



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



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

VUOSIKERTOMUS 2005

# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2005

Yhtiön kahdeksastoista toimintavuosi

## Sisältö

Tietoja osakkeenomistajille .....	1
Toimitusjohtajan katsaus .....	2
Hallituksen toimintakertomus .....	3
Konsernitilinpäätös (IFRS)	
Konsernin tuloslaskelma .....	5
Konsernin rahavirtalaskelma .....	5
Konsernitase .....	6
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista .....	6
Konsernin liitetiedot .....	7
Oman pääoman täsmäytyslaskelma .....	17
Voiton täsmäytyslaskelma .....	18
Liitetietoja oman pääoman sekä voiton täsmäytyslaskelmiin .....	18
Tunnusluvut .....	20
Tunnuslukujen laskentakaavat .....	20
Osakepääoma ja osakkeet .....	21
Emoyhtiön tilinpäätös (FAS)	
Emoyhtiön tuloslaskelma .....	22
Emoyhtiön rahavirtalaskelma .....	22
Emoyhtiön tase .....	23
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot .....	24
Emoyhtiön voitonjakoehdotus .....	26
Tilintarkastuskertomus .....	26
Hallinto ja johtaminen .....	27
Kiinteistösjointus- ja jalostustoiminta .....	31
Kiinteistöomaisuusanalyysit .....	34
Kiinteistöyhteenveto .....	35
Arviointilausunto .....	36

**Yhtiökokous**

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään maaliskuun 21. päivänä 2006 klo 17.00 yhtiön pääkonttorissa, Karapellontie 11, Espoo.

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

**Osallistumisoikeus**

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 10.3.2006 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 torstaina maaliskuun 16. päivänä 2006 ennen klo 16.00 joko

- puhelimitse numeroon 0207 420 705/Ritva Savaspuro-Olli tai
- kirjallisesti osoitteeseen Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, PL 16, Karapellontie 11, 02610 Espoo tai
- 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 ilmoittautumisaikana kuluessa.

**Osoitteenmuutokset**

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

**Osingonmaksu**

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2005 jaetaan osinkoa 0,31 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 24.3.2006 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päättyttyä 31.3.2006 alkaen.

**Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n taloudellinen informaatio vuonna 2006**

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n tilinpäätöstiedote vuodelta 2005 julkaistetaan maanantaina 6.2.2006.

Yhtiö julkaisee kolme osavuosikatsausta vuonna 2006:

- tiistaina 9.5.2006 ensimmäiseltä vuosineljännekseltä,
- torstaina 10.8.2006 toiselta vuosineljännekseltä ja
- torstaina 26.10.2006 kolmannelta vuosineljännekseltä

Vuosikertomus lähetetään yhtiön rekisteröidyille osakkeenomistajille. Niitä voi myös tilata osoitteesta: Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, PL 16, 02601 Espoo tai puhelimitse 0207 420 705 tai sähköpostilla ritva.savaspuro@tallberg.fi tai kotisivujen kautta. Osavuosikatsaukset julkaistaan vain internetissä osoitteessa: www.jtkoyj.com. Niitä voi myös tilata yllä olevilla yhteystiedoilla.

**KONSERNI LYHYESTI (IFRS)**

	31.12.2005	31.12.2004
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj. euroa	107,9	97,0
- muutos %	+11,2	+1,7
Konsernin oma pääoma, milj. euroa	57,0	51,6
- muutos %	+10,5	+6,7
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	13,82	12,51
Omavaraisuusaste %	52,8	54,2

	1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004
Liikeyvaihto, milj. euroa	9,8	9,9
- muutos %	-1,0	+12,5
Voitto ennen veroja, milj. euroa	9,3	5,5
- muutos %	+68,4	-
Osinko/osake, euroa	0,31 <sup>(1)</sup>	0,30

1) Hallituksen ehdotus

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosittain päätöksen 2005 laadintaperiaatteissa merkittävä muutos oli konsernitilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti, jossa yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt niiden käypään arvoon.

Tilikauden päättyessä konsernin ulkopuoliseen arvioon perustuva sijoituskiinteistöjen arvo nousi 105,7 miljoonaan euroon eli kasvua oli 13 %. Koko kiinteistöomaisuuden arvo oli 107,9 miljoonaa euroa. Konsernin osakekohtainen oma pääoma nousi noin 14 euroon eli noin 10 %. Vanhan käytännön mukaisesti laskettu osakekohtainen substanssiarvo ennen laskennallista verovelkaa nousi noin 16 euroon.

Liikevaihto oli edellisen vuoden tasolla eli 9,8 miljoonaa euroa. IFRS:n mukainen tulos ennen veroja oli 9,3 miljoonaa euroa, kun se vuonna 2004 oli 5,5 miljoonaa euroa eli tulos nousi 68 %. Tulospaanus johtui pääosin uuden käytännön mukaisesti lasketusta sijoituskiinteistöjen arvonnoususta.

Konsernin investoinnit olivat tilikaudella 7,2 miljoonaa euroa, jotka koskivat Kiinteistö Oy Espoon Suomalaistentie 7 hankintaa, arvoltaan 5,4 miljoonaa euroa sekä Helsingin Liukumäentien laajennushanketta. Tästä vuoden 2005 loppuun mennessä oli toteutunut 1,8 miljoonaa euroa. Hankkeen kokonaisarvo on noin 7 miljoonaa euroa ja sen on määrä valmistua kesällä 2006.

Helsingin Arvopaperipörssissä noteeratun yhtiön B-osakkeen kurssi 31.12.2005 oli 13,40 euroa (31.12.2004; 9,76 euroa), joten kurssi nousi 37 %. Yhtiön P/E-luku oli 8.

Konsernin toimintavuotta voidaan pitää tuloksen ja osakekohtaisen oman pääoman kehityksen kannalta hyvänä. Sijoitetun pääoman tuotto oli 11,7 % ja oman pääoman tuotto 12,4 % omavaraisuusasteen ollessa 53 %.

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

Konserni on kymmenen viime vuoden (1996-2005) aikana kasvanut merkittävästi. Kiinteistöomaisuuden arvo on noussut 32,3 miljoonasta eurosta 107,9 miljoonaan euroon eli yli kolminkertaistunut. Nettovarallisuus verovelan jälkeen (uuden IFRS laskentatavan mukaan, oma pääoma) on noussut 20,7 miljoonasta eurosta 57 miljoonaan euroon eli lähes kolminkertaistunut. Yhtiö on jakanut kaikkina ko. vuosina lisäksi kasvavaa osinkoa. Suomalaisen standardin (FAS) mukaisesti laskettu nettovuokratuotto on samana aikana noussut 11 %:iin, joten se on yli kaksinkertaistunut. Myös yhtiön kiinteistökannan vuokrausaste on säilynyt korkeana. Yhtiön rahoitusrakenne on koko ajanjakson pysynyt tavoitteen mukaisena huolimatta merkittävistä investoinneista.

### UUODEN 2006 NÄKYMÄT

Yhtiön vuokraustoimintaan perustuvan tuloksen arvioidaan säilyvän hyvänä, sillä näköpiirissä ei ole merkittäviä uhkia kiinteistömarkkinoilla. Myös yhtiön IFRS-tuloksen ennakoitaan pysyvän hyvänä, vaikka kiinteistömarkkinoista voimakkaasti riippuvaisen yhtiön sijoituskiinteistöjen arvonnousun kehitystä on vaikea ennakoita. Ilman olennaisia kiinteistömarkkinoiden häiriötä yhtiön tuloskehitys luo edellytykset osingonjaon maltilliselle kasvattamiselle myös kuluvana vuonna.

Yhtiön kiinteistöomaisuuden vuokrausasteen ja nettovuokratuoton odotetaan säilyvän nykyisellä korkealla tasolla. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo oli 31.12.2005 noin 41,5 miljoonaa euroa ja sen keskimääräinen kesto aika yli 4 vuotta. Myös yhtiön rahoituksen korkoriskit ovat alhaiset tehtyjen korkosuojausten ansiosta.

Yhtiön osinkoehdotus on 0,31 euroa/osake ja jaettavan osingon määrä on kasvanut jo kymmenen vuotta peräkkäin.

Yhtiön tavoitteena on kasvattaa yhtiön kiinteistökantaa tasapainoisesti ja kannattavasti yhtiön omavaraisuusastetavoitteen puitteissa myös jatkossa.

Espoossa 6. helmikuuta 2006



Martti Leisti



## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2005-31.12.2005

## YLEISKATSAUS

Vuosi 2005 oli Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n kahdeksastoista täysi toimintavuosi.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy siirtyi laatimaan konsernitilinpäätöksen IFRS-standardien mukaisesti vuositilinpäätöksessä 2005. Konserni arvostaa sijoituskiinteistöt konsernitaseessa niiden käypään arvoon ja kirjaa raportointikauden aikana tapahtuneen arvonnmuutoksen tuloslaskelmaan. Toinen merkittävä muutos laskentaperiaatteissa liittyy rahoitusinstrumenttien arvostamiseen, joka käsitellään IAS 39:n määräämällä tavalla.

Konsernin tuloksellinen ja vakaa kehitys jatkui tilikauden aikana. IFRS:n mukainen tulos ennen veroja oli 9,3 milj. euroa, kun se vuonna 2004 oli 5,5 milj. euroa eli tulos nousi 68 %. Sijoituskiinteistöjen arvonnousu oli 4,7 milj. euroa (2004: 0,7 milj. euroa). Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu edelleen suomalaisen kirjanpitostandardin (FAS) mukaan. Konsernin liikevaihto oli 9,8 milj. euroa, joka oli edellisen vuoden tasolla. Konsernin kiinteistökanan vuokrausaste oli edelleen korkealla tasolla eli 94 % (2004: 98 %).

Konsernin ulkopuoliseen IVS 2005 5.2 (kansainvälinen arviointistandardi) mukaisesti määriteltyyn arvioon perustuva sijoituskiinteistöjen arvo oli tilikauden päättyessä 105,7 milj. euroa (31.12.2004: 93,8 milj. euroa). Tilikauden hankinnat sisältävä muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli 13 %. Konsernin osakekohtainen oma pääoma nousi 13,82 euroon (31.12.2004: 12,51 euroa) eli

10 %. Vanhan käytännön mukaisesti laskettu osakekohtainen substanssiarvo ennen laskennallista verovelkaa nousi 16 euroon (2004: 14 euroa).

Konsernin investoinnit olivat tilikauden aikana 7,2 milj. euroa, kun ne vuonna 2004 olivat 1,0 milj. euroa. Investoinnit olivat Espoon Suomalaisentie, hankinta-arvoltaan 5,4 milj. euroa sekä Helsingin Liukumäentien laajennushanke, josta 2005 loppuun mennessä toteutui 1,8 milj. euroa. Hankkeen kokonaisarvo on noin 7 milj. euroa ja sen on määrä valmistua kesällä 2006.

Yhtiön markkina-arvoon perustuva omaisuusaste säilyi tavoitetasolla ollen 53 % (2004: 54 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 11,7 % (2004: 8,0 %) ja oman pääoman tuotto 12,4 % (2004: 9,3 %).

KIINTEISTÖMARKKINAT  
Vuokramarkkinat

Konsernin kannalta keskeisillä pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla vapaiden toimitilojen tarjonta kasvoi edelleen alkuvuoden aikana, mutta syksyllä tilan tarjonta kääntyi laskuun. Catella Property Oy:n mukaan syksyllä 2005 tyhjää toimitilaa oli yhteensä noin 0,9 milj. m<sup>2</sup> eli 5,4 %, joka oli edellisen vuoden tasolla. Eniten oli vapaana toimitiloja, joita oli tyhjiään syksyllä 2005 noin 8,9 % (vuotta aikaisemmin 9,1 %). Toimitilojen vajaakäyttö oli uusissa, saneeratuissa ja moderneissa kiinteistöissä vähäistä. Sen sijaan vanhaan kiinteistökantaan kohdistui vuonna

2005 suurempia vajaakäyttöriskejä. Vapaiden myymälätilojen tarjonta pysyi vuoden aikana suunnilleen ennallaan ollen syksyllä 1,7 %. Tuotanto/varastotiloista oli myös niukkuutta vajaa-käyttöasteen ollessa noin 2,8 %. Vuokratasot pysyivät vuoden aikana lähes ennallaan.

## Kiinteistösijoitusmarkkinat

Pääkaupunkiseudulla toimitilamarkkinoiden kokonaiskuva oli 2005 myönteinen ja kiinteistöinvestointeja tehtiin katsauskaudella aktiivisesti. Hyvistä kohteista oli enemmän kysyntää kuin tarjontaa. Suurten kiinteistöjen ja portfolioiden pääasiallisina ostajina olivat ulkomaiset kiinteistösijoittajat, lähinnä kiinteistörahastot, jotka ovat ostaneet kasvukeskusten kiinteistöjä ja ovat edelleen hakemassa uusia kohteita.

KONSERNIN KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS JA  
OSAKEKOHTAINEN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS

Konsernin ulkopuoliseen (Catella Property Oy) IVS 2005 5.2 mukaisesti määriteltyyn arvioon perustuva sijoituskiinteistöjen ja myytävissä olevien sijoitusten arvo 31.12.2005 tilanteesta oli 107,9 milj. euroa (31.12.2004: 97,0 milj. euroa). Muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli 11 %.

Konsernin sijoituskiinteistöjen arvo oli 105,7 milj. euroa (2004: 93,8 milj. euroa) ja myytävissä olevat sijoitukset ovat yhteisomistuksia Cargill Inc.:n kanssa, joiden arvo oli 2,2 milj. euroa (2004: 3,2 milj. euroa).

## Konsernin sijoitusomaisuuden ja myytävissä olevien sijoitusten arvonnmuutos oli tilivuonna seuraava:

Milj. euroa	2005	2004
Sijoitusomaisuuden markkina-arvo	105,7	93,8
Myytävissä olevien sijoitusten markkina-arvo	2,2	3,2
Yhteensä	107,9	97,0
Myytävissä olevien sijoitusten velkaosuus	- 1,0	- 1,2
Yhteensä	106,9	95,8
Sijoitusomaisuuden lisäys	7,2	1,0
Sijoitusomaisuuden käyvän arvon muutos	4,7	0,7
Myytävissä olevien sijoitusten käyvän arvon muutos	-0,8	1,4
Muutos yhteensä	11,1	3,1

## Konsernin oman pääoman muutos oli tilivuonna seuraava:

	2005	2004	Muutos	
Oma pääoma 31.12., milj. euroa	57,0	51,6	5,4	10 %
Oma pääoma 31.12. / osake, euroa	13,82	12,51	1,31	10 %



Koska kiinteistöomaisuus on arvostettu markkina-arvoon, konsernin oma pääoma vastaa käypää substanssiarvoa.

Konsernin osakekohtainen oma pääoma nousi 13,82 euroon eli 10 %, jota voidaan pitää hyvin tyydyttävänä.

### LIIVEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto oli edellisen vuoden tasolla ja oli 9,8 milj. euroa (2004: 9,9 milj. euroa). Tulos ennen veroja oli 9,3 milj. euroa, kun se vuonna 2004 oli 5,5 milj. euroa eli tulos nousi 68 %. Tuloksen nousu johtui pääosin sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen kasvusta, joka oli 4,0 milj. euroa.

Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kustannukset ja liiketoiminnan muut kulut nousivat ja ylläpitokulut laskivat hieman. Korkokulut olivat lähes edellisen vuoden tasolla.

