinki**

Syntynyt 1947

KTT h.c.

- 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

**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 tutkimus tehtävissä. 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, Espoo**

Syntynyt 1946

VK

- 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

**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-Kiinteistö 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 Oyj:n päällystysyksikön vientijohtajana (Pohjoismaat, Baltia, IVY, Puola ja Sambia).
- Kari Sainio on yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista riippumaton

### Toimitusjohtaja

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

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

KTM

- 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 31.12.2009 oli 20 254 osaketta. Ei osakejohdannaisiin kannustinjärjestelmiin perustuvia omistuksia ja oikeuksia.

Vuonna 2009 toimitusjohtajalle maksetut palkat olivat 137.232,60 euroa ja palkkiot 33.100,44 euroa. Maksetut vapaaehtoiset eläkevuorot vuonna 2009 olivat 10.660,36 euroa. Toimitusjohtajasopimuksen mukaisesti toimitusjohtajalla on 4 kuukauden irtisanomisaika. Yhtiön irtisanoessa sopimuksen, toimitusjohtaja on oikeutettu 12 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen, mikäli irtisanomisen syy ei ole työsopimuslain tarkoittama erityisen painava syy. Toimitusjohtajan eläkeikä on 65 vuotta, mutta toimitusjohtajalla on kuitenkin niin halutessaan oikeus jäädä ennenaikaiselle eläkkeelle aikaisintaan täytettyään 62 vuotta.

Toimitusjohtajan ilmoituksen mukaan hän jää eläkkeelle 30.4.2010.

Yhtiön hallitus on nimittänyt yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi DI Hannu Vuorelan 1.5.2010 lukien. DI Hannu Vuorela on ollut Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n palveluksessa jo yli 19 vuotta toimien aluksi rakennuspäällikkönä ja 2004 lähtien rakennuttamisesta ja markkinoinnista vastaavana johtajana.

#### 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 2009 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsenille maksettiin palkkiota seuraavasti:

	vuospalkkio, eur	kokouspalkkio, eur
Susanna Renlund	17.000	3.600
Thomas Tallberg	13.000	2.700
Magnus Bargum	10.000	3.600
Markus Fogelholm	10.000	3.300
Kaj Hedvall	10.000	3.300
Kari Sainio	10.000	3.300
Yhteensä	70.000	19.800

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

#### HENKILÖSTÖN KANNUSTEJÄRJESTELMÄT

Yhtiöllä on 8.12.2008 vahvistettu henkilöstön bonusjärjestelmä, jolla tuetaan yhtiön tavoitteiden saavuttamista. Toimitusjohtajan ja henkilöstön tulospalkkioiden määrätymisperusteet ja itse tulospalkkiot vahvistaa hallitus vuosittain. Toimitusjohtajan ja henkilöstön optiojärjestelyistä on luovuttu. Toimitusjohtajalla ja henkilöstöllä on vapaaehtoinen eläkejärjestely, jonka vuosikustannus vuonna 2009 oli 48.732,29 euroa.

#### TILINTARKASTUS JA TILINTARKASTAJAT

##### Tilintarkastus

Yhtiöllä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli yhtiön varsinaisena tilintarkastajana on KHT-yhteisö, ei varatilintarkastajaa valita. Yhtiön tilintarkastajan on oltava KHT tai KHT-yhteisö. Tilintarkastajille maksettiin palkkioita vuonna 2009 seuraavasti: tilintarkastuksesta 50.550,04 euroa (vuonna 2008 48.565 euroa), tarkastustoimeksiannoista 6.802,33 euroa (vuonna 2008 12.542 euroa), veroneuvonnasta 7.422,34 euroa (vuonna 2008 8.357 euroa), muista toimeksiannoista 13.048,46 euroa (vuonna 2008 23.141 euroa), yhteensä 77.823,17 euroa (vuonna 2008 92.605 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 sisäpiirirekisteripalvelua, josta on nähtävissä sisäpiiriläisten ajantasaisten omistustiedot.

Sisäpiiriin kuuluville 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 31.12.2009 18.630.844 osaketta, joka oikeuttaa 70,55 %:n äänivaltaan ja omistusoosuuteen.

