

# Vuosikertomus 2003



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



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2003

Yhtiön kuudestoista toimintavuosi

## Sisältö

Tietoja osakkeenomistajille	1
Toimitusjohtajan katsaus	2
Tilinpäätös	3
Hallituksen toimintakertomus	3
Tuloslaskelma	5
Tase	6
Rahoituslaskelma	7
Tilinpäätöksen liitetiedot	8
Tunnusluvut	12
Osakepääoma ja osakkeet	13
Emoyhtiön voitajakoehdotus	17
Tilintarkastuskertomus	17
Hallinto ja johtaminen	18
Arviointilausunto Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannasta	21
Kiinteistösijoitus- ja jalostustoiminta	22
Kiinteistökanta-analyysit	24
Kiinteistöyhteenvedo	25

# Tietoja osakkeenomistajille

## Yhtiökokous

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään maaliskuun 17. päivänä 2004 klo 16.00 yhtiön pääkonttorissa, Karapellontie 11, Espoo.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 12 §:n mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.

## Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 5.3.2004 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon tai joka osakeyhtiölain 3a luvun 4 §:n 2 momentin mukaan on oikeutettu osallistumaan yhtiökokoukseen.

## Ilmoittautuminen

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa osallistumisestaan yhtiön konttoriin viimeistään perjantaina maaliskuun 12. päivänä 2004 ennen klo 16.00 joko

- puhelimitse numeroon 09-6840 9211/

Ritva Savaspuro-Olli

- telefaxilla numeroon 09-6840 9290

- kirjallisesti osoitteeseen Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, PL 16, Karapellontie 11, 02610 Espoo

- sähköpostitse ritva.savaspuro@tallberg.fi. tai

- yhtiön kotisivuilla osoitteessa www.jtkoyj.com/ yhteydenotto.

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

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

## Osoitteenmuutokset

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

## Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2003 jaetaan osinkoa 0,29 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 22.3.2004 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 29.3.2004 alkaen.

## Taloudellinen informaatio vuonna 2004

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj julkaisee vuosikertomuksensa viikolla 10/2004 suomeksi, ruotsiksi ja englanniksi.

Yhtiö julkaisee kolme osavuositarkastusta vuonna 2004:

- maanantaina 10.5.2004 ensimmäiseltä vuosineljännekseltä,

- torstaina 12.8.2004 toiselta vuosineljännekseltä ja

- torstaina 28.10.2004 kolmannelta vuosineljännekseltä

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

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, PL 16, 02601 Espoo, puhelimitse (09) 6840 920, sähköpostilla

ritva.savaspuro@tallberg.fi tai kotisivujen kautta.

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

Niitä voi myös tilata yllä olevilla yhteystiedoilla.

## Konserni lyhyesti

	31.12.2003	31.12.2002
Kiinteistökannan markkina-arvo, milj. euroa	95,4	83,4
- muutos %	+14,4	-1,5
Konsernin nettovarallisuus, milj. euroa	55,8	54,0
- muutos %	+3,3	+0,7
Osakekohtainen nettovarallisuus, euroa	13,5	13,1
Omavaraisuusaste (markkina-arvosta) %	58,9	66,4
	1.1.-31.12.2003	1.1.-31.12.2002
Liikevaihto, milj. euroa	8,8	7,3
- muutos %	+20,2	- 3,8
Voitto ennen veroja, milj. euroa	3,2	2,6
- muutos %	+22,4	-23,1
Osinko/osake, euroa	0,29 <sup>1)</sup>	0,26

<sup>1)</sup> Hallituksen ehdotus

# Toimitusjohtajan katsaus



Toimintavuonna 2003 yhtiön liikevaihto nousi 20 prosenttia 8,8 miljoonaan euroon. Tulos ennen veroja oli 3,2 miljoonaa euroa eli 22 prosenttia edellisvuotta parempi. Yhtiön nettovuokratuotto nousi tilikauden aikana 11,3 prosenttiin.

Yhtiön investoinnit olivat 16,4 miljoonaa euroa. Merkittävät investoinnit olivat KOy Helsingin Kanavaranta 7:n kiinteistön hankinta ja Suutarilaan rakennettava Ramirent Oyj:n käyttöön tuleva uudisrakennus.

Yhtiön kiinteistökannan ulkopuoliseen arvioon perustuva markkina-arvo oli tilikauden päättyessä 95,4 miljoonaa euroa eli nousua edelliseen vuoteen verrattuna oli 14 prosenttia. Osakekohtainen nettovarallisuus on laskennallisen verovelan jälkeen noin 12 euroa.

Yhtiön Helsingin Arvopaperipörssissä noteeratun B-osakkeen kurssi 31.12.2003 oli 7,60 euroa eli 36 prosenttia alle nettovarallisuusarvon. Yhtiön P/E-luku oli samana ajankohtana 11.

Yhtiön toimintavuotta voidaan luonnehtia tuloksen osalta hyväksi, olihan se yhtiön historian toiseksi paras. Sen sijaan kiinteistöjen arvonmuutos ja osakekohtaisen varallisuuden muutos eivät vastanneet täysin odotuksia, mikä johtui pääosin kiinteistömarkkinoiden heikosta yleisilanteesta. Varallisuuden arvo kuitenkin nousi 3,3 prosenttia.

Yhtiö on seitsemän viime vuoden (1997-2003) aikana kasvanut merkittävästi. Kasvu on ollut tasapainoista ja tapahtunut ilman mainittavaa riskinottoa:

- Yhtiön kiinteistökannan arvo on noussut 32,3 miljoonasta eurosta 95,4 miljoonaan euroon eli kolminkertaistunut.

- Nettovarallisuus on noussut 20,7 miljoonasta eurosta 55,8 miljoonaan euroon eli yli 2,5-kertaistunut. Nettovarallisuus on siten noussut vuosittain keskimäärin yli 15 prosenttia. Lisäksi yhtiö on jakanut kaikkina ko. vuosina kasvavaa osinkoa.

- Nettovuokratuotto on noussut 11,3 prosenttiin eli lähes kaksinkertaistunut.

- Kiinteistökannan vuokrausaste on säilynyt korkeana ja sen alueellinen sekä tilatyypillinen rakenne on tasapainottunut.

- Yhtiön rahoitusrakenne on koko ajanjakson ollut strategisen tavoitteen mukainen huolimatta merkittävistä investoinneista.

- Yhtiön osinkoehdotus on nyt 0,29 euroa/osake ja jaettavan osingon määrä on kasvanut jo kahdeksan vuotta peräkkäin.

## Vuoden 2004 näkymät

Yhtiön vuokraustoimintaan perustuvan tuloksen arvioidaan pysyvän hyvänä, vaikka kiinteistömarkkinoiden yleisilanne on edelleen melko heikko. Tuloksen ennakoidaan säilyvän lisääntyvien vuokraustulojen ansiosta niin hyvänä, että se luo edellytykset osingonjaon kasvatamiselle kuluvana vuonna ja myös lähivuosina.

Yhtiön kiinteistökannan vuokrausasteen ja nettovuokratuoton odotetaan säilyvän nykyisellä korkealla tasolla. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo oli 31.12.2003 lähes 34 miljoonaa euroa ja sen keskimääräinen kestoaika 3,8 vuotta.

Yhtiön tavoitteena on kasvattaa edelleen yhtiön kiinteistökantaa tasapainoisesti ja kannattavasti yhtiön omaisuusastetavoitteen puitteissa.

Espoossa 6. helmikuuta 2004

Martti Leisti

# Hallituksen toimintakertomus

## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.-31.12.2003

### Yleiskatsaus

Vuosi 2003 oli Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kuudestoista täysi toimintavuosi.

Yhtiön tuloksellinen ja vakaa kehitys jatkui tilikauden aikana huolimatta kiinteistömarkkinoiden melko heikosta yleisilanteesta. Tulos ennen veroja oli 3,2 miljoonaa euroa, kun se vuonna 2002 oli 2,6 miljoonaa euroa eli tulos oli edellisvuotta 22 % parempi. Yhtiön nettovuokratuotto nousi tilikauden aikana 11,3 %:iin (2002: 11,2 %).

Yhtiön kiinteistökannan ulkopuoliseen arvioon perustuva markkina-arvo oli tilikauden päättyessä 95,4 miljoonaa euroa eli nousua edelliseen vuoteen verrattuna oli 14 % (31.12.2002: 83,4 milj. euroa). Nousu johtui pääosin investoinneista. Osakekohtainen nettovarallisuus ennen laskennallista verovelkaa nousi 3,3 % ja oli 13,52 euroa (31.12.2002: 13,10 euroa). Laskennallisen verovelan jälkeinen osakekohtainen nettovarallisuus oli 11,96 euroa (31.12.2002: 11,56 euroa). Yhtiön liikevaihto, 8,8 miljoonaa euroa, nousi 20 % edelliseen vuoteen verrattuna. Yhtiön tulos ennen veroja oli 3,2 miljoonaa euroa (31.12.2002: 2,6 milj. euroa).

Yhtiön investoinnit olivat tilikauden aikana 16,4 miljoonaa euroa. Merkittävimmät investoinnit olivat Helsingin Kanavaranta 7:ssä sijaitseva ns. Sipulin kiinteistön hankinta sekä Helsingin Suutarilassa, osoitteessa Tapulikaupungintie 37/Lampputie 3, rakennettava noin 2 500 m<sup>2</sup>:n suuruisen uudisrakennus.

Yhtiön markkina-arvoon perustuva omavaraisuusaste säilyi investoinneista huolimatta tavoitetasolla ollen 59 %. Vuokrausaste on edelleen pysynyt korkeana. Vuokrausaste oli tilivuoden lopussa tuottopotentialista lasketuna 99 %, kun se vuotta aikaisemmin oli 98 %. Vuokratasot ovat lievästi nousseet vuoden aikana. Yhtiön keskimääräinen nettovuokratuotto prosentti kasvoi edelleen edellisen vuoden 11,2 %:sta 11,3 %:iin kirjanpitoarvosta.