Konsernin tulos ennen veroja oli 9,3 milj. euroa, kun se vuonna 2004 oli 5,5 milj. euroa eli tulos nousi 68 %. Tulosta voidaan pitää hyvänä.

Konsernin osakekohtainen tulos nousi 1,63 euroon edellisen vuoden 1,13 eurosta eli 44 %.

Sijoitetun pääoman tuotto oli 11,7 %, (2004: 8,0 %) ja oman pääoman tuotto 12,4 % (2004: 9,3 %). P/E-luku oli kertomusvuoden lopussa 8 (31.12.2004: 9).

### TOIMINNAN RAHOITUS

Konsernin rahoitusasema oli koko tilivuoden ajan hyvä. Omavaraisuusaste oli pitkäaikaisen tavoitteiden mukaisella tasolla ja se oli 53 %. Koron nousukehityksen varalta yhtiö on tehnyt liitetiedoissa eriteltyt korkosuojaus-sopimukset ajalle 2006-2013. Niiden yhteisarvo 31.12.2005 oli 17,6 milj. euroa, joka edustaa tavoitteen mukaista 60 %:n korkosuojaus-astetta, kun huomioidaan yhtiön 5,4 milj. euron määräinen kiinteäkorkoinen laina.

### RISKIEN HALLINTA

Riskien hallinta on keskeinen osa Julius Tallberg-Kiinteistöjen strategista ja operatiivista suunnittelua, päivittäistä päätöksentekoprosessia ja sisäistä valvontajärjestelmää. Hallinnointi- ja ohjausjärjestelmien toimivuus edellyttää, että konsernin riskienhallinta on toteutettu järjestelmällisesti, riittävän kattavasti ja luotettavasti.

Konsernin joulukuussa 2005 tehdyn riskiarvioinnin mukaan konsernin strategisten tavoitteiden riskitaso on alhainen. Vuokralaisportfolion riskienhallinnan, kilpailijoiden ja toimintaympäristön, alihankkijoiden ja toimittajien osalta riskitasoa voidaan pitää alhaisena. Myös talouden, rahoituksen ja investoin-

tien osalta riskitaso on alhainen. Yritys on lisäksi hyvin varautunut vahinko- ja vastuuris- kien ja tietoturvan osalta. Henkilöstön alhaisen lukumäärän osalta varamiesjärjestelmän toimivuuden riskitaso pidempiaikaisissa pois- saoloissa on korkeahko, joka on ongelmana tiedostettu.

### KONSERNIN STRATEGISET TAVOITTEET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj toimii aktiivisesti pääasiassa pääkaupunkiseudun kiinteis- tösijoitusmarkkinoilla. Kiinteistösijoituksilta edellytetään korkean tuottopotentiaalain lisäksi hyvää sijaintia, korkeaa laatutasoa, hyvää toi- mivuutta sekä jalostusmahdollisuuksia. Tällä toimintatavalla konserni pyrkii strategisten ta- voitteidensa saavuttamiseen, joita ovat:

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

Konsernin toiminnan turvaava perusedel- lytys on korkea, vähintään yli 50 %:n omava- rausuusaste.

Konsernin strategisena tavoitteena on kas- vattaa nykyistä noin 106 milj. euron sijoitus- kiinteistöomaisuutta edelleen omavaraisuus- asetavoitteen puitteissa yhtiön sijoituspolitiikan mukaisin uudishankinnoin ja hyödyntämällä käyttämättömiä rakennusoikeuksia. Konser- nin kiinteistökannan kasvutavoite edesauttaa riskin hajauttamista ja parantaa kustannuste- hokkuutta.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n tavoit- teena on tarjota osakkeenomistajille turval- linen ja vakaa sijoitusvaihtoehto parantamalla tasaisesti osingonjakokykyä ja kasvattamalla osingon määrää kuluvana vuonna ja lähivuo- sien aikana.

### TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

#### Vuokramarkkinat

Nordea Pankki ennustaa koko Suomeen vuo- delle 2006 3,6 %:n kokonaistuotannon kas- vua. Kasvu on pääkaupunkiseudulla todennä- köisesti muuta Suomea voimakkaampaa, joten liike-, varasto- ja tuotantotilojen vuokraus- synnän odotetaan säilyvän ennallaan. Toimis- tilojen kysyntä asettunee pitkän aikavälin normaalille tasolle. Vuokratasojen ennuste- taan pysyvän suunnilleen ennallaan.

#### Kiinteistösijoitusmarkkinat

Hyviin kohteisiin kohdistuvan voimakkaan si- joituskysynnän ennakoidaan jatkuvan vuonna 2006. Uudisrakennusten kauppojen määrä py- synee edellisen vuoden tasolla. Liike- ja toi-

mistotilojen nettotuottovaatimukset pysyne- vät ennallaan, mutta hyvien kohteiden osalta ne voivat laskea. Aktiivisia sijoittajatahoja kiin- teistömarkkinoilla näyttävät olevan edellisen vuoden tapaan ulkomaiset sijoittajatohot sekä kotimaiset eläke- ja henkivakuutusyhtiöt, ra- hoitusyhtiöt sekä perinteiset säätiöt ja liitot. Perinteiset institutionaaliset kiinteistösijoitta- jat, kuten pankit ja vahinkovakuutusyhtiöt ovat merkittävästi vähentäneet kiinteistöomis- tustaan. Ulkomaisten sijoittajien osuus kiin- teistökaupoissa kasvaneen edelleen ja säilyy merkittävänä.

### Konsernin lähiajan näkymät

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistö- kannan vuokrausasteen odotetaan säilyvän nykyisellä korkealla tasolla. Konsernin vuok- rasopimukset perustuvat pitkäaikaiseen yh- teistyöhön luotettavien yritysten kanssa. Kon- sernin vuokrasopimuskannan nimellinen arvo oli 31.12.2005 41,5 milj. euroa (2004: 35 milj. euroa) ja sen keskimääräinen kestoaika 4,2 vuotta (2004: 3,8 vuotta). Konsernin toimin- taympäristön odotetaan säilyvän kokonaisuus- tena tyydyttävänä, joten konserni jatkaa inves- tointiohjelmansa toteuttamista suunnitellusti.

Konsernin lähiajan vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan pysyvän hyvänä. Tavoit- teena on aktiivisesti lisätä markkinointia kulu- vana vuonna. Konsernin tuloksen arvioidaan säilyvän vuokraustoiminnan ansiosta niin hyvänä, että se luo edellytykset osingonjaon kasvattamiselle kuluvana vuonna.

Kiinteistösijoitusmarkkinoista voimakkaas- ti riippuvaisen konsernin sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta on vaikea ennakoita, mutta pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoiden positiivisesta tilasta johtuen näköpiirissä ei arvioida olevan lyhyellä tähtäyksellä merkittä- viä sijoituskiinteistöjen arvoon vaikuttavia korkotason voimakkaan nousun kaltaisia uh- katekijöitä.

**KONSERNIN TULOSLASKELMA**

1 000 euroa	liitetieto	1.1.-31.12. 2005	1.1.-31.12. 2004
LIKEVAIHTO	1	9 773	9 879
Liiketoiminnan muut tuotot	2	13	27
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	3	-582	-403
Poistot	4	-22	-38
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	12	4 722	725
Kiinteistöjen ylläpitokulut	5	-2 814	-2 935
Liiketoiminnan muut kulut	6	-491	-444
<b>LIKEVOITTO</b>		<b>10 599</b>	6 811
Rahoitustuotot	7	27	141
Rahoituskulut	7	-1 372	-1 457
<b>VOITTO ENNEN VEROJA</b>		<b>9 254</b>	5 495
Tuloverot	8	-2 529	-841
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	9	<b>6 725</b>	4 654
Osakekohtainen tulos			
laimennettu		1,63	1,13
laimentamaton		1,63	1,13

**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA**

1 000 euroa	1.1.-31.12. 2005	1.1.-31.12. 2004
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT</b>		
Tilikauden voitto	6 725	4 654
Oikaisut;		
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa		
Käyttöomaisuuden luovutusvoitot	-13	-28
Poistot	22	38
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos	-4 722	-726
Rahoituserät	1 345	1 317
Verot	2 529	841
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-453	284
Osto- ja muiden velkojen muutos	458	-82
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 641	-1 474
Saadut korot	8	18
Maksetut verot	-623	-778
<b>LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>3 635</b>	4 064
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRRAT</b>		
Investoinnit aineettomiin ja		
aineellisiin hyödykkeisiin	-3	2
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-7 182	-975
Sijoitusten myyntitulot	18	72
Saadut osingot	1	81
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>-7 163</b>	-820
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>		
Lainojen nostot	8 900	1 905
Lainojen takaisinmaksut	-4 136	-3 953
Maksetut osingot	-1 237	-1 195
<b>RAHOITUKSEN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>3 527</b>	-3 243
Rahavarojen muutos	-1	1
Rahavarat tilikauden alussa	2	1
<b>RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA</b>	<b>1</b>	2

## KONSERNITASE

	31.12.	31.12.
1 000 euroa	2005	2004
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Aineelliset käyttöom.hyödykkeet	10 41	54
Aineettomat hyödykkeet	11 9	14
Sijoituskiinteistöt	12 105 700	93 800
Myytavissä olevat sijoitukset	13 878	510
Saamiset	14 336	336
Laskennalliset verosaamiset	15 180	118
	107 144	94 832
Lyhytaikaiset varat		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16 886	413
Rahavarat	17 1	2
	887	415
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>108 031</b>	<b>95 247</b>

	31.12.	31.12.
1 000 euroa	2005	2004
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	18 21 027	21 027
Ylikurssirahasto	18 6 109	6 109
Arvonmuutosrahasto	19 277	0
Suojausrahasto	20 -190	0
Kertyneet voittovarot	21 29 738	24 427
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>56 961</b>	<b>51 563</b>
PITKÄAIKAISET VELAT		
Laskennalliset verovelat	15 9 790	7 734
Korolliset velat	22 25 641	24 402
	35 431	32 136
LYHYTAIKAISET VELAT		
Ostovelat ja muut velat	23 2 031	1 156
Kauden verotettavaan		
tuloon perustuvat verovelat	8 0	111
Lyhytaikaiset korolliset velat	22 13 607	10 281
	15 638	11 548
<b>VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>51 069</b>	<b>43 684</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>108 031</b>	<b>95 247</b>

## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 euroa	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvonmuu- tosrahasto	Suojaus- rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
<b>Oma pääoma 31.12.2003</b>	21 027	6 109			6 115	33 251
IFRS käyttöönoton vaikutus					14 853	14 853
<b>Oikaistu oma pääoma 1.1.2004</b>	21 027	6 109			20 968	48 104
Tilikauden voitto					4 654	4 654
Osingon maksu 2003					-1 196	-1 196
<b>Oma pääoma 31.12.2004</b>	21 027	6 109			24 426	51 563
IAS 32:n ja 39:n käyttöönoton vaikutus			848	-249	-177	422
<b>Oikaistu oma pääoma 1.1.2005</b>	21 027	6 109	848	-249	24 249	51 985
Korkosuojaukset						
Omaan pääomaan kirjatut tappiot				80		80
Laskennalliset verovelat				-21		-21
Myytavissä olevat sijoitukset						
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta			-758			-758
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-14			-14
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot			201			201
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot			-571	59		-512
Kauden voitto					6 725	6 725
<b>Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-571</b>	<b>59</b>	<b>6 725</b>	<b>58 197</b>
Osingonjako					-1 237	-1 237
<b>Oma pääoma 31.12.2005</b>	<b>21 027</b>	<b>6 109</b>	<b>277</b>	<b>-190</b>	<b>29 737</b>	<b>56 961</b>



## KONSERNIN LIITETIEDOT

### YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Konserni omistaa kiinteistöjä ja hallitsee niissä sijaitsevia liike-, toimisto- ja varastotiloja ja vuokraa niitä edelleen.

Konsernin emoyritys on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj. Emoyrityksen kotipaikka on Espoo, Suomi ja sen rekisteröity osoite on Karapellontie 11, 02610 Espoo.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj kuuluu konserniin, jonka emoyhtiö on Oy Julius Tallberg Ab. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on noteerattu Helsingin Arvopaperipörssissä GICS toimialaluokassa "Rahoitus".

Hallitus on hyväksynyt tämän tilinpäätöksen julkaistavaksi 6.2.2006.

### TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2005 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja.

Vuoden 2005 aikana konserni on siirtynyt kansainväliseen IFRS-tilinpäätöskäytäntöön ja on soveltanut tässä yhteydessä IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto -standardia. Siirtymispäivä on 1.1.2004 lukuunottamatta Standardeja IAS 32 ja 39, joiden siirtymispäivä on 1.1.2005. Näiden osalta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj -konsernin vuoden 2005 raportoinnissaan soveltaman IAS 39:n joulukuussa 2003 julkistetun version mukaan vuodelta 2004 ei tarvitse laatia tämän standardin mukaisia vertailutietoja. IAS 32:n ja IAS 39:n soveltamisalaan kuuluvien rahoitusinstrumenttien raportointiin on siten vuoden 2004 vertailutiedoissa sovellettu suomalaista tilinpäätöskäytäntöä. IFRS-standardien käyttöönotosta johtuvat erot on esitetty täsmäytyslaskelmissa, jotka sisältyvät liitetietojen kohtaan 31. Vuoden 2004 vertailutiedot on muutettu IFRS-standardien mukaisiksi.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuunottamatta sijoituskiinteistöjä, myytävissä olevia sijoituksia, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja velkoja, johdannaissopimuksia ja sijoituskiinteistöjä, 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".

### TYTÄRYRITYKSET

Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konserni omistaa yli puolet äänivallasta tai sillä on oikeus määrätä yrityksen talouden ja liiketoiminnan periaatteista. Keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmällä. 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. Realisoitumattomia tappioita ei eliminoida siinä tapauksessa, että tappio johtuu arvonalentumisesta.

### AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet on arvostettu poistoilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuun. Korjaus- ja ylläpitomenot kirjataan tulosvaikutteisesti toteutumisajankohtana.

Hyödykkeistä tehdään suunnitelman mukaiset poistot taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

- Koneet, kalusto ja moottoriajoneuvot 3-10 vuotta.
- Vuokratuissa tiloissa tehdyt huoneistomuutokset merkitään taseeseen hankintamenuun ja kirjataan kuluksi vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.
- Hyödykkeiden jäännösarvo ja taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan jokaisessa tilinpäätöksessä ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

Aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen poistot lopetetaan silloin, kun aineellinen käyttöomaisuushyödyke luokitellaan myytävänä olevaksi IFRS 5 Myytävänä olevat omaisuuserät -standardin mukaisesti. Myyntivoitot kirjataan liiketoiminnan muihin tuottoihin ja myyntitappiot kirjataan liiketoiminnan muihin kuluihin.

### VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

### SIOJITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua. Sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. Käypä arvo määritetään vuosittain ulkopuolisen kiinteistöarvioijan tekemän arvion perusteella noudattaen IVS-periaatteita ja se vastaa toimivien markkinoiden markkina-arvoa.

Markkina-arvojen määrittämisessä menetelminä on käytetty kauppa- ja tuottoarvomenetelmiä sekä kiinteistövälitystoiminnan markkinatietoutta.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään Sijoituskiinteistöjen arvon muutos.

### AINEETTOMAT HYÖDYKKEET Muut aineettomat hyödykkeet

Taloushallinnon ohjelmien lisenssit, joilla on rajallinen taloudellinen vaikutusaika, merkitään taseeseen hankintamenuun ja kirjataan tasa-poistoina tuloslaskelmaan niiden taloudellisen vaikutusajan (5 vuotta) kuluessa.