##### 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 budjetoinnin apuvälineenä.

### SISÄINEN VALVONTA, RISKIENHALLINTA 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:

- hyväksytyin toimintasuunnitelman ja budjetin päämäärien ja tavoitteiden saavuttaminen
- yhtiön voimavarojen taloudellinen ja tehokas käyttö
- toimintaan liittyvien riskien hallinta
- taloudellisen ja muun johtamisinformaation luotettavuus ja oikeellisuus
- ulkoisen sääntelyn ja sisäisten menettelytapojen sekä asiakassuhteissa asianmukaisen menettelytapojen noudattaminen
- toiminnan, tietojen sekä yhtiön omaisuuden turvaaminen sekä vakuutuspolitiikan noudattaminen
- asianmukaiset tietojärjestelmät ja työprosessit toiminnan tueksi.

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

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

Toimitusjohtaja vastaa siitä, että konsernin jokapäiväisessä toiminnassa noudatetaan voimassaolevia lakeja ja niiden nojalla annettuja säädöksiä sekä yhtiön 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 merkittävimpänä 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 2009 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 keskittyminen tietyille toimialalle saattaisi olla riski.

Yhtiö pyrkii hajauttamaan toimitilojen vuokrausta eri toimialoilla toimiville yrityksille, jolloin esimerkiksi matalasuhdanteesta johdettu toimintojen supistunut käyttötarve yhdellä toimialalla ei vaikuttaisi nopealla aikavälillä ratkaisevasti yhtiön tuottoihin.

#### Aviapolis-alueen kehittyminen

Yhtiöllä on merkittävä kehityskohde Eiconia Business Park Aviapoliksen alueella Vantaan Äyritie 4-6:ssä. Strateginen riski on Aviapolis-alueen kehittymisen tai odotetun kasvuvauhdin hidastuminen.

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

### Operatiiviset riskit

#### Avainhenkilöriski

Yhtiön pienen henkilöstömäärän vuoksi (7 henkilöä) avainhenkilöriski on suuri. Yhtiö pyrkii hallitsemaan avainhenkilöriskiä osittain päällekkäisillä työnkuville.

### Kiinteistöjen osto- ja myyntiprosessiin liittyvät riskit

Kiinteistöinvestointeihin liittyy riski, jos yritys 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 ulkoistuskumppaneitten työn laatuun liittyen.

Yhtiö on ottanut kiinteistöjen hallinnointia enenevässä määrin omiin käsiin.

### Tietojärjestelmät

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

### 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 jälleerahoitusriski.

### Korko- ja hintariskit

Konserni altistuu markkinariskeistä lähinnä 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 johdannaisopimusten 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.jtkojy.com/Sijoittajat](http://www.jtkojy.com/Sijoittajat):

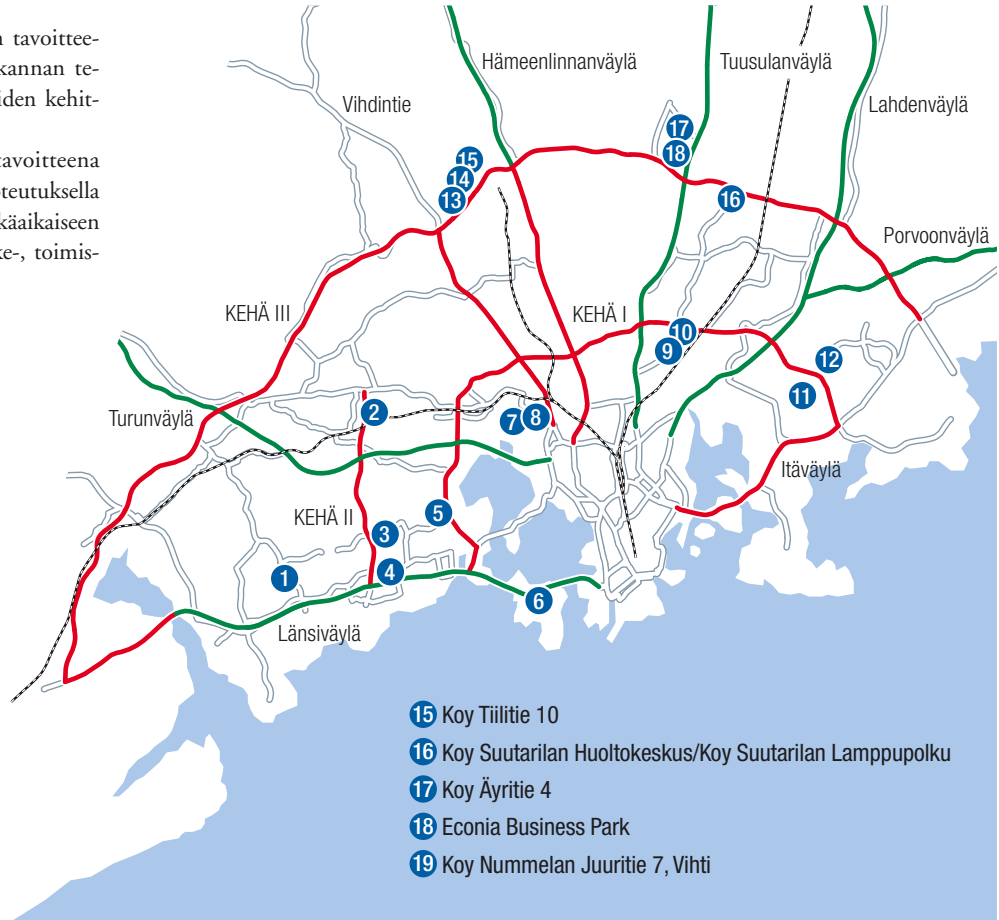
- Hallinnointikoodi
- Yhtiökokous
  - Yhtiökokouskutsu
  - Osakkeiden ja äänioikeuksien kokonaisuusmäärä osakelajeittain kokouskutsun päivänä
  - Yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat
  - Hallituksen päätösehdotus
  - Asia, joka on otettu yhtiökokouksen asialistalle, mutta josta päätöstä ei ehdoteta tehtäväksi
  - Yhtiökokouspöytäkirja liitteineen
- Osakkeet, osakepääoma sekä suuret osakkeenomistajat
- Vuosikertomus, osavuositarkastukset
- 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 Tietäjantie 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
- 19 Koy Nummellan Juuritie 7, Vihti

