



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



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

VUOSIKERTOMUS 2007

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2007

Yhtiön kahdeskymmenes toimintavuosi

Sisältö

Tietoja osakkeenomistajille	3
Toimitusjohtajan katsaus.....	4
Hallituksen toimintakertomus.....	6
Konsernitilinpäätös (IFRS)	
Konsernin tuloslaskelma.....	9
Konsernin rahavirtalaskelma.....	9
Konsernitase	10
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	11
Konsernin liitetiedot.....	12
Tunnusluvut.....	23
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	23
Osakepääoma ja osakkeet.....	24
Emoyhtiön tilinpäätös (FAS)	
Emoyhtiön tuloslaskelma.....	25
Emoyhtiön rahavirtalaskelma.....	25
Emoyhtiön tase.....	26
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot.....	27
Emoyhtiön voitonjakoehdotus	29
Tilintarkastuskertomus	29
Hallinto ja johtaminen	30
Kiinteistösijoitus- ja jalostustoiminta	35
Kiinteistöomaisuusanalyysit	41
Kiinteistöyhteenveto.....	42
Arviointilausunto	43

YHTIÖKOKOUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään maaliskuun 18. päivänä 2008 klo 16.30 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pääkonttorissa Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

Kokouksessa käsitellään:

1. Yhtiöjärjestyksen 10 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat sekä
2. Hallituksen ehdotus hallituksen valtuuttamisesta päättämään enintään 1.320.351 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta muutoin kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa.

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 7.3.2008 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Ilmoittautuminen

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa osallistumisestaan yhtiön konttoriin viimeistään perjantaina 14.3.2008 ennen klo 16.00 joko

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

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

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

OSOITTEENMUUTOKSET

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

OSINGONMAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2007 jaetaan osinkoa 0,10 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 25.3.2008 on merkitty

Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 1.4.2008 alkaen.

JULIUS TALLBERG-KIIENTEISTÖT OYJ:N TALOUDELLINEN INFORMAATIO VUONNA 2008

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n tilinpäätöstiedote vuodelta 2007 julkistetaan 13.2.2008.

Yhtiö julkaisee kolme osavuositiedotusta vuonna 2008:

- tiistaina 6.5.2008 ensimmäiseltä vuosineljännekseltä,
- torstaina 7.8.2008 toiselta vuosineljännekseltä ja
- keskiviikkona 29.10.2008 kolmannelta vuosineljännekseltä

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

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, PL 16, 02611 Espoo tai puhelimitse 0207 420 705 tai sähköpostilla ritva.savaspuro@tallberg.fi, tai kotisivujen kautta.

Osavuositiedotukset julkaistaan vain internetissä osoitteessa: www.jtkoyj.com. Niitä voi myös tilata yllä olevilla yhteystiedoilla.

KONSERNI LYHYESTI (IFRS)

	31.12. 2007	31.12.2006
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa	149,9	129,7
- muutos %	+15,6	+20,2
Konsernin oma pääoma, milj. euroa	86,9	73,1
- muutos %	+18,9	+24,3
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	3,29	2,95
Omavaraisuusaste %	57,0	57,7
	1.1.–31.12. 2007	1.1.–31.12.2006
Liikevaihto, milj. euroa	11,4	10,4
- muutos %	+9,6	+6,9
Voitto ennen veroja, milj.euroa	14,2	20,7
- muutos %	-31,1	+123,4
Osinko/osake, euroa	0,10*	0,06

*Hallituksen ehdotus

Yhtiön kahdeskymmenes toimintavuosi 2007 oli edellisen vuoden tapaan aktiivinen ja samalla menestyksellinen.

Tilikauden päättyessä konsernin ulkopuoliseen arvioon perustuva konsernin kiinteistöomaisuuden arvo oli noin 150 miljoonaa euroa eli lisäys edelliseen vuoteen verrattuna oli 15 %. Konsernin osakekohtainen oma pääoma oli 3,29 euroa eli kasvua edellisvuoteen verrattuna oli 12 %. Liikevaihto nousi 10 % eli 11,4 miljoonaan euroon. Tulos ennen veroja oli 14,2 miljoonaa euroa (vuonna 2006 20,7 milj. euroa). Arvonnousu, 10,8 miljoonaa euroa, on ollut katsauskaudella huomattava, mutta edellisen vuoden kaltaista ennätysellistä nousua ei enää saavutettu, vaikka sijoittajakysyntä jatkuikin vilkkaana pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla (vuonna 2006 arvonnousu oli 16,5 milj. euroa).

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n investointi- ja myyntivolyyymi oli huomattava.

Investointien arvo oli lähes 38 miljoonaa euroa ja myyntien arvo yli 28 miljoonaa euroa. Yhtiö osti tilikaudella Hannu ja Airi Sohlbergiltä seitsemän kiinteistöyhtiön osakekannat. Tämän lisäksi tilikaudella toteutui SK Property Oy:n osakekannan ja Tietäjän- tie 12:n kiinteistön hankinnat. Tammikuussa 2007 toteutui jo loppuvuonna 2006 tehtyjen sopimusten mukaiset Koy Helsingin Kanavaranta 7:n ja Koy Nahkahousutie 3:n myyntien omistus- ja hallintaoikeuksien siirto ostajille. Lisäksi Koy DataCityn osakeomistus (13%) myytiin joulukuussa 2007.

Yhtiö allekirjoitti joulukuussa 2007 sopimuksen Koy Kauppakeskus Martinsillan osakekannan myynnistä, joka oli yhtiön historian suurin kauppa arvoltaan noin 45 miljoonaa euroa. Lisäksi joulukuussa 2007 tehtiin esisopimus Koy Rälssintie 10:n osakekannan ostosta. Näiden kauppojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät tammikuussa 2008.

Yhtiön OMX Pohjoismaisessa Pörssissä noteeratun osakkeen kurssi 31.12.2007 oli 3,00 euroa (31.12.2006; 3,12 euroa). Osakkeen P/E-luku oli 7 (31.12.2006; 5).

Konsernin toimintavuotta voidaan pitää tuloksen ja osakekohtaisen oman pääoman kehityksen kannalta hyvänä. Sijoitetun pääoman tuotto oli 13,2 % (2006: 21,2 %) ja oman pääoman tuotto 13,1 % (2006: 23,2 %) omavaraisuustasteen ollessa 57 % (2006: 58 %).

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

Konserni on kymmenen viime vuoden (1998-2007) aikana kasvanut huomattavasti. Kiinteistöomaisuuden arvo on noussut 58,5 miljoonasta eurosta noin 150 miljoonaan euroon eli nousu on ollut 156 %. Nettovarallisuus verovelan jälkeen eli oma pääoma on noussut 35,9 miljoonasta eurosta 86,9

miljoonaan euroon eli yli 142 %. Yhtiö on jakanut kaikkina näinä vuosina lisäksi kasvavaa osinkoa. Myös yhtiön kiinteistökannan vuokrausaste on pysynyt korkeana. Rahoitusrakente on koko ajanjakson ollut tavoitteen mukainen huolimatta merkittävistä investoinneista. Huomionarvoista on, että yhtiön luottoluokitus on noussut erinomaiseksi (Suomen Asiakastieto Oy:n mukaan yhtiön luokitus on korkein eli AAA).



Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 20-vuotisjuhla 13.11.2007

UUDEEN 2008 NÄKYMÄT

Suotuisassa markkinatilanteessa 2007 ja 2008 toteutetut myynnit alentavat väliaikaisesti kiinteistöomaisuuden arvoa, mutta Eonia Business Park -kehityshanke nostaa sitä jälleen merkittävästi hankkeen edetessä.

Konsernin toimintaympäristön odotetaan kokonaisuutena heikenevän. Yhtiö keskittyykin lähitulevaisuudessa Eonia Business Park hankkeen toteuttamiseen. Uudishankintoja ei kuluvana vuonna tehtä. Tästä johtuen Kaupakeskus Martinsilla myynnistä saadut varat pidetään likviideissä sijoituksissa tai niillä pienennetään konsernin velka-astetta.

Yhtiön kiinteistöomaisuuden vuokrausasteen ja nettovuokratuoton odotetaan säilyvän nykyisellä korkealla tasolla. Vuokrasopimuskannan arvo oli 31.12.2007 noin 32 miljoonaa euroa ja sen keskimääräinen kestoaika noin 2,6 vuotta.

Yhtiön osinkoehdotus on 0,10 euroa/osake. Jaettavan osingon määrä on kasvanut tasaisesti jo kaksitoista vuotta peräkkäin.

Pidemmällä tähtäimellä konsernin tavoitteena on kasvattaa yhtiön kiinteistökantaa tasapainoisesti ja kannattavasti yhtiön omavaraisuusastetavoitteen puitteissa.

Haluan kiittää kaikkia asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme tuloksetta ja pitkäjänteisestä yhteistyöstä. Myös henkilöstö ansaitsee parhaimmat kiitokseni arvokkaasta työpanoksesta, jota ilman yhtiön erinomainen tulos ei olisi ollut mahdollinen. Olemme tehneet jo 20 vuotta ja tulemme tekemään myös jatkossa parhaamme palvellaksemme asiakkaitamme entistä paremmin.

Espoossa, 13. helmikuuta 2008



Martti Leisti



Juhlaa vietettiin asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden kanssa ensin katsomalla ennakkonäytöksenä elokuva Tali-Ihantala ja sen jälkeen Helsingin Pörssiklubilla.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2007 – 31.12.2007

YLEISKATSAUS

Vuosi 2007 oli Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kahdeskymmenes toimintavuosi.

Yhtiön 20-vuotisjuhla vietettiin 13.11.2007 elokuvateatteri Maximissa ja Pörssi-klubilla arvovaltaisen kutsuvierasjoukon läsnäollessa.

Tilikauden tulos ennen veroja oli 14,2 miljoonaa euroa (vuonna 2006 20,7 milj. euroa) ja oli yhtiön historian toiseksi paras. Kiinteistöomaisuuden arvonnousu oli 10,8 miljoonaa euroa (2006: 16,5 milj.euroa). Arvonnousu oli huomattava, vaikka edellisen vuoden kaltaista ennätysellistä nousua ei saavutettu. Konsernin liikevaihto oli 11,4 miljoonaa euroa, eli kasvu oli 10 % edelliseen vuoteen verrattuna (2006: 10,4 milj.euroa). Konsernin kiinteistökannan vuokrausaste nousi 97 %:iin (2006: 93 %).

Konsernin ulkopuoliseen kansainväliseen arviointistandardin (IVS 2005 5.2) mukaisesti määriteltyyn arvioon perustuva velaton kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli tilikauden päättyessä 149,9 miljoonaa euroa (31.12.2006: 129,7 milj. euroa). Kasvu edelliseen vuoteen verrattuna oli 20,2 miljoonaa euroa, eli 15 %. Konsernin osakekohtainen oma pääoma nousi 3,29 euroon (31.12.2006: 2,95 euroa) eli 12 %.

Konsernin investoinnit olivat tilikauden aikana 37,7 miljoonaa euroa, kun ne vuonna 2006 olivat 5,3 miljoonaa euroa. Toteutuneet myynnit vuonna 2007 olivat 27,9 miljoonaa euroa (2006: 0 euroa).

Tilikauden kiinteistöomaisuuden koostuivat:

1. Alkuvuodesta toteutuneesta ja jo vuonna 2006 sovitusta SK Property Oy:n enemmistö-

osuuden hankinnasta amerikkalaiselta CFSC Capital Corp. lta. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj omisti jo aikaisemmin vähemmistöosuuden ko. yhtiöstä. SK Property Oy:n omistuksessa oli kaksi toimistokiinteistöä Espoossa, osoitteissa Luomannotko 3 ja Kappelitie 6. Enemmistöosuuden hankintahinta oli 10 miljoonaa euroa.

2. Lancro Oy:n konkurssipesältä hankittua Espoon Tietäjantie 12:ssa sijaitsevista kiinteistöistä (2 miljoonaa euroa).

3. Hannu ja Airi Sohlbergiltä ostetuista, pääkaupunkiseudulla sijaitsevista seitsemän kiinteistön osakekannoista (yhteensä 25,5 miljoonaa euroa). Hankintahinnasta 5 miljoonaa euroa rahoitettiin suunnatulla annilla.

Tilikauden kiinteistömyynnit:

1. Vuoden 2006 lopussa sovitut Koy Helsingin Kanavaranta 7:n ja Koy Nahkahousutie 3:n kaupat, yhteishinnaltaan 24,7 miljoonaa euroa toteutuivat tammikuussa 2007.

2. Yhtiö myi 17.12.2007 tehdyllä kaupalla Koy Turun Datacityn osakkeet 3,2 miljoonaa euron kauppahinnalla. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät ostajalle 17.12.2007.