### TUTKIMUS- JA TUOTEKEHITYSKUSTANNUKSET

Konsernilla ei ole tutkimus- ja tuotekehityskustannuksia.

### VUOKRASOPIMUKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on tehnyt kaikki sijoituskiinteistöihin kuuluvien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tiloja koskevat vuokrasopimukset vuokranantajana, koska se hallitsee keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeenomistajana vuokrattavia huoneistoja. Vuokratuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Konserni on vuokrannut Helsingin kaupungilta osoitteessa Liukumäentie 15, Helsinki sijaitsevan teollisuus-varastotontin, jolla sijaitsee konsernin omistama sijoituskiinteistö. Vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2030.

Konsernilla ei ole rahoitusleasingsopimuksiksi luokiteltavia vuokrasopimuksia eikä em. lisäksi muita vuokrasopimuksia, joissa se olisi vuokralainen tai vuokranantaja.

### ARVONALENTUMISET

Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo on laskenut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan lisäksi vuosittain seuraavista omaisuuseristä riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä: liikearvo, aineettomat hyödykkeet, joilla on rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika sekä keskeneräiset aineettomat hyödykkeet. Arvonalentumistarvetta tarkastellaan rahavirtaa tuottavien yksikköjen tasolla, eli sillä alimmalla yksikkötasolla, joka on pääosin muista yksiköistä riippumaton ja jonka rahavirrat ovat erotettavissa muista rahavirroista.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta aiheutuvilla menoilla tai sitä korkeampi käyttöarvo. Käyttöarvolla tarkoitetaan kyseisestä omaisuuserästä tai rahavirtaa tuottavasta yksiköstä saatavissa olevia arvioituja vastaisia nettorahavirtoja, jotka diskontataan nykyarvoonsa. 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.

Mikäli arvonalentumistappio kohdistuu rahavirtaa tuottavaan yksikköön, se kohdistetaan ensin vähentämään rahavirtaa tuottavalle yksikölle kohdistettua liikearvoa ja tämän jälkeen vähentämään muita yksikön omaisuuseriä tasasuhteisesti. Arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteissa on tapahtunut muutos ja hyödykkeen kerrytettävissä oleva rahamäärä on muuttunut arvonalentumistappion kirjaamisajankohdasta. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä hyödykkeen kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta missään tilanteessa. Myöskään myytävissä oleviin rahoitusvaroihin luokiteltujen oman pääoman ehtoisten sijoitusten arvonalentumistappiota ei peruuteta tuloksen kautta. Jaksotettuun hankintamenoon IAS 39:n mukaisesti käsiteltävistä saamisista kerrytetään arvonalentumiskirjauksen jälkeen korkotuottoa sillä korolla, jota on käytetty diskonttokorkona arvonalentumiskirjausta laskettaessa.

### TYÖSUHDE-ETUUKSET

Konsernilla on lakisääteinen eläkevakuutus suomalaisessa eläkevakuutusyhtiössä ja sen vuosittaiset maksut kattavat eläkevastuut. Konsernin koko henkilökunnalla (4 henkilöä) on vapaaehtoinen, maksupohjainen eläkejärjestely. Näihin maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jota veloitus koskee.

### 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 uudelleenarvotuksista. Kuitenkin edellä olevasta periaatteesta poiketaan sijoituskiinteistöjen laskennallista verovelkaa laskettaessa. Tytäryhtiöiden osakkeiden hankinta-arvon ja niiden hankintahetken oman pääoman erotuk-

sen poistamaton osa on konsernitaseessa kohdistettu sijoituskiinteistöihin. Sijoituskiinteistöihin kohdistetusta konserniaktiivasta ei ole laskettu laskennallista verovelkaa, koska konsernin strategian mukaan ei myydä yksittäisiä kiinteistöjä vaan kiinteistöyhtiöiden osakekanta.

Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä tilinpäätöspäivään mennessä säädettyjä verokantoja.

Laskennallinen verosaaminen on kirjattu, koska on todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvän verotettavan tulon verossa.

### TULOUTUSPERIAATTEET

Tuotot vuokrasopimuksista kirjataan kuukausittain vuokrasopimuksien määrittelemien kuukausivuokrien mukaan. Kertakorvaus, joka on saatu voimassa olevan vuokrasopimuksen yhteisesti sovitusta purkamisesta, on jaksotettu jäljellä olleelle purettulle vuokra-ajalle tai sitä lyhyemmälle vaikutusajalle.

### RAHOITUSVARAT JA RAHOITUSVELAT

Konserni on soveltanut IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardia 1.1.2005 lähtien. Vuonna 2004 rahoitusvarat ja -velat on arvostettu suomalaisen tilinpäätösnormiston mukaisesti (liitetieto 31).

Vuoden 2005 alusta lähtien konsernin rahoitusvarat on luokiteltu standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin;

- lainat ja muut saamiset
- myytävissä olevat 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 määriteltävissä 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 hankintamenoon ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin, koska ne erääntyvät 12 kuukauden aikana.

### 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. Tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on pääosin määritelty laatimisperiaatteissa kohdassa Sijoituskiinteistöt esitetyn ulkopuolisen asiantuntijan arvioijan toimesta. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset merkitään arvonnmuutosrahaan 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.

**RAHOITUSVELAT**

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon saadun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Myöhemmin rahoitusvelat arvostetaan jaksottamalla transaktiomenot efektiivisen koron menetelmällä.

**RAHAVARAT**

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta ja vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista. Luottolimiitin käytetty osa sisältyy lyhytaikaisiin korollisiin velkoihin.

**JOHDANNAISSOPIMUKSET JA SUOJAUSLASKENTA**

Konserni käsittelee johdannaisopimukset IAS 39 Rahoitusinstrumentit; kirjaaminen ja arvostaminen määräämällä tavalla 1.1.2005 lähtien. Johdannaisopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin hankintameno, joka vastaa niiden käypää arvoa.

Koronvaihtosopimusten käypä arvo määritellään diskonttaamalla sopimusten ennakoituiden rahavirrat tilinpäätöshetkellä vallitsevilla korroilla. Konserni käyttää apunaan vastapuolen tilinpäätöksen arvostuksia. Konserni soveltaa rahavirran suojauslaskentaa vaihtuvakorkoisten lainojen suojaamiseen käyttämällä koronvaihtosopimuksia.

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

Rahavirran suojauksen ehdot täyttävien johdannaisinstrumenttien tehokkaan osuuden käyvän arvon muutos kirjataan suoraan omaan pääomaan suojausrahastoon. Omaan pääomaan kirjatut voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan sillä kaudella, jolla suojattu erä merkitään tuloslaskelmaan.

Kun rahavirran suojaukseksi hankittu suojausinstrumentti eräännyy, myydään tai suojauslaskennan kriteerit eivät enää täyty, suojausinstrumentista kertynyt voitto tai tappio jää omaan pääomaan siihen asti, kunnes ennakoitu liiketoimi toteutuu. Kuitenkin, jos ennakoituiden liiketoimen ei enää oleteta toteutuvan, omaan pääomaan kertynyt voitto tai tappio kirjataan tuloslaskelmaan.

Vuoden sisällä eräänntyvien johdannaisten käypä arvo esitetään lyhytaikaisissa saamisissa tai veloissa.

**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.

**SEGMENTTI-INFORMAATIO**

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

**UUDET STANDARDIT**

Seuraavassa on lueteltu ne standardit, jotka on julkaistu ennen tilinpäätöksen julkaisupäivää, mutta joita konserni ei ole vielä ottanut käyttöön. Standardien käyttöönotto edellyttää EU:n hyväksymisen.

Johdon arvion mukaan konsernilla ei ole sen kaltaista toimintaa, että seuraavilla standardeilla, tulkinnoilla, ja standardien muutoksilla olisi vaikutusta konsernin tilinpäätökseen:

- IAS 21 (muutos) Valuuttakurssien muutosten vaikutukset
- IFRS 1 (muutos) Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto ja IFRS 6 (muutos) Mineraalivarojen etsintä ja arviointi
- IFRS 6 Mineraalivarojen etsintä ja arviointi
- IFRIC 5 Oikeudet osuuksiin rahastoista, jotka on tarkoitettu käytöstä poistamiseen, alkuperäiseen tilaan palauttamiseen ja ympäristön kunnostamiseen
- IFRIC 6 Liabilities arising from participating in a specific market - Waste electrical and electronic equipment
- IFRIC 7 Applying the restatement approach under IAS 29, Financial reporting in hyperinflationary economies
- IFRIC 8 Scope of IFRS 2

Johdon arvion mukaan seuraavilla standardeilla, standardien muutoksilla ja tulkinnoilla ei ole olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen:

- IAS 39 (muutos) Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen ja IFRS 4 (muutos) Vakuutusopimukset (Financial guarantee contracts)
- IAS 19 (muutos) Työsuhde-etuudet
- IFRIC 4 Miten määritetään, sisältääkö järjestely vuokrasopimuksen

Konserni arvioi, että seuraavan standardin käyttöönotto vaikuttaa lähinnä tilinpäätöksen liitetietoihin:

- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit; Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot

Konserni arvioi, että seuraavan standardin käyttöönotto vaikuttaa lähinnä liitetiedoissa esitettäviin tietoihin:

- IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen (muutos) Capital disclosures

**KONSERNIN LIITETIEDOT**

1 000 euroa	2005	2004
<b>1. Liikevaihto</b>		
Vuokratuotot	9 764	9 871
Muu myynti	9	8
	9 773	9 879
<b>2. Liiketoiminnan muut tuotot</b>		
Aineellisen käyttöom. myyntivoitot	0	8
Osakkeiden myyntivoitot	13	19
	13	27
<b>3. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut</b>		
Palkat ja palkkiot	492	335
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	70	53
Muut henkilösivukulut	20	15
Yhteensä	582	403
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella		
	4 henkilöä	4 henkilöä
<b>4. Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Kumulatiiviset poistot		
Emoyhtiön poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet		
ATK-ohjelmat	5	6
	5	6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Koneet ja kalusto	6	6
Moottoriajoneuvot	6	13
Vuokrahuoneistojen perusparannus	5	13
	17	32
<b>5. Kiinteistöjen ylläpitokulut</b>		
Välittömät hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	2 704	2 913
Sijoituskiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoja kaudella	110	22
	2 814	2 935
<b>6. Liiketoiminnan muut kulut</b>		
Emoyhtiön yleiskulut	491	444
<b>7. Rahoitustuotot ja rahoituskulut</b>		
Korkokulut	-1 109	-1 052
Suojauskulut	-239	-400
Korkotuotot	27	26
Osinkotuotot	1	114
Muut rahoituskulut	-25	-4
	-1 345	-1 316

1 000 euroa	2005	2004
<b>8. Tuloverot</b>		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		
	503	737
Edellisten tilikausien verot		
	0	-40
Laskennalliset verot		
Verokannan muutos	0	-777
Väli aikaisten erojen synty miseen tai purkautumiseen liittyvä laskennallinen verokulu tai tuotto	2 026	921
Yhteensä	2 529	841
Tuloslaskelman verokulun ja konsernin laskettujen verojen täsmäytyslaskelma (verokannat 2005: 26 %, 2004: 29 %)		
Tulos ennen veroja	9 254	5 495
Verot 26 % verokannalla	2 406	1 429
Verokantamuutokset	0	-698
Sijoituskiinteistöjen laskennallisten verojen muutos		
	123	182
Edellisten vuosien veronpalautukset	0	-40
Muut	0	-32
Verot tuloslaskelmassa	2 529	841
Efektii vinen verokanta %	27,3	15,3
<b>9. Osakekohtainen tulos</b>		
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto		
	6 725 393,46	4 654 030,19
Emoyhtiön osakkeiden lukumäärä tilikaudella		
	4 123 000	4 123 000
Laimentamaton osakekohtainen tulos		
	1,63	1,13
Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten kantaosakkeiden osakkeiksi muuntamisesta johtuva laimentava vaikutus.		
Konsernilla ei ole laimentavia kantaosakkeiden määrää lisääviä instrumentteja.		

	Koneet ja kalusto	Moottori-ajoneuvot	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
<b>10. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet</b>				
Hankintameno 1.1.05	40	34	65	139
Lisäykset	3	0	0	3
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.05	43	34	65	142
Kertyneet poistot 1.1.05	-18	-9	-57	-84
Poistot	-5	-7	-5	-17
Poistojen vähennykset	0	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.05	-23	-16	-62	-101
Kirjanpitoarvo 1.1.05	22	26	8	55
Kirjanpitoarvo 31.12.05	20	18	3	41
Hankintameno 1.1.04	33	69	92	194
Lisäykset	7	34	0	41
Vähennykset	0	-69	-27	-96
Hankintameno 31.12.04	40	34	65	139
Kertyneet poistot 1.1.04	-12	-41	-44	-97
Poistot	-6	-12	-13	-32
Vähennykset	0	44	0	44
Kertyneet poistot 31.12.04	-18	-9	-57	-84
Kirjanpitoarvo 1.1.04	21	28	48	97
Kirjanpitoarvo 31.12.04	22	25	8	54

	ATK-ohjelmat	Yhteensä
<b>11. Aineettomat hyödykkeet</b>		
Hankintameno 1.1.05	24	24
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.05	24	24
Kertyneet poistot 1.1.05	-10	-10
Poistot	-5	-5
Vähennykset	0	0
Kertyneet poistot 31.12.05	-15	-15
Kirjanpitoarvo 1.1.05	14	14
Kirjanpitoarvo 31.12.05	9	9

	ATK-ohjelmat	Yhteensä
<b>Liitetieto 11. jatkuu</b>		
Hankintameno 1.1.04	16	16
Lisäykset	8	8
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.04	24	24
Kertyneet poistot 1.1.04	-4	-4
Poistot	-6	-6
Vähennykset	0	0
Kertyneet poistot 31.12.	-10	-10
Kirjanpitoarvo 1.1.04	12	12
Kirjanpitoarvo 31.12.04	14	14

1 000 euroa	2005	2004
<b>12. Sijoituskiinteistöt</b>		
Tilikauden alussa	93 800	92 100
Lisäykset	7 178	975
Käyvän arvon muutos	4 722	725
Tilikauden lopussa	105 700	93 800
FAS:n mukaan sijoituskiinteistöjen arvo 1.1.2004		70 340
Arvonmuutos		21 760
IFRS avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvo		92 100

Konserniin ostettiin perustettavan yhtiön nimiin 9.5.2005 tehdyllä kaupalla Oy Agfa Gevaert Ab:ltä toimistoteollisuusvarasto-kiinteistö osoitteessa Suomalaisentie 7, Espoo. Uusi yhtiö KOY Espoon Suomalaisentie 7 rekisteröitiin 13.5.2005. Hankittu kiinteistö käsittää 18 622 m<sup>2</sup> tontin ja sillä olevat rakennukset, yhteispinta-alaltaan 12 652 htm<sup>2</sup>. Kauppa rahoitettiin Nordea Pankki Suomi Oyj:stä otetulla 5,4 milj. euron kiinteäkorkoisella viiden vuoden bullet-lainalla. Yhdistämisessä kirjattiin konsernin sijoitusomaisuuteen kauppahinta ja varainsiirtovero, yhteensä lisäys oli 5 417 915,30. Kiinteistön hallintaoikeus siirtyi konsernille 1.5.2005. Koska kauppa koski kiinteistöä, ei sijoitusomaisuuteen kirjatun erän lisäksi kaupassa tullut konserniin muita varoja tai velkoja.