**1 Espoo/Suomenoja, Suomalaistentie 7**

Toimisto- ja varastokiinteistö  
 Vuokrattava ala n. 11 300 m<sup>2</sup>  
 Tärkeimmät vuokralaiset:  
 – Oy Agfa-Gevaert Ab  
 – A.I.N.A Mainos Oy  
 – Carpentum Oy  
 – Espoon Urheiluhierontakeskus  
 – Fischer Finland  
 – Förlagssystem Finland Oy  
 – Oy Julius Tallberg Ab  
 – Kajon Oy  
 – MyBody (Xtravaganza)  
 – Oy Norstar Ab  
 – Oy Senseware Ltd  
 – Suomen Polkupyörätukku Oy

**2 Espoo/Kilo, Karapellontie 11–13**

Toimisto-, tuotanto- ja varastokiinteistö  
 6 800 m<sup>2</sup>  
 Tärkeimmät vuokralaiset:  
 – Oy Albarossa Ab  
 – Espoon kaupunki  
 – Evolvit Oy  
 – Microtieto Suomi Oy  
 – HSG-Package Oy  
 – Oy Prime Development Ltd

**4 Espoo/Niittykumpu, Kappelitie 6**

Toimistokiinteistö  
 8 700 m<sup>2</sup>  
 Tärkeimmät vuokralaiset:  
 – Atmel Oy  
 – Espotel Oy  
 – Futuremark Oy  
 – Nordic Cosmetics Ltd Oy  
 – Office Innovations Finland Oy  
 – Space Systems Finland Oy

**3 Espoo/Olarinluoma, Luomannotko 3**

Toimisto- ja varastokiinteistö  
 4 300 m<sup>2</sup>  
 Tärkeimmät vuokralaiset:  
 – Lassila & Tikanoja Oyj

**5 Espoo/Tapiola, Tietäjantie 12**

Toimistokiinteistö  
 2 100 m<sup>2</sup>  
 Tärkeimmät vuokralaiset:  
 – Oy Indmeas Industrial Measurements Ab  
 – Sito Oy

**6 Helsinki/Lauttasaari , Gyldenintie 2**  
 Toimisto- ja liikekiinteistö  
 3 500 m<sup>2</sup>  
**Tärkeimmät vuokralaiset:**  
 – D & T Ravintolat Oy  
 – Suomen Terveystalo Oy Helsinki Lauttasaari

**7 Helsinki/Pitäjänmäki, Valimotie 2**  
 Toimisto- ja liikekiinteistö  
 1 300 m<sup>2</sup>  
**Tärkeimmät vuokralaiset:**  
 – Normomedical Oy  
 – Samtext Finland Oy Ab  
 – Video Film Town Oy