Tilikauden aikana allekirjoitetut kiinteistömyynnit:

Yhtiö allekirjoitti kauppakirjan 17.12.2007 Genesta Nordic Baltic Real Estate kiinteistörahaston kanssa Koy Kauppakeskus Martinsillan osakekannan myynnistä. Kaupan velaton kokonaisarvo oli 44,9 miljoonaa euroa. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät kuitenkin ostajalle vasta 31.1.2008. Konsernissa kiinteistö on luokiteltu ”Myytävänä olevaksi pitkäaikaisek-

si sijoitukseksi” ja se on arvostettu 31.12.2007 käypään arvoon eli myyntihintaansa. Julius Tallberg Kiinteistöt konsernin emoyhtiö noudattaa kuitenkin FAS kirjanpitoikäytäntöä, eikä kirjaa arvonnousuja tulokseensa, joten kaupan koko myyntivoitto, n. 32 miljoonaa euroa tuloutuu emoyhtiön tulokseen vasta vuonna 2008 .

Konsernin omavaraisuusaste säilyi selkeästi tavoitetason yläpuolella, ollen 57 % (2006: 58 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 13,2 % (2006: 21,2 %) ja oman pääoman tuotto 13,1 % (2006: 23,2 %).

KONSERNIN TOIMINTAYMPÄRISTÖ
Kiinteistösijoitusmarkkinat

Pääkaupunkiseudulla toimitilamarkkinoiden sijoitusvolyyymi lisääntyi merkittävästi edellisiin vuosiin verrattuna. Catella Property Oy:n ennakkotiedon mukaan vuonna 2007 kauppojen arvo oli noin 5,6 mrd euroa, josta ulkomaisten sijoittajien osuus oli noin 54 %. Kaupat koostuivat sekä yksittäisistä kiinteistö- että portfoliokaupoista. Sijoitushalukkuus ja aktiiviteetti markkinoilla oli vilkasta ja suuntautui myös pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin kasvukeskuksiin.

Vuokramarkkinat

Konsernin kannalta pääkaupunkiseudun keskeisillä alueilla oli Catella Property Oy:n mukaan syksyllä 2007 tyhjää toimistotilaa 8,4 %, joka oli edellisen vuoden tasolla. Suhteellisesti eniten tyhjää toimistotilaa oli Espoossa, 12 %, kun Helsingissä vastaavasti sitä oli 7,8 % ja Vantaalla 6,7 %. Katsauskauden aikana vuokrataso on suosituimmilla alueilla noussut lievästi ja uudistuotanto on edelleen ollut vilkasta.

Vapaiden myymälä- sekä tuotanto- ja varastotilojen tarjonta on ollut niukkaa, mutta siitä huolimatta vuokratasot ovat pysyneet vuoden aikana suunnilleen ennallaan.

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto nousi 10 % ja oli 11,4 miljoonaa euroa (2006: 10,4 milj. euroa). Tulos ennen veroja oli 14,2 miljoonaa euroa (2006: 20,7 milj.euroa), josta kiinteistöomaisuuden arvonnousun osuus oli 10,8 miljoonaa euroa (2006: 16,5 milj.euroa).

Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut, sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut ja liiketoiminnan muut kulut nousivat edelliseen vuoteen verrattuna yhtiön kasvaneesta toiminnasta johtuen. Myös rahoituskulut nousivat korkokulujen noususta ja yhtiön investointirahoituksesta johtuen.

Konsernin osakekohtainen tulos oli 0,41 eur (2006: 0,62 eur).

KONSERNIN SIOJITUSOMAISUUDEN JA MYYTÄVISSÄ OLEVIE
SIOJITUSTEN ARVONMUUTOS

Milj. euroa	2007	2006
Sijoitusomaisuuden markkina-arvo	98,8	96,3
Myytävissä olevien omaisuuserien markkina-arvo	51,1	33,4
Yhteensä	149,9	129,7
Myytävissä olevien sijoitusten velkaosuus	-	- 1,1
Kiinteistöomaisuuden pysyvät vastaavat yhteensä	149,9	28,6
Kiinteistöomaisuuden lisäys	37,7	5,3
Kiinteistöomaisuuden vähennys	-28,3	
Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutos	10,8	16,5
Muutos yhteensä	20,2	21,8

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS

Milj. euroa	2007	2006	Muutos
Oma pääoma 31.12.	86,9	73,1	19%
Oma pääoma 31.12./osake, euroa	3,29	2,95	12%

Sijoitetun pääoman tuotto oli 13,2 % (2006: 21,2 %) ja oman pääoman tuotto 13,1 % (2006: 23,2 %). P/E-luku oli kertomusvuoden lopussa 7 (31.12.2006: 5).

KONSERNIN KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS JA OSAKEKOHTAISEN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS

Konsernin ulkopuoliseen (Catella Property Oy) IVS 2005 5.2 mukaisesti määriteltyyn arviointiperustuva sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien käypä arvo 31.12.2007 tilanteessa oli 149,9 miljoonaa euroa (31.12.2006: 129,7 milj. euroa). Muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli 15 %. Konsernin sijoituskiinteistöjen arvo oli 98,8 miljoonaa euroa (2006: 96,3 milj. euroa) ja myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien arvo 51,1 miljoonaa euroa (2006: 33,4 milj. euroa).

KASSAVIRTA, RAHOITUSLASKELMA JA TASE

Konsernin rahoituslaskelma oli koko tilivuoden hyvä. Omavaraisuusaste oli selkeästi tavoitetason yläpuolella ja se oli 57,0 % (31.12.2006: 57,7 %).

Koron nousukehityksen varalta yhtiö on tehnyt korkosuojaussopimuksia ajalle 2008–2013. Niiden yhteisarvo 31.12.2007 oli 24,3 miljoonaa euroa eli korkosuojausaste oli 61 %, kun huomioidaan yhtiön 5,4 miljoonan euron määräinen kiinteäkorkoinen laina. Korkosuojausaste ylittää näin ollen yhtiön riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojausasteen, joka on 60 %.

Liiketoiminnan rahavirta oli 3,8 miljoonaa euroa (3,5 milj. euroa). Investointien nettoraahavirta oli -11,2 miljoonaa euroa (-3,6 milj. euroa) ja rahoituksen rahavirta 7,4 miljoonaa euroa (0). Vuoden lopussa tapahtunut huomattava Koy Kauppakeskus Martinsillan kiinteistökaupan rahavirrat kohdistuvat alkuvuodelle 2008.

Taseen loppusumma oli 154,1 miljoonaa euroa (129,6 milj. euroa). Korolliset velat olivat 47,8 miljoonaa euroa (39,2 milj. euroa). Lainojen keskimääräinen maturiteetti oli 31.12.2007 5 vuotta (31.12.2006 3,6 vuotta) ja keskiporko 4,1 % vuonna 2007 (4,3 % vuonna 2006).

OSAKESARJOJEN YHDISTÄMINEN, ANTIVALTUUDET JA NIIDEN KÄYTTÖ

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 7.3.2007 kokoonnut varsinainen yhtiökokous:

1. Hyväksyi hallituksen esityksen osakesarjojen yhdistämisestä. Yhtiön A- ja B-sarjan osakkeet yhdistettiin sekä päätettiin suunnata

maksuton 56 505 osakkeen osakeanti A-sarjan osakkeenomistajille. Yhtiön noteeratut osakkeet, yhteensä 621 575 osaketta, haettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssiin. Lisäksi haettiin Helsingin pörssiltä yhtiön osakkeen uudeksi kaupankäyntitunnukseksi JTK1V.

2. Valtuutti hallituksen päättämään maksuttomasta osakeannista osakkeenomistajille heidän osakeomistuksensa mukaisessa suhteessa. Valtuutuksen perusteella hallitus voi antaa, yhdessä tai useammassa erässä 21 000 000 uutta osaketta. Hallitus käytti valtuutusta 21.3.2007 toteuttamalla maksuttoman osakeannin osakkeenomistajille, jotka olivat osakeannin täsmäytyspäivänä 26.3.2007 kirjattu yhtiön osakasluetteloon. Osakeannissa laskettiin liikkeelle 20 897 525 uutta osaketta.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 31.5.2007 kokoonnut ylimääräinen yhtiökokous:

1. Valtuutti hallituksen päättämään enintään 1 253 850 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Yhtiön osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla osakkeiden hankintahetken markkinahintaan Helsingin Pörssissä muutoin kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa edellyttäen että suunnattuun hankkimiseen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Valtuutus oli käyttämättä 31.12.2007 ja se on voimassa 31.5.2008 asti.

2. Valtuutti hallituksen päättämään yhtiön yhdestä tai useammasta osakeannista sekä osakeyhtiölain (624/2006) 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Hallitus valtuutettiin päättämään annettavien yhtiön osakkeiden ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lukumäärästä kuitenkin siten, että tämän valtuutuksen nojalla voidaan antaa enintään 18 000 000 yhtiön osaketta. Hallitus valtuutetaan päättämään kaikista muista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Tämä valtuutus koskee sekä yhtiön uusien osakkeiden antamista että yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintää koskevasta etuoikeudesta poiketen suunnatusti, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, kuten osakkeiden käyttäminen vastikkeena mahdollisissa yrityshankinnoissa tai muissa yhtiön liiketoimintaan kuuluvissa järjestelyissä, investointien rahoittamiseksi tai osana yhtiön henkilöstön kannustinjärjestelmää.

Yhtiön hallitus päätti 13.6.2007 suunnata Hannu Sohlbergille osana kauppahinnan suoritusta 1,33 miljoonaa osaketta. Valtuu-

tuksesta oli 31.12.2007 käyttämättä 16,67 miljoonaa osaketta ja valtuutus on voimassa 31.5.2010 asti.

RISKIENHALLINTA

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:llä on määritetty vuonna 2005 riskienhallinnan periaatteet, joiden mukaan riskienhallinta on keskeinen osa strategista ja operatiivista suunnittelua, päätöksentekoprosessia ja sisäistä valvontajärjestelmää. Riskienhallinnan periaatteet tullaan päivittämään vuoden 2008 kevään aikana, ja samalla tehdään tarkempi riskikartoitus.

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

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

Tämän hetkinä merkittävimpinä riskialueina yhtiö pitää avainhenkilörisiä sekä yleisen maailmantalouden tilanteen epävarmuutta, joka voi välillisesti vaikuttaa yhtiöön.

Strategisia riskialueita, jotka yhtiö on tunnistanut, ja joita se pyrkii hallitsemaan ovat kiinteistösijoitusten maantieteellinen sijainti, osaomistukset kiinteistösijoituksissa ja asiakaskannan yksipuolisuus.

Avainhenkilörisin lisäksi keskeisiä operatiivisia riskejä ovat kiinteistöjen osto- ja myyntiprosesseihin liittyvät riskit, erityisesti tulevaisuuden tuottopotentialin arvioinnissa epäonnistuminen, ulkoisten palveluntuottajien laatuun liittyvät riskit sekä tietojärjestelmiin ja tietoturvallisuuteen liittyvät asiat.

Rahoitusriskeihin lukeutuvat maksuvalmiuteen ja korkotasoon liittyvät riskit sekä luottoriskit. Näitä riskejä yhtiö pyrkii hallinnoimaan mm. korkealla, vähintään 50 % omavaraisuusasteella, vaihtuvakorkoisten lainojen korkosuojaussopimuksilla sekä lainojen maturiteettirakenteella.

Vahinko- ja vastuuriskien alueella keskeisiä hallittavia asioita ovat tulipalo- ja toimitalurvallisuusriskit sekä johdon vastuukysymykset. Näiden riskien välttämiseen yhtiöllä on kattava vakuutusosuus.

Tunnistetuista riskialueista ja niiden hallintakeinoista löytyy täydellisempi kuvaus vuosikertomuksen Hallinto ja Johtaminen osiosta.

KONSERNIN STRATEGISET TAVOITTEET

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

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

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

Konsernin strategisena tavoitteena on kasvattaa nykyistä sijoituskiinteistöomaisuutta edelleen omavaraisuusasetavoitteen puitteissa yhtiön sijoituspolitiikan mukaisin uudishankinnoin ja jalostamalla käyttämättömiä rakennusoikeuksia. Yhtiön tavoitteena on myös hyödyntää suotuisaa markkinatilannetta realisoimalla osa tai osia yhtiön sijoitusomaisuudesta. Näin vapautuneita varoja pyritään sijoittamaan yhtiön sijoituspolitiikan mukaisiin kiinteistöihin.

Konsernin kiinteistökannan kasvutavoite edesauttaa riskin hajauttamista ja parantaa kustannustehokkuutta.

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

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT Kiinteistömarkkinat

Yleisesti Euroopassa toimitilojen kaupankäynnin volyymin odotetaan laskevan. Viime syksyn ja alkuvuoden 2008 kansainvälisten rahoitus- ja pääomamarkkinoiden epävarmuus heijastuu Suomen kiinteistömarkkinoihin siten, että sijoittajat ovat entistä selektiivisempiä ja vaativampia. Sijoitusten lainoitusaste on pienentynyt. Sijoittajien tuottovaatimukset eivät ole vielä merkittävästi nousseet, mutta todennäköisesti ne tulevat kasvamaan vuoden 2008 aikana. Konsernin toiminta-alueella hyviin kohteisiin kohdistuva sijoituskysyntä jatkuu edelleen vuonna 2008, koska tarve

hajauttaa sijoituksia säily ja Suomea pidetään yhtenä vakaimmista markkinoista Euroopassa. Pääkaupunkiseudulla toimitilojen ostokysyntä säilynee vähintäänkin pitkän aikavälin normaalilla tasolla. Runsaasti omaa pääomaa käyttävien sijoittajien rooli ostajina voimistunee.