Konserni on tehnyt 6,35 miljoonan euron urakkasopimuksen omistamansa Liukumäentie 15:n sijoituskiinteistön laajentamisesta, laajennus toteutuu vuosien 2005-2006 aikana. Valmiusaste 31.12.2005 on n. 26%.

1 000 euroa	2005	2004
Tulosvaikutteisesti kirjatut		
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	9 764	9 870
Välittömät hoitokulut, jotka ovat tuottaneet vuokratuottoa tilikaudella	-2 704	-2 913
Välittömät hoitokulut, jotka eivät ole tuottaneet vuokratuottoa	-110	-22

#### Vakuutusarvot 31.12.2005

Sijoituskiinteistöissä on voimassa täysarvovakuutukset, poikkeuksena KOY Liukumäentie 15 ja KOY Arinatie 8, joissa on kiinteistö-vakuutus vakuutusmäärältään yhteensä 19,7 miljoonaa euroa sekä Oy Soffcon Kiinteistö Ab:n teollisuus/varastorakennuksen osalta palovakuutus määrältään 1,1 milj. euroa. Konsernin vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Eläke-Fenniassa.

#### 13. Myytävissä olevat sijoitukset

Myytävissä olevat sijoitukset koostuvat pääosin kiinteistöyhtiöiden Jert Properties Oy:n ja SK Property Oy:n osakkeista, jotka ovat yhteisomistuksessa amerikkalaisen Cargill-yhtiön kanssa, ja joista konserni omistaa 5 % ja 18 %.

1 000 euroa	2005	2004
Elisa Oyj	0	5
Jert Properties Oy	96	15
SK Property Oy	782	490
	878	510

#### 14. Saamiset

##### Lainasaamiset

Jert Properties Oy	27	27
SK Property Oy	309	309
Yhteensä	336	336

Efektiivinen korko	6,64	7,15
--------------------	------	------

Lainasaamiset ovat lainoja, joiden laina-aika on toistaiseksi. Saamisiin ei sisälly merkittäviä luottokeskittymiä.

15. Laskennalliset verosaamiset ja -velat				
Laskennallisten verojen muutokset 2005 aikana;		Kirjattu	Kirjattu	
Laskennalliset verosaamiset	31.12.2004	tuloslaskelmaan	omaan pääomaan	31.12.2005
Konsernin sisäisten myyntivoittojen eliminointi	118			118
Verokantamuutoksen korjaus		-4		-4
Johdannaisten arvostus käypään arvoon			150	150
Johdannaisten purku		-62		-62
Johdannaisten arvostus käypään arvoon 2005			-21	-21
	118	-67	129	180
Laskennalliset verovelat				
Kertyneet poistoerot	1 143	266		1 409
Myytävissä olevien sijoitusten arvostus käypään arvoon			97	97
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon	6 591	1 693		8 284
	7 734	1 959	97	9 790



Laskennallisten verojen muutokset 2004 aikana; Laskennalliset verosaamiset	31.12.2003	Kirjattu		31.12.2004
		tuloslaskelmaan	omaan pääomaan	
Konsernin sisäisten myyntivoittojen eliminointi	126	-8	0	118
	<b>126</b>	<b>-8</b>	<b>0</b>	<b>118</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Kertyneet poistoerot	1 110	33		1 143
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon	6 489	102		6 591
	<b>7 599</b>	<b>135</b>	<b>0</b>	<b>7 734</b>

1 000 euroa	2005	2004
<b>16. Myyntisaamiset ja muut saamiset</b>		
Myyntisaamiset	<b>93</b>	95
Muut saamiset	<b>793</b>	318
Yhteensä	<b>886</b>	413
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät liittyvät arvonlisäverosaamisiin. Saamisista ei ole kirjattu luottotappioita tilikauden aikana.		

1 000 euroa	2005	2004
<b>17. Rahavarat</b>		
Rahavarat muodostuvat seuraavasti;		
Taseen mukainen käteinen raha ja pankkitilit	<b>1</b>	2
	<b>1</b>	2

18. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot				
	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Yhteensä
1.1.2004	4 123 000	21 027	6 109	27 136
31.12.2004	4 123 000	21 027	6 109	27 136
31.12.2005	4 123 000	21 027	6 109	27 136
Yhtiöllä on A- ja B-sarjan osakkeita yhteensä enintään 7 200 000 kappaletta. A-sarjan osakkeiden enimmäismäärä on 7 200 000 kappaletta. B-sarjan osakkeiden enimmäismäärä on 7 200 000 kappaletta. Jokainen A-sarjan osake oikeuttaa yhtiökokouksessa kahteenkymmeneen (20) ääneen ja jokainen B-sarjan osake yhteen (1) ääneen. Osakkeiden nimellisarvo on 5,10 euroa per osake ja konsernin enimmäisosakepääoma on 36 720 000 euroa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.				

1 000 euroa	2005	2004
<b>19. Arvonmuutosrahasto</b>		
Arvonmuutosrahasto sisältää myytävissä olevien sijoitusten käypien arvojen muutokset	<b>277</b>	0
<b>20. Suojausrahasto</b>		
Suojausrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypään arvoon arvostamisen	<b>-190</b>	0
<b>21. Osingot</b>		
Jaetut osingot, euroa	<b>1 237 000</b>	1 196 000
Osinko per osake, euroa	<b>0,30</b>	0,29
Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,31 euroa/osake.		

1 000 euroa	2005	2004
<b>22. Korolliset velat</b>		
Pitkäaikaiset		
Pankkilainat	<b>25 640</b>	24 402
Lyhytaikaiset		
Pankkilainat	<b>9 000</b>	5 500
Shekkitilin käytetty limiitti (liitetieto 17)	<b>471</b>	645
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	<b>4 136</b>	4 136
	<b>13 607</b>	10 281
2005 lainojen keskikorko on 4,32 % ja keskimaturiteetti 2,4 vuotta, mutta silti lainojen korot ja lyhennykset rahoitetaan kassavirralla. Shekkitilin efektiivinen korkokanta oli 5,22 % sisältäen limiitin koron. Lainojen käyvät arvot liitetieto 25.		

Pitkäaikaiset velat erääntyvät seuraavasti:	<b>2005</b>	2004
2006		4 136
2007	4 136	4 136
2008	4 136	4 136
2009	4 136	4 136
2010	9 410	3 748
2011	1 889	2 177
Myöhemmin	1 933	1 933
<b>Yhteensä</b>	<b>25 640</b>	24 402

Vuonna 2010 erääntyvä 5,4 miljoonan euron määräinen laina on kiinteäkorkoinen, muut lainat ovat vaihtuvakorkoisia ja niistä on 53 % muutettu koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi. Näin lainakannasta 59,6 % on, tai on muutettu kiinteäkorkoisiksi. Kaikki lainat ovat euromääräisiä.

1 000 euroa	<b>2005</b>	2004
<b>23. Ostovelat ja muut velat</b>		
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	<b>686</b>	196
Siirtovelat	<b>416</b>	422
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	<b>297</b>	63
Muut velat	<b>632</b>	474
<b>Yhteensä</b>	<b>2 031</b>	1 156

#### 24. Rahoitusriskien hallinta

Konserni altistuu normaalissa liiketoiminnassaan rahoitusriskeille. Konsernin riskienhallinnan tavoite on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset konsernin tulokseen. Pääasialliset rahoitusriskit ovat korkoriski ja maksuvalmiusriski. Konserni käyttää johdannaissopimuksia korkoriskiltä suojautumiseen. Riskienhallinnan yleiset periaatteet hyväksyy hallitus, ja niiden käytännön toteutuksesta vastaa konsernin toimitusjohtaja.

#### Markkinariski - rahavirran korkoriski

Konsernin korkoriskin katsotaan liittyvän lähinnä konsernin lainasalkkuun. Yhtiön riskienhallinnan yleisten periaatteiden mukaisesti vähintään 60 % luottokannasta tulee olla kiinteäkorkoista. Konserni voi ottaa lainaa joko kiinteäkorkoisena tai vaihtuvakorkoisena ja käyttää koronvaihtosopimuksia päästäkseen politiikan mukaiseen tavoitteeseen. Tilinpäätöshetkellä konsernilla oli avoinna kuusi euromääräistä koronvaihtosopimusta. Koronvaihtosopimukset ja lainat on käsitelty IAS 39:n määritelmien rahavirran suojauksen periaatteiden mukaisesti.

#### Luottoriski

Konsernin politiikka määrittelee asiakkaiden, sijoitustransaktioiden ja johdannaissopimusten vastapuolten luottokelpoisuusvaatimukset sekä sijoituspolitiikan. Vuokrasopimuksia tehdään vain sellaisten yritysten kanssa, joiden luottotiedoissa ei ole maksuhäiriötekijöitä. Konsernilla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä, koska pääosassa vuokrasopimuksista on olemassa vuokravakuudet ja saatavien kotiuttamista seurataan jatkuvasti ja pienetkin poikkeamat rahavirrassa todetaan välittömästi vuokralaiskohtaisesti. Perinnässä käytetään tarvittaessa apuna perintätoimistoa. Johdannaissopimusten ja sijoitustransaktioiden vastapuolet ovat hyvän luottokelpoisuuden omaavia yrityksiä. Konsernin luottoriskin enimmäismäärä on rahoitusvarojen kirjanpitoarvo 31.12.05.

#### Maksuvalmiusriski

Konsernin strategian mukaisesti rahoituksen turvaamiseksi on lähdetty siitä, että yhtiön markkina-arvoon perustuva omavaraisuusaste on yli 50 %. Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Rahoituksen saataavuutta ja joustavuutta pyritään takaamaan nostamattomilla luottolimiiteillä. 31.12.2005 ei ollut nostamattomia luottolimiittejä.

#### Valuuttariski

Kaikki yhtiön saamiset ja velat ovat euromääräisiä, joten konserni ei ole altistunut valuuttariskille.

25. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot	Liite	2005	2005	2004	2004
		Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Rahoitusvarat					
Myynti- ja muut saamiset	16	886	886	413	413
Rahavarat	17	1	1	2	2
Rahoitusvelat					
Pankkilainat	22	-38 776	-38 776	-34 038	-34 038
Shekkiluottotili	22	-471	-471	-645	-645
Osto- ja muut velat	23	-1 775	-1 775	-1 156	-1 156
Koronvaihtosopimukset,	26	-256	-256	0	0
joista suojausinstrumenteiksi määritelty		-256	-256	0	0

Johto arvioi, että luottojen nimellisarvot ovat lähellä luottojen käyviä arvoja, koska luottojen korkomarginaali on pysynyt samana. Edellä mainitun johdosta vaihtuvakorkoisten lainojen osalta olennaista eroa käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välillä ei ole. Lainoista 5,4 milj. euroa on kiinteäkorkoista ja vaihtuvakorkoista on 33,8 milj. euroa. Koronvaihtosopimukset, jotka on määritelty rahavirran suojausasteeseen, on kirjattu omaan pääomaan suojausrahaan ja tuloutuvat sieltä vuoteen 2013 mennessä.

<b>26. Johdannaispimukset</b>			
2005	Negatiivinen		
Koronvaihtosopimukset	käypä arvo	Nimellisarvo	
6 kpl	-256	17 567	
Tiedot perustuvat pankin neljä kertaa vuodessa antamiin markkina-arvoraportteihin.			
Koronvaihtosopimukset lyhenevät seuraavasti, 1000 euroa			
	<b>2005</b>	<b>2004</b>	
Erääntyy alle 1 vuodessa	<b>2 877</b>	11 920	
Erääntyy 2-5 vuodessa	<b>11 615</b>	12 820	
Erääntyy 6-10 vuodessa	<b>3 075</b>	4 968	
Yhteensä	<b>17 567</b>	29 708	
Koronvaihtosopimukset ja lainat on käsitelty IAS 39:n määritelmien rahavirran suojauksen periaatteiden mukaisesti. Vuoden 2004 vertailutieto koronvaihtosopimusten tasearvoista ei vastaa niiden käypiä arvoja.			
<b>27. Muut vuokrasopimukset</b>			
<b>Konserni vuokranantajana</b>			
Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat, 1000 euroa			
	<b>2005</b>	<b>2004</b>	
Yhden vuoden kuluessa	<b>9 862</b>	8 553	
Yli vuoden kuluessa	<b>18 601</b>	13 351	
Yli viiden vuoden kuluessa	<b>13 149</b>	12 863	
Yhteensä	<b>41 612</b>	34 767	
Konserni vuokraa omistamiaan kiinteistöjä toimisto-, tuotanto-, myymälä- ja varastotiloiksi. Kiinteistöt on luokiteltu sijoituskiinteistöiksi.			
<b>Konserni vuokralaisena</b>			
Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vuokrat, 1000 euroa			
	<b>2005</b>	<b>2004</b>	
Vuokra yhden vuoden kuluessa	<b>74</b>	74	
Vuokra yli yhden vuoden kuluessa	<b>294</b>	294	
Yli viiden vuoden kuluessa	<b>1 480</b>	1 554	
Yhteensä	<b>1 848</b>	1 922	

<b>28. Vastuuitoumukset</b>			
Omien velkojen vakuudeksi annetut vakuudet ja velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä sijoituskiinteistöön			
	<b>2005</b>	<b>2004</b>	
Pankkilainat	<b>38 514</b>	34 395	
Kiinnitetty panttikirjat	<b>45 020</b>	39 641	
Kiinteistökiinnitykset yhteensä	<b>68 137</b>	67 090	
<b>29. Lähipiiri</b>			
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)			
Thomas Tallberg, JTK ja JT hallituksen puheenjohtaja Susanna Renlund, JTK hallituksen varap.j., JT hallituksen jäsen Kari Jordan, JTK hallituksen jäsen Magnus Bargum, JTK hallituksen jäsen Kaj Hedvall, JTK hallituksen jäsen Ernst Gylfe, JTK hallituksen jäsen Martin Tallberg, JTK ja JT hallituksen jäsen ja JT:n toimitusjohtaja Marja Tallberg, JT hallituksen jäsen Nina Tallberg, JT hallituksen jäsen Tuomas Särkilahti, JT hallituksen jäsen Kaj-Gustaf Bergh, JT hallituksen jäsen Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj, toimitusjohtaja Martti Leisti			
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj -konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet ovat seuraavat:			
Yhtiö	Kotipaikka	Omistus- osuus	Osuus äänivallasta
Emoyritys Julius			
Tallberg-Kiinteistöt Oyj	Espoo		
KOy Helsingin Kanavaranta 7	Helsinki	100 %	100 %
KOy Espoon Suomalaistentie 7	Espoo	100 %	100 %
KOy Gyldeintie 2	Helsinki	100 %	100 %
KOy Nahkahousuntie 3	Helsinki	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	Espoo	100 %	100 %
KOy Kauppakeskus Martinsilta	Espoo	100 %	100 %
KOy Arinatie 8	Vantaa	100 %	100 %
KOy Liukumäentie 15	Helsinki	100 %	100 %
KOy Suutarilan Huoltokeskus	Helsinki	100 %	100 %
KOy Suutarilan Lamppupolku	Helsinki	100 %	100 %
KOy Äyritie 4 Vantaa	Vantaa	100 %	100 %
KOy Vantaan Äyri	Vantaa	100 %	100 %
Oy Julius Tallberg Ab -konserniin kuuluvat muut yhtiöt;			
Oy Soffco Ab			
Tallberg Roboma Oy Ab			
Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy			
Tallberg Toimitilajohto Oy 30.6.2005 saakka			
Oy Neurofood Ab			

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat, 1000 euroa				
2005	Ostot	Myynnit	Saamiset	Velat
Oy Julius Tallberg Ab	20	32		3
Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy		25		
Oy Soffco Ab		72		
Tallberg Toimitilajohto Oy (30.6.05 asti)	53			
Yht.	73	129	0	3
<b>2004</b>				
Oy Julius Tallberg Ab	19	33		19
Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy		25		
Oy Soffco Ab		58		
Tallberg Toimitilajohto Oy	108			1
Yht.	127	116	0	20

Lähipiirin kanssa tehdyistä liiketoimista ei ole syntynyt luottotappioita.