### Yhtiön strategiset tavoitteet

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

- yhtiön nettovarallisuuden vakaa kasvu
- yhtiön toiminnallisen tuloksen kasvattaminen, mikä mahdollistaa osingonjaon vakaan kasvun
- yhtiön kiinteistöomaisuuden kannattava ja tasapainoinen kasvu.

Yhtiön toiminnan turvaava perusedellytys on korkea, vähintään yli 50 %:n omavaraisuusastetavoite. Omavaraisuusastetavoitetta on laskettu edellisten vuosien tasosta. Synnä tähän on yhtiön kasvun myötä hajaantuneempi riski ja alhainen korkotaso.

### Kiinteistömarkkinat

#### • Vuokramarkkinat

Tilivuonna yhtiön kannalta keskeisillä pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla toimitilojen vapaiden tilojen tarjonta kasvoi edelleen, mutta edellisvuoteen verrattuna kasvu hidastui. Vuokratason lasku päättyi Helsingin ydinkeskustassa, mutta jatkui edelleen monissa aluekeskuksissa. Vapaiden myymälätilojen sekä tuotanto- ja varastotilojen tarjonta on pysynyt likimain ennallaan. Catella Kiinteistökonseptointi Oy:n mukaan vuoden

2003 syyskuussa vapaiden toimitilojen määrä oli noin 0,7 miljoonaa m<sup>2</sup> eli noin 3,7 %. Toimitilojen vajaa-käyttöaste oli 6,8 %, mutta myymälätilojen vain 1,4 % ja tuotanto- ja varastotilojen 1,8 %.

#### • Kiinteistösijoitusmarkkinat

Pääkaupunkiseudulla kiinteistöinvestointeja tehtiin katsauskaudella aktiivisesti, koska tarjolla oli runsaasti uusia ja laadukkaita toimistokiinteistöjä. Suurissa kokoluokissa pääasiallisia ostajia olivat ulkomaiset kiinteistösijoittajat sekä kotimaiset henki- ja eläkevakuutusyhtiöt ja kiinteistösijoitusyhtiöt. Catella Kiinteistökonseptointi Oy:n mukaan vuoden 2003 aikana kiinteistöinvestointien määrä oli 2,4 miljardia euroa.

#### Uusinvestoinnit

Tilivuoden aikana yhtiö teki seuraavat uusinvestoinnit:

1. Yhtiö solmi 18.3.2003 urakkasopimuksen SRV Viitoset Oy:n kanssa Helsingin Suutarilaan, osoitteeseen Tapulikaupungintie 37/Lampputie 3, rakennettavasta noin 2 500 m<sup>2</sup>:n suuruisesta uudisrakennuksesta. Projektinjohtourakkasopimuksen arvo on noin 3,6 miljoonaa euroa. Uudisrakennukseen tulee vuokralaiseksi jo nykyisin kiinteistössä toimiva Ramirent Oyj, jonka kanssa on solmittu pitkäaikainen vuokrasopimus. Rakennukseen tulee Ramirent Oyj:n uusi pääkonttori sekä vuokraamo-, myynti- ja huoltotiloja. Kohde valmistuu helmikuussa 2004.

2. Yhtiö osti 1.4.2003 tehdyllä kaupalla Kanava Holding Oy:ltä Kanavaranta 7:ssä sijaitsevan ns. Ravintola Sipulin kiinteistön noin 13 miljoonan euron kauppahinnalla. Helsingin Katajanokalla sijaitsevan kiinteistön pinta-ala on noin 7 000 m<sup>2</sup>. Kiinteistön tärkeimmät ja pitkäaikaisimmat käyttäjät ovat Royal Ravintolat Oy:n omistamat Ravintola Sipuli ja Ravintola Nokka sekä Carat Finland Oy. Ne edustavat lähes 60 %:n osuutta kiinteistön kokonaisvuokratuotoista. Aiemmin kiinteistön omisti Kanava Holding Oy, josta Cargill Inc. omisti 82 % ja Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj 18 %. Julius Tallberg-Kiinteistöt myi omistusosuutensa Kanava Holding Oy:stä kaupan jälkeen Cargill Inc.:lle.

#### Kiinteistöjen arvomuutos ja osakekohtaisen nettovarallisuuden muutos

Kiinteistöjen markkina-arvo 95,4 miljoonaa euroa perustuu ulkopuoliseen arvioon 31.12.2003 tilanteesta seuraavia poikkeuksia lukuunottamatta. Cargill Inc.:n ja yhtiön yhdessä omistamien kolmen kiinteistöyhtiön arvosta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osuus on 3,2 miljoonaa euroa. Kyseinen arvo perustuu osittain muihin ulkopuolisiin arvioihin ja osittain hankintahintaan.

Pääosin ulkopuoliseen (Catella Kiinteistökonseptointi Oy) arvioon perustuva kiinteistökannan arvo nousi 14 % vuoden aikana johtuen pääosin uudishankinnoista. Kiinteistökannan arvo oli vuoden lopussa 95,4 miljoonaa euroa. Yhtiön 1,8 miljoonan euron eli 3,3 % nettovarallisuuden kasvu ei ollut yhtiön tavoitteiden mukainen.

Osakekohtaisen nettovarallisuuden (laskennallista verovelkaa ei huomioitu) nousu 13,10 eurosta 13,52 euroon ei ollut yhtiön tavoitteiden mukainen.

Yhtiön 3,2 miljoonan euron tilikauden tulos ennen veroja (2002: 2,6 milj.euroa) oli yhtiön historian toiseksi paras ja oli näin ollen tavoitteiden mukainen.

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

	2003 Milj. euroa	2002 Milj. euroa
Kiinteistökannan markkina-arvo <sup>1)</sup>	95,4	83,4
Kiinteistökannan vertailukelpoinen tasearvo <sup>2)</sup>	72,9	61,5
Markkina-arvon ja tasearvon erotus <sup>3)</sup>	+22,5	+21,9
Konsernitaseen oma pääoma	33,3	32,1
Konsernin nettovarallisuus, markkina-arvo 31.12.		
- laskennallista verovelkaa ei huomioitu	55,8	54,0
- laskennallinen verovelka huomioitu	49,3	47,7
Osakekohtainen nettovarallisuus, markkina-arvo tilikauden lopussa	<b>Euroa</b>	<b>Euroa</b>
- laskennallista verovelkaa ei huomioitu	13,52	13,10
- laskennallinen verovelka huomioitu	11,96	11,56

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

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

- Kiinteistö Oy DataCityn yhtiövelkaosuus 0,3 milj. euroa.  
- Yhtiön ja Cargill Inc.:n yhteisöyhtiöiden ulkopuolinen yhtiövelkaosuus 1,3 milj. euroa

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

### Rahoitus ja rahoitusriskien hallinta

Konsernin rahoitusasema oli koko tilivuoden ajan hyvä. Omavaraisuusaste on pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisella tasolla ja oli 59 % ulkopuoliseen arvioon perustavasta markkina-arvosta laskettuna. Koron nousukehityksen varalta yhtiö on tehnyt liitetiedoissa eriteltyt korkosuojaussopimukset ajalle 2004-2013. Niiden yhteisarvo 31.12.2003 oli 24,3 miljoonaa euroa, joka edustaa 66 %:n korkosuojausastetta (korkoriskisuojauskset/ yhtiön lainakanta).

### Liikevaihto ja tulos

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto kasvoi 1,4 miljoonaa euroa (20 %) ja oli 8,8 miljoonaa euroa (2002: 7,3 milj. euroa). Tulos ennen veroja oli 3,2 miljoonaa euroa eli 22 % edellisvuotta parempi. Liikevaihdon nousu johtui pääosin Kanavaranta 7:n hankinnasta. Tulosta nosti Kanavaranta 7:n lisäksi liiketoiminnan muiden tuottojen kasvu.

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

Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,3 %, (2002: 6,6 %) ja oman pääoman tuotto 6,7 % (2002: 5,7 %). P/E-luku oli kertomusvuoden lopussa 11 (31.12.2002: 12) ja osakekohtainen tulos 0,53 euroa (2002: 0,44 euroa).

### Tulevaisuuden näkymät

#### • Vuokramarkkinat

Nordea Pankki ennustaa koko Suomeen vuodelle 2004 3,2 %:n kokonaistuotannon kasvua ja kansalaisten ostovoiman 5,3 %:n kasvua. Kasvu tulee olemaan pääkaupunkiseudulla todennäköisesti muuta Suomea voimakkaampaa, joten liike-, varasto- ja tuotantotilojen vuokrauskysyntä säilynee ennallaan. Toimistotilojen kokonaistarjonta kasvaa vielä kuluvan vuoden alkupuolella. Vuokrien laskun ennustetaan päättyvän vuoden 2004 aikana ja toimistotilojen vuokratason ja vapaan tilan määrä vakiintuu loppuvuonna.

#### • Kiinteistösjoiutusmarkkinat

Sijoittajien tuottovaatimuksien ei enää oleteta nousevan, vaan suunnan odotetaan kääntyvän lievään laskuun pääkaupunkiseudun parhailla alueilla. Sijoituskysyntä pysy-

nee lähes ennallaan. Perinteiset institutionaaliset kiinteistösjoiuttajat, kuten pankit ja vakuutusyhtiöt näyttävät vähentävän kiinteistöomaisuuttaan. Arvioiden mukaan ulkomaisten sijoittajien osuus kiinteistökaupoissa saattaa jopa kasvaa.