Vuokramarkkinat

Vuodelle 2008 valtiovarainministeriö ennustaa Suomen BKT:n kasvun olevan edellistä vuotta hitaampaa eli noin 2,5 %. Kasvu hidastunee myös pääkaupunkiseudulla.

Toimitilojen vuokrauskysyntä säilynee likimain ennallaan. Rakenteilla olevien toimitilojen runsaasta määrästä johtuen näiden tilojen vajaakäyttö lisääntyy. Vajaakäyttö kohdistunee pääosin vanhempiin toimitiloihin. Kysyimpimpien alueiden modernien toimitilojen vuokrataso nousee lievästi, kun taas vanhentuneiden toimitilojen vuokratasot todennäköisesti laskevat.

Konsernin lähiajan näkymät

Yhtiön suotuisassa markkinatilanteessa vuonna 2007 ja 2008 alussa toteutetut myynnit alentavat väliaikaisesti kiinteistöomaisuuden arvoa, mutta vuonna 2008 alkava Econia Business Park – uudishanke tulee kasvattamaan sitä merkittävästi hankkeen edetessä.

Konsernin vuoden 2008 liikevaihdon odotetaan pienenevän, mutta kiinteistökannan vuokrausasteen odotetaan säilyvän nykyisellä tasolla ja lähiajan vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan pysyvän hyvänä kiinteistömyyn-

neistä huolimatta. Yhtiön vuokrasopimukset perustuvat pitkäaikaiseen yhteistyöhön luotettavien yritysten kanssa. Konsernin vuokrasopimuskannan nimellinen arvo oli 31.12.2007 32 miljoonaa euroa (2006: 36 milj. euroa) ja sen keskimääräinen kestoaika oli 2,6 vuotta (2006: 3,4 vuotta). Suomen talouden hidastumisen vuoksi konserni keskittyykin lähitulevaisuudessa investoinneissaan lähinnä jalostuspotentialin hyödyntämiseen.

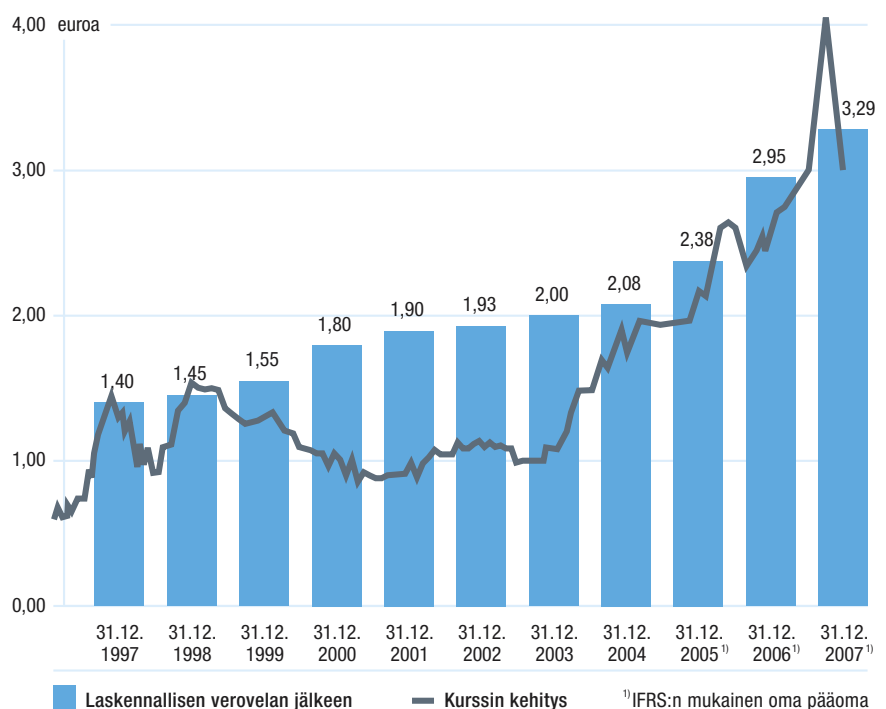
Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoiden tilasta johtuen näköpiirissä ei arvioida olevan lyhyellä tähtäyksellä merkittäviä yhtiön sijoituskiinteistöjen arvoon vaikuttavia uhkatekijöitä.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISIÄ TAPAHTUMIA

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on 17.12.2007 tehdyllä kaupalla ostanut Koy Helsingin Rälssintie 10:n osakekannan 2,2 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla Tycla Oyltä. Omistus- ja hallinto-oikeus siirtyivät 25.1.2008. Koy Helsingin Rälssintie 10:n omistuksessa oleva toimisto/varastokiinteistö sijaitsee Kehä I/Käskynhaltijantien liittymän vieressä. Vuonna 1990 rakennetun kolmikerroksisen rakennuksen pinta-ala on noin 3 130 km².

Yhtiö allekirjoitti kauppakirjan 17.12.2007 Genesta Nordic Baltic Real Estate kiinteistörahaston kanssa Koy Kauppakeskus Martinsillan osakekannan myynnistä velattomalla kauppahintaan 44,9 miljoonaa euroa. Omistus- ja hallinto-oikeus siirtyivät ostajalle 31.1.2008.

OSAKEKOHTAISEN NETTOVARALLISUUDEN/OMAN PÄÄOMAN JA KURSSIN KEHITYS



KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	liitetieto	1.1.-31.12. 2007	1.1.-31.12. 2006
LIIKEVAIHTO	1	11 447	10 447
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	2	-710	-586
Poistot	3	-15	-16
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	12	10 774	16 525
Sijoituskiinteistöjen myyntivoitot	4	94	0
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	5	-4 624	-3 701
Liiketoiminnan muut kulut	6	-752	-502
LIIKEVOITTO		16 214	22 167
Rahoitustuotot	7	144	128
Rahoituskulut	7	-2 116	-1 621
VOITTO ENNEN VEROJA		14 242	20 674
Tuloverot	8	-3 785	-5 351
TILIKAUDEN VOITTO	9	10 457	15 323
Osakekohtainen tulos			
laimennettu		0,41	0,62
laimentamaton		0,41	0,62

RAHAVIRRALASKELMA

1 000 euroa	1.1.-31.12. 2007	1.1.-31.12. 2006
RAHAVIRRALASKELMA		
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT		
Tilikauden voitto	10 457	15 323
Oikaisut;		
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa		
Poistot	15	16
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos	-10 774	-16 524
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot	-94	0
Rahoituserät	1 972	1 493
Verot	3 785	5 351
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	176	413
Osto- ja muiden velkojen muutos	697	-590
Maksetut korot ja rahoituskulut	-2 078	-1 593
Saadut korot	144	30
Maksetut verot	-514	-442
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	3 786	3 477

INVESTOINTIEN RAHAVIRRAT

Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-99	-5
Sijoituskiinteistöjen myynti	22 444	1 552
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-33 510	-5 261
Saadut osingot	0	98

INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA **-11 165** -3 616

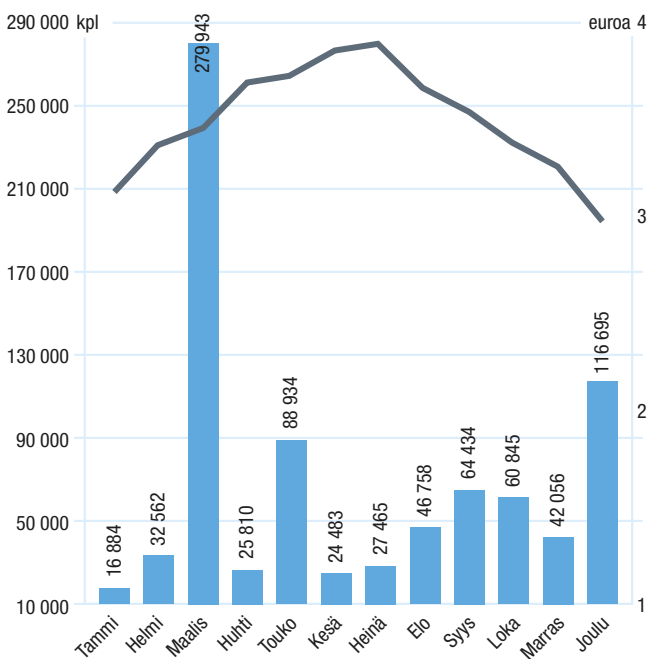
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT

Lainojen nostot	22 100	6 469
Lainojen takaisinmaksut	-13 319	-5 052
Maksetut osingot	-1 402	-1 278

RAHOITUKSEN NETTORAHAVIRTA **7 379** 139

Rahavarojen muutos	0	0
Rahavarat tilikauden alussa	1	1
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	1	1

OSAKKEEN KURSSIN JA VAIHTOMÄÄRÄN KEHITYS 2007



KONSERNITASE			
1 000 euroa	liite	31.12. 2007	31.12. 2006
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöom.hyödykkeet	10	120	33
Aineettomat hyödykkeet	11	3	6
Sijoituskiinteistöt	12	98 800	96 300
Myytavissä olevat sijoitukset	13	0	748
Rahoitussaamiset	14	0	309
Johdannaissopimukset	15	296	203
Laskennalliset verosaamiset	16	0	113
		99 219	97 712
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	17	3 778	693
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		0	35
Rahavarat	18	1	1
		3 779	729
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	19	51 100	31 200
VARAT YHTEENSÄ		154 098	129 641

1 000 euroa	liite	31.12. 2007	31.12. 2006
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	20	21 027	21 027
Ylikurssirahasto	20	0	6 109
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	20	11 110	
Arvonmuutosrahasto	21	0	191
Suojausrahasto	22	116	150
Kertyneet voittovarot	23	54 648	45 593
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		86 901	73 070
PITKÄAIKAISET VELAT			
Laskennalliset verovelat	16	14 447	12 911
Rahalaitoslainat	24	36 806	26 484
Johdannaissopimukset	15	149	
Muut velat	25	0	1 400
		51 402	40 795
LYHYTAIKAISET VELAT			
Ostovelat ja muut velat	25	3 266	3 015
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		1 552	0
Rahalaitoslainat	24	10 977	12 761
		15 795	15 776
VELAT YHTEENSÄ		67 197	56 571
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		154 098	129 641

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 euroa	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvonmuutos- rahasto	Suojaus- rahasto	Svop- rahasto	Kertyneet voittovarat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2006	21 027	6 109	277	-190	0	31 547	58 770
Korkosuojaukset							
Omaan pääomaan kirjatut voitot/tappiot				376			376
Siirretty rahoitustuottojen tai -kulujen oikaisuksi				83			83
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriiin liittyvät verot				-119			-119
Myytavissä olevat sijoitukset							
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta			-116				-116
Tuloslaskelmaan siirretty määrä							
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriiin liittyvät verot			30				30
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot			-86	340			254
Kauden voitto						15 323	15 323
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0	0	-86	340	0	15 323	15 577
Osingonjako						-1 278	-1 278
Oma pääoma 31.12.2006	21 027	6 109	191	150	0	45 592	73 070
Korkosuojaukset							
Omaan pääomaan kirjatut voitot				56			56
Siirretty rahoitustuottojen tai -kulujen oikaisuksi				-102			-102
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriiin liittyvät verot				12			12
Myytavissä olevat sijoitukset							
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-258				-258
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriiin liittyvät verot			67				67
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot			-191	-34			-225
Kauden voitto						10 457	10 457
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0	0	-191	-34	0	10 457	10 232
Suunnattu anti					5 001		5 001
Siirrot		-6 109			6 109		0
Osingonjako						-1 402	-1 402
Oma pääoma 31.12.2007	21 027	0	0	116	11 110	54 648	86 901

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET PERUSTIEDOT

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

Konsernin emoyritys on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaistentie 7, 02270 Espoo. Yhtiön osakkeet noteerataan OMX Pohjoismaisessa Pörssissä luokassa ”Rahoitus”.

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

Hallitus on hyväksynyt tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi kokouksessaan 13.2.2008. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus muuttaa tilinpäätöstä.

LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2007 voimassaolevia standardeja ja tulkintoja.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä, myytävissä olevia sijoituksia, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja velkoja, johdannaisoppimuksia ja myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä, jotka on arvostettu käypään arvoon.