Johdon työsuhde-etuudet, 1 000 euroa	2005	2004
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	229	148
Hallituksen jäsenet	72	21
Ei eläkesitoumuksia, vastuusitoumuksia tai vakuuksia		
Toimitusjohtajan palkka luontaisetuineen	157	127
Tel-eläkevakuutus, vuoden maksupohjainen maksu	35	28
Vapaaehtoinen eläkevakuutus, maksupohjainen	8	8
Ei vastuusitoumuksia eikä vakuuksia		

Toimitusjohtajan irtisanoutuessa irtisanomisaika on neljä kuukautta, yhtiön irtisanoessa toimitusjohtajan irtisanomisaika on 12 kuukautta ellei irtisanomisen syy ole työsuhteen muuttaminen eriytyneen painava syy.

### 30. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Olenaisia tapahtumia tilinpäätöspäivän jälkeen ei ole.

### 31. Siirtyminen IFRS-raportointiin

Kuten liitetietojen kohdassa Laatomisperiaatteiden perusta on todettu, tämä on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj -konsernin ensimmäinen IFRS-periaatteiden mukaisesti laadittu tilinpäätös. Ennen IFRS-standardien käyttöönottoa Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj -konsernin tilinpäätökset on laadittu suomalaisen tilinpäätösnormiston mukaisesti.

Siirtyminen IFRS-raportointiin on muuttanut raportoituja tilinpäätöslaskelmia, niiden liitetietoja sekä laatomisperiaatteita verrattuna aikaisempiin tilinpäätöksiin. Liitetietojen kohdassa Tilinpäätöksen laatomisperiaatteet esitetyt laatomisperiaatteita on sovellettu laadittaessa 31.12.2005 päättyneen tilikauden tilinpäätös, vertailuluvut 31.12.2004 päättyneeltä tilikaudelta sekä avaava IFRS-tase 1.1.2004 (konsernin IFRS-raportointiin siirtymispäivä lukuunottamatta standardeja IAS 32 ja IAS 39).

Jäljempänä esitetyt täsmäytyslaskelmat ja selostukset kuvaavat IFRS-raportoinnin eroja verrattuna suomalaisen tilinpäätösnormistoon (FAS) vuodelta 2004 sekä IFRS-standardeihin siirtymispäivältä 1.1.2004.

IAS 32:n ja 39:n soveltamisalaan kuuluvien rahoitusinstrumenttien raportointiin on IAS 39 salliman helpotuksen mukaisesti vuoden 2004 vertailutiedoissa sovellettu suomalaista tilinpäätösnormistoa. Vertailukauden päättymispäivän 31.12.2004 ja ensimmäisen IFRS-tilikauden alkavan taseen väliset oikaisut on esitetty jäljempänä erillisessä täsmäytyslaskelmassa.

## OMAN PÄÄOMAN TÄSMÄYTYSLASKELMA 1.1.2004 JA 31.12.2004

	Viite	FAS 31.12.2003	IFRS:ään siirtymis- vaikutus	IFRS 1.1.2004	FAS 31.12.2004	IFRS:ään siirtymis- vaikutus	IFRS 31.12.2004
<b>Varat</b>							
Pitkäaikaiset varat							
Aineettomat hyödykkeet							
Muut pitkäaikaiset menot	b	116	-104	12	119	-105	14
Aineelliset käyttöom.hyödykkeet							
Maa-alueet		18 403	-18 403	0	18 406	-18 406	0
Rakennukset ja rakennelmat		42 616	-42 616	0	44 917	-44 917	0
Koneet ja kalusto		82	-33	49	101	-55	46
Muut aineell. hyödykkeet		209	-162	47	140	-132	8
Keskeneräiset hank.		2 861	-2 861	0	81	-81	0
Sijoituskiinteistöt	c	0	92 100	92 100	0	93 800	93 800
Osakkeet ja osuudet		6 716	-6 716	0	6 671	-6 671	0
Sijoitukset		0	555	555	0	510	510
Saamiset		336	0	336	336	0	336
Laskenn. verosaamiset	g	126	0	126	118	0	118
Lyhytaikaiset varat							
Myynti- ja muut saamiset		570	0	570	381	0	381
Siirtosaamiset		40	0	40	32	0	32
Rahavarat		1	0	1	2	0	2
<b>Varat yhteensä</b>		<b>72 076</b>	<b>21 760</b>	<b>93 836</b>	<b>71 304</b>	<b>23 943</b>	<b>95 247</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>							
Osakepääoma		21 027	0	21 027	21 027	0	21 027
Ylikurssirahasto		6 109	0	6 109	6 109	0	6 109
Kertyneet voittovarot	d	6 115	14 853	20 968	7 397	17 029	24 426
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>33 251</b>	<b>14 853</b>	<b>48 104</b>	<b>34 534</b>	<b>17 029</b>	<b>51 563</b>
Pitkäaikaiset velat							
Laskennalliset verovelat	g	1 110	6 489	7 599	1 143	6 591	7 734
Korolliset velat	f,a	28 156	415	28 571	24 114	288	24 402
Lyhytaikaiset velat							
Lyhytaikaiset koroll. velat	f	8 161	3	8 164	10 281	0	10 281
Saadut ennakot		29	0	29	66	0	66
Osto- ja muut velat	f	1 143	0	1 143	1 055	34	1 090
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat							
		226	0	226	111	0	111
<b>Velat yhteensä</b>		<b>38 825</b>	<b>6 907</b>	<b>45 732</b>	<b>36 770</b>	<b>6 914</b>	<b>43 684</b>
<b>Oma pääoma ja velat yht.</b>		<b>72 076</b>	<b>21 760</b>	<b>93 836</b>	<b>71 304</b>	<b>23 943</b>	<b>95 247</b>

## VOITON TÄSMÄTYSLASKELMA TILIKAUDELTA 1.1.-31.12.2004

	viite	FAS 1.1.- 31.12.2004	IFRS:ään siirty- misen vaikutus	IFRS 1.1.- 31.12.2004
LIIKEVAIHTO		9 879	0	9 879
Liiketoiminnan muut tuotot		27	0	27
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	e	-403	0	-403
Poistot	a,b,c,h	-2 463	2 425	-38
Sijoitusomaisuuden arvomuutos			725	725
Liiketoiminnan muut kulut	i	-2 507	-872	-3 379
LIIKEVOITTO		4 533	2 278	6 811
Rahoituskulut (netto)	j	-1 317	0	-1 317
Voitto ennen veroja		3 216	2 278	5 494
TULOVEROT	g	-738	-102	-840
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>2 478</b>	<b>2 176</b>	<b>4 654</b>

Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos 0,60 1,13

**LIITETIETOJA OMAN PÄÄOMAN 1.1.2004 ja 31.12.2004 SEKÄ TILIKAUDEN 1.1.-31.12.2004 VOITON TÄSMÄTYSLASKELMIIN**

Laskennallisten verojen vaikutus jäljempänä mainittuihin täsmäytyseriin on esitetty kohdassa k.

**a Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet**

Suomalaista tilinpäätösnormistoa noudatettaessa konsernin omistamat kiinteistöt käsiteltiin käyttöomaisuutena. IFRS-raportointiin siirryttäessä kiinteistöt luokiteltiin sijoituskiinteistöihin ja käyttöomaisuuteen luokiteltiin vain emoyhtiön omistuksessa olevat koneet, laitteet ja kuljetusvälineet. Konsernilla ei ole rahoitusleasing sopimuksilla hankittuja omaisuuseriä.

**b Muut aineettomat hyödykkeet**

Suomalaisen tilinpäätösnormiston mukaisesti aineettomiin hyödykkeisiin sisältyi emoyhtiön käytössä olevat ATK-ohjelmien käyttöoikeudet ja kiinteistöyhtiöiden energian ja veden aktivoidut käyttöliittymämaksut. IFRS-raportointiin siirtymisen yhteydessä kiinteistöyhtiöt luokiteltiin sijoitusomaisuuteen ja arvostettiin käypään arvoonsa. Käyttöliittymät sisältyvät markkina-arvoon arvostettuun sijoituskiinteistön arvoon ja on siten siirretty pois aineettomista hyödykkeistä.

**c Sijoituskiinteistöt**

Sijoituskiinteistöiksi luokitellut kiinteistöt on siirretty aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä omaksi tase-eräkseen. Konsernin tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisesti sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon IFRS-standardeihin siirtymispäivänä. Suomalaista tilinpäätösnormistoa noudatettaessa sijoituskiinteistöt arvostettiin poistoilla vähennettyyn hankintamenoon. Myös siirtymähetken 1.1.2004 käyvät arvot on määritetty konsernin tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden mukaisesti ulkopuolisen riippumattoman ja asiantuntevan arvioitsijan toimesta.

**d Oma pääoma**

Alla olevassa taulukossa on esitetty yhteenvedo IFRS-standardeihin siirtymisen vaikutuksista konsernin kertyneisiin voittovaroihin.

	1.1.2004	31.12.2004
Kertyneet voittovarot FAS	6 115	7 397
IFRS-oikaisu;		
IAS 12 Tuloverot		-103
IAS 40 Sijoituskiinteistöt	14 853	17 133
<b>Kertyneet voittovarot IFRS</b>	<b>20 968</b>	<b>24 427</b>

**e Eläkevelvoitteet ja työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut**

Suomalaista tilinpäätösnormistoa noudatettaessa eläkekulut kirjattiin paikallisten säännösten mukaisesti. IFRS-raportointiin siirtymisen yhteydessä todettiin kaikkien olemassaolevien järjestelyiden kuuluvan maksupohjaisiin eli IAS 19:n mukaisia etuus pohjaisia järjestelyjä ei ole.

**f Korolliset velat ja muut velat**

KOy DataCityn osakkeiden maksamaton lainausosuus 31.12.2004 177 teur, josta lyhytaikaista 79 teur. KOy DataCityssä omistettujen osakkeiden osuus yhtiön lyhytaikaisista nettoveloista on 145 teur.

**g Laskennalliset verosaamiset ja -velat ja tuloverot**

Laatimisperiaatteiden muutokset siirryttäessä noudattamaan IFRS-standardeja lisäsivät laskennallista (netto)verovelkaa 1.1.2004 6 488 539,12 euroa ja 31.12.2004 77 692,92 eurolla. Muutos johtuu sijoitusomaisuuden arvon muutoksesta.

**h Poistot**

Suomalaisen tilinpäätösnormiston mukaiset poistot on IFRS-tilinpäätöksessä palautettu kiinteistöjen osalta ja ne oikaisevat sijoituskiinteistöjen uudelleenarvostuksesta kirjattua muutosta.

**i Liiketoiminnan muut kulut**

Liiketoiminnan muiden kulujen lisääntyminen johtuu pääasiassa sijoituskiinteistöissä tehdystä rakennusten ja rakennusten laitteiden korjauksista, jotka suomalaisen tilinpäätöskäytännön mukaisesti oli aktivoitu, mutta jotka IFRS-tilinpäätöksessä kirjataan kuluiksi.

**j Rahoitustuotot ja rahoituskulut**

Täsmätykslaskelma 1.1.2005 IAS 32 ja IAS 39 -standardien käyttöönoton vaikutuksista. IAS 32 ja IAS 39 -standardeja on sovellettu ensimmäistä kertaa 1.1.2005 alkanella tilikaudella. Tämä on aiheuttanut muutoksia aiemmin noudatettuun suomalaiseen tilinpäätösnormistoon verrattuna mm. sijoitusten arvostamisessa ja johdannaisten kirjanpito käsittelyssä. Näistä muutoksista johtuvat oikaisu kuhunkin tase-erään sekä osakekohtaiseen tulokseen on esitetty oheisessa taulukossa ja sitä seuraavissa liitetiedoissa.



VARAT	viite	käyttöönoton vaikutus		1.1.2005
		31.12.2004	IAS 32 ja 39	
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		54	0	54
Muut aineettomat		14	0	14
Sijoituskiinteistöt		93 800	0	93 800
Myytavissä olevat sijoitukset	k	846	1 145	1 991
Laskennalliset verosaamiset	o	118	150	268
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Myynti- ja muut saamiset		381	0	381
Ennakkomaksut		32	0	32
Rahavarat		2	0	2
<b>Varat yhteensä</b>		<b>95 247</b>	<b>1 295</b>	<b>96 542</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
Osakepääoma		21 027	0	21 027
Ylikurssirahasto		6 109	0	6 109
Arvonmuutosrahasto	l	0	848	848
Suojausrahasto	m	0	-249	-249
Kertyneet voittovarot	n	24 427	-178	24 249
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>51 563</b>	<b>421</b>	<b>51 984</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Laskennalliset verovelat	p	7 734	298	8 032
Korolliset velat		24 402	0	24 402
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Osto- ja muut velat		1 156	0	1 156
Suojausvelat	o	0	576	576
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		111	0	111
Lyhytaikaiset korolliset velat		10 281	0	10 281
<b>Velat yhteensä</b>		<b>43 684</b>	<b>874</b>	<b>44 558</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>95 247</b>	<b>1 295</b>	<b>96 542</b>

**k Myytävissä olevat sijoitukset**

Myytavissä oleviin sijoituksiin sisältyy osakkeita, jotka arvostetaan IAS 39:n käyttöönnotossa markkina-arvoon, muutos 1 145 366,79, josta laskennallinen verovelka on 297 795,36 ja arvonmuutosrahastoon 847 571,43.

Vertailutilikauden 31.12.2004 pitkäaikaisiin sijoituksiin sisältyy 5 405,56 euron arvosta kotimaisia noteerattuja osakkeita ja 335 758,78 euron arvosta muita kotimaisia osakkeita, jotka on arvostettu suomalaisen tilinpäätösnormiston mukaisesti hankintahintaan.

1.1.2005 alkaen osakkeet käsitellään IAS 39:n mukaisesti ja ne on luokiteltu myytävissä oleviin sijoituksiin, jotka arvostetaan käypään arvoon.

**l Arvonmuutosrahasto**

Arvonmuutosrahastoon on 1.1.2005 merkitty IAS 39:n käyttöönnoton vaikutus 1 145 366,79 Myytävissä olevien sijoitusten arvoon laskennallisella verovelalla 297 795,36 vähennettynä.

**m Suojausrahasto**

Suojausrahastoon on kirjattu 1.1.2005 IAS 39 mukaisesti tehokkaan suojauslaskennan kriteerit täyttävien koronvaihtosopimusten 336 114,00 negatiivinen markkina-arvo laskennallisella verosaamisella 87 389,64 vähennettynä.

**n Kertyneet voittovarot**

Kertyneiden voittovarojen vähennykseksi on merkitty käypään arvoon tuloksen kautta kirjattavista suojauslaskennan ulkopuolisista korkosuojausten markkina-arvoista 239 887,00 euroa laskennallisella verosaamisella 62 370,62 vähennettynä.