#### • Yhtiön lähivuosien näkymät

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannan vuokrausasteen odotetaan säilyvän nykyisellä korkealla tasolla. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo oli 31.12.2003 lähes 34 miljoonaa euroa (2002: yli 25 milj. euroa) ja sen keskimääräinen kesto-aika 3,8 vuotta (2002: 3,5 vuotta). Yhtiön toimintaympäristön odotetaan säilyvän kohtuullisena, joten yhtiö jatkaa investointiohjelmansa toteuttamista suunnitellusti. Yhtiön liikevaihdon odotetaan kasvavan kuluvana vuonna. Nykyisen korkean nettovuokratuoton ennustetaan pysyvän yli 10 %:n tasolla.

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

#### Tulevaisuuden tavoitteet

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvattaa nykyistä, lähes 100 miljoonan euron kiinteistöomaisuutta edelleen omavaraisuusastetavoitteen puitteissa pääosin hyödyntämällä käyttämättömiä rakennusoikeuksia (yli 65 000 m<sup>2</sup>), mutta myös tekemällä yhtiön sijoituspolitiikan mukaisia uudishankintoja.

Tavoite edesauttaa riskin hajauttamista ja parantaa kustannustehokkuutta.

Merkittävin tulevaisuuden jalostushanke on Vantaan Aviapolis-alueella yhtiön omistaman 28 000 m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden kehittäminen. Lentokentän vaikutuspiirissä sijaitseva Aviapolis on Vantaan kaupungin mukaan tämän vuosikymmenen vetovoimaisin yritysalue Suomessa.

Osakkeenomistajille tavoitteena on tarjota turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto parantamalla tasaisesti osingonjakokykyä ja kasvattamalla osingon määrää tulevina vuosina valtiovalan osingonjaon verotusta kiristävistä verotuspäätöksistä huolimatta.

## Tuloslaskelma

1 000 euroa	Liitetieto	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12. 2003	1.1.-31.12. 2002	1.1.-31.12. 2003	1.1.-31.12. 2002
LIIVEVAIHTO	1	8 791	7 312	8 791	7 312
Liiketoiminnan muut tuotot	2	550	99	985	99
Henkilöstökulut	3	-417	-380	-417	-380
Poistot ja arvonalentumiset	4	-2 047	-1 404	-47	-51
Liiketoiminnan muut kulut		-2 448	-1 996	-7 274	-4 647
LIIVEVOITTO		4 429	3 631	2 038	2 333
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		143	43	143	43
Muut korko- ja rahoitustuotot		95	157	1 884	89
Korkokulut ja muut rahoituskulut	5	-1 479	-1 226	-1 401	-1 116
		-1 241	-1 026	626	-984
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		3 188	2 605	2 664	1 349
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		0	0	10	0
Tuloverot	6	-989	-785	-841	-407
TILIKAUDEN VOITTO		2 199	1 820	1 833	942

# Tase

1 000 euroa	Liitetieto	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
<b>VASTAAVAA</b>					
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>					
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	7				
Aineettomat oikeudet		0	0	12	14
Muut pitkävaikutteiset menot		116	66	0	0
		116	66	12	14
AINEELLISET HYÖDYKKEET	8				
Maa-alueet		18 403	13 749	0	0
Rakennukset ja rakennelmat		42 616	35 746	0	0
Koneet ja kalusto		82	94	49	60
Muut aineelliset hyödykkeet		209	237	48	45
Keskeneräiset hankinnat		2 861	60	0	0
		64 171	49 886	97	105
SIJOITUKSET	9				
Osuudet saman konsernin yrityksissä		0	0	15 502	15 494
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		0	0	42 336	29 229
Muut osakkeet ja osuudet		6 716	6 882	6 715	6 881
Lainasaamiset		336	1 729	335	1 082
		7 052	8 611	64 888	52 686
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>71 339</b>	<b>58 563</b>	<b>64 997</b>	<b>52 805</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>					
Pitkäaikaiset saamiset					
Laskennallinen verosaaminen		126	0	0	0
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		78	51	22	16
Muut saamiset		492	568	268	318
Siirtosaamiset		40	255	7	204
Rahat ja pankkisaamiset		1	1	0	0
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>737</b>	<b>875</b>	<b>297</b>	<b>538</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>72 076</b>	<b>59 438</b>	<b>65 294</b>	<b>53 343</b>
<b>VASTATTAVAA</b>					
<b>OMA PÄÄOMA</b>					
Osakepääoma	10	21 027	21 027	21 027	21 027
Ylikurssirahasto		6 109	6 109	6 109	6 109
Edellisten tilikausien voitot		3 916	3 169	1 427	1 557
Tilikauden voitto		2 199	1 820	1 833	942
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>33 251</b>	<b>32 125</b>	<b>30 396</b>	<b>29 635</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>					
Poistoero		0	0	0	10
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>					
Laskennallinen verovelka	11	1 110	829	0	0
Pitkäaikainen vieras pääoma					
Lainat rahoituslaitoksilta		28 156	20 520	26 306	18 333
Lyhytaikainen vieras pääoma					
Lainat rahoituslaitoksilta		8 161	4 920	7 825	4 583
Saadut ennakot		29	15	29	15
Ostovelat		98	77	18	27
Velat saman konsernin yrityksille	12	0	0	0	419
Siirtovelat		816	491	671	273
Muut lyhytaikaiset velat		455	461	49	47
		9 559	5 964	8 592	5 364
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>38 825</b>	<b>27 313</b>	<b>34 898</b>	<b>23 697</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>72 076</b>	<b>59 438</b>	<b>65 294</b>	<b>53 343</b>



## Rahoituslaskelma

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
<b>LIIKETOIMINTA</b>				
Tulorahoitus				
Liikevoitto	4 429	3 631	2 038	2 333
Oikaisut liikevoittoon	1 497	1 382	-938	27
Rahoituskulut ja -tuotot	-1 241	-1 026	626	-984
Verot	-834	-425	-841	-407
Tulorahoitus yhteensä	3 851	3 562	885	969
<b>KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS</b>				
Lyhytaikaiset liikesaamiset				
lisäys (-), vähennys (+)	264	8	242	27
Korottomat lyhytaikaiset velat				
lisäys (+), vähennys (-)	354	-337	-15	31
	618	-329	227	58
Liiketoiminnan kassavirta	4 469	3 233	1 112	1 027
<b>INVESTOINNIT</b>				
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-16 381	-1 232	-13 150	-8
Lainasaamisten takaisinmaksut	0	0	0	1 065
Luovutustulot muista sijoituksista	714	66	1 150	65
	-15 667	-1 166	-12 000	1 122
Kassavirta ennen rahoitusta	-11 198	2 067	-10 888	2 149
<b>RAHOITUS</b>				
Pitkäaikaisten lainojen				
lisäys (+), vähennys (-)	7 636	-847	7 973	-511
Pitkäaikaisten saamisten				
lisäys (-), vähennys (+)	1 393	316	746	66
Lyhytaikaisten lainojen				
lisäys (+), vähennys (-)	3 241	-628	3 241	-797
Osingot	-1 072	-907	-1 072	-907
Rahoitus yhteensä	11 198	-2 066	10 888	-2 149
Laskelman mukainen likvidien varojen				
lisäys (+) tai vähennys (-)	0	1	0	0
Taseen mukainen likvidien varojen				
lisäys (+) tai vähennys (-)	0	1	0	0

# Tilinpäätöksen liitetiedot

## Konsernisuhteet

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

## Laadintaperiaatteet

### • Konsolidointi

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

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaan.

Tytäryhtiöiden osakkeiden hankinta-arvon ja niiden hankintahetken oman pääoman erotuksen poistamaton osa on konsernitaseessa kohdistettu rakennuksiin ja maalueisiin. Laskennallista verovelkaa ei ole huomioitu, koska realisoitaessa on yhtiön strategian mukaista myydä kiinteistöyhtiön osakekanta. Rakennuksiin kohdistettua konserniaktiivaa poistetaan rakennusten poistosuunnitelman mukaisesti.

### • Poistot

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

Vuotuisina poistoprosentteina on käytetty seuraavia poistoja:

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

Vuokrasopimusten mukaan vuokralaisilta perittävät saneeraus kustannukset poistetaan vuokrasopimusten kestoaikana.

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan.

Liitetiedoissa luvut on esitetty tuhansina euroina.

## Siirtyminen IFRS-raportointiin

Tämän hetken suunnitelmien mukaan yhtiö siirtyy IFRS:n standardien mukaiseen tilinpäätösraportointiin vuonna 2005.

IFRS:n laskentaperiaatteiden suurin muutos on yhtiön sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteen valinta eli arvostetaanko ne käyvän arvon vai historiallisen arvon mukaan. Yhtiö ei ole vielä tehnyt päätöstä arvostusperiaatteen valinnasta.

IFRS-käytäntöön siirtymisprojekti on käynnistetty yhtiössä.