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

Konserni on soveltanut 1.1.2007 alkaen seuraavia uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja: IFRS7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot ja IAS 1 -standardin muutos IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen – Tilinpäätöksessä esitettävät pääomatiedot. IFRS 7 -standardin soveltaminen edellyttää kattavampaa tietoa rahoitusinstrumenteista, niiden vaikutuksesta yrityksen tulokseen ja taloudelliseen asemaan sekä tietoa rahoitusriskien luonteesta ja laajuudesta. Muutettu IAS 1 -standardi edellyttää tietojen esittämistä pääoman tasosta ja sen hallinnasta. Molemmat standardit ovat lisänneet tilinpäätöksessä esitettävien liitetietojen määrää. Lisäksi on otettu käyttöön IFRIC 10 Interim Financial Reporting and Impairment, jolla ei ole ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen. Uudet tulkinnat IFRIC 8 IFRS2:n soveltamisala ja IFRIC 9 Kytkeytyneiden johdannaisten uudelleenarviointi eivät ole vaikuttaneet konsernin tilinpäätökseen.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

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

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

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

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaisesti, jolloin emoyhtiön käyttöomaisuudessa olevien tytäryhtiöosakkeiden hankintameno on eliminoitu tytäryhtiön hankintahetkien omia pääomia vastaan. Hankitun nettovarallisuuden kirjanpitoarvojen ylittävä osuus kohdistetaan kokonaisuudessaan maa-alueeseen ja rakennuksiin. Yksittäiset sijoituskiinteistöjen hankinnat käsitellään IAS 40 mukaan omaisuuserien hankintana eikä IFRS 3 mukaisina liiketoiminnan hankintoina.

SIJOTUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai molempia. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistö -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään.

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

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

MYYTÄVÄNÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT

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

Välittömästi ennen luokittelua myytävänä olevaksi omaisuususerät arvostetaan niihin sovellettavien IFRS-standardien mukaisesti. Myytävänä

nä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi luokitellut sijoituskiinteistöt arvostetaan IAS 40:n käyvän arvon mukaisesti.

AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

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

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet on arvostettu poistoilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuun. Hyödykkeistä tehdään suunnitelmanmukaiset poistot taloudellisen vaikutusajan kuluessa.

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

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

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

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

ARVONALENTUMINEN

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

RAHOITUSVARAT JA RAHOITUSVELAT KIRJAAMINEN JA ARVOSTAMINEN

Konserni on soveltanut IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardia 1.1.2005 lähtien. Vuoden 2005 alusta lähtien konsernin rahoitusvarat on luokiteltu standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin;

- lainat ja muut saamiset
- myytävissä olevat sijoitukset

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

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

Myytävissä olevat sijoitukset

Myytävissä olevat sijoitukset 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 määritelty laatimisperiaatteissa kohdassa Sijoituskiinteistöt esitetyn ulkopuolisen asiantuntevan arvioijan toimesta. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset merkitään arvomuutosrahastoon omaan pääomaan. Käyvän arvon muutokset siirretään omasta pääomasta tuloslaskelmaan silloin, kun sijoitus myydään tai kun sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta ja vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista.

Rahoitusvelat

Korolliset velat luokitellaan muihin velkoihin. Luottolimiitin käytetty osa sisältyy lyhytaikaisiin korollisiin velkoihin. Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon saadun vastikkeen perusteella ja ne arvostetaan taseessa jaksotettuun hankintamenuun.

JOHDANNAISSOPIMUKSET JA SUOJAUSLASKENNAN SOVELTAMINEN

Konserni käsittelee johdannaisopimukset IAS 39 Rahoitusinstrumentit; kirjaaminen ja arvostaminen määräämällä tavalla. Johdannaisopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin hankintamenuun, joka vastaa niiden käypää arvoa. Koronvaihtosopimusten käypä arvo määritellään diskonttaamalla sopimusten ennakoituiden rahavirrat tilinpäätöshetkellä vallitsevilla koroilla. Konserni käyttää apunaan vastapuolen tilinpäätöksen arvostuksia. Konserni soveltaa rahavirran suojauslaskentaa vaihtuvakorkoisten lainojen suojaamiseen käyttämällä koronvaihtosopimuksia. Konserni dokumentoi suojaussuhteen syntyessä suojaustavan kohteen ja suojausinstrumenttien välisen suhteen sekä konsernin riskienhallintatavoitteet ja suojaukseen ryhtymisen strategian. Konserni dokumentoi, suojausta aloitettaessa ja jatkuvasti siitä eteenpäin, arvionsa siitä, vastaako suojausinstrumenttien käyvän arvon muutos erittäin tehokkaasti alla olevien rahavirtojen tai muiden suojaustavien 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 suojaus erä merkitään tuloslaskelmaan. Kun rahavirran suojaukseksi hankittu suojausinstrumentti erääntyy, myydään tai suojauslaskennan kriteerit eivät enään täyty, suojausinstrumentista kertynyt voitto tai tappio jää omaan pääomaan siihen asti kunnes ennakoitu liiketoimi toteutuu. Kuitenkin, jos ennakoitun liiketoimen ei enää oleteta toteutuvan, omaan pääomaan kertynyt voitto tai tappio kirjataan tuloslaskelmaan. Vuoden sisällä erääntyvien johdannaisten käypä arvo esitetään lyhytaikaisissa saamisissa tai veloissa.

RAHOITUSVAROJEN ARVONALENTUMINEN

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

VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

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

TULOVEROT

Tuloslaskelman verokulu muodostuu kauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta voimassaolevan 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 johdannaissopimusten uudelleenarvostuksista. Laskennallisten verojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan paitsi silloin, kun ne liittyvät suoraan omaa pääomaa hyvitäten tai veloittain kirjattuihin eriin. Laskennallinen verosaaminen kirjataan, mikäli on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää. Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä tilinpäätöspäivään mennessä säädettyjä verokantoja.

MYNNIN TULOUTUS

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

VUOKRASOPIMUKSET

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

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

TYÖSUHDE-ETUUDET

Konsernin henkilöstöllä on lakisäätäinen sekä vapaaehtoinen eläkevaikutus suomalaisessa eläkevakuutusyhtiössä. Näihin maksuperusteisiin eläkejärjestelyihin tehty suoritus kirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jota veloitus koskee.

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

JOHDON HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAATIMISPERIAATTEET JA ARVIOIHIN LIITTYVÄT KESKEISET EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Sijoitusomaisuuden käypä arvo kuvastaa rahamäärää, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimiin halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muuttajat ovat tuottovaatimus, vuokrausaste, markkinavuokrat ja hoitokulut. Samalla johdolta vaaditaan arvioita mm. tulevaisuuden inflaatio-odotuksista, kassavirroista, ajanmukaistamiskuluista, investoinneista sekä arvioita nykyisten sopimusten jatkumistodennäköisyyksistä.

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

UUDET TAI MUUTETUT STANDARDIT JA TULKINNAT

Uudet standardit ja tulkinnat, jotka on julkaistu ennen tilinpäätöksen julkaisupäivää, mutta joita konserni ei ole vielä ottanut käyttöön:

Vuonna 2008 sovellettavat

- IFRIC 11/IFRS 2 - Konserniyhtiöiden osakkeita ja omia osakkeita koskevat liitetiedot
- IFRIC 12 Service Concession Arrangements
- IFRIC 14 /IAS 19 - Etuuspohjaisista järjestelystä johtuvan omaisuuserän yläraja, vähimmäisrahastointivaatimukset ja näiden välinen yhteys

Vuonna 2009 sovellettavat

- IFRS 8 Toiminnalliset segmentit
- IAS 23 (uudistettu) Vieraan pääoman menot
- IFRIC 13 Kanta-asiakasohjelmat
- IAS 1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittäminen

Vuonna 2008 sovellettavalla normistolla ei konsernin tämänhetkisen toiminnan kannalta voida katsovan olevan merkitystä tilinpäätöksen sisältöön tai esittämiseen.

Vuodesta 2009 sovellettavasta normistosta on johdon tämänhetkisen arvion mukaan merkitystä lähinnä IAS 23:n ja IAS 1:n uudistuksilla. Uudistettu IAS 1 vaikuttaa tilinpäätöksen esittämiseen. Uudistettujen IAS 23 mukaan tiettyjen pitkän valmistusajan vaativien hyödykkeiden valmistusajan korkomenot tulee aktivoida hankintamenuon. Konsernin kannalta tämä tulisi sovellettavaksi lähitulevaisuudessa lähinnä uudishankkeiden valmistusaikaiseen arvostamiseen.

KONSERNIN LIITETIEDOT		
1 000 euroa	2007	2006
1. Liikevaihto		
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	11 441	10 440
Muu myynti	6	7
	11 447	10 447
2. Työsuhde-etuksista aiheutuvat kulut		
Palkat ja palkkiot	560	447
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	79	120
Muut henkilösivukulut	71	19
Yhteensä	710	586
Tiedot johdon työsuhde-etuksista esitetään liitetiedossa 30 Lähipiiri.		
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	5	4
Konsernin henkilökunta vuoden lopussa	6	4
3. Poistot ja arvonalentumiset		
Aineettomat hyödykkeet		
ATK-ohjelmat	2	3
	2	3
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Koneet ja kalusto	7	5
Moottoriajoneuvot	6	5
Vuokrahuoneistojen peruserä		3
	13	13
4. Sijoituskiinteistöjen myyntivoitot		
Sijoituskiinteistöjen myyntivoitot	94	0
	94	0
Kyseinen omaisuuserä on luokiteltu Myytävänä olevaksi pitkäaikaiseksi omaisuuseräksi, jos sen myynnin katsotaan olevan todennäköinen ja tapahtuvan vuoden kuluessa luokittelusta.		
5. Kiinteistöjen ylläpitokulut		
Välittömät hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	4 289	3 521
Sijoituskiinteistöistä jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoja kaudella	335	180
	4 624	3 701
6. Liiketoiminnan muut kulut		
Hallinnon yleiskulut	752	502
Päätilintarkastajan palkkiot ja palvelut:		
Tilintarkastuspalvelut	51	50
Muut palkkiot	40	12
	91	62
7. Rahoitustuotot ja rahoituskulut		
Korkotuotot lainoista ja myyntisaamisista	39	9
Korkotuotot myytävissä olevista sijoituksista	0	21
Osinkotuotot myytävissä olevista sijoituksista	0	98
Tuotot rahavirran suojauksesta	105	0
Muut rahoitustuotot	0	0
	144	128

Liitetieto 7. jatkuu		
1 000 euroa	2007	2006
Korkokulut jaksotettuun hankintamenuun kirjatuista veloista	-1 878	-1 491
Kulut rahavirran suojauksesta	-17	-108
Muut rahoituskulut	-221	-22
	-2 116	-1 621
Rahoituskulut (netto)	-1 972	-1 493
Muihin rahoituskuluihin sisältyy palkkiokuluja 40 teur (vuonna 2006 22 teur), joita ei ole kirjattu lainan pääomaan ja jaksotettu efektiivisen koron menetelmällä, koska niillä ei ole katsottu olevan olennaista merkitystä taloudelliseen tulokseen.		
8. Tuloverot		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	2 000	444
Edellisten tilikausien verot	45	
Laskennalliset verot		
Väliaikaisten erojen syntymiseen tai purkautumiseen liittyvä laskennallinen verokulu tai tuotto	1 740	4 907
Yhteensä	3 785	5 351
Tuloslaskelman verokulun ja konsernin laskettujen verojen täsmäytyslaskelma;		
Tulos ennen veroja	14 242	20 674
Verot 26 % verokannalla	3 703	5 375
Verovapaat osingot		-25
Edellisten tilikausien verot	45	
Muut	37	1
Verot tuloslaskelmassa	3 785	5 351
Efektiivinen verokanta %	26,6	25,9
9. Osakekohtainen tulos		
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto	10 457 303,77	15 323 063,90
Emoyhtiön osakkeiden keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	25 716 674	24 738 000
Laimentamaton osakekohtainen tulos	0,41	0,62
Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuntamisesta johtuva laimentava vaikutus. Konsernilla ei ole laimentavia osakkeiden määrää lisääviä instrumentteja.		