**8 Helsinki/Pitäjänmäki, Höyläämötie 2**  
 Toimisto- ja liikekiinteistö  
 2 700 m<sup>2</sup>  
**Tärkeimmät vuokralaiset:**  
 – Fin-Albakos Oy  
 – Kopio Niini Oy

**9 Helsinki/Oulunkylä, Liukumäentie 15**  
 Varastokiinteistö  
 23 600 m<sup>2</sup>  
**Tärkeimmät vuokralaiset:**  
 – Vuokrattu kokonaan  
 Oy Schenker East Ab:lle

**10 Helsinki/Pukinmäki, Rälssintie 10**  
 Toimistokiinteistö  
 3 130 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**Tärkeimmät vuokralaiset:**  
 – Helsingin kaupunki  
 – Non Fighting Generation Ry  
 – Myllypuron Huolto Oy

**12 Helsinki/Kontula, Sirrikuja 1**  
 Toimisto- ja varastokiinteistö  
 4 500 m<sup>2</sup>  
**Tärkeimmät vuokralaiset:**  
 – Itella Oyj

**13 Vantaa/Petikko, Petikontie 6**  
 Liikekiinteistö  
 5 900 m<sup>2</sup>  
**Tärkeimmät vuokralaiset:**  
 – Eurokangas Oy  
 – Suomen Polkupyörätukku Oy

**14 Vantaa/Petikko, Tiilitie 8**  
 Toimisto- ja varastokiinteistö  
 2 200 m<sup>2</sup>  
**Tärkeimmät vuokralaiset:**  
 – Heidelberg Finland Oy  
 – KLT-Tiimi Oy  
 – Scalen Maiorov Oy

**15 Vantaa/Petikko, Tiilitie 10**  
 Toimisto- ja varastokiinteistö  
 1 840 m<sup>2</sup>  
**Tärkeimmät vuokralaiset:**  
 – Oy Finnohm Ab  
 – Scalen Maiorov Oy

**16 Helsinki/Suutarila, Tapulikaupungintie 37 ja Lamppupolku 3**  
 Toimisto-, tuotanto- ja varastokiinteistö  
 5 800 m<sup>2</sup>  
**Tärkeimmät vuokralaiset:**  
 – Vuokrattu kokonaan Ramirent Oyj:lle

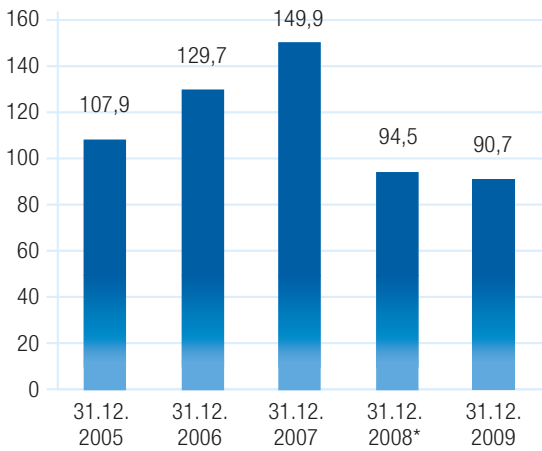
**17 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 4**  
 Toimisto- ja tuotantokiinteistö  
 8 744 m<sup>2</sup>  
**Tärkeimmät vuokralaiset:**  
 – Philips Oy  
 – Gunnebo Nordic Oy

**18 Econia Business Park, Äyritie 6**  
 – vuokrattava kokonaispinta-ala noin 23 000 m<sup>2</sup>  
 – vuokrattava pinta-ala/talo 5 500 m<sup>2</sup>  
 – kerrosalat 1 300 – 3 500 m<sup>2</sup>  
 – toimitilat alkaen noin 80 m<sup>2</sup>  
 – pysäköintipaikkoja noin 550 kpl  
 – tilojen käyttäjille tarjolla kattava palveluvalikoima

Econia toteutetaan yhdessä Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa. Edellytykset rakentamispäätöksen tekemiseksi eivät vielä toistaiseksi ole täyttyneet. Hankkeen vuokrausmarkkinointi jatkuu kuitenkin edelleen ja sen riittävän onnistumisen myötä valmiudet Econia Business Parkin rakentamisen käynnistämiseksi ovat olemassa.