## Tuloslaskelman liitetiedot

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
<b>1. Liikevaihto</b>				
Vuokratuotot	8 782	7 301	8 782	7301
Muu myynti	9	11	9	11
	<b>8 791</b>	<b>7 312</b>	<b>8 791</b>	<b>7 312</b>
Vuokra- ja konsultointisopimukset ovat lähes kaikki emoyhtiön nimissä ja tästä johtuen konsernin ja emoyhtiön vuokratuotot ovat yhtä suuret.				
<b>2. Liiketoiminnan muut tuotot</b>				
Myyntivoitot	549	23	985	23
Muut tuotot	1	76	0	76
	<b>550</b>	<b>99</b>	<b>985</b>	<b>99</b>
<b>3. Henkilöstökulut</b>				
Palkat, palkkiot ja tantiemit	346	315	346	315
Eläkemaksut	57	50	57	50
Muut henkilösivukulut	14	15	14	15
	<b>417</b>	<b>380</b>	<b>417</b>	<b>380</b>
Henkilökunnan lukumäärä	4	4	4	4
Johdon palkkiot				
Hallituksen palkkiot	23	22	23	22
Eläkesitoumukset				
Johdolla ja henkilöstöllä ei ole lakisääteisen TEL-vakuutuksen lisäksi muita eläkejärjestelyjä.				
<b>4. Poistot</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot	61	61	31	31
Rakennukset	1 962	1 308	0	0
Koneet ja kalusto	24	35	16	20
	<b>2 047</b>	<b>1 404</b>	<b>47</b>	<b>51</b>
<b>5. Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Osinkotuotot muilta	143	43	143	43
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista muilta	38	83	38	83
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yhtiöiltä	0	0	1 842	0
Muilta	57	74	5	6
Korko- ja muut rahoituskulut muille	-1 479	-1 226	-1 401	-1 116
Rahoitusvastikkeet <sup>1)</sup>	-86	-86	-86	-86
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<b>-1 327</b>	<b>-1 112</b>	<b>541</b>	<b>-1 070</b>
<sup>1)</sup> Sisältyvät vuokriin ja yhtiövastikkeisiin				
<b>6. Verot</b>				
Liiketoiminnan tulovero	835	425	841	407
Laskennallisen verovelan muutos	154	360	0	0
	<b>989</b>	<b>785</b>	<b>841</b>	<b>407</b>

## Taseen liitetiedot

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
<b>Pysyvät vastaavat</b>				
<b>7. Aineettomat hyödykkeet</b>				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	81	79	27	25
Lisäys 1.1.-31.12.	56	2	4	2
Hankintameno 31.12.	137	81	31	27
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-15	-10	-13	-8
Poistot 1.1.-31.12.	-6	-5	-6	-5
Kirjanpitoarvo 31.12.	116	66	12	14
<b>8. Aineelliset hyödykkeet</b>				
Maa- ja vesialueet hankintameno 1.1.				
Lisäykset 1.1.-31.12.	13 749	13 744		
Vähennykset 1.1.-31.12.	4 654	5		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0		
Kirjanpitoarvo 31.12.	18 403	13 749		
Rakennukset hankintameno 1.1.				
Lisäykset 1.1.-31.12.	44 854	43 632		
Vähennykset 1.1.-31.12.	8 831	1 222		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0		
Kirjanpitoarvo 31.12.	53 685	44 854		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-9 108	-7 800		
Poistot 1.1.-31.12.	-1 961	-1 308		
Kirjanpitoarvo 31.12.	42 616	35 746		
Kertynyt poistoero 1.1.	42	42		
Kertynyt poistoero 31.12.	42	42		
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.				
Lisäykset 1.1.-31.12.	443	436	197	190
Hankintameno 31.12.	13	7	5	7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	456	443	202	197
Poistot 1.1.-31.12.	-349	-314	-137	-117
Kirjanpitoarvo 31.12.	-25	-35	-16	-20
Kirjanpitoarvo 31.12.	82	94	49	60
Kertynyt poistoero 1.1.	0	0	10	10
Poistoero 1.1.-31.12.	0	0	-10	0
Kertynyt poistoero 31.12.	0	0	0	10
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	480	480	169	169
Lisäykset 1.1.-31.12.	27	0	27	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	507	480	196	169
Kertyneet poistot 1.1.	-243	-187	-123	-97
Poistot 1.1.-31.12.	-55	-56	-25	-26
Kirjanpitoarvo 31.12.	209	237	48	46
Keskeneräiset hankinnat				
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	61	64		
Lisäykset 1.1.-31.12.	2 802	9		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-3	-12		
Poistot 1.1.-31.12.	0	0		
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 860	61		

# Tilinpäätöksen liitetiedot

1 000 euroa	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
<b>9. Sijoitukset</b>				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.	0	0	15 494	15 494
Lisäykset 1.1.- 31.12.	0	0	8	0
Vähennykset 1.1.- 31.12.	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	0	0	15 502	15 494
Muut osakkeet				
KOy Data-City	6 160	6 160	6 160	6 160
SK Property Oy	490	490	490	490
Kanava Holding Oy	0	1	0	1
Muut osakkuudet (Cargill)	15	15	15	15
Muut osakkeet (Elisa, ÖKR)	16	42	15	41
As Oy Lauttasaaren Meritähti Helsinki	35	174	35	174
	6 716	6 882	6 715	6 881
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	6 882	6 924	6 881	6 923
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	-166	-42	-166	-42
Hankintameno 31.12.	6 716	6 882	6 715	6 881

Konsernin ulkopuolisten kiinteistöyhtiöosakkeiden maksamaton velkaosuus 31.12.2003 oli 1,6 milj. euroa.

## Tytäryhtiöt ja konsernin osakeomistukset

Tytäryhtiöt	Emoyhtiön omistusosuus %	Kirjanpitoarvo 1 000 euroa
KOy Gyldénintie 2	100	5 574
KOy Nahkahousuntie 3	100	2 156
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	100	4 485
KOy Arinatie 8 (ent. KOy Ylästöntie 14)	100	1 009
KOy Kauppakeskus Martinsilta	100	673
KOy Äyritie 4 Vantaa	100	505
KOy Vantaan Äyri	100	168
KOy Liukumäentie 15 Helsinki	100	748
KOy Suutarilan Huoltokeskus	100	173
KOy Suutarilan Lamppupolku	100	3
KOy Helsingin Kanavaranta 7	100	8
		15 502

## 10. Oma pääoma

Yhtiön osakkeiden nimellisarvo on 5,10 euroa. Yhtiön osakepääomaa korotettaessa A-osakkeet oikeuttavat merkitsemään uusia A-osakkeita ja B-osakkeet uusia B-osakkeita. Yhtiökokous voi päättää uusmerkinnästä myös siten, että A-osakkeet oikeuttavat merkitsemään vain tai osittain B-osakkeita. Yhtiökokouksella on myös oikeus päättää toimeenpanna uusmerkintä antamalla merkittäväksi vain A- tai B-osakkeita. Yhtiön B-osake noteerataan Helsingin pörssissä ”Sijoitus”-ryhmässä. Hallituksella ei ole ollut tilikauden aikana osakepääoman korottamisvaltuuksia eikä valtuutusta omien osakkeiden ostamiseen. Vaihtovelkakirjalainoja tai optiolainoja ei ole laskettu liikkeeseen.

Hallitus toteutti 9.8.2000 valtuutuksensa mukaisesti optio-oikeusannin henkilökunnalle (ei hallituksen jäsenille). Ulkona olevien optio-oikeuksien määrä oli 52 500 kpl, jotka oikeuttivat merkitsemään yhteensä enintään 52 500 kpl yhtiön B-osaketta hintaan 5,77 euroa/osake 15.5.-15.6.2003 välisenä aikana. Kyseisenä aikana ei tehty merkintöjä ja optio-ohjelma päättyi. Yhtiöllä ei ole voimassa optio-ohjelmia.

		Konserni		Emoyhtiö	
		2003	2002	2003	2002
A-osakkeet (20 ääntä/osake)	565 070 kpl	2 882	2 882	2 882	2 882
B-osakkeet (1 ääni/osake)	3 557 930 kpl	18 145	18 145	18 145	18 145
Yhteensä	4 123 000 kpl	21 027	21 027	21 027	21 027
Osakepääoma 1.1.	4 123 000 kpl	21 027	21 027	21 027	21 027
Osakepääoma 31.12.	4 123 000 kpl	21 027	21 027	21 027	21 027
Ylikurssirahasto 1.1.		6 109	6 109	6 109	6 109
Ylikurssirahasto 31.12.		6 109	6 109	6 109	6 109
Kertyneet voittovarot 1.1.		4 988	4 075	2 499	2 464
Osingonjako		-1 072	-907	-1 072	-907
Tilikauden tulos		2 199	1 820	1 833	942
Kertyneet voittovarot 31.12.		6 115	4 988	3 260	2 499
Oma pääoma yhteensä		33 251	32 125	30 396	29 635
Jakokelpoiset varat		3 396	2 958	3 260	2 499

1 000 euroa	Konserni				Emoyhtiö			
	2003		2002		2003		2002	
<b>11. Velat</b>								
Laskennallinen verovelka koostuu kokonaan poistoerosta.								
<b>Velat, jotka erääntyvät 5 vuoden tai pidemmän ajan kuluttua</b>								
Rahoituslaitoslainat	11 612	8 983	11 107	8 142				
<b>Lyhytaikaiset velat</b>								
Korottomat lyhytaikaiset velat	1 398	1 045	767	781				
Korolliset lyhytaikaiset velat	8 161	4 920	7 825	4 583				
	9 559	5 965	8 592	5 364				

Lainojen erääntyminen											
Erävuosi	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Yhteensä
Konserni	4 048	4 136	4 136	4 137	4 136	4 136	3 655	1 889	1 317	615	32 205
Emoyhtiö	3 712	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 485	1 889	1 317	615	30 018

1 000 euroa	Konserni				Emoyhtiö			
	2003		2002		2003		2002	
<b>12. Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille</b>								
Lyhytaikaiset lainat tytäryhtiöiltä	0	0	0	419				

## Muut liitetiedot

### 13. Johdannaispimuksista johtuvat vastuut

Koronvaihtosopimukset										
Kohde-etuuden arvo	24 313	17 673	24 313	17 673						
Markkina-arvo	-355	-347	-355	-347						
Korkotermiinit										
Kohde-etuuden arvo	0	15 000	0	15 000						
Markkina-arvo	0	-12	0	-12						
<b>Johdannaispimusten erääntyminen</b>										
Erävuosi	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Koronvaihtosopimukset	4 594	4 593	7 130	1 230	1 230	1 230	1 230	1 230	1 230	615

1 000 euroa	Konserni				Emoyhtiö			
	2003		2002		2003		2002	
<b>14. Annetut vakuudet</b>								
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön								
Rahoituslaitoslainat								
Lainat	36 317	25 440	34 130	22 244				
Vakuudet - kiinnitykset	43 641	29 200	0	0				
Kiinteistökiinnitykset yhteensä	68 842	44 000	0	0				

### 15. Vakuutusarvot 31.12.2003

Täysarvovakuutukset ovat voimassa KOy Nahkahousuntie 3:n, KOy Gyldeńintie 2:n, Oy Soffcon Kiinteistö Ab:n, KOy Kauppakeskus Martinsillan, KOy Suutarilan Huoltokeskuksen ja KOy Äyritie 4 Vantaan sekä KOy Helsingin Kanavaranta 7:n liike-, toimisto- ja tuotantokiinteistöissä. KOy Arinatie 8:ssa ja KOy Liukumäentie 15:ssä, Helsinki on voimassa kiinteistövuakuutus, yhteensä 21,4 miljoonaa euroa. Palovakuutusarvo Oy Soffcon Kiinteistö Ab:n teollisuus-/varastorakennuksen osalta on 1,0 miljoonaa euroa. Emoyhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12 kk). Yhtiön vakuutukset olivat 31.12.2003 saakka Pohjola Yhtymässä ja Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisessa. 1.1.2004 alkaen vakuutukset siirrettiin vastaavan sisältöisenä Fenniaan ja Eläke-Fenniaan.