1 000 euroa	Koneet ja kalusto	Moottoriajoneuvot	Muut aineell. hyödykkeet	Yht.
10. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet				
Hankintameno 1.1.07	48	34	65	147
Lisäykset	30	84	0	114
Vähennykset	0	-33	0	-33
Hankintameno 31.12.07	78	85	65	228
Kertyneet poistot 1.1.07	-28	-21	-65	-114
Poistot	-7	-6	0	-13
Poistojen vähennykset	0	19	0	19
Kertyneet poistot 31.12.07	-35	-8	-65	-108
Kirjanpitoarvo 1.1.07	20	13	0	33
Kirjanpitoarvo 31.12.07	43	77	0	120
Hankintameno 1.1.06	43	34	65	142
Lisäykset	5	0	0	5
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.06	48	34	65	147
Kertyneet poistot 1.1.06	-23	-16	-62	-101
Poistot	-5	-5	-3	-13
Poistojen vähennykset	0	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.06	-28	-21	-65	-114
Kirjanpitoarvo 1.1.06	20	18	3	41
Kirjanpitoarvo 31.12.06	20	13	0	33

1 000 euroa	ATK-ohjelmat	Yht.
11. Aineettomat hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.07	24	24
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.07	24	24
Kertyneet poistot 1.1.07	-18	-18
Poistot	-3	-3
Vähennykset	0	0
Kertyneet poistot 31.12.07	-21	-21
Kirjanpitoarvo 1.1.07	6	6
Kirjanpitoarvo 31.12.07	3	3
Hankintameno 1.1.06	24	24
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.06	24	24
Kertyneet poistot 1.1.06	-15	-15
Poistot	-3	-3
Vähennykset	0	0
Kertyneet poistot 31.12.06	-18	-18
Kirjanpitoarvo 1.1.06	9	9
Kirjanpitoarvo 31.12.06	6	6

1 000 euroa	2007	2006
12. Sijoituskiinteistöt		
Tilikauden alussa	96 300	105 700
Lisäykset	37 724	5 261
Käyvän arvon muutos	10 474	16 539
Siirto myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin	-47 858	-31 200
Siirto myytävissä olevista sijoituksista velkaosuus	1 057 1 103	
Tilikauden lopussa	98 800	96 300
Tulosvaikutteisesti kirjatut		
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	11 441	10 440
Välittömät hoitokulut, jotka ovat tuottaneet vuokratuottoa tilikaudella	-4 289	-3 521
Välittömät hoitokulut, jotka eivät ole tuottaneet vuokratuottoa	-335	-180
Edellä oleviin sijoituskiinteistöjen vuokratuottoihin sisältyy myytäviin omaisuuseriin siirrettyjen sijoituskiinteistöjen luvut:		
Vuokratuotot	4 057	2 453
Välittömät hoitokulut tiloista, jotka ovat tuottaneet vuokratuottoa	-1 218	-869

VAKUUTUSARVOT 31.12.2007

Sijoituskiinteistöissä on voimassa täysarvovakuutukset, poikkeuksena Koy Liukumäentie 15 ja Koy Arinatie 8, joissa on kiinteistövakuutus määrältään yhteensä 30,2 milj. 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 koostui vertailuvuonna 2006 kiinteistö SK Property Oy:n osakkeista, jotka olivat yhteisomistuksessa amerikkalaisen Cargill-yhtiön kanssa ja joista konserni omisti 18 %. Vuoden 2007 alussa konserni hankki omistukseensa loput 82 % osakkeista ja se on yhdistelty konsernitilinpäätökseen tytäryhtiönä. SK Property Oy jakautui 31.12.2007 kahdeksi erilliseksi yhtiöksi: Koy Luomannotko 3 ja Koy Kappelitie 6. Jert Properties Oy purettiin vuonna 2007.

1 000 euroa	2007	2006
Tilikauden alussa	748	878
Käyvän arvon muutos (kirjattu omaan pääomaan)		-116
Tuloslaskelmaan kirjattu kuluksi (arvonalennus)	-1	-14
Käyvän arvon muutoksen siirto tulokseen	-258	
Siirto sijoituskiinteistöihin	-489	
Tilikauden lopussa	0	748
Jert Properties Oy	0	1
SK Property Oy	0	747
	0	748

1 000 euroa

2007

2006

14. Rahoitussaamiset

Lainat ja muut saamiset

Lainasaamiset myytävissä olevista sijoituksista	0	309
	0	309

Lainasaamisten efektiivinen korko

6,75

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

15. Johdannaisopimukset

Korkojohdannaiset ovat kokonaisuudessaan pitkäaikaisia saamisia/velkoja, kun koronvaihtosopimukset erääntyvät yli vuoden kuluessa. Rahavirran suojauksen ehdot täyttävien johdannaisinstrumenttien tehokkaan osuuden käyvän arvon muutos kirjataan suoraan omaan pääomaan suojausrahastoon (liite 22). Omaan pääomaan kirjatut voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan sillä kaudella, jolla suojattu erä merkitään tuloslaskelmaan.

	2007		2006	
	Varat	Velat	Varat	Velat
Koronvaihtosopimukset				
Positiivinen (varat) /negatiivinen (velat) käypä arvo	296	149	203	0

Konsernilla on koronvaihtosopimuksia, joiden kiinteät korot 31.12.2007 vaihtelevat välillä 3,07 % – 4,82 % (3,07 % –3,89 %).Vaihtuvakorkoisten lainojen korot on pääsääntöisesti sidottu 3 kk Euriboriin. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli 31.12.2007 24 312 teur (19 690 teur). Koronvaihtosopimukset ja lainat on käsitelty IAS 39:n määrittelemien rahavirran suojauksen periaatteiden mukaisesti.

16. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset 2007 aikana;

Laskennalliset verosaamiset	1.1.2007	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12.2007
Konsernin sisäisten myyntivoittojen eliminointi	113	-113		0
Johdannaisten arvostus käypään arvoon				0
	113	-113	0	0

Laskennalliset verovelat

Myytävissä olevien sijoitusten arvostus käypään arvoon	67		-67	0
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon	12 791	1 626		14 417
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	53		-23	30
	12 911	1 626	-90	14 447

Laskennallisten verojen muutokset 2006 aikana;

Laskennalliset verosaamiset	1.1.2006	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12.2006
Konsernin sisäisten myyntivoittojen eliminointi	113			113
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	66		-66	0
	180		-66	113

Laskennalliset verovelat

Myytävissä olevien sijoitusten arvostus käypään arvoon	97		-30	67
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon	7 884	4 907		12 791
Johdannaisten arvostus käypään arvoon			53	53
	7 981	4 907	23	12 911

1 000 euroa	2007	2006
17. Myyntisaamiset ja muut saamiset		
Lainat ja muut saamiset		
Myyntisaamiset	158	144
Siirtosaamiset	91	105
Muut saamiset	3 529	444
	3 778	693
Muut saamiset käsittävät alv-saamisen 329 teur (444 teur) ja kauppahintasaatavan 3,2 Meur Turun Koy Datacityn osakkeista.		
Siirtosaamiset:		
Korot myytävissä olevista sijoituksista	0	51
Muut korot ja rahoituserät	0	1
Johdannaispimuksiin perustuvat saamiset	33	3
Muut	58	50
	91	105
Muut siirtosaamiset ovat lähinnä kulujaksotuksia. Saamisista ei ole kirjattu arvonalennuksia tilikauden aikana. Kaikki saamiset ovat euromääräisiä.		
Erääntymättömät	112	108
Erääntyneet	46	36
Alle 30 päivää	35	28
30-60 päivää	11	8
Yhteensä	158	144
18. Rahavarat		
Rahavarat muodostuvat seuraavasti:		
Taseen mukainen käteinen raha ja pankkitilit	1	1
	1	1

1 000 euroa	2007	2006
19. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät		
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät kauden alussa		
	31 200	0
Myyntit	-28 258	0
Arvonmuutos	300	0
Siirto sijoituskiinteistöistä	47 858	31 200
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät kauden lopussa		
	51 100	31 200
Myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi vuonna 2007 luokitelluista Koy Helsingin Kanavaranta 7 ja Koy Nahkahousutie 3:n myynnit toteutuivat suunnitelman mukaan vuoden 2007 alussa. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät koostuvat 31.12.2007 seuraavista sijoituskiinteistöistä: Koy Arinatie 8 ja Koy Kauppakeskus Martinsilta. Turun Koy Datacity (om.osuus 13 %) myytiin joulukuussa 2007.		
21. Arvonmuutosrahasto		
Arvonmuutosrahasto sisältää myytävissä olevien sijoitusten käypien arvojen muutokset		
Arvonmuutosrahasto tilikauden alussa	191	277
Kirjattu arvonmuutos		-86
Kirjauttu pois taseesta	-191	
Arvonmuutosrahasto tilikauden lopussa	0	191
22. Suojausrahasto		
Suojausrahasto sisältää rahavirran suojausena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypään arvoon arvostamisen		
Suojausrahasto tilikauden alussa	150	-190
Kirjattu tulokseen rahoitustuottojen ja kulujen oikaisuksi	-102	83
Uudet sopimukset	-149	21
Aikaisempien sopimusten arvonmuutos	206	355
Laskennallinen vero omaan pääomaan ja tulokseen siirretyistä	12	-119
Suojausrahasto tilikauden lopussa	116	150

20. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot					
	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Svop-rahasto	Yhteensä
1.1.2006	4 123 000	21 027	6 109	0	27 136
31.12.2006	4 123 000	21 027	6 109	0	27 136
Osakeanti ja yhdistely	56 505				0
Maksuton osakeanti 1:5	20 897 525				0
Suunnattu anti	1 330 000			5 001	5 001
Siirto			-6 109	6 109	0
31.12.2007	26 407 030	21 027	0	11 110	32 137
Yhtiön A- ja B-sarjan osakkeet yhdistettiin sekä päätettiin suunnata maksuton 56 505 osakkeen osakeanti A-sarjan osakkeenomistajille. Hallitus päätti kokouksessaan 21.3.2007 käyttää valtuutusta toteuttaa maksuton osakeanti, jossa osakkeenomistajille annettiin yhteensä 20 897 525 uutta osaketta. Yhdistelyn jälkeen yhtiöllä on yksi osakesarja, jonka kaupankäyntitunnus OMX Pohjoismaisessa pörssissä on JTK1V. Osakkeella ei ole nimellisarvoa eikä enimmäisosakemäärää ole rajoitettu.					
Ylikurssirahasto					
Ylimääräinen yhtiökokous päätti 31.5.2007 yhtiön ylikurssirahaston alentamisesta siirtämällä siihen 31.12.2006 tilinpäätöksessä kirjattuna ollut 6 109 teur yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (svop-rahasto).					
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto					
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto (svop) sisältää ylikurssirahastosta tilikauden aikana siirretyt 6 109 teur sekä suunnatussa annissa Hannu Sohlbergille osana kauppahinnan suoritusta annettujen 1,33 milj.osakkeen vasta-arvon (merkintähinta 3,76 eur /osake).					

1 000 euroa

2007 2006

23. Osingot

Jaetut osingot, euroa	1 401 820	1 278 130
Osinko per osake, euroa	0,06	0,05

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

24. Rahalaitoslainat

Pitkäaikaiset jaksotettuun hankintameroon arvostetut rahoitusvelat		
Pankkilainat	36 806	26 484

Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintameroon arvostetut rahoitusvelat		
Pankkilainat	6 300	8 000
Shekkitilin käytetty limiitti	541	540
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	4 136	4 221
	10 977	12 761

Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan kuuluvista veloista eräännyty yli viiden vuoden kuluessa:	13 845	1 933
--	--------	-------

Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 27. Konsernin pankkilainat ovat sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisia. Konsernin keskimääräinen korkoprosentti oli 4,1 % (vuonna 2006 4,3 %). Lainoista 5,4 milj. euroa (31.12.2006 5,4 milj. eur) on kiinteäkorkoisia ja vaihtuvakorkoisia on 42,4 milj. euroa (31.12.2006 33,8 milj. eur). Lainoista koronvaihtosopimukset huomioiden on muutettu kiinteäkorkoisiksi 31.12.2007 61 % (31.12.2006 63 %). Shekkitilin efektiivinen korkokanta oli 7,79 % (vuonna 2006 5,76 %) sisältäen limiitin koron.

25. Ostovelat ja muut velat

Pitkäaikaiset jaksotettuun hankintameroon arvostettavat rahoitusvelat		
Saadut ennakat	0	1 400
Yhteensä	0	1 400

Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintameroon arvostettavat rahoitusvelat		
Saadut ennakat	1 611	1 616
Ostovelat	362	168

Siirtovelat	757	475
Johdannaissopeuksiin perustuvat velat	0	8
Muut velat	536	748
	3 266	3 015

Muut velat sisältävät mm. alv-velan 451 teur (689 teur) ja muita työntäjävelotteita 80 teur (76 teur). Saadut ennakat käsittävät ennakkomaksut myytävissä olevista sijoituksista. Lyhytaikaisiin saatuihin ennakkoihin sisältyi lisäksi ennakkovuokra 108 teur (13 teur) ja vuokratuoksina vuokra-ennakoita 103 teur (78 teur).

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät:		
Koroista ja rahoituseristä	268	202
Henkilöstökuluista	168	127
Muista	321	146
Yhteensä	757	475

Muut siirtovelat sisältävät lähinnä kulujaksotuksia.

26. Taloudellisten riskien hallinta

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

Markkinariski - korkoriski

Konserni altistuu markkinariskeistä lähinnä vain korkoriskeille. Konserni altistuu korkoriskeille korollisten velkojensa kautta. Yhtiön riskienhallinnan yleisten periaatteiden mukaisesti vähintään 60 % luottokannasta tulee olla kiinteäkorkoisia. Konserni voi ottaa lainaa joko kiinteäkorkoisena tai vaihtuvakorkoisena ja käyttää koronvaihtosopimuksia päästäkseen politiikan mukaiseen tavoitteeseen. Tilinpäätöshetkellä konsernilla oli avoinna kahdeksan euromääräistä koronvaihtosopimusta.

Koronvaihtosopimukset ja lainat on käsitelty IAS 39:n määrittelemien rahavirran suojausten periaatteiden mukaisesti.