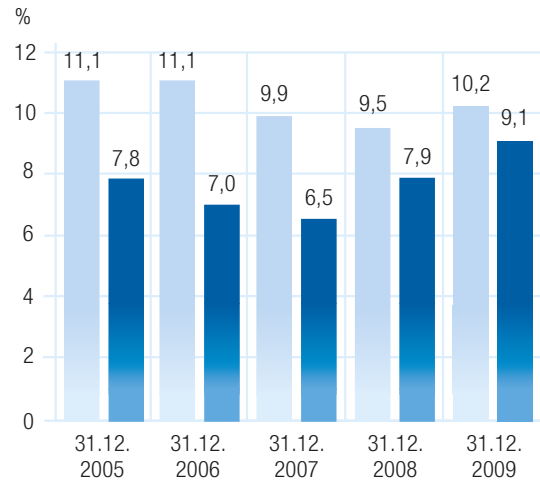
**19 Vihti/Nummelan Juuritie 7**  
 – Gunnebo Nordic Oy

## KIINTEISTÖOMAISUUDEN MARKKINA-ARVO, MILJ. EUROA



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

## NETTOVUOKRATUOTTO-%

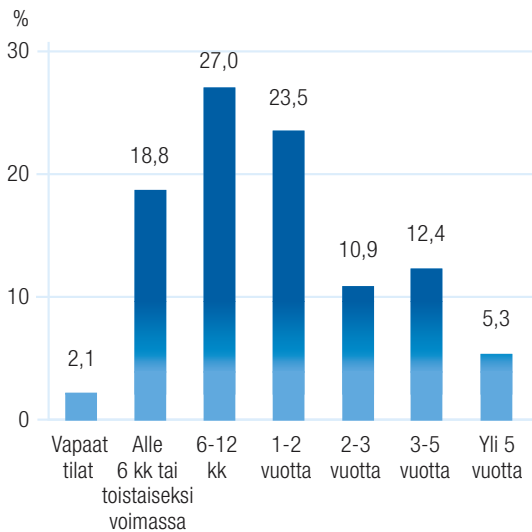


FAS nettovuokratuotto -% =  $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (=vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin kiinteistöomaisuuden hankinta- tai FAS tasearvo varainsiirtoveroineen}} \times 100$

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

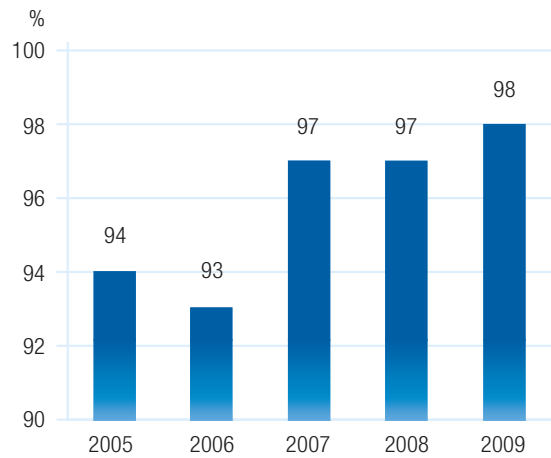
## VUOKRATUOTTOJEN KESTOANALYYSI 31.12.2009

Vuokrasopimuskannan kestoajan keskiarvo 2,1 vuotta (2008: 2,2 vuotta)

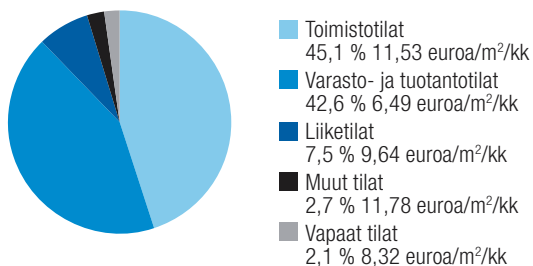


Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo (alv 0%) 20,7 milj. euroa (2008: 21,7 milj.euroa). Toistaiseksi voimassa olevista sopimuksista huomioitu irtisanomisajan vuokra.