# Tunnusluvut

## Konsernin tunnusluvut

	2003	2002	2001	2000	1999
Liikevaihto, milj. euroa	8,8	7,3	7,6	5,9	4,9
Liikevoitto, milj. euroa	4,4	3,6	5,2	2,6	2,3
% liikevaihdosta	50,4	49,7	68,1	44,3	45,9
Tulos ennen satunnaisia eriä, milj. euroa	3,2	2,6	3,4	1,2	1,6
% liikevaihdosta	36,3	35,6	44,4	20,0	32,6
Tulos ennen varauksia ja veroja, milj. euroa	3,2	2,6	3,4	1,2	1,6
% liikevaihdosta	36,3	35,6	44,4	20,0	31,8
Oman pääoman tuotto (ROE), %	6,7	5,7	8,3	2,9	4,6
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	7,3	6,6	8,7	4,8	4,8
Omavaraisuusaste, %					
- kirjanpitoarvo	46,2	54,1	52,0	43,3	56,6
- markkina-arvo	58,9	66,4	65,1	56,8	65,1
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, milj. euroa	16,4	1,2	0,3	17,2	4,2
% liikevaihdosta	186,3	16,8	4,5	291,5	84,3
Henkilöstö, kpl	4	4	4	4	4

## Tunnuslukujen laskentakaavat

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

# Osakepääoma ja osakkeet

## Osakepääoman korotukset

Merkintäaika/Merkitsijät

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

## Osakepääoman rakenne

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

## Osakkaat elinkeinoryhmittäin

Elinkeinoryhmä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
Yksityiset yritykset	50	11,96	3 404 456	82,58
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	6	1,44	74 802	1,81
Kotitaloudet	360	86,12	638 154	15,48
Ulkomaat	1	0,24	500	0,01
Merkitseättömät	1	0,24	5 088	0,12
Yhteensä	418	100,00	4 123 000	100,00

# Osakepääoma ja osakkeet

## Omistuksen jakautuminen osakerekisterin mukaan 31.12.2003 (12 suurinta)

Osakas	Osakkeita		Osakkeista %	Äänistä %
	A, kpl	B, kpl		
Oy Julius Tallberg Ab	281 126	2 466 469	66,64	54,44
Etra Invest Oy/Tiiviste Group	0	420 500	10,20	2,83
Tallberg Thomas	151 680	70 824	5,40	20,89
Tallberg Martin	58 080	79 466	3,34	8,35
Oy Rosaco Ab	0	72 335	1,75	0,49
Tallberg Nina	440	47 166	1,15	0,38
Renlund Susanna	0	46 166	1,12	0,31
Thominvest Oy	9 680	26 620	0,88	1,48
Sijoitusrahasto Aktia Secura	0	35 000	0,85	0,24
Helsinki Investment Trust Oy	0	30 000	0,73	0,20
Kiinteistö- ja kauppa Oy Ergy	24 200	0	0,59	3,26
Fiskars Oyj	12 100	6 050	0,44	1,67

## Osakeomistuksen jakautuminen suuruusluokittain

Osakkeiden lukumäärä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
1 - 99	139	33,25	6 075	0,15
100 - 999	185	44,26	52 020	1,26
1 000 - 9 999	78	18,66	183 504	4,45
10 000 - 99 999	11	2,63	348 168	8,44
100 000 - 999 999	4	0,96	780 550	18,93
1 000 000 - 9 999 999	1	0,24	2 747 595	66,65
Merkitsemättömät	-	0,00	5 088	0,12
Yhteensä	418	100,00	4 123 000	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2003 suoraan yhteensä 209 760 kpl A-osaketta ja 209 121 kpl B-osaketta, jotka tuottavat 29,64 %:n äänivallan ja 10,16 %:n omistusosuuden yhtiössä.

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

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



**B-osakkeen kurssi- ja vaihtotiedot**

Osakeantioikaistut kurssit	2003	2002	2001	2000	1999
Ylin kurssi, euroa	7,60	5,70	5,45	5,40	6,35
Alin kurssi, euroa	4,95	4,85	4,24	3,86	4,75
Keskikurssi, euroa	5,97	5,36	4,61	4,88	6,05
Kurssi 31.12., euroa	7,60	5,20	5,00	4,20	5,00
Osakekannan markkina-arvo					
B-osake <sup>1)</sup> 1 000 euroa	27 040	18 501	17 789	14 943	17 772
Vaihto, kpl	71 859	293 958	166 341	1 340 722	134 889
Vaihto, 1 000 euroa	429	1 577	767	6 543	816
Vaihtuvuus <sup>2)</sup> , %	2,0	8,3	4,7	37,7	3,8

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

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

**Osakeantioikaistut osakekohtaiset tunnusluvut**

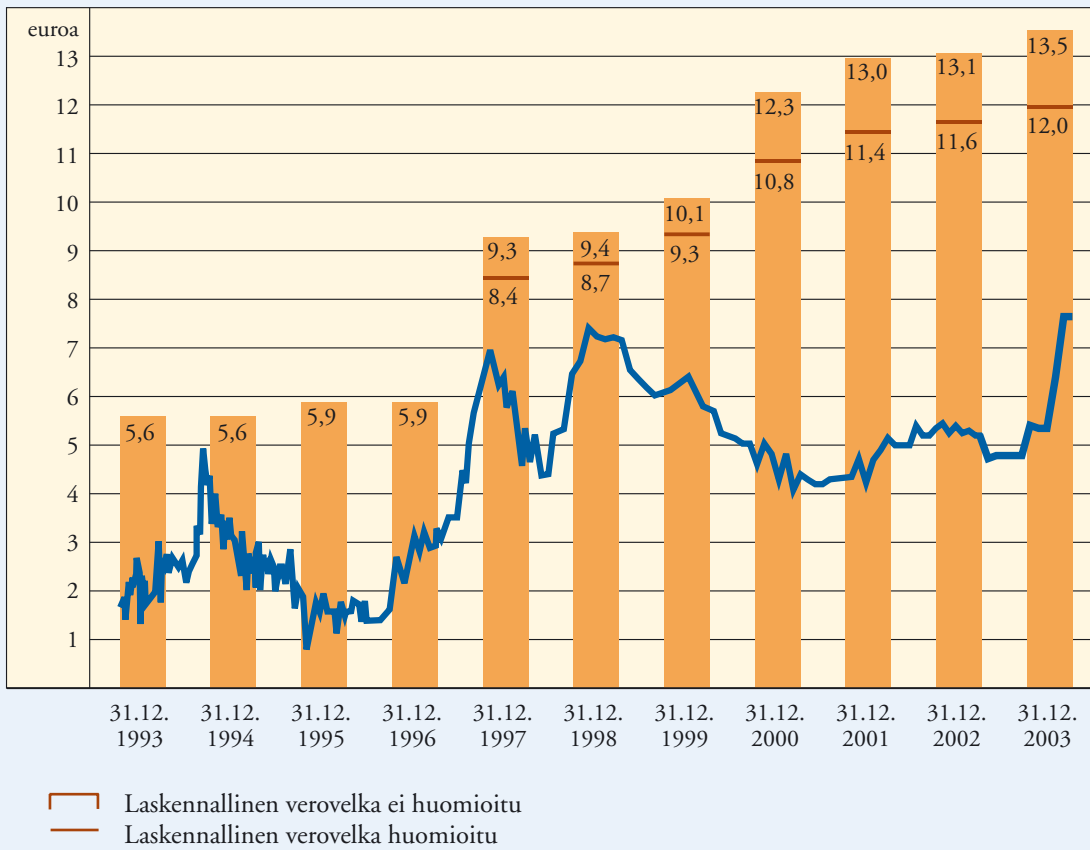
	2003	2002	2001	2000	1999
Tulos/osake, (EPS) <sup>1)</sup> , euroa	0,53	0,44	0,61	0,21	0,32
Nettovarallisuus/osake <sup>2)</sup> , euroa (markkina-arvo)	13,52	13,10	13,00	12,28	10,16
Oma pääoma/osake, euroa (kirjanpitoarvo)	8,06	7,79	7,57	7,14	7,10
Osinko/osake <sup>3)</sup> , euroa	0,29	0,26	0,22	0,19	0,17
Osinko/tulos, %	54,7	59,1	36,1	90,5	52,0
Efektiivinen osinkotuotto, %	4,9	5,0	4,4	4,4	3,4
P/E-luku 31.12.	11	12	8	20	15
Osakkeiden lukumäärä (A ja B)					
- keskimäärin tilikauden aikana, 1 000 kpl	4 123,0	4 123,0	4 123,0	4 123,0	4 123,0
- tilikauden lopussa, 1 000 kpl	4 123,0	4 123,0	4 123,0	4 123,0	4 123,0

<sup>1)</sup> Osakemääränä on käytetty 4 123 000 kpl eli tilinpäätöksen osakemäärää. Henkilöstölle myönnettyjen optio-oikeuksien merkintäaikana 15.5.-15.6.2003 ei tehty merkintöjä ja optio-ohjelma päättyi. Yhtiöllä ei ole voimassa optio-ohjelmia.