Tilinpäätöspäivänä konsernilla on avoinna euromääräisiä koronvaihtosopimuksia, joiden perusteella konserni saa keskimäärin 3,96 % kiinteää korkoa (31.12.2006 3,54 %) ja maksaa 3 kk:n Euriboriin sidottua korkoa. Keskimääräinen Euribor 3 kk oli vuonna 2007 4,27 % (vuonna 2006 3,08 %). Lainojen keskimääräinen maturiteetti oli 31.12.2007 5 vuotta (31.12.2006 3,6 vuotta) ja keskimääräinen korko 4,1 % vuonna 2007 (4,3 % vuonna 2006). Lainojen korkomarginaali on 0,43 - 0,52 % p.a.

Markkinakorkojen yhden prosenttiyksikön nousu vaikutus konsernin nettokorkokuluihin olisi seuraavien 12 kuukauden aikana 0,1 milj. euroa. Samansuuruinen korkojen nousu kasvattaisi omaa pääomaa 1 milj. euroa koronvaihtosopimusten markkina-arvon muuttumisesta johtuen. Muiden muuttujien oletetaan pysyvän vakiona. Vaikutus omaan pääomaan on laskettu karkeana arviona laskemalla korkoeroja legeille. Taseen käyvän arvon kirjausperustana käytetään pankin laskemaa tarkempaa korkokäyriin perustuvaa kassavirtojen nykyarvoa. Koronvaihtosopimukset, jotka on määritelty rahavirran suojaus-suhteeseen, on kirjattu omaan pääomaan suojausrahastoon ja tuloutuvat sieltä vuoteen 2017 mennessä. Vuonna 2007 rahavirran suojausten tehokkuus oli hyvä.

Konsernin pankkilainat ovat sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisia. Lainoista 5,4 milj. euroa (31.12.2006 5,4 milj. eur) on kiinteäkorkoisia ja vaihtuvakorkoisia on 17,5 milj. euroa (31.12.2006 13,6 milj. eur). Lainoista koronvaihtosopimukset mukaanlukien oli kiinteäkorkoisia 29,7 milj. euroa (vuonna 2006 25,1 milj. euroa). Näin lainakannasta on 31.12.2007 61 % on, tai on muutettu kiinteäkorkoisiksi (31.12.2006 63 %, koko shekkiluottolimiitti 1,093 teur käsitelty laskelmissa vaihtuvakorkoisena lainana). Kaikki lainat ovat euromääräisiä.

1 000 euroa

2007 2006

Tilinpäätösajankohdan mukainen korollisten velkojen jaottelu on seuraava:		
Kiinteäkorkoiset rahoitusvelat		
Pankkilainat	29 712	25 090
Vaihtuvakorkoiset rahoitusvelat		
Pankkilainat	18 071	14 155
Yhteensä	47 783	39 245

Liitetieto 26. jatkuu

Seuraavassa on erittely konsernin korollisen velan koron muutoksen ajankohdasta (5,4 milj.euron kiinteäkorkoinen: bullet-laina eräänny kokonaisuudessaan vuonna 2010):

Korkojakson maturiteetti	Pankkilainojen lyhennys	Koronvaihtosop. lyhennys
2008	10 977	2 877
2009	4 136	4 189
2010	9 148	1 671
2011	6 889	6 230
2012	2 788	1 980
2013-	13 845	7 365
Yhteensä	47 783	24 312

Koska konsernilla ei ole merkittäviä korollisia varoja, konsernin tilikauden voitto ja kassavirrat eivät ole merkittävästi alltiina markkinakorkojen vaihtelulle.

Ennustetut tulevat korkomaksut suojauksen alla olevista lainoista:

1 000 euroa	2007	2006
0-1 vuotta	1 038	750
1-5 vuotta	2 740	1 720
yli 5 vuotta	910	65

Liitetieto 26. jatkuu**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. Johdannaissopimusten ja sijoitustransaktioiden vastapuolet ovat hyvän luottokelpoisuuden omaavia yrityksiä. Konsernin luottoriskin enimmäismäärä on rahoitusvarojen kirjanpitoarvo 31.12.07. Vuonna 2007 tehdyt sijoituskiinteistöankinnat ovat entisestään hajauttaneet vuokralaisriskiä. Kymmenen suurinta vuokralaista edustavat 47,5 % (55,6 %) yhtiön kokonaiskuukausivuokrasta ja kymmenen suurimman sopimuskantaosuus on 46,7 % (57,4 %). Saatua vuokravakuuksia oli taseessa 31.12.2007 103 teur (31.12.2006 78 teur). Vuokravakuuksia on vuoden 2007 aikana saatu 70 teur (vuonna 2006 42 teur). Vuokraennakoita oli taseessa 31.12.2007 108 teur (31.12.2006 13 teur).

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 eräännyvien lainojen takaisinmaksuun. Rahoituksen saatavuutta ja joustavuutta pyritään takaamaan nostamattomilla luottolimiiteillä. 31.12.2007 nostamattomia luottolimiittejä oli 1,1 Meur (31.12.2006 2 Meur). Kassaliijäämät sijoitetaan markkinoille lyhyisiin rahamarkkinainstrumentteihin tai pankkitalletuksiin.

Liitetieto 26. jatkuu

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja arvioitujen rahoituskulujen kassavirrat olivat seuraavat:

31.12.2007	Tasearvo	Sop.perusteiset rahavirrat	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Pankkilainat	47 242	-55 455	-12 304	-27 667	-15 484
Shekkiluottolimiitit	541	-541	-541		
Ostovelat ja muut velat	2 735	-2 735	-2 735		
Johdannaissopimukset					
Koronvaihtosopimukset	-147	215	113	166	-64
31.12.2006					
Pankkilainat	38 706	-42 443	-13 478	-26 962	-2 003
Shekkiluottolimiitit	540	-540	-540		
Ostovelat ja muut velat	3 650	-3 650	-2 250	-1 400	
Johdannaissopimukset					
Koronvaihtosopimukset	-203	338	94	238	6

Liitetieto 26. jatkuu**Pääomarakehteen hallinta**

Konsernin tavoitteena on kasvattaa konsernin kiinteistö kantaa tasapainoisesti ja kannattavasti yhtiön omavaraisuusastetavoitteen puitteissa.

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

Liitetieto 26. jatkuu

1 000 euroa	2007	2006
Oma pääoma	86 901	73 070
Taseen loppusumma	154 098	129 641
Saadut ennakot	1 610	3 016
Omavaraisuusaste	57,0 %	57,7 %

27. Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot IAS 39 mukaan ryhmiteltynä

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja arvioitujen rahoituskulujen kassavirrat olivat seuraavat:

	Liite	kirjanpitoarvo 2007	käypä arvo 2007	kirjanpitoarvo 2006	käypä arvo 2006
Rahoitusvarat					
Myytavissä olevat sijoitukset	13	0	0	748	748
Johdannaissopimukset	15	296	296	203	203
Lainat ja muut saamiset	14	0	0	309	309
Myyntisaamiset ja muut saamiset	17	3 449	3 449	249	249
Rahavarat	18	1	1	1	1
Rahoitusvarat yhteensä		3 746	3 746	1 510	1 510
Rahoitusvelat					
Pankkilainat	24	47 242	47 242	38 706	38 706
Shekkiluottolimiitti	24	541	541	540	540
Ostovelat ja muut velat	25	2 735	2 735	3 650	3 650
Johdannaissopimukset	15	149	149		
Rahoitusvelat yhteensä		50 667	50 667	42 896	42 896

Johto arvioi, että lainojen nimellisarvot ovat lähellä luottojen käypiä arvoja, koska luottojen korkomarginaali on pysynyt samana.

1 000 euroa

2007

2006

28. Muut vuokrasopimukset**Konserni vuokralle antajana**

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat

Yhden vuoden kuluessa	6 962	7 085
Yli vuoden mutta alle viiden vuoden kuluessa	21 183	22 813
Yli viiden vuoden kuluessa	3 695	6 112
Yhteensä	31 840	36 010

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

Yhden vuoden kuluessa	999	795
Yli vuoden mutta alle viiden vuoden kuluessa	6 244	730
Yli viiden vuoden kuluessa	504	3 985
Yhteensä	7 747	5 510

Konserni vuokraa omistamiaan kiinteistöjä toimisto-, tuotanto-, myymälä- ja varastotiloiksi. Kiinteistöt on luokiteltu sijoituskiinteistöiksi. Vuokrasopimuskannan keskimääräinen kestoaika on 2,6 vuotta (31.12.2006 3,4vuotta).

Konserni vuokralle ottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat

Vuokra yhden vuoden kuluessa	160	74
Vuokra yli yhden vuoden mutta alle viiden vuoden kuluessa	640	295
Yli viiden vuoden kuluessa	2 630	1 406
Yhteensä	3 430	1 775

Konsernin sijoituskiinteistöistä kolme sijaitsee Helsingin kaupungin vuokratonteilla (yksi vuonna 2006). Vuokrasopimukset ovat pitkäaikaisia ja niihin sisältyy indeksiehto. Vuoden 2007 tuloslaskelmaan sisältyy muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokramenoja 116 teur (74 teur vuonna 2006).

1 000 euroa

2007

2006

29. Vastuusitoumukset

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

Pankkilainat	47 242	39 002
Saadut ennakot	1 400	1 400
	48 642	40 402

Kiinnitettyt panttikirjat	46 168	49 120
Panttatut sijoituskiinteistöosakkeet	22 937	0

30. Lähipiiri

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

Susanna Renlund, JTK hallituksen puheenjohtaja, JT hallituksen jäsen
 Thomas Tallberg, JTK hallituksen jäsen ja JT hallituksen puheenjohtaja
 Kari Jordan, JTK hallituksen jäsen
 Magnus Bargum, JTK hallituksen jäsen
 Kaj Hedvall, JTK hallituksen jäsen
 Kari Sainio, 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 Särkilähti, JT hallituksen jäsen
 Kaj-Gustaf Bergh, JT hallituksen jäsen
 Martti Leisti, JTK:n toimitusjohtaja

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

Yhtiö	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
Emoyritys Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj	Espoo		
Koy Espoon Suomalaistentie 7	Espoo	100 %	100 %
Koy Gyldenintie 2	Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Valimotie 2	Helsinki	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8	Vantaa	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10	Vantaa	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo	Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo	Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2	Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Höyläämötie 2	Helsinki	100 %	100 %
Koy Tietäjätie 12 Espoo	Espoo	100 %	100 %
Koy Luomantoko 3	Espoo	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6	Espoo	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	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
Ekomans Oy

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat, 1 000 euroa

	2007	Ostot	Myyntit	Saamiset	Velat
Oy Julius Tallberg Ab		89	33	6	29
Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy			25		
Oy Soffco Ab			62		
	Yht.	89	120	6	29
Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat	2006	Ostot	Myyntit	Saamiset	Velat
Oy Julius Tallberg Ab		23	32		
Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy			25		
Oy Soffco Ab			60		
	Yht.	23	117	0	0

Lähipiirin kanssa tehdyistä liiketoimista ei ole syntynyt luottotappioita.

1 000 euroa	2007	2006
Johdon työsuhde-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	252	237
Hallituksen jäsenet	78	74
Ei eläkesitoumuksia, vastuusitoumuksia tai vakuuksia		
Toimitusjohtajan palkka luontoisetuineen	174	163
Vapaaehtoinen eläkevakuutus, maksupohjainen	9	9
Ei vastuusitoumuksia eikä vakuuksia		

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

31. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Vuoden 2007 aikana allekirjoitettu Koy Kauppakeskus Martinsillan myyntiä koskeva sopimus toteutui tammikuussa 2008. Koy Helsingin Rälssintie 10:n osakkeiden hallintaoikeus siirtyi konsernille tammikuussa 2008.