**o Korolliset velat ja muut velat**

Kuusi pitkäaikaista rahoituslaitoslainaa on suojattu korkorisikiltä koronvaihtosopimuksilla ja johdannaiset on kirjattu IFRS-raportoinnissa 1.1.2005 taseeseen IAS 39:n mukaisesti käypään arvoon, mikä on kasvattanut korotonta velkaa 576 001,00 eurolla.

**p Laskennalliset verosaamiset ja -velat**

Edellä mainitut muutokset lisäsivät sekä laskennallisia verosaamisia 149 760,26 eurolla että laskennallisia verovelkoja 297 795,36 eurolla.

IFRS-standardien mukaisen ja suomalaisen tilinpäätösnormiston mukaisen rahavirtalaskelman välillä ei ole olennaisia eroja.

## TUNNUSLUVUT

	2005	2004	2003	2002	2001
VIIDEN VUODEN LUKUSARJAT	IFRS	IFRS	FAS	FAS	FAS
Liikevaihto, milj. euroa	9,8	9,9	8,8	7,3	7,6
Liikevoitto, 1000 euroa	10,6	6,8	4,4	3,6	5,2
% liikevaihdosta	108,5	68,9	50,4	49,7	68,1
Voitto ennen veroja, milj. euroa	9,3	5,5	3,2	2,6	3,4
% liikevaihdosta	94,7	55,6	36,3	35,6	44,4
Tavanomaisen toiminnan voitto, milj. euroa	6,7	4,7	2,2	1,8	2,5
% liikevaihdosta	68,9	47,1	25,0	24,9	33,3
Oman pääoman tuotto, %	12,4	9,3	6,7	5,7	8,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	11,7	8,0	6,6	8,7	4,8
Omavaraisuusaste, %	52,8	54,2	58,9	66,4	65,1
Bruttoinvestoinnit, milj. euroa	7,2	1,0	16,4	1,2	0,3
% liikevaihdosta	79,5	42,6	186,3	16,8	4,5
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	41	35	34	25	25
Henkilöstö keskimäärin	4	4	4	4	4
Osakekohtainen tulos, euroa	1,63	1,13	0,53	0,44	0,61
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	13,82	12,51	8,06	7,79	7,57
Osingot, 1000 euroa	1 278	1 237	1 196	1 072	907
Osakekohtainen osinko, euroa <sup>*)</sup>	0,31	0,30	0,29	0,26	0,22
Osinko tuloksesta, %	13,1	26,6	54,7	59,1	36,1
Efektiivinen osinkotuotto, %	2,6	3,4	4,9	5,0	4,4
P/E-luku	8	9	14	12	8
Osakkeen ylin kurssi, euroa	14,07	10,10	7,60	5,70	5,45
Osakkeen alin kurssi, euroa	9,44	7,10	4,95	4,85	4,24
Tilikauden keskimurssi, euroa	11,77	8,85	5,97	5,36	4,61
Osakkeen kurssi 31.12.	13,40	9,78	7,60	5,20	5,00
Osakekannan markkina-arvo,					
B-osake, 1000 euroa	47 676	34 797	27 040	18 501	17 789
Osakkeiden vaihto, 1000 euroa	6 577	663	429	1 577	767
Osakkeiden vaihto, kpl	622 305	74 955	71 859	293 958	166 341
Osakkeiden vaihto, %	17,5	2,1	2,0	8,3	4,7
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän					
painotettu keskiarvo tilikauden aikana (1000 kpl)	4 123	4 123	4 123	4 123	4 123
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa (1000 kpl)	4 123	4 123	4 123	4 123	4 123

<sup>\*)</sup> 2005 hallituksen ehdotus

Poikkeamat IFRS/FAS tunnusluvuissa johtuvat pääasiallisesti sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon.

## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto (ROE), %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - tilikauden verot}}{\text{Omapääoma + vähemmistön osuus + varaukset (keskimäärin vuoden aikana)}}$	x100
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)}}$	x100
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma + vähemmistön osuus + varaukset}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$	x100
Tulos/osake, euroa	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - vähemmistön osuus tuloksesta - verot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo}}$	
Oma pääoma/osake (kirjanpitoarvo), euroa	=	$\frac{\text{Taseen oma pääoma + varaukset + kirjanpidollisten ja suunnitelman mukaisten poistojen kertynyt erotus}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden päättyessä}}$	
Osinko/osake, euroa	=	$\frac{\text{Tilikaudelta jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden päättyessä}}$	
Osinko/tulos, %	=	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$	x100
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	$\frac{\text{Osinko/osake}}{\text{Osakkeen osakeantioikaistu kaupantekokurssi (keskimurssi) tilikauden päättyessä}}$	x100
P/E -luku	=	$\frac{\text{Osakkeen osakeantioikaistu kaupantekokurssi (keskimurssi) tilikauden päättyessä}}{\text{Tulos/osake}}$	

**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 ELINKEINORYHMITÄIN**

Elinkeinoryhmä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
Yksityiset yritykset	37	10,19	3 337 085	80,94
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	9	2,48	130 576	3,17
Kotitaloudet	315	86,78	621 639	15,08
Ulkomaat	1	0,28	14 100	0,34
Julkisyhteisöt	1	0,28	19 600	0,48
	363	100,00	4 123 000	100,00

**OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN**

<b>(12 suurinta)</b>				
Osakas	Osakkeita A, kpl	Osakkeita B, kpl	Osakkeista %	Äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	281 126	2 466 469	66,64	54,44
Oy Mogador Ab	0	420 500	10,20	2,83
Tallberg Thomas	151 680	70 824	5,40	20,89
Tallberg Martin	58 080	81 466	3,38	8,37
Rosaco Oy Ab	0	72 335	1,75	0,49
Renlund Susanna	6 050	51 191	1,39	1,16
Tallberg Nina	440	49 166	1,20	0,39
Sijoitusrahasto Aktia Secura	0	33 000	0,80	0,22
Helsinki Investment Trust Oy	0	30 000	0,73	0,20
Kiinteistö- ja kauppa Oy Ergy	24 200	0	0,59	3,26
Nordea Pankki Oyj	13 310	6 905	0,49	1,84
Merimieseläkekassa	0	19 600	0,48	0,13

**OSAKEOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN**

Osakkeiden lukumäärä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
1-100	146	40,22	6 996	0,17
101-1 000	158	43,53	57 380	1,39
1 001-10 000	42	11,57	129 105	3,13
10 001-100 000	13	3,58	399 374	9,69
100 001-1 000 000	3	0,83	782 550	18,98
1 000 001-99 999 999	1	0,27	2 747 595	66,64
Yhteensä	363	100,00	4 123 000	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2005 suoraan yhteensä 215 810 kpl A-osaketta ja 209 846 kpl B-osaketta, jotka tuottavat 30,46 % :n äänivallan ja 10,32 %:n omistusosuuden yhtiöissä. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat: Oy Julius Tallberg Ab, Oy Mogador Ab, Oy Montall Ab ja Kiinteistö- ja kauppa Oy Ergy. Nämä yhteisöt omistavat yhteensä 305 326 kpl A-osaketta ja 2 888 789 B-osaketta, jotka yhteensä tuottavat 60,54 %:n äänivallan ja 77,47 %:n omistusosuuden yhtiöissä.

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	liitetieto	1.1.-31.12.	
		2005	2004
LIKEVAIHTO	1	9 773	9 879
Liiketoiminnan muut tuotot	2	13	27
Henkilöstökulut	3	-582	-403
Poistot ja arvonalentumiset	4	-22	-38
Liiketoiminnan muut kulut		-7 547	-7 297
<b>LIKEVOITTO</b>		<b>1 635</b>	2 168
Rahoitustuotot ja -kulut	5		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		0	114
Muut korko- ja rahoitustuotot		1 863	1 782
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 556	-1 397
		307	499
<b>VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>		<b>1 942</b>	2 667
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		0	0
Tuloverot	6	-502	-696
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>1 440</b>	1 971

## EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	2005		2004
	<b>LIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>		
Tilikauden voitto	1 440		1 971
Oikaisut			
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Liiketoiminnan muut tuotot	-13		-27
Poistot	22		38
Rahoituserät	307		499
Verot	502		696
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-150		-33
Osto- ja muiden velkojen muutos	-325		-978
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 595		-1 413
Saadut korot	1 832		1 775
Maksetut verot	-626		-778
<b>LIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>1 394</b>		1 750
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRRAT</b>			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-3		-20
Investoinnit muihin sijoituksiin	-5 099		875
Sijoitusten myyntitulot	18		95
Saadut osingot	1		81
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>-5 083</b>		1 031
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>			
Lainojen nostot	8 726		2 031
Lainojen takaisinmaksut	-3 800		-3 616
Maksetut osingot	-1 237		-1 196
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>3 689</b>		-2 781
Rahavarojen muutos	0		0
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	0		2
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	0		2

## EMOYHTIÖN TASE

1 000 euroa	liitetieto	31.12. 2005	31.12. 2004
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	7		
Aineettomat oikeudet		9	14
AINEELLISET HYÖDYKKEET	8		
Koneet ja kalusto		38	46
Muut aineelliset hyödykkeet		3	8
		41	54
SIJOITUKSET	9		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		15 516	15 508
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		46 544	41 454
Muut osakkeet ja osuudet		6 665	6 670
Lainasaamiset		336	336
		69 061	63 968
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		69 111	64 036
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		26	32
Muut saamiset		420	283
Siirtosaamiset		33	15
Rahat ja pankkisaamiset		0	0
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		479	330
VASTAAVAA YHTEENSÄ		69 591	64 366

1 000 euroa	liitetieto	31.12. 2005	31.12. 2004
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
	10		
Osakepääoma		21 027	21 027
Ylikurssirahasto		6 109	6 109
Edellisten tilikausien voitot		2 798	2 064
Tilikauden voitto		1 440	1 971
		31 375	31 172
VIERAS PÄÄOMA			
	11		
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		24 201	22 600
		24 201	22 600
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		13 271	9 945
Saadut ennakot		59	66
Ostovelat		45	39
Velat saman konsernin yrityksille	12	251	97
Siirtovelat		312	406
Muut lyhytaikaiset velat		77	41
		14 015	10 594
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		38 216	33 194
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		69 591	64 366

## TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1 000 euroa	2005	2004
<b>1. Liikevaihto</b>		
Vuokratuotot	9 764	9 871
Muu myynti	9	8
	9 773	9 879
<b>2. Liiketoiminnan muut tuotot</b>		
Myyntivoitot	15	19
Muut tuotot	-2	8
	13	27
<b>3. Henkilöstökulut</b>		
Palkat, palkkiot ja tantiemit	492	335
Eläkemaksut	70	53
Muut henkilösivukulut	20	15
	582	403
Henkilökunnan lukumäärä	4	4
Johdon palkkiot		
Hallituksen palkkiot	72	21
Eläkesitoumukset		
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen eläkejärjestely, jonka vuosikustannus on 27 000 euroa. Tämän ja lakisääteisen TEL-vakuutuksen lisäksi johdolla tai henkilöstöllä ei muita eläkejärjestelyjä.		
<b>4. Poistot</b>		
Muut pitkävaikutteiset menot	5	19
Rakennukset	0	0
Koneet ja kalusto	17	19
	22	38
<b>5. Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Osinkotuotot muilta	1	114
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista muilta	23	23
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yhtiöiltä	1 841	1 756
Muilta	3	3
Korko- ja muut rahoituskulut muille	-1 561	-1 397
Rahoitusvastikkeet <sup>1)</sup>	-86	-86
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	221	413
<sup>1)</sup> Sisältyvät vuokriin ja yhtiövastikkeisiin		
<b>6. Verot</b>		
Liiketoiminnan tulovero	502	696
Laskennallisen verovelan muutos	0	0
	502	696

## TASEEN LIITETIEDOT

1 000 euroa	2005	2004
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>7. Aineettomat hyödykkeet</b>		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	24	16
Lisäys 1.1.-31.12.	0	8
Hankintameno 31.12.	24	24
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-10	-4
Poistot 1.1.-31.12.	-5	-6
Kirjanpitoarvo 31.12.	9	14
<b>8. Aineelliset hyödykkeet</b>		
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.	74	102
Lisäykset 1.1.-31.12.	3	41
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-69
Hankintameno 31.12.	77	74
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-27	-53
Vähennysten kertyneet poistot	0	44
Poistot 1.1.-31.12.	-12	-18
Kirjanpitoarvo 31.12.	38	47
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	65	92
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-27
Hankintameno 31.12.	65	65
Kertyneet poistot 1.1.	-57	-44
Poistot 1.1.-31.12.	-5	-13
Kirjanpitoarvo 31.12.	3	8
<b>9. Sijoitukset</b>		
Tytäryhtiöosakkeet		
Hankintameno 1.1.	15 508	15 502
Lisäykset 1.1.-31.12.	8	6
Hankintameno 31.12.	15 516	15 508
Muut osakkeet		
KOy Data-City	6 160	6 160
SK Property Oy	490	490
Muut osakkuudet (Cargill)	15	15
Muut osakkeet	0	5
	6 665	6 670
Muut osakkeet		
Hankintameno 1.1.	6 670	6 715
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	-5	-45
Hankintameno 31.12.	6 665	6 670
Kiinteistösisijoitusosakkeet esitetään emoyhtiön taseessa hankintahintaan, joka kahden yhtiön osalta ylittää konsernitaseessa esitetyn käyvän arvon. Yliarvostuksen ei katsota täyttävän sekä olennaisuuden että pysyvyyden kriteereitä.		




Tytäryhtiöt ja konsernin osakeomistukset			
		Emoyhtiön omistus- osuus %	Kirjan- pitoarvo 1 000 euroa
Tytäryhtiöt			
KOy Gyldeńintie 2		100	5 574
KOy Nahkahousuntie 3		100	2 156
Oy Soffcon Kiinteistö Ab		100	4 485
KOy Arinatie 8 (ent. Koy Ylästöntie 14)		100	1 009
KOy Kauppakeskus Martinsilta		100	673
KOy Äyritie 4 Vantaa		100	505
KOy Vantaan Äyri		100	168
KOy Liukumäentie 15 Helsinki		100	748
KOy Suutarilan Huoltokeskus		100	173
KOy Suutarilan Lamppupolku		100	9
KOy Helsingin Kanavaranta 7		100	8
KOy Espoon Suomalaistentie 7		100	8
			15 516
<b>10. Oma pääoma</b>			
Yhtiön osakkeiden nimellisarvo on 5,10 euroa. Yhtiön osakepää- omaa 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 Pörsissä "Sijoitus"-ryhmässä.			
Hallituksella ei ole ollut tilikauden aikana osakepääoman korottamisvaltuuksia eikä valtuutusta omien osakkeiden ostami- seen. Vaihtovelkakirjalainoja tai optiolainoja ei ole laskettu liikkeeseen. Yhtiöllä ei ole voimassa optio-ohjelmia.			
		2005	2004
A-osakkeet			
(20 ääntä/osake)	565 070 kpl	2 882	2 882
B-osakkeet			
(1 ääni/osake)	3 557 930 kpl	18 145	18 145
Yhteensä	4 123 000 kpl	21 027	21 027
Osakepääoma 1.1.	4 123 000 kpl	21 027	21 027
Osakepääoma 31.12.	4 123 000 kpl	21 027	21 027
Ylikurssirahasto 1.1.		6 109	6 109
Ylikurssirahasto 31.12.		6 109	6 109
Kertyneet voittovarot 1.1.		4 036	3 260
Osingonjako		-1 237	-1 196
Tilikauden tulos		1 440	1 971
Kertyneet voittovarot 31.12.		4 238	4 036
Oma pääoma yhteensä		31 375	31 172
Jakokelpoiset varat		4 238	4 036


11. Velat			
Velat, jotka erääntyvät 5 vuoden tai pidemmän ajan kuluttua	2005	2004	
Rahoituslaitoslainat	3 822	7 401	
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Korottomat lyhytaikaiset velat	744	649	
Korolliset lyhytaikaiset velat	13 271	9 945	
	14 015	10 594	
<b>Lainojen erääntyminen</b>			
Erävuosi			
2006	12 799		
2007	3 800		
2008	3 800		
2009	3 800		
2010	8 980		
2011	1 889		
2012	1 317		
2013	615		
	37 000		
<b>12. Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille</b>			
Lyhytaikaiset lainat tytäryhtiöiltä	250	96	
MUUT LIITETIEDOT			
<b>13. Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut</b>			
	2005	2004	
Koronvaihtosopimukset			
Kohde-etuuden arvo	17 567	29 708	
Markkina-arvo	-256	-576	
<b>Johdannaissopimusten erääntyminen</b>			
Koronvaihtosopimukset	2006	2007	2008
	2 877	2 877	2 877
	2009	2010	2011
	4 189	1 672	1 230
		2012	2013
		1 230	615
<b>14. Yhtiövelkaosuudet</b>			
Konsernin ulkopuolisten kiinteistöyhtiö- osakkeiden maksamaton velkaosuuus 31.12.	2005	2004	
	1 255	1 386	
<b>15. Annetut vakuudet</b>			
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön	2005	2004	
Rahoituslaitoslainat			
Lainat	37 000	32 545	
Vakuudet			
- kiinnitykset	0	0	
Kiinteistökiinnitykset yhteensä	0	0	
<b>16. Vakuutusarvot 31.12.2005</b>			
Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12kk). Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Eläke-Fenniassa.			