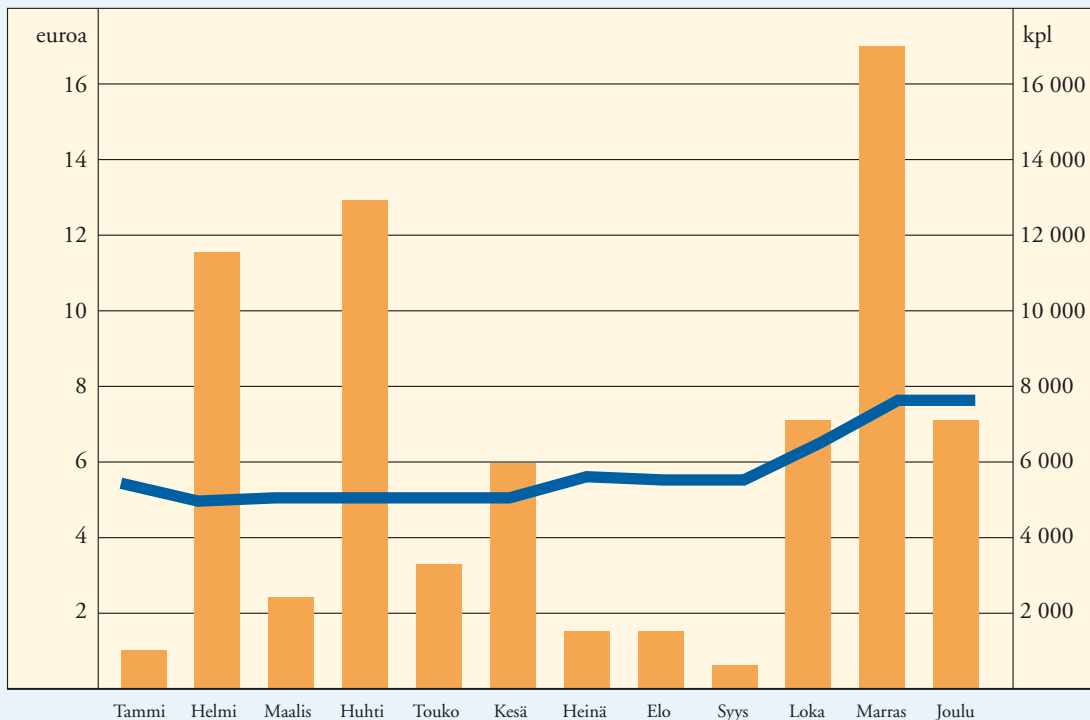
<sup>2)</sup> Luvussa ei ole huomioitu laskennallista verovelkaa.

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

## Osakekohtaisen nettovarallisuuden ja kurssin kehitys



## Osakkeen kurssin ja vaihtomäärän kehitys 2003



# Emoyhtiön voitonjakoehdotus

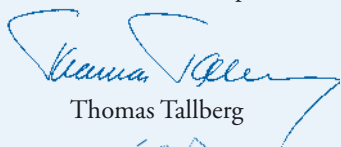
Konsernin jakokelpoiset varat 31.12.2003 ovat 3 396 225,01 euroa.

Emoyhtiön voittovarar taseen 31.12.2003 mukaan ovat 3 259 781,83 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 4 123 000 osakkeelle 0,29 euroa/osake eli yhteensä	1 195 670,00 euroa
- ja että voittovaroihin jätetään	2 064 111,83 euroa
	<hr/> 3 259 781,83 euroa

Espoossa helmikuun 6. päivänä 2004



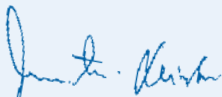
Thomas Tallberg



Kaj-Gustaf Bergh



Susanna Renlund



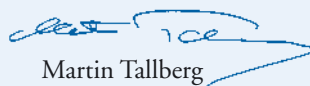
Martti Leisti  
toimitusjohtaja



Ernst Gylfe



Kari Jordan



Martin Tallberg

## Tilintarkastuskertomus

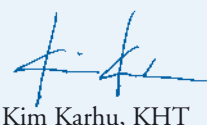
### Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 2003. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

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

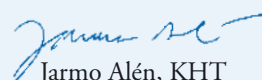
Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpito-laissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta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

Espoossa 9. helmikuuta 2004



Kim Karhu, KHT

PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-yhteisö



Jarmo Alén, KHT

# Hallinto ja johtaminen

## Hallinnointi- ja ohjauksjärjestelmät

Yhtiö siirtyy käyttämään vaihteittain HEXin, Keskukskauppakamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskuksliiton suositusta listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjauksjärjestelmistä niin, että siirtyminen ja hallituksen kannanotto suosituksiin tapahtuu viimeistään 1.7.2004 ja yhtiöjärjestyksen muutossuosituksia vaativien muutosten osalta viimeistään yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 2005 jälkeen.

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

## Yhtiökokous

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

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

## Hallitus

Yhtiön hallitukseen kuuluu vähintään kolme ja enintään seitsemän jäsentä.

Hallitus on päätösvaltainen, kun yli puolet jäsenistä on paikalla.

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

Hallitus valitsee keskuudesta puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan vuodeksi kerrallaan.

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

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

Vuonna 2003 yhtiön hallituksen jäsenistä on yhtiön tulkinnan mukaan riippumattomia jäseniä kolme eli puolet hallituksen jäsenistä eli varapuheenjohtaja Ernst Gylfe sekä jäsenet Kaj-Gustaf Bergh ja Kari Jordan. Suosituksen (18) mukaiseen hallituksen kokoonpanoon otetaan kantaa viimeistään vuonna 2005 pidettävässä varsinaisessa yhtiökokouksessa.

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

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

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

Hallituksella on kirjallinen työjärjestys.

Vuonna 2003 hallituksen kokouksia oli 6 ja kokouksiin osallistui keskimäärin 89 % hallituksen jäsenistä.

Hallitus arvioi toimintaansa vuosittain sisäisenä itsearviointina.

## Hallituksen valiokunnat

Hallitus muodostaa keskuudesta työvaliokunnan ja tilintarkastuskomitean, joissa molemmissa on kolme jäsentä.

Valiokuntien on säännöllisesti raportoitava hallitukselle. Hallitus vahvistaa valiokuntien keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet kirjallisessa työjärjestyksessä. Yhtiö ilmoittaa valiokuntien kokousten lukumäärät.

Tilintarkastuskomitean jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä vuoden 2005 yhtiökokouksen jälkeen.

## Toimitusjohtaja

Hallitus nimittää yhtiön toimitusjohtajan ja päättää tämän palvelussuhteen ehdoista. Toimitusjohtajan toimintasuhteen ehdot määrittää kirjallisessa toimitusjohtajasopimuksessa, jonka yhtiön hallitus hyväksyy.

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

## Palkitseminen

Hallituksen jäsenten palkkioista päättää varsinainen yhtiökokous. Vuonna 2003 hallituksen jäsenille maksettujen palkkioiden yhteissumma oli noin 23 000 euroa. Hallituksen jäsenillä ei ole muita kannustejärjestelmiä.

## Henkilöstön kannustejärjestelmät

Yhtiöllä on 6.2.2004 vahvistettu henkilöstön kannustejärjestelmä, jolla tuetaan yhtiön pitkän ja lyhyen aikavälin tavoitteiden saavuttamista.

Toimitusjohtajan ja henkilöstön tulospalkkioiden määräytymisperusteet ja itse tulospalkkiot vahvistaa hallitus vuosittain. Toimitusjohtajan ja henkilöstön optiojärjestelyistä on luovuttu. Henkilöstöllä ei ole muita kannustinjärjestelmiä.

## Hallitus

### Puheenjohtaja

**Dosentti Thomas Tallberg LKT, Helsinki**  
- Syntynyt 1934  
- Oy Julius Tallberg Ab, hallituksen puheenjohtaja  
- Ramirent Oyj:n hallituksen varapuheenjohtaja  
- Mm. Fiskars Oyj Abp:n sekä useiden säätiöiden hallituksen jäsen  
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 1987 ja puheenjohtaja vuodesta 1998 alkaen  
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 151 680 A-osaketta ja 70 824 B-osaketta.

### Jäsenet

**Diplomiekonomi, oikeustieteen kandidaatti  
Kaj-Gustaf Bergh, Helsinki**  
- Syntynyt 1955  
- Useiden pohjoismaisten yritysten hallituksen jäsen  
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1998 alkaen  
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 3 000 B-osaketta.

**Varatoimitusjohtaja Kari Jordan, Kauniainen**  
- Syntynyt 1956  
- Ekonomi  
- Nordea AB:n varatoimitusjohtaja  
- Useiden pohjoismaisten yritysten hallituksen jäsen  
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1998 alkaen  
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 0.

### Varapuheenjohtaja

**Hallituksen puheenjohtaja Ernst Gylfe, Espoo**  
- Syntynyt 1944  
- Diplomi-insinööri  
- Helsingin Villakehräämö Oy:n hallituksen puheenjohtaja  
- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen  
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1987 ja varapuheenjohtaja 1998 alkaen  
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 0.