TUNNUSLUVUT

NELJÄN VUODEN LUKUSARJAT	2007 IFRS	2006 IFRS	2005 IFRS	2004 IFRS
Liikevaihto, milj. €	11,4	10,4	9,8	9,9
Liikevoitto, milj. €	16,2	22,2	10,6	6,8
% liikevaihdosta	141,6	212,2	108,5	68,9
Voitto ennen veroja, milj. €	14,2	20,7	9,3	5,5
% liikevaihdosta	124,4	197,9	94,7	55,6
Tilikauden tulos	10,5	15,3	6,7	4,7
% liikevaihdosta	91,4	146,7	68,9	47,1
Oman pääoman tuotto, %	13,1	23,2	12,2	11,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	13,2	21,2	11,6	8,9
Omavaraisuusaste, %	57,0	57,7	54,4	54,2
Bruttoinvestoinnit, milj. €	37,7	5,3	7,2	1,0
% liikevaihdosta	329,6	50,4	79,5	42,6
Vuokrasopimuskanta, milj. €	32	36	41	35
Henkilöstö keskimäärin	5	4	4	4
Osakekohtainen tulos, €	0,41	0,62	0,28	0,19
Osakekohtainen oma pääoma, €	3,29	2,95	2,38	2,08
Osingot, 1 000 € *)	2 641	1 402	1 278	1 237
Osakekohtainen osinko, € *)	0,10	0,06	0,05	0,05
Osinko tuloksesta, %	25,25	9,15	13,1	26,6
Efektiiivinen osinkotuotto, %	3,3	1,8	2,3	3,1
P/E-luku	7,38	5,03	8,07	9
Osakkeen ylin kurssi, €	4,10	3,28	2,35	1,68
Osakkeen alin kurssi, €	2,80	2,17	1,57	1,18
Osakkeen tilik. keskimääräinen kurssi, €	3,50	2,56	1,96	1,48
Osakkeen kurssi 31.12.	3,00	3,12	2,23	1,63
Osakekannan markkina-arvo, 1 000 €	79 221	77 100	55 248	40 323
Osakkeiden vaihto, 1 000 €	2 842	1 771	6 577	663
Osakkeiden vaihto, kpl	826 869	689 670	3 733 830	449 730
Osakkeiden vaihto, %	3,2	2,8	15,1	1,8
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (1 000 kpl)	25 717	24 738	24 738	24 738
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä tilikauden lopussa (1 000 kpl)	26 407	24 738	24 738	24 738

*) 2007 hallituksen ehdotus

TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

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

OSAKEPÄÄOMAN RAKENNE

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

OSAKKAAT ELINKEINORYHMITÄIN 31.12.2007

Elinkeinoryhmä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
Yksityiset yritykset	33	5,98	20 142 588	76,28
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	9	1,63	586 189	2,22
Kotitaloudet	507	91,85	5 518 647	20,90
Ulkomaat	1	0,18	46 000	0,17
Julkisyhteisöt	1	0,18	113 600	0,43
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1	0,18	6	0,00
	552	100,00	26 407 030	100,00

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2007

Osakas	Osakkeita ja ääniä kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	63,07
Oy Mogador Ab	2 523 000	9,55
Tallberg Thomas	1 505 892	5,71
Sohlberg Hannu	1 330 000	5,04
Tallberg Martin	916 044	3,47
Rosaco Oy Ab	592 010	2,25
Renlund Susanna	426 936	1,62
Tallberg Nina	341 820	1,30
Helsinki Investment Trust Oy	180 000	0,69
Nordea Pankki Suomi Oyj (Hallintarekisteröity)	142 404	0,54
Sijoitusrahasto Aktia Secura	119 658	0,46
Merimieseläkekassa	113 600	0,44
Muut	1 561 424	5,86
Yhteensä	26 407 030	100

OSAKEOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN 31.12.2007

	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
1 - 100	75	13,59	4 068	0,02
101 - 1 000	288	52,17	138 507	0,52
1001 - 10 000	145	26,27	477 115	1,81
10 001 - 100 000	31	5,62	830 134	3,14
100 001 - 1 000 000	9	1,63	2 944 072	11,15
1 000 001 - 99 999 999	4	0,72	22 013 134	83,36
	552	100,00	26 407 030	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2007 suoraan yhteensä 2 882 766 osaketta, jotka tuottavat 10,92 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat: Oy Julius Tallberg Ab, Oy Mogador Ab, Oy Montall Ab. Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 19 188 162 osaketta, jotka tuottavat 72,66 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA		1.1.-31.12.	1.1.-31.12.
1 000 euroa	liitetieto	2007	2006
LIKEVAIHTO	1	11 195	10 447
Liiketoiminnan muut tuotot	2	6 822	0
Henkilöstökulut	3	-686	-586
Poistot ja arvonalentumiset	4	-615	-30
Liiketoiminnan muut kulut		-9 413	-8 506
LIKEVOITTO		7 303	1 325
Rahoitustuotot ja -kulut	5		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		0	119
Muut korko- ja rahoitustuotot		2 050	1 891
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-2 061	-1 537
		-11	473
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		7 292	1 798
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		0	0
Tuloverot	6	-2 057	-443
TILIKAUDEN VOITTO		5 235	1 355

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA		1.1.-31.12.	1.1.-31.12.
1 000 euroa		2007	2006
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA			
Tilikauden voitto		5 235	1 355
Oikaisut			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Liiketoiminnan muut tuotot		-6 822	0
Poistot ja arvonalentumiset		615	16
Rahoituserät		11	-473
Verot		2 057	443
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos		137	-135
Osto- ja muiden velkojen muutos		508	395
Maksetut korot ja rahoituskulut		-2 002	-1 452
Saadut korot		2 020	1 810
Maksetut verot		-512	-437
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		1 247	1 522
INVESTOINTIEN RAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		-99	-5
Investoinnit muihin sijoituksiin		-31 273	-3 662
Sijoitusten myyntitulot		22 411	1 571
Saadut osingot		0	98
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA		-8 962	-1 998
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot		22 100	6 469
Lainojen takaisinmaksut		-12 984	-4 715
Maksetut osingot		-1 402	-1 278
Rahoituksen rahavirta		7 714	476
Rahavarojen muutos		0	0
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.		0	0
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.		0	0

EMOYHTIÖN TASE			
1 000 euroa	liitetieto	31.12. 2007	31.12. 2006
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	7		
Aineettomat oikeudet		3	6
AINEELLISET HYÖDYKKEET	8		
Koneet ja kalusto		120	33
		120	33
SIJOITUKSET	9		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		39 823	16 900
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		48 275	48 818
Muut osakkeet ja osuudet		0	6 650
Lainasaamiset		0	309
		88 098	72 677
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		88 221	72 716
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Lyhytaikaiset saamiset	10		
Myyntisaamiset		96	70
Muut saamiset		3 528	444
Siirtosaamiset		49	101
Rahat ja pankkisaamiset		0	0
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		3 673	615
VASTAAVAA YHTEENSÄ		91 894	73 331

1 000 euroa		31.12. 2007	31.12. 2006
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
	11		
Osakepääoma		21 027	21 027
Ylikurssirahasto		0	6 109
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		11 110	0
Edellisten tilikausien voitot		2 913	2 960
Tilikauden voitto		5 235	1 355
		40 286	31 452
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
	12		
Lainat rahoituslaitoksilta		36 301	25 401
Ennakkomaksut		0	1 400
		36 301	26 801
Lyhytaikainen vieras pääoma			
	13		
Lainat rahoituslaitoksilta		10 640	12 424
Saadut ennakot		1 508	1 616
Ostovelat		192	71
Velat saman konsernin yrityksille		722	546
Siirtovelat		2 056	338
Muut lyhytaikaiset velat		189	83
		15 307	15 078
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		51 608	41 879
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		91 894	73 331

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT		
1 000 euroa	2007	2006
1. Liikevaihto		
Vuokratuotot	11 189	10 440
Muu myynti	6	7
	11 195	10 447
2. Liiketoiminnan muut tuotot		
Myyntitulo sijoituksista (Koy Helsingin Kanavaranta 7, Koy Nahkahousutie 3 ja Koy Turun Datacity)	6 822	0
	6 822	0
3. Henkilöstökulut		
Palkat, palkkiot ja tantiemit	536	448
Eläkemaksut	127	120
Muut henkilösivukulut	23	18
	686	586
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	5	4
Johdon palkkiot		
Hallituksen palkkiot	78	73
Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot	174	163
Eläkesitoumukset Henkilöstöllä on vapaaehtoinen eläkejärjestely, jonka vuosikustannus on 27 000 euroa. Tämän ja lakisääteisen TEL-vakuutuksen lisäksi johdolla tai henkilöstöllä ei ole muita eläkejärjestelyjä.		
4. Poistot		
Muut pitkävaikutteiset menot	2	6
Rakennukset	0	0
Koneet ja kalusto	13	10
Arvonalentumiset pitkäaikaisista sijoituksista	600	14
	615	30
5. Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0	98
Korkotuotot lainaamisesta	0	21
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yhtiöiltä	1 885	1 876
Muilta	142	9
Korko- ja muut rahoituskulut muille	-2 038	-1 531
Rahoitusvastikkeet ¹⁾	-36	-86
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-47	387
¹⁾ Sisältyvät vuokriin ja yhtiövastikkeisiin		
6 Verot		
Varsinaisesta toiminnasta	2 057	443
	2 057	443

PYSYVÄT VASTAAVAT		
1 000 euroa	2007	2006
7. Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	24	24
Lisäys 1.1.-31.12.	0	0
Hankintameno 31.12.	24	24
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-18	-15
Poistot 1.1.-31.12.	-3	-3
Kirjanpitoarvo 31.12.	3	6
8. Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.	82	77
Lisäykset 1.1.-31.12.	113	5
Vähennykset 1.1.-31.12.	-33	0
Hankintameno 31.12.	162	82
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-49	-39
Vähennysten kertyneet poistot	19	0
Poistot 1.1.-31.12.	-12	-10
Kirjanpitoarvo 31.12.	120	33
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	65	65
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0
Hankintameno 31.12.	65	65
Kertyneet poistot 1.1.	-65	-62
Poistot 1.1.-31.12.	0	-3
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0
9. Sijoitukset		
Tytäryhtiöosakkeet		
Hankintameno 1.1.	16 900	15 516
Lisäykset 1.1.- 31.12.	27 070	1 384
Vähennykset 1.1.-31.12.	-4 147	0
Hankintameno 31.12.	39 823	16 900
Muut osakkeet		
Koy DataCity	6 160	6 160
Koy DataCity myynti	-6 160	0
SK Property Oy	490	490
SK Property Oy siirto sijoituksiin	-490	0
Muut osakkuudet (Jert)	1	15
Vähennys muut osuudet (Jert)	-1	-14
	0	6 651
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	6 651	6 665
Lisäykset 1.1.- 31.12.	0	0
Vähennykset 1.1.- 31.12.	-6 651	-14
Hankintameno 31.12.	0	6 651
Lainasaamiset		
Saamiset muista sijoituksista	0	309
Pitkäaikaiset saamiset konserniyhtiöiltä ovat lainasaamisia (konsernitili)		

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

1 000 euroa	2007	2006
10. Lyhytaikaiset saamiset		
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:		
Saamiset konserniyhtiöiltä	6	0
Korko lainasaamisista	0	51
Saamiset johdannaissopimuksista	33	3
Muut korkosaamiset	0	1
Verot	0	35
Muut	10	11
	49	101

Muut saamiset sisältävät vuonna 2007 kauppahintasaatavan 3,2 Meur Turun Koy Datacityn osakkeista.

11. Oma pääoma

Vuonna 2007 toteutettiin osakesarjojen yhdistäminen ja suunnattu maksuton osakeanti A-sarjan osakkeiden omistajille. Yhtiöllä on tämän jälkeen yksi osakesarja ja kaikilla osakkeilla on samat oikeudet. Yhtiön osake noteerataan OMX Pohjoismaisessa Pörssissä GICS toimialaluokassa 40 "Rahoitus". Vaihtovelkakirjalainoja tai optiolainoja ei ole laskettu liikkeeseen. Yhtiöllä ei ole voimassa optio-ohjelmia. Ylimääräinen yhtiökokous 31.5.2007 päätti ylikurssirahaston alentamisesta siirtämällä 31.12.2006 tilinpäätöksessä kirjattu 6 109 233,27 euron ylikurssirahasto kokonaisuudessaan yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

2006	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo 1 000 euroa
A-osakkeet (20 ääntä/osake)	565 070	2 882
B-osakkeet (1 ääni/osake)	3 557 930	18 145
Yhteensä	4 123 000	21 027
2007		
15.3.2007 Uusia B-osakkeita ja osakesarjojen yhdistäminen	56 505	
26.3.2007 Maksuton osakeanti 1:5	20 897 525	
19.6.2007 Suunnattu anti	1 330 000	
Yhteensä	26 407 030	21 027
1 000 euroa	2007	2006
Osakepääoma 1.1.	21 027	21 027
Osakepääoma 31.12.	21 027	21 027
Ylikurssirahasto 1.1.	6 109	6 109
Siirto svop-rahastoon	-6 109	0
Ylikurssirahasto 31.12.	0	6 109
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	0	0
Lisäys (suunnattu anti)	5 001	0
Siirto ylikurssirahastosta	6 109	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	11 110	0
Kertyneet voittovarot 1.1.	4 315	4 238
Osingonjako	-1 402	-1 278
Tilikauden tulos	5 235	1 355
Kertyneet voittovarot 31.12.	8 148	4 315
Oma pääoma yhteensä	40 286	31 452
Jakokelpoiset varat	19 258	4 315

1 000 euroa	2007	2006
-------------	------	------

12. Pitkäaikaiset velat**Velat, jotka erääntyvät 5 vuoden tai pidemmän ajan kuluttua**

Lainat rahoituslaitoksilta	13 845	1 932
----------------------------	--------	-------

13. Lyhytaikaiset velat

Korottomat lyhytaikaiset velat	3 945	2 108
Korolliset lyhytaikaiset velat	11 362	12 970
	15 307	15 078

Velat saman konsernin yrityksille		
Lyhytaikaiset lainat tytäryhtiöiltä	722	546

Siirtovelkojen olennaiset erät

Verot	1 552	0
Korot	262	211
Henkilöstökulut	167	127
Muut	75	0
	2 056	338

14. Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut

Koronvaihtosopimukset		
Kohde-etuuden arvo	24 312	19 690
Markkina-arvo	180	198

15. Yhtiövelkaosuudet

Konsernin ulkopuolisten kiinteistöyhtiö-osakkeiden maksamaton velkaosuus 31.12.	0	1 322
---	---	-------