Konsernin jakokelpoiset varat 31.12.2005 ovat 25 728 197,23 euroa. Emoyhtiön voittovarar taseen 31.12.2005 mukaan ovat 4 238 195,66 euroa.


Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 4 123 000 osakkeelle 0,31 euroa / osake eli yhteensä	1 278 130,00 euroa
ja että voittovaroihin jätetään	2 960 065,66 euroa
	4 238 195,66 euroa

Espoossa helmikuun 6. päivänä 2006

  
Thomas Tallberg

  
Susanna Renlund

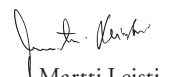
  
Magnus Bargum

  
Ernst Gylfe

  
Kaj Hedvall

  
Kari Jordan

  
Martin Tallberg

  
Martti Leisti  
toimitusjohtaja

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

### Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 2005. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet toimintakertomuksen ja EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laaditun konsernitilinpäätöksen sekä emoyhtiön Suomessa voimassa olevien määräysten mukaisesti laaditun tilinpäätöksen, joka sisältää emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon konsernitilinpäätöksestä sekä emoyhtiön 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 emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

### Konsernitilinpäätös

Konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen IFRS -standardien ja samalla kirjanpitolaian tarkoittamalla tavalla oikeat ja


riittävät tiedot konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Konsernitilinpäätös voidaan vahvistaa.

### Emoyhtiön tilinpäätös ja hallinto

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaian sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilivuodelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

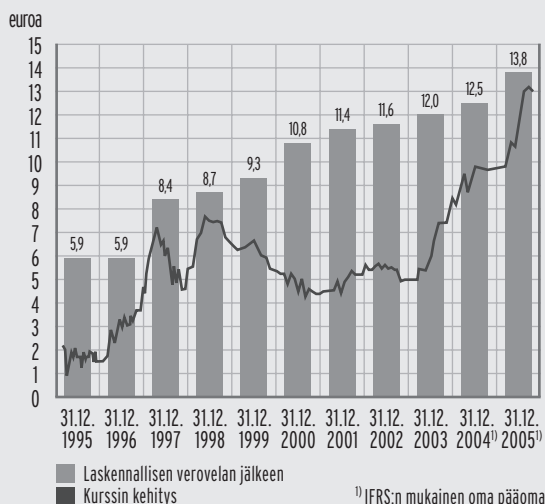
Espoossa 6. helmikuuta 2006

PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-yhteisö

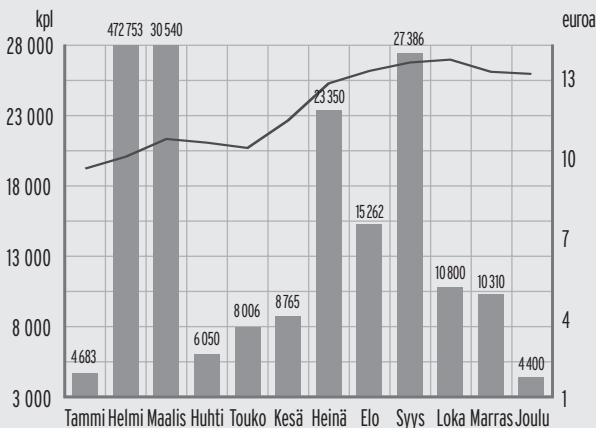


Kim Karhu  
KHT

## Osakekohtaisen nettovarallisuuden/oman pääoman ja kurssin kehitys



## Osakkeen kurssin ja vaihtomäärän kehitys 2005



**HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT, YLEISTÄ**

Yhtiö käyttää HEXin, Keskuskauppakamarin ja Teollisuuden ja Työntekijöiden Keskusliiton suositusta listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä.

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

**YHTIÖKOKOUS**

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

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

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

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

**HALLITUS**

Yhtiön hallitukseen kuuluu 5-8 varsinaista jäsentä.

Hallitus on päätösvaltainen, kun yli puolet jäsenistä on paikalla.

Hallituksen jäsenten lukumäärän päättää ja jäsenet valitsee varsinainen yhtiökokous.

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

Hallituksen jäsenet valitaan tehtäviinsä siten, että heidän toimikautensa päättyy seuraavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa. Hallituksessa on tällä hetkellä seitsemän jäsentä, joista kukaan 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 jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä.

Lisäksi vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 15.3.2005 valituista hallituksen jäsenistä on neljä riippumattomia yhtiön tulkinnan mukaan eli jäsenet Magnus Bargum, Ernst Gylfe, Kaj Hedvall ja Kari Jordan.

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, nimitetään ja erottaa toimitusjohtajan, hyväksyy yhtiön strategiset tavoitteet ja riskienhallinnan periaatteet sekä varmistaa johtamisjärjestelmän toiminnan. Hallitus hyväksyy myös rahoitusriskien hallintaperiaatteet sisältävän ohjeiston. Hallituksen tehtävänä on edistää yhtiön ja kaikkien osakkeenomistajien etua. Hallituksen jäsenet eivät edusta yhtiössä heitä jäseneksi ehdottaneita tahoja.

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

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

Hallituksella on kirjallinen työjärjestys.

Vuonna 2005 hallituksen kokouksia oli 7 ja kokouksiin osallistui keskimäärin 84 % hallituksen jäsenistä.

Hallitus arvioi toimintaansa vuosittain sisäisenä itsearviointina.

**HALLITUKSEN VALIOKUNNAT**

Järjestäytymiskokouksessa 15.3.2005 hallitus ei muodostanut valiokuntia, koska hallitus kokoontuu säännöllisesti niin usein, että CG asiat käsitellään varsinaisissa hallituksen kokouksissa. Tilintarkastaja on kutsuttu hallituksen kokouksiin kahdesti vuodessa.

**TOIMITUSJOHTAJA**

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

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön tuloksesta ja taseesta.

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



## HALLITUS

### Puheenjohtaja

#### **Dosentti Thomas Tallberg**

Helsinki, syntynyt 1934, LKT

- Oy Julius Tallberg Ab, hallituksen puheenjohtaja
- Useiden säätiöiden hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 1987 ja puheenjohtaja vuodesta 1998 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 31.12.2005 oli 151 680 A-osaketta ja 70 824 B-osaketta.
- Thomas Tallberg on toiminut vuodesta 1967 lähtien immunologian dosenttina ja vuosina 1971-1997 immunologian erikoislääkärinä Helsingin Yliopistollisessa Keskussairaalassa sekä vuodesta 1996 Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy:n johtajana.



### Varapuheenjohtaja

#### **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 ja varapuheenjohtaja vuodesta 2005 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 31.12.2005 oli 6 050 A-osaketta ja 51 191 B-osaketta.
- Susanna Renlundin keskeisimmät työtehtävät ovat olleet useiden taloyhtiöiden isännöinti ja Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy:n taloushallinnointi vuodesta 1994.

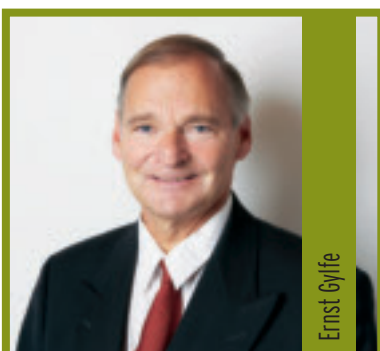
## Jäsenet



#### **Kauppaneuvos Magnus Bargum**

Helsinki, syntynyt 1947, kauppatieteiden maisteri

- Algol Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 1985 ja hallituksen jäsen vuodesta 1976
- Paulig Oy:n hallituksen varapuheenjohtaja
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2005 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 0
- Suomen Messut Osuuskunnan hallintoneuvoston jäsen
- Elinkeinoelämän Keskusliiton hallituksen jäsen vuodesta 2005 alkaen
- Usean säätiön ja rahaston hallituksen jäsen



#### **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 1998-2004
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 0
- Vuosien 1974 -2001 välisen ajan Ernst Gylfe on toiminut Helsingin Villakehräämö Oy:n toimitusjohtajana ja vuodesta 2001 hallituksen puheenjohtajana.



Kaj Hedvall

### Johtaja Kaj Hedvall

Helsinki, syntynyt 1960, kauppatieteiden tohtori, diplomi-insinööri

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



Kari Jordan

### Pääjohtaja Kari Jordan

Kauniainen, syntynyt 1956, ekonomi

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



Martin Tallberg

### Toimitusjohtaja Martin Tallberg

Helsinki, syntynyt 1963, kauppatieteiden maisteri

- Oy Julius Tallberg Ab:n toimitusjohtaja
- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1991 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 31.12.2005 oli 58 080 A-osaketta ja 81 466 B-osaketta.
- Martin Tallberg työskenteli lyhyen ajan vv. 1989-1990 SKV:n kiinteistöasiantuntijana, jonka jälkeen hän siirtyi Oy Julius Tallberg Ab:hen johdon assistentiksi vastuualueenaan kiinteistöjen vuokraus ja myynti sekä hallintoon ja liiketoiminnan kehittämiseen liittyviä tehtäviä.
- Vuodesta 1995 hän on toiminut Oy Julius Tallberg Ab:n toimitusjohtajana.

### Yhtiön toimitusjohtaja:

#### Martti Leisti

Syntynyt 1947

Kauppatieteiden maisteri

- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitusjohtaja vuodesta 1987
- Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n hallituksen jäsen
- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen 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 31.12.2005 oli 6 365 B-osaketta.
- Ei osakejohdannaisiin kannustinjärjestelmiin perustuvia omistuksia ja oikeuksia.

Vuonna 2005 toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot olivat 157 494 euroa. Maksetut eläkevakuutukset vuonna 2005 olivat 8 500

euroa. Toimitusjohtajasopimuksen mukaisesti toimitusjohtajalla on 4 kuukauden irtisanomisaika. Yhtiön irtisanoessa sopimuksen, toimitusjohtaja on oikeutettu 12 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen, mikäli irtisanomisen syy ei ole työ sopimuslain tarkoittama erityisen painava syy.

#### MUU JOHTO

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

#### PALKAT JA PALKKIOT

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

Vuonna 2005 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsenille maksettiin palkkioita noin 71 600 euroa. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäseniä ei palkita optioilla eikä heillä ole muita kannustinjärjestelmiä.



## HENKILÖSTÖN KANNUSTEJÄRJESTELMÄT

Yhtiöllä on 6.2.2004 vahvistettu henkilöstön kannustejärjestelmä, jolla tuetaan yhtiön pitkän ja lyhyen aikavälin tavoitteiden saavuttamista. Toimitusjohtajan ja henkilöstön tulospalkkioiden määräytymisperusteet ja itse tulospalkkiot vahvistaa hallitus vuosittain. Toimitusjohtajan ja henkilöstön optiojärjestelyistä on luovuttu. Toimitusjohtajalla ja henkilöstöllä on vapaaehtoinen eläkejärjestely, jonka vuosikustannus vuonna 2006 on enintään 27 000 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 tilivuodelta 2005 56 918 euroa, joista tilintarkastukseen liittymättömien palveluiden osuus oli noin 31 319 euroa.

### Tilintarkastajat

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

## SISÄPIIRIHALLINTO

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

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

Sisäpiirirekisterin mukaan hallituksen jäsenet ja heidän määräysvallassaan olevat yhtiöt sekä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n henkilökunta omistivat 31.12.2005 3 620 271 kpl osaketta, joka oikeuttaa 90,9 % :n omistusosuuteen ja 87,8 % :n osuuteen äänivallasta.

## VALVONTAJÄRJESTELMÄT

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

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

## SISÄINEN TARKASTUS JA VALVONTA

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

- hyväksytyntoimintasuunnitelman ja budjetin päämäärien ja tavoitteiden saavuttaminen

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

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

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

Toimitusjohtaja vastaa siitä, että konsernin jokapäiväisessä toiminnassa noudatetaan voimassaolevia lakeja ja niiden nojalla annettuja säädöksiä sekä yhtiön 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:n hallitus ja toimitusjohtaja seuraavat liiketoimintaan liittyviä riskejä. Riskienhallinnalla pyritään vähentämään ennakoimattomien tappioiden todennäköisyyttä tai uhkaa. Riskienhallinnan tulee kattaa niin sisäiset kuin ulkoiset riskit, mitattavissa ja ei mitattavissa olevat riskit sekä yhtiön vaikutusvallassa ja vaikutusvallan ulkopuolella olevat riskit.

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

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

## LIPUTUSILMOITUKSET VIIMEISELTÄ 12 KUUKAUDELTA

Liputusilmoituksia viimeiseltä 12 kuukaudelta ei ole.

## LUNASTUSMÄÄRÄYKSET

Yhtiöjärjestyksessä ei ole lunastusmääräyksiä.

## OSAKASSOPIMUKSET

Yhtiön tiedossa ei ole osakassopimuksia.