**Hallintopäällikkö Susanna Renlund, Helsinki**  
- Syntynyt 1958  
- Maatalous- ja metsätieteiden maisteri  
- Oy Julius Tallberg Ab:n hallituksen varapuheenjohtaja, hallintopäällikkö  
- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen  
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1997 alkaen  
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 46 166 B-osaketta.

**Toimitusjohtaja Martin Tallberg, Helsinki**  
- Syntynyt 1963  
- Kauppatieteiden maisteri  
- Oy Julius Tallberg Ab:n toimitusjohtaja  
- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen  
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1991 alkaen  
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 58 080 A-osaketta ja 79 466 B-osaketta.



Susanna Renlund    Kari Jordan    Thomas Tallberg  
Puheenjohtaja    Kaj-Gustaf Bergh    Ernst Gylfe    Martin Tallberg  
Varapuheenjohtaja

## Hallituksen valiokunnat

### Työvaliokunta

Puheenjohtaja  
Dosentti Thomas Tallberg LKT, Helsinki  
Jäsenet  
Hallituksen puheenjohtaja Ernst Gylfe, Espoo  
Diplomiekonomi, oik.kand. Kaj-Gustaf Bergh, Helsinki

### Tilintarkastuskomitea

Puheenjohtaja  
Dosentti Thomas Tallberg LKT, Helsinki  
Jäsenet  
Varatoimitusjohtaja Kari Jordan, Kauniainen  
Hallintopäällikkö Susanna Renlund, Helsinki

## Tilintarkastus

Yhtiöllä on kaksi varsinaista tilintarkastajaa, joista ainakin toinen on oltava Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja. Yhtiön toiseksi tilintarkastajaksi voidaan valita Keskuskauppakamarin hyväksymä KHT-yhteisö. Tilintarkastajille maksettiin palkkioita tilivuodelta 2003 noin 44 000 euroa, joista tilintarkastukseen liittymättömien palveluiden osuus oli noin 9 000 euroa.

## Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa on tilikauden aikana ollut neljä henkilöä. Tytäryhtiöiden palveluksessa ei ole henkilökuntaa.

## Sisäinen valvonta ja riskien hallinta

Yhtiön sisäisen valvonnan ja riskien hallinnan tavoitteena on varmistaa, että yhtiön toiminta on tehokasta ja tulokSELLISTA, informaatio luotettavaa ja että säännöksiä ja toimintaperiaatteita noudatetaan.

Yhtiö määrittelee sisäisen valvonnan toimintaperiaatteet ja riskien hallinnan periaatteet kirjallisesti. Riskien hallinta on osa yhtiön valvontajärjestelmää.

## Sisäpiirihallinto

Yhtiö noudattaa Helsingin pörssin hyväksymää sisäpiiri-ohjetta.

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

Sisäpiirirekisterin mukaan hallituksen jäsenet ja heidän määräysvallassaan olevat yhtiöt sekä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n henkilökunta omistivat 3 194 996 kpl osaketta, joka oikeuttaa 77,5 %:n omistusosuuteen ja 87,4 %:n osuuteen äänivallasta.

## Yhtiön toimitusjohtaja

### Martti Leisti

- Syntynyt 1947  
- Kauppatieteiden maisteri  
- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen  
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitusjohtaja vuodesta 1987  
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 9 665 B-osaketta.

## Tilintarkastajat

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

## Tiedottaminen

Yhtiö esittää seuraavat asiakokonaisuudet yhtiön internet-sivuilla:

- tieto listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä annetun suosituksen noudattamisesta sekä mahdollisista poikkeamisista ja niiden syistä
- yhtiökokoustiedot
- yhtiöjärjestys
- hallitus
- toimitusjohtaja ja muu johto
- tilintarkastajat
- osakkeet, osakepääoma sekä suuret osakkeenomistajat ja tehdyt liputusilmoitukset viimeiseltä 12 kuukaudelta
- yhtiöjärjestyksessä olevat lunastusmääräykset
- yhtiön tiedossa olevat osakassopimukset
- vuosikertomus
- muut tässä suosituksessa selostettavaksi edellytetyt seikat.

# Arviointilausunto

## Arviointilausunto Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannasta



### CATELLA PROPERTY CONSULTANTS

Catella Kiinteistökonsultointi Oy:n Arviointipalvelu on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2003. Markkina-arvojen määrittämisessä menetelminä on käytetty kauppa- ja tuottoarvomenetelmiä sekä kiinteistönvälitystoiminnassamme saatua markkinatietoutta.

Arvion kohteina oli yhdeksän samaa kohdetta kuin edellisen arvioinnin ajankohtana 31.12.2002 ja yksi uusi kohde. Kohteista oli viisi Helsingissä osoitteissa Nahkahousuntie 3, Gyldénintie 2, Tapulikaupungintie 37/ Lamppupolku 3, Liukumäentie 15 ja Kanavaranta 7, kaksi kohdetta Espoossa osoitteissa Martinsillantie ja Karapellontie 11-13 (kaksi kiinteistöä), kaksi kohdetta Vantaalla osoitteissa Arinatie 8 ja Äyritie 4-6 sekä 4 394 htm<sup>2</sup>:n suuruiset tilat Turussa Kiinteistö Oy DataCityn omistamassa kiinteistössä osoitteessa Lemminkäisenkatu 14-18.

Helsingissä osoitteessa Vattuniemenkatu 2 myymättä olevien viiden lämpimän autopaikan ja Cargill Inc.:n pääosin omistamissa kiinteistöyhtiöissä Julius Tallberg-

Kiinteistöt Oyj:n omistusosuuksien markkina-arvot (yht. 3,3 milj. euroa) sisältyvät jäljempänä esitettyyn kiinteistökannan markkina-arvoon perustuen pääosin ulkopuolisiin arvioihin.

Arvioidut kiinteistöt ja osaomistukset on vuokrattu noin 99 %:sti vuokratuottopotentialista laskettuna. Vuoden kuluessa on vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika pysynyt likimain ennallaan. Tasollisesti vuokrat vastaavat uusissa sopimuksissa hyvin nykypäivän markkinatasoa. Yleistasolla kohteiden vuokraustilanne on hyvä. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on runsaasti osoitteissa Karapellontie 13, Lamppupolku 3 ja Äyritie 6 sijaitsevilla kiinteistöissä.

Olemme arvioineet em. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistamien kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden velattomaksi markkina-arvoksi yhteensä yhdeksänkymmentäviisimiljoonaa neljäsataatuhatta (95 400 000) euroa ajankohtana 31.12.2003. Velattomalla markkina-arvolla on tällöin tarkoitettu todennäköistä velatonta kauppahintaa normaalein ehdoin käteisvaroiksi arvostettuna ilman varainsiirtoveroja.

Helsinki 28.1.2004

#### CATELLA KIINTEISTÖKONSULTOINTI OY

Arviointipalvelu

Risto Vainionpää  
Arviointiasiantuntija  
diplomi-insinööri

Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)  
yleisauktorisoitu

Arja Lehtonen  
Arviointipalvelun johtaja  
diplomi-insinööri

Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)  
yleisauktorisoitu

### Kiinteistöjen sijainti pääkaupunkiseudulla



1. KOy Helsingin Kanavaranta 7
2. KOy Gyldénintie 2
3. KOy Nahkahousuntie 3
4. KOy Kauppakeskus Martinsilta
5. Oy Soffcon Kiinteistö Ab
6. KOy Arinatie 8
7. KOy Äyritie 4 Vantaa
8. KOy Suutarilan Huoltokeskus
9. KOy Liukumäentie 15 Helsinki

Cargill-yhteisomistukset:  
11. SK Property Oy  
(Espoo, Olarinluoma)  
12. SK Property Oy  
(Espoo, Niittykumpu)

Lisäksi yhtiö omistaa 13 %:n osuuden Turussa sijaitsevasta KOy DataCitystä.

# Kiinteistösjoitus- ja jalostustoiminta

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

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

## 1. Helsinki/Katajanokka Kanavaranta 7

Tärkeimmät vuokralaiset:

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



## 2. Helsinki/Lauttasaari Gyldenintie 2

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Casaret Consulting Oy  
(ravintolat C.W. Gylden ja Piratti)
- Diacor Terveyspalvelut Oy
- Sairaala Laseri Oy

## 3. Helsinki/Lauttasaari Nahkahousuntie 3

Tärkeimmät vuokralaiset:

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



## 4. Espoo/Suomenoja Martinsillantie 10

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Biltema
- Café Restaurant Aire
- Espoon seudun koulutuskuntayhtymä  
(Espoon tekniikanalan oppilaitos)
- Huonekaluliike Vepsäläinen Oy
- Jysk Oy
- Kymppi-Lattiat Oy
- Laattamaailma Oy
- Maskun Kalustetalo Oy
- Suomen Teesi Oy
- Tarjoustalo/Tarjousmaxi Oy
- Tasokaluste Oy
- Veikon Kone Oy





## 5. Espoo/Kilo Karapellontie 11-13

Tärkeimmät vuokralaiset:

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

5



## 6. Vantaa/Pakkala Arinatie 8

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Exel Logistics Oy
- Oy Meluton Ab
- Ramirent Oyj
- Nokian Renkaat Oyj

6



7

## 8. Helsinki/Suutarila Tapulikaupungintie 37

Vuokrattu kokonaan  
Ramirent Oyj:lle



9



8

## 7. Vantaa/Aviapolis Äyritie 4-6

Vuokrattu kokonaan  
Philips Medical Systems  
MR Technologies Finland Oy:lle

## 9. Helsinki/Oulunkylä Liukumäentie 15

Vuokralaiset:  
- Oy Schenker East Ab  
- Tekmanni Oy

## Cargill-yhteisomistukset

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

Tärkeimmät yhteisomistukset:

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

11



12



10

## 10. Turku/Datacity

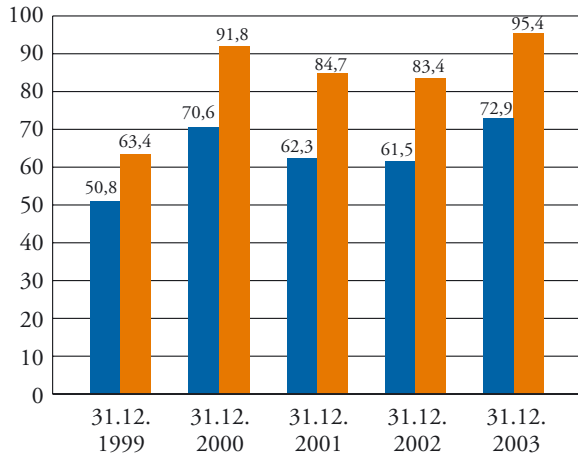
Tärkeimmät vuokralaiset:

- Turun kauppakorkeakoulu
- Turun yliopisto
- Medivire Oy

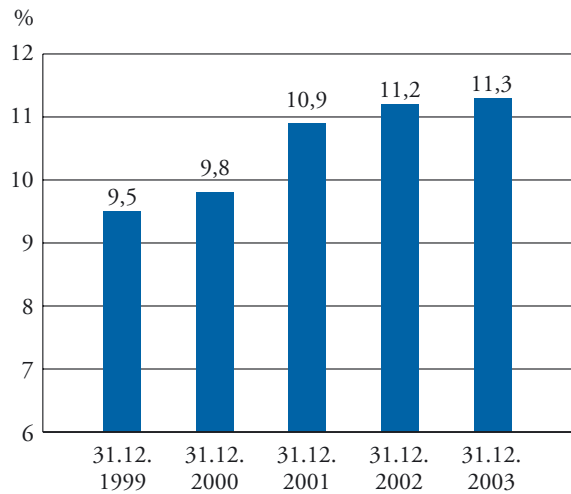
# Kiinteistökanta-analyysit

## Kiinteistökannan arvo, milj. euroa

- Vertailukelpoinen tasearvo
- Markkina-arvo



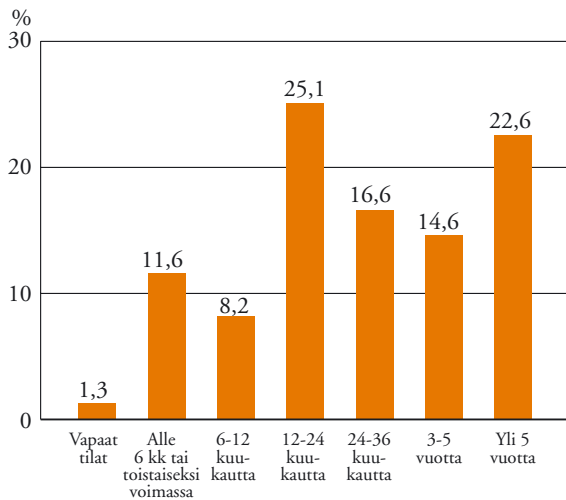
## Nettovuokratuotto-%, kirjanpitoarvosta



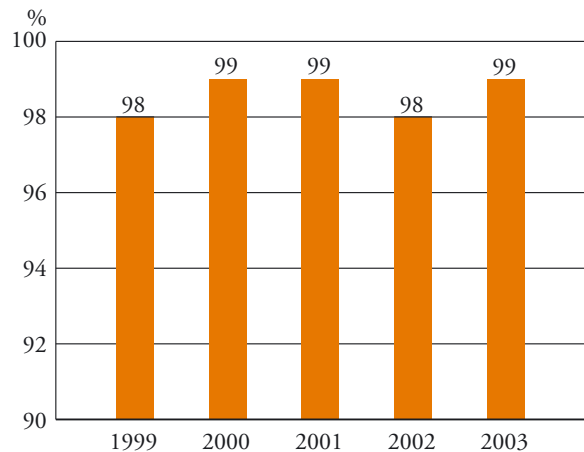
$$\text{Nettovuokratuotto-\%} = \frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (= vuokratuotot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin kiinteistökannan hankinta- tai tasearvo varainsiirtoveroineen (keskimäärin vuoden aikana)}} \times 100$$

## Vuokratuottojen kestoanalyysi 31.12.2003

Vuokrasopimuskannan kestoajan keskiarvo  
3,8 vuotta (2002: 3,5 vuotta)

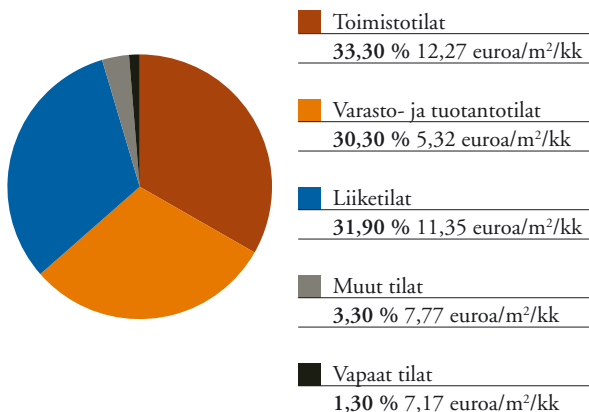


## Tuottopainotettu vuokrausaste 1999-2003

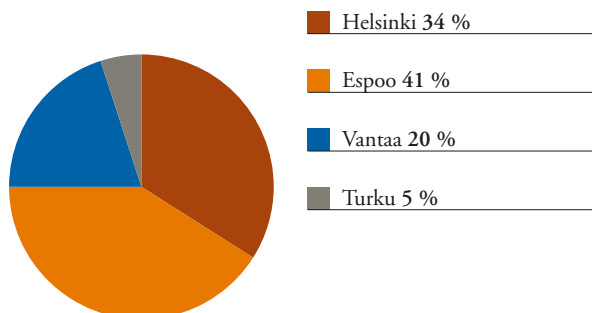


Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo (alv 0 %) 34 milj. euroa (2002: 25,3 milj. euroa).  
Toistaiseksi voimassa olevista sopimuksista huomioitu irtisanomisajan vuokra.

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



## Kiinteistökannan alueellinen jakautuminen markkina-arvoihin



## Kiinteistöyhteenveto 31.12.2003

Kiinteistön nimi	Omistus- osuus %	Vuokrattava ala, htm <sup>2</sup>					Käyttämätön rakennus- oikeus kem <sup>2</sup>	Hankinta- vuosi
		Yhteensä	Liike	Toimisto	Varasto/ tuotanto	Muu		
<b>HELSINKI</b>								
KOy Kanavaranta 7 Katajanokka	100 <sup>1)</sup>	6 906	3 085	3 821	0	0	0	2003
KOy Gyldenintie 2 Lauttasaari	100	3 507	710	2 322	405	70	0	1987
KOy Nahkahousuntie 3 Lauttasaari	100	3 432	0	1 961	490	981	0	1988
KOy Suutarilan Huoltokeskus Suutarila	100	4 570	0	750	3 820	0	11 442	2000
KOy Suutarilan Lamppupolku Suutarila	100	0	0	0	0	0	8 838	2000
KOy Liukumäentie 15 Helsinki Oulunkylä	100 <sup>2)</sup>	16 654	0	0	16 654	0	4 528	2000
<b>Yhteensä</b>		<b>35 069</b>	<b>3 795</b>	<b>8 854</b>	<b>21 369</b>	<b>1 051</b>	<b>24 808</b>	
<b>ESPOO</b>								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab Kilo	100	6 731	0	3 771	2 580	380	7 564	1988
KOy Kauppakeskus Martinsilta Suomenoja								
- vanha kiinteistö	100	12 289	6 829	1 036	3 619	805	0	1997
- uudisrakennus	100	11 886	11 418	0	447	21	0	2000
<b>Yhteensä</b>		<b>30 906</b>	<b>18 247</b>	<b>4 807</b>	<b>6 646</b>	<b>1 206</b>	<b>7 564</b>	
<b>VANTAA</b>								
KOy Arinatie 8 Pakkala	100	10 693	285	1 712	8 696	0	3 880	1991
KOy Äyritie 4 Vantaa Veromies	100	8 744	0	2 267	5 899	578	4 068	1997
KOy Vantaan Äyri Veromies	100	0	0	0	0	0	24 144	1997
<b>Yhteensä</b>		<b>19 437</b>	<b>285</b>	<b>3 979</b>	<b>14 595</b>	<b>578</b>	<b>32 092</b>	
<b>TURKU</b>								
KOy DataCity Lemminkäisenkatu 14-18	13	4 394	216	3 744	92	342	0	1988/ 1990
<b>Yhteensä</b>		<b>4 394</b>	<b>216</b>	<b>3 744</b>	<b>92</b>	<b>342</b>	<b>0</b>	
<b>KAIKKI YHTEENSÄ</b>		<b>89 806</b>	<b>22 543</b>	<b>21 384</b>	<b>42 702</b>	<b>3 177</b>	<b>64 464</b>	

<sup>1)</sup> Kiinteistöistä ostettu 18 % vuonna 2000. Omistusosuus kasvatettu 100 %:iin vuonna 2003.

<sup>2)</sup> Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.

### Lisäksi yhtiön kiinteistökantaan kuuluvat seuraavat vähemmistöosuudet:

Vähemmistöosuudet Cargill Inc.: in omistamista kiinteistöyhtiöistä seuraavasti:

- SK Property Oy
  - Olarinluoma, Espoo
  - Kappelitie, Espoo

Omistusosuus molemmista 18 %

- Jert Properties Oy, Espoo

Omistusosuus 5 %



**JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT**

**Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj**  
**Karapellontie 11, PL 16, 02611 Espoo**  
**Puhelin (09) 6840 920, telefax (09) 6840 9290**  
**[www.jtkoyj.com](http://www.jtkoyj.com)**