16. Annetut vakuudet

Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön

Rahoituslaitoslainat		
Lainat	46 941	37 825
Muut velat		
Ennakkomaksut	1 400	1 400

Vakuudet

-kiinnitykset	0	0
-kiinteistöyhtiöosakkeet	22 937	0

Kiinteistökiinnitykset yhteensä	0	0
---------------------------------	---	---

17. Vakuutusarvot 31.12.2007

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

Kertyneet voittovarar tilinpäätöksessä ovat 8 148 211,06 euroa, josta tilikauden voitto on 5 234 948,02 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

– osinkoa jaetaan 26.407.030 osakkeelle 0,10 euroa/osake eli yhteensä	2 640 703,00 euroa
– ja että kertyneisiin voittovaroihin jää	5 507 508,06 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

Espossa helmikuun 13. päivänä 2008

Susanna Renlund

Thomas Tallberg

Magnus Bargum

Kaj Hedvall

Kari Jordan

Kari Sainio

Martin Tallberg

Martti Leisti
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. – 31.12.2007. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laaditun konsernitilinpäätöksen sekä Suomessa voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti laaditun toimintakertomuksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen, joka sisältää emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon konsernitilinpäätöksestä sekä emoyhtiön tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, etteivät tilinpäätös ja toimintakertomus sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon

tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Konsernitilinpäätös

EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kasainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laadittu konsernitilinpäätös antaa näiden standardien ja kirjanpitolaian tarkoittamalla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Emoyhtiön tilinpäätös, toimintakertomus ja hallinto

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaian ja tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti ja antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Toimintakertomus on laadittu kirjanpitolaian ja toimintakertomuksen laatimista koske-

vien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Toimintakertomus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa ja antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Konsernitilinpäätös ja emoyhtiön tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Espossa 14. helmikuuta 2008

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö



Kim Karhu
KHT

HALLINNOINTI- JA OHJAUS- JÄRJESTELMÄT, YLEISTÄ

Yhtiö noudattaa OMX Pohjoismaiden Pörssin sisäpiiriohjetta sekä Pohjoismaisen Pörssin, Keskuskauppakamarin ja Elinkeinoelämän keskusliiton vahvistamaa 1.7.2004 voimaan tullutta suositusta listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä.

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

YHTIÖKOKOUS

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

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

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

Hallitus voi päättää, että osakkeenomistajien on saadaksesen 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.

Hallituksen 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 7.3.2007 valituista hallituksen jäsenistä on neljä riippumattomia yhtiön tulkinnan mukaan eli jäsenet Magnus Bargum, Kaj Hedvall, Kari Jordan ja Kari Sainio.

Yhtiön toimivasta johdosta osallistuu hallituksen kokouksiin säännöllisesti toimitusjohta-

ja, joka ei ole hallituksen jäsen. Toimitusjohtaja toimii hallituksen sihteerinä.

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

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

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 2007 hallituksen kokouksia oli 10 kpl ja kokouksiin osallistui keskimäärin 84 % hallituksen jäsenistä.

Hallitus arvioi toimintaansa vuosittain sisäisenä itsearviointina.

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Järjestäytymiskokouksessa 7.3.2007 hallitus ei muodostanut komiteoita.

HALLITUS

Puheenjohtaja**Hallintopäällikkö Susanna Renlund, Helsinki**

Syntynyt 1958

Maatalous- ja metsätieteiden maisteri

- Oy Julius Tallberg Ab:n hallituksen varapuheenjohtaja
- Ramirent Oyj:n hallituksen jäsen
- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1997 alkaen, varapuheenjohtaja vuosina 2005–2006 ja puheenjohtaja 2006 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 31.12.2007 oli 426 936 osaketta
- Susanna Renlundin keskeisimmät työtehtävät ovat olleet useiden taloyhtiöiden isännöinti ja Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy:n taloushallinnointi vuodesta 1994.



Susanna Renlund

Varapuheenjohtaja**Dosentti Thomas Tallberg, Helsinki**

Syntynyt 1934

LKT

- Oy Julius Tallberg Ab, hallituksen puheenjohtaja
- Useiden säätiöiden hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen varapuheenjohtaja vv. 1987–1997, puheenjohtaja vuosina 1998–2005 sekä vuodesta 2006 lähtien varapuheenjohtaja
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 31.12.2007 oli 1 505 892 osaketta
- Thomas Tallberg on toiminut vuodesta 1967 lähtien immunologian dosenttina ja vuosina 1971–1997 immunologian erikoislääkärinä Helsingin Yliopistollisessa Keskussairaalassa sekä vuodesta 1996 Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy:n johtajana.



Thomas Tallberg

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
- Suomen Kaupan Liitto, puheenjohtaja vuodesta 2007 alkaen
- Usean säätiön ja rahaston hallituksen jäsen.



Magnus Bargum

Johtaja Kaj Hedvall, Helsinki

Syntynyt 1960

KTT, DI

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



Kaj Hedvall



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.



Kari Sainio

Toimitusjohtaja Kari Sainio, Espoo

Syntynyt 1959

KTM, DI

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



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 31.12.2007 oli 916 044 osaketta
- Martin Tallberg työskenteli lyhyen ajan v. 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.

Toimitusjohtaja

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

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön tuloksesta ja taseesta.

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

Yhtiön toimitusjohtaja:**Martti Leisti**

Syntynyt 1947

Kauppatieteiden maisteri

- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitusjohtaja vuodesta 1987 ja konserniin kuuluvien tytäryhtiöiden hallituksen puheenjohtaja
- Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n neuvottelukunnan jäsen
- Ennen vuotta 1987 Martti Leisti toimi 10 vuotta YIT-Yhtymän palveluksessa, joista 6,5 vuotta Lähi-idän ja Espanjan viennin johtotehtävissä.
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 31.12.2007 oli 33 894 osaketta. Ei osakejohdannaisiin kannustinjärjestelmiin perustuvia omistuksia ja oikeuksia.

Vuonna 2007 toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot olivat 173 776 euroa. Maksetut vapaaehtoiset eläkevakuutukset vuonna 2007 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 työsuhtesopimuksen 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 2007 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsenille maksettiin palkkioita seuraavasti:

	eur
Susanna Renlund	13 500
Thomas Tallberg	12 350
Magnus Bargum	10 350
Kaj Hedvall	10 350
Kari Jordan	10 350
Kari Sainio	10 200
Martin Tallberg	10 500
Yhteensä	77 600

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

HENKILÖSTÖN KANNUSTEJÄRJESTELMÄT

Yhtiöllä on 13.2.2008 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 vuosikutannus vuonna 2007 oli 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 vuonna 2007 91 314 euroa (vuonna 2006 62 097 euroa), joista tilintarkastuksen palveluiden osuus oli noin 50 892 euroa (vuonna 2006 noin 50 265 euroa).

Tilintarkastajat

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

Sisäpiirihallinto

Yhtiö noudattaa OMX Pohjoismaisen 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 31.12.2007 22 076 928 osaketta, joka oikeuttaa 83,6 %:n äänivalta- ja omistusosuuteen.

VALVONTAJÄRJESTELMÄT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n liiketoiminnan ohjaus ja valvonta tapahtuu edellä kuvattujen 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:

- hyväksytyin toimintasuunnitelman ja budjetin päämäärien ja tavoitteiden saavuttaminen
- yhtiön voimavarojen taloudellinen ja tehokas käyttö
- toimintaan liittyvien riskien hallinta
- taloudellisen ja muun johtamisinformaation luotettavuus ja oikeellisuus
- ulkoisen sääntelyn ja sisäisten menettelytapojen sekä asiakassuhteissa 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 organisatorakennetta, jossa vastuut, valtuudet ja raportointisuhteet on selkeästi ja kattavasti sekä kirjallisesti määritelty.

Toimitusjohtaja vastaa siitä, että konsernin jokapäiväisessä toiminnassa noudatetaan voimassaolevia lakeja ja niiden nojalla annettuja säädöksiä sekä yhtiön toimintaperiaatteita ja hallituksen päätöksiä.

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

RISKIEN HALLINTA

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:llä on määritetty vuonna 2005 riskienhallinnan periaatteet, joiden mukaan riskienhallinta on keskeinen osa strategista ja operatiivista suunnittelua, päätöksentekoprosessia ja sisäistä valvontajärjestelmää. Riskienhallinnan periaatteet tullaan päivittämään vuoden 2008 kevään aikana, ja samalla tehdään tarkempi riskikartoitus.

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

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

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

Strategiset riskit

Maailmantalouden epävarmuus

Yhtiön liiketoimintaan vaikuttaa merkittävästi maailmantalouden epävarmuus. Vuoden 2007 loppupuolella epävarmuus on heijastunut sijoittajien tuottovaatimuksiin. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n liiketoiminnan kannalta maailmantalouden epävarmuus saattaa heijastua toimitiloja vuokraavien asiakkaiden liiketoimintaan ja välillisesti yhtiön tuottoihin.

Epävarmaa tilannetta yhtiö on pyrkinyt hallitsemaan realisoimalla kiinteistöomaisuutta, joka on ollut yhtiön pitkäntähtäimen sijoitussalkussa, mutta josta se on näkemyksensä mukaan saanut epävarmaan tilanteeseen nähden hyvän hinnan. Vuoden 2006 ja 2007 aikana näitä kiinteistöjen myyntejä ovat olleet Kanavaranta 7 ja Kauppakeskus Martinsillan osakekannat.

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

Yhtiö on pitänyt kiinteistösjoitustoiminnan painopistealueena pääkaupunkiseutua, jossa yhtiön asiantuntemus ja yleinen markkinoiden ennustettavuus on hyväksyttävällä tasolla. Yhtiö luopui vuoden 2007 aikana ainoastaan Turun sijoituksestaan Kiinteistö Oy Datacityssä.

Osaomistuksiin perustuvat kiinteistösjoitukset

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

Yhtiö katsoo pienentäneensä riskiä ostamalla CarVal Investorsilta sen enemmistöosuuden SK Property Oy:stä. Samoin yhtiö vaihtoi 4 394 htm² omistusosuutensa Turun Kiinteistö Oy Datacityssä Helsingissä sijaitsevan Kiinteistö Oy Rälssintie 10:n osakekantaan.

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

Asiakaskannan yksipuolisuus

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

Aviapolis-alueen kehittyminen

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

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

Operatiiviset riskit

Avainhenkilöriski

Yhtiön pienen henkilöstömäärän vuoksi (6 henkilöä) avainhenkilöriski on suuri. Tätä riskiä on pyritty pienentämään palkkaamalla vuoden 2007 aikana kaksi henkilöä lisää. Kuitenkin avainhenkilöriski ja varamiesjärjestelmään liittyvät riskit ovat edelleen merkittäviä. Yhtiö pyrkii hallitsemaan avainhenkilöriskiä osittain päällekkäisillä työnkuville.

Kiinteistöjen osto- ja myyntiprosessiin liittyvät riskit

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

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

Ulkoiset palveluntuottajat

Kiinteistön ylläpitoon liittyy operatiivisia riskejä esimerkiksi palveluntuottajien työn laatuun liittyen.

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

Tietojärjestelmät

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

Rahoitusriskit

Mahdollisia rahoitusriskejä ovat maksuvalmiuteen, korkotasoon sekä saataviin ja luottoihin liittyvät riskit.

Maksuvalmius

Lisää tietoa maksuvalmiusriskien hallinnasta löytyy tilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa (26) Taloudellisten riskien hallinta; Maksuvalmiusriski

Korkoriskit

Konserni altistuu markkinariskeistä lähinnä vain korkoriskille.

Lisää tietoa korkoriskien hallinnasta löytyy tilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa (26)

Taloudellisten riskien hallinta; Markkinariskien korkoriski.

Saatava- ja luottoriskit

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

Lisää tietoa saatava- ja luottoriskien hallinnasta löytyy tilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa (26) Taloudellisten riskien hallinta; Luottoriski.

Vahinko- ja vastuuriskit

Mahdollisia vahinkoriskejä ovat tulipalo ja toimitilaturvallisuusriskit sekä johdon vastuukysymykset.

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

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallitus ja toimitusjohtaja seuraavat liiketoimintaan liittyviä riskejä. Riskienhallinnalla pyritään vähentämään ennakoimattomien tappioiden todennäköisyyttä tai uhkaa. Riskienhallinnan tulee kattaa niin sisäiset kuin ulkoiset riskit, mitattavissa ja ei mitattavissa olevat riskit sekä yhtiön vaikutusvallassa ja vaikutusvallan ulkopuolella olevat riskit.

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

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

LUNASTUSMÄÄRÄYKSET

Yhtiöjärjestyksessä ei ole lunastusmääräyksiä.

OSAKASSOPIMUKSET

Yhtiön tiedossa ei ole osakassopimuksia.

TIEDOTTAMINEN