## TIEDOTTAMINEN

Yhtiö esittää seuraavat asiakokonaisuudet yhtiön internet-sivuilla:

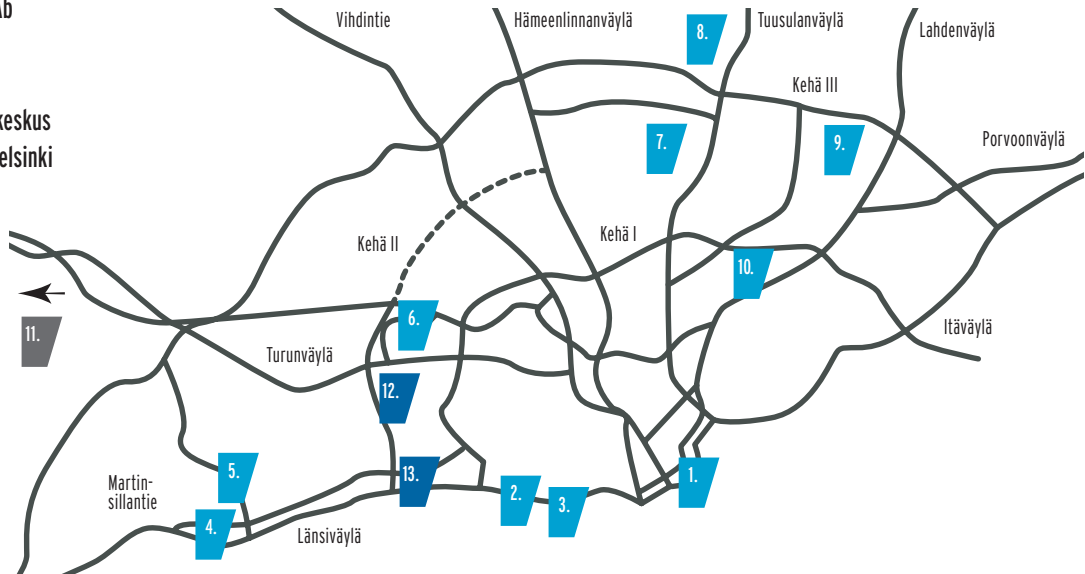
- Hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä
- Yhtiökokoustiedot
- Osakkeet, osakepääoma sekä suuret osakkeenomistajat
- Vuosikertomus
- Muut tässä suosituksessa selostettavaksi edellytetyt seikat

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

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

## Kiinteistöjen sijainti pääkaupunkiseudulla

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 1. KOy Helsingin Kanavaranta 7   | 11. KOy DataCity, Turku<br>(Yhtiön omistusosuus 13 %) |
| 2. KOy Gyldénintie 2             | Cargill-yhteisomistukset:                             |
| 3. KOy Nahkahousuntie 3          | 12. SK Property Oy (Espoo, Olarinluoma)               |
| 4. KOy Kauppakeskus Martinsilta  | 13. SK Property Oy (Espoo, Niittykumpu)               |
| 5. KOy Espoon Suomalaisentie 7   |   |
| 6. Oy Soffcon Kiinteistö Ab      |   |
| 7. KOy Arinatie 8                |   |
| 8. KOy Äyritie 4 Vantaa          |   |
| 9. KOy Suutarilan Huoltokeskus   |   |
| 10. KOy Liukumäentie 15 Helsinki |   |



### 1. Helsinki/Katajanokka Kanavaranta 7

- Tärkeimmät vuokralaiset:
- Good Mood Productions Oy
  - International Marble & Granite Oy
  - Mr.Goodliving Oy
  - Oy Carat Finland Ab
  - Royal Ravintolat Oy (ravintolat Sipuli ja Nokka)

### 2. Helsinki/Lauttasaari Gyldénintie 2

- Tärkeimmät vuokralaiset:
- Casarest Consulting Oy (ravintolat C.W. Gyldén ja Piratti)
  - Sairaala Laseri Oy

### 3. Helsinki/Lauttasaari Nahkahousuntie 3

- Tärkeimmät vuokralaiset:
- CC-Tukku Oy
  - Vallilan KopioTEAM Oy
  - Vantaan Squash- ja Sulkapallokeskus Oy





**5. Espoo/Suomenoja**  
Suomalaistentie 7

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Oy Agfa-Gevaert Ab
- Bayer Oy
- Förlagssystem Finland Ab
- Veikon Kone Oy

**7. Vantaa/Pakkala**  
Arinatie 8

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Nokian Renkaat Oyj
- Oy Meluton Ab
- Ramirent Oyj

**4. Espoo/Suomenoja**  
Martinsillantie 10

Tärkeimmät vuokralaiset:

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



**6. Espoo/Kilo**  
Karapellontie 11-13

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Espoon kaupunki, kiinteistöpalvelukeskus
- Espoon seudun koulutuskuntayhtymä (Omnia)
- Evolvit Oy
- HSG-Pakkaus Oy
- Oy Julius Tallberg Ab
- Oy Soffco Ab

**8. Vantaa/Aviapolis**  
Äyritie 4-6

Vuokrattu kokonaan Philips Medical Systems MR Technologies Finland Oy:lle



9.

**9. Helsinki/Suutarila**  
 Tapulikaupungintie 37  
 Vuokrattu kokonaan Ramirent Oy:lle



12.



10.

**10. Helsinki/Oulunkylä**  
 Liukumäentie 15  
 Vuokrattu kokonaan Schenker Cargo Oy:lle



13.



10.

**10. Helsinki/Oulunkylä**  
 Liukumäentie 15  
 Vuokrattu kokonaan Schenker Cargo Oy:lle

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

Tärkeimmät yhteisomistukset:

**12. SK Property Oy, Espoo**  
 Olarinluoma

Vuokralainen:  
 - Laattamaailma Oy

**13. SK Property Oy, Espoo**  
 Niittykumpu

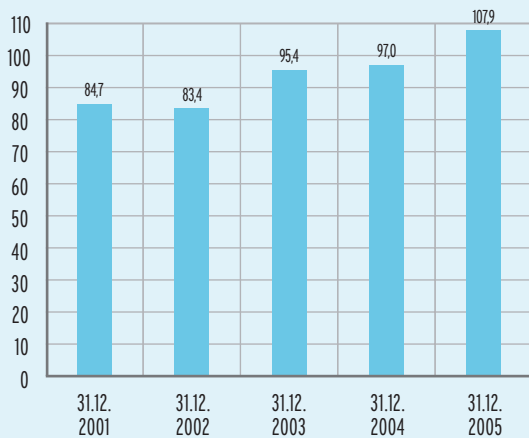
Tärkeimmät vuokralaiset:  
 - Espotel Oy  
 - Futuremark Oy  
 - Space Systems Oy



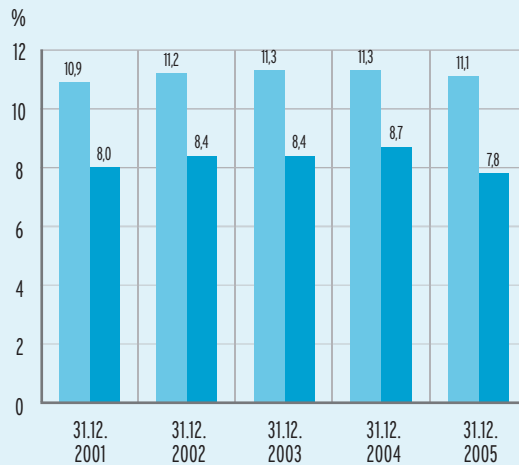
11.

**11. Turku/Datacity**  
 Tärkeimmät vuokralaiset:  
 - Medivire Oy  
 - Turun yliopisto

## Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj. euroa



## Nettovuokratuotto-%

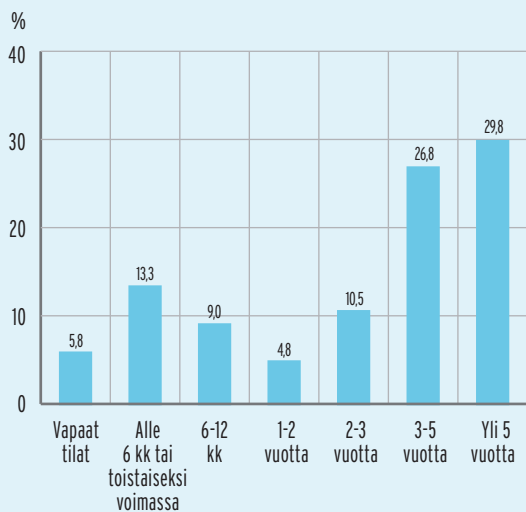


FAS nettovuokratuotto -% =  $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (=vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin kiinteistöomaisuuden hankinta- tai FAS tasearvo varainsiirtoveroineen (keskimäärin vuoden aikana)}} \times 100$

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

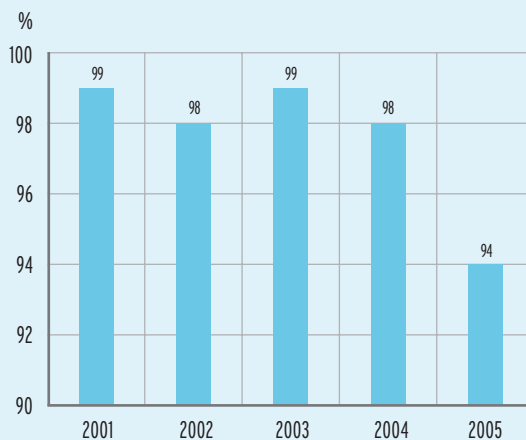
## Vuokratuottojen kestoanalyysi 31.12.2005

Vuokrasopimuskannan kestoajan keskiarvo 4,2 vuotta (2004: 3,8 vuotta)

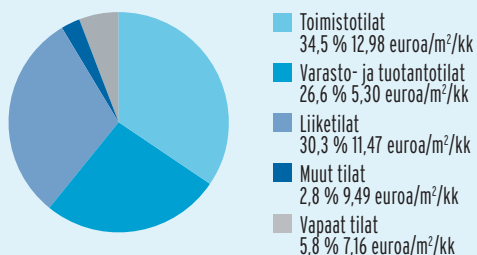


Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo (alv 0 %) 41,6 milj. euroa (2004: 35 milj. euroa). Toistaiseksi voimassa olevista sopimuksista huomioitu irtisanomisajan vuokra.

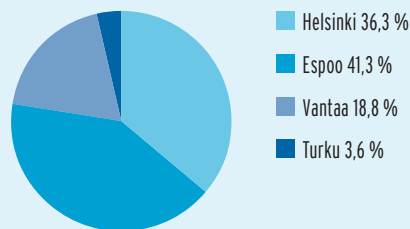
## Tuottopainotettu vuokrausaste 2001-2005



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



## Kiinteistökannan alueellinen jakautuminen markkina-arvoin



## KIINTEISTÖYHTEEVETO 31.12.2005

Kiinteistön nimi	Omistus- osuus %	Vuokrattava ala, m <sup>2</sup>					Käyttämätön rakennus- oikeus kem <sup>2</sup>	Hankinta- vuosi
		Yhteensä	Liike	Toimisto	Varasto/ tuotanto	Muu		
<b>HELSINKI</b>								
KOy Kanavaranta 7	100	6 906	3 085	3 821	0	0	0	2003
Katajanokka								
KOy Gyldenintie 2	100	3 507	710	2 322	405	70	0	1987
Lauttasaari								
KOy Nahkahousutie 3	100	3 436	0	1 961	370	1 105	0	1988
Lauttasaari								
KOy Suutarilan Huoltokeskus	100	5 776	0	1 441	4 335	0	10 845	2000
Suutarila								
KOy Suutarilan Lamppupolku	100	0	0	0	0	0	8 838	2000
Suutarila								
KOy Liukumäentie 15 Helsinki	100 <sup>1)</sup>	14 143	0	0	14 143	0	9 600 <sup>2)</sup>	2000
Oulunkylä								
Yhteensä		33 768	3 795	9 545	19 253	1 175	29 283	
<b>ESPOO</b>								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	100	6 755	0	3 771	2 604	380	7 564	1988
Kilo								
KOy Kauppakeskus Martinsilta								
Suomenoja								
- vanha kiinteistö	100	12 258	7 133	1 320	3 284	521	0	1997
- uudisrakennus	100	11 935	11 467	0	447	21	0	2000
KOy Espoon Suomalaistentie 7	100	11 679	207	5 396	5 884	192	970	2005
Suomenoja								
Yhteensä		42 627	18 807	10 487	12 219	1 114	8 534	
<b>VANTAA</b>								
KOy Arinatie 8	100	10 708	285	1 712	8 711	0	3 880	1991
Pakkala								
KOy Äyritie 4 Vantaa	100	8 744	0	2 267	5 899	578	4 068	1997
Veromies								
KOy Vantaan Äyri	100	0	0	0	0	0	24 144	1997
Veromies								
Yhteensä		19 452	285	3 979	14 610	578	32 092	
<b>TURKU</b>								
KOy DataCity	13	4 394	216	3 744	92	342	0	1988/
Lemminkäisenkatu 14-18								
Yhteensä		4 394	216	3 744	92	342	0	1990
<b>KAIKKI YHTEENSÄ</b>		<b>100 241</b>	<b>23 103</b>	<b>27 755</b>	<b>46 174</b>	<b>3 209</b>	<b>69 909</b>	

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

<sup>2)</sup> Rakenteilla, valmistuu kesällä 2006.

## LISÄKSI YHTIÖN KIINTEISTÖKANTAAN KUULUVAT SEURAAVAT VÄHEMMISTÖOSUUDET:

Vähemmistöosuudet Cargill Inc.: in omistamista kiinteistöyhtiöistä seuraavasti:

- SK Property Oy (omistusosuus molemmista 18 %)

- Olarinluoma, Espoo

- Kappelitie, Espoo

- Jert Properties Oy, Espoo (omistusosuus 5 %)

## Arviointilausunto Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannasta



## CATELLA PROPERTY GROUP

Catella Property Oy:n Arviointipalvelu on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2005. Markkina-arvo määritellään IVS 2005 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 asian-tuntevasti, 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 kymmenen samaa kohdetta kuin edellisen arviointin ajankohtana 31.12.2004 ja kolme uutta arviointikohdetta. Koh-teista oli viisi Helsingissä osoitteissa Nahkahousuntie 3, Gyldénintie 2, Tapulikaupungintie 37 / Lamppupolku 3, Liukumäentie 15 ja Kanava-ranta 7, viisi kohdetta Espoossa osoitteissa Martinsillantie 10, Karapel-lontie 11–13 (kaksi kiinteistöä), Suomalaistentie 7, Luomannotko 3 (18 %:n osuus) ja Kappelitie 6 (18 %:n osuus), kaksi kohdetta Vantaalla

osoitteissa Arinatie 8 ja Äyritie 4–6 sekä 4 394 htm:n suuruiset tilat Turussa Kiinteistö Oy Datacityn omistamassa kiinteistössä osoitteessa Lemminkäisenkatu 14–18.

Arvioidut sijoituskiinteistöt on vuokrattu noin 93,5 %:sti vuokra-tuottopotentialista laskettuna. Vuoden kuluessa on vuokrasopimus-kannan keskimääräinen voimassaoloaika pysynyt likimain ennallaan. Tasollisesti vuokrat vastaavat uusissa sopimuksissa hyvin nykypäivän markkinatasoa. Yleistasolla kohteiden vuokraustilanne on hyvä. Käyt-tämätöntä rakennusoikeutta on runsaasti osoitteissa Lamppupolku 3, Karapellontie 13, Äyritie 6 ja Suomalaistentie 7 sijaitsevilla kiinteis-töissä. Liukumäentie 15:n laajennushanke on käynnissä.

Olemme arvioineet em. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omista-mien kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden velattomaksi markkina-arvoksi yhteensä sataseitsemänmiljoonaa yhdeksänsataatuhatta (107 900 000) euroa ajankohtana 31.12.2005. Tästä summasta oli sijoitus-omaisuuden markkina-arvo yhteensä 105 700 000 euroa ja myytävissä olevien sijoitusten markkina-arvo yhteensä 2 200 000 euroa.

Helsinki 9.1.2006

CATELLA PROPERTY OY,  
Arviointipalvelu

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

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



JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ  
Karapellontie 11, PL 16, 02611 Espoo  
Puhelin 0207 420 720, telefax 0207 420 739  
[www.jtkoyj.com](http://www.jtkoyj.com)