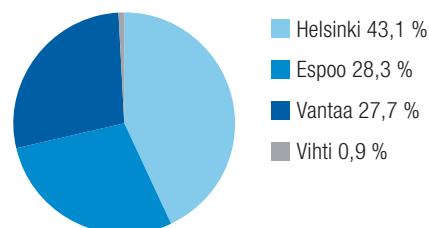
## TUOTTOPAINOTETTU VUOKRAUSASTE 2005–2009



## VUOKRATUOTTOJEN TILAERITTELY JA VUOKRAT EUROA/M<sup>2</sup>/KK (ALV 0 %)



## KIINTEISTÖOMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN MARKKINA-ARVOIN



Kiinteistön nimi	Omistus- osuus	----- Vuokrattava ala, htm <sup>2</sup> -----					Käyttämätön rakennusoikeus kem <sup>2</sup>	Hankinta- vuosi
		Yhteensä	Liike	Toimisto	Varasto/ tuotanto	Muu		
<b>HELSINKI</b>								
Koy Gylidenintie 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 <sup>1)</sup>	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 Höyläämotie 2 Pitäjänmäki	100	2 711	0	200	2 511	0	4 860	2007
Koy Sirrikujan Teollisuustalo Kontula	100 <sup>2)</sup>	4 620	0	2 683	1 834	103	0	2007
Koy Kivensilmänkuja 2 Myllypuro	100 <sup>3)</sup>	2 876	0	2 416	460	0	1 000	2007
KOy Helsingin Rälssintie 10 Pukinmäki	100	2 508		1 596	912	0	0	2008
<b>Yhteensä</b>		<b>46 931</b>	<b>1 334</b>	<b>11 031</b>	<b>34 343</b>	<b>223</b>	<b>27 443</b>	
<b>ESPOO</b>								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab Kilo	100	6 697	0	3 649	2 868	380	7 564	1988
Koy Espoon Suomalaistentie 7 Suomenoja	100	11 195	207	4 992	5 749	247	970	2005
Koy Kappelitie 6 Niittykumpu	100	8 591	783	7 460	288	120	0	2007
Koy Luomannotko 3 Olarinluoma	100	4 671	0	1 871	2 505	295	0	2007
Koy Tietäjätie 12 Espoo Tapiola	100	2 239	0	1 983	172	84	0	2007
<b>Yhteensä</b>		<b>33 393</b>	<b>990</b>	<b>19 955</b>	<b>11 340</b>	<b>1 126</b>	<b>8 534</b>	
<b>VANTAA</b>								
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	1 760	100	760	900	0	0	2007
<b>Yhteensä</b>		<b>18 599</b>	<b>4 461</b>	<b>3 927</b>	<b>9 633</b>	<b>578</b>	<b>28 212</b>	
<b>VIHTI</b>								
Koy Nummelan Juuritie 7	100	1 400	0	350	1 050	0	1 386	2009
<b>KAIKKI YHTEENSÄ</b>		<b>100 323</b>	<b>6 785</b>	<b>35 263</b>	<b>56 366</b>	<b>1 927</b>	<b>65 575</b>	

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

<sup>2)</sup> Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2020 asti.

<sup>3)</sup> 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 Oyj:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien kiinteistöjen velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2009. Markkina-arvo määritellään IVS 2007 5.2:n mukaisesti arvioiduksi 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 17 kohdetta, jotka olivat samat kuin edellisen arvioinnin ajankohtana 31.12.2008. Kohteista oli kahdeksan Helsingissä osoitteissa Gyldenintie 2, Tapulikau-pungintie 37 / Lamppupolku 3, Liukumäentie 15, Rälssintie 10, Sirkkuja 1, Kivensilmänkuja 2, Höyläämötie 2 ja Valimotie 2, viisi kohdetta Espoossa osoitteissa Karapellontie 11–13, Suomalaistentie 7, Tietäjätie 12, Luomannotko 3 ja Kappelitie 6, neljä kohdetta Vantaalla osoitteissa Tiilitie 8, Tiilitie 10, Petikontie 6 ja Äyritie 4–6.

Arvioidut sijoituskiinteistöt on vuokrattu 98 %:sti vuokratuottopotentialista laskettuna. Luku on saatu, kun vapaiden tilojen vuokratuottopotentiali 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 Lamppupolku 3, Karapellontie 13 ja Äyritie 6 sijaitsevilla kiinteistöissä. Yhden kiinteistön osalta (Vihti, Nummela, Juuritie 7) markkina-arvo (yhteensä 800.000 euroa) sisältyy jäljempänä esitettyyn kiinteistökannan markkina-arvoon perustuen lokakuussa 2009 allekirjoitetun kauppakirjan perusteella omistajan laskemaan nettokauppahintaan.

Olemme arvioineet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistamien kiinteistöjen velattomaksi markkina-arvoksi yhteensä yhdeksänkymmentämiljoonaa seitsemänsataatuhatta (90.700.000) euroa ajankohtana 31.12.2009. Kiinteistökanta koostuu kokonaan sijoitusomaisuudesta.

Helsinki 13.1.2010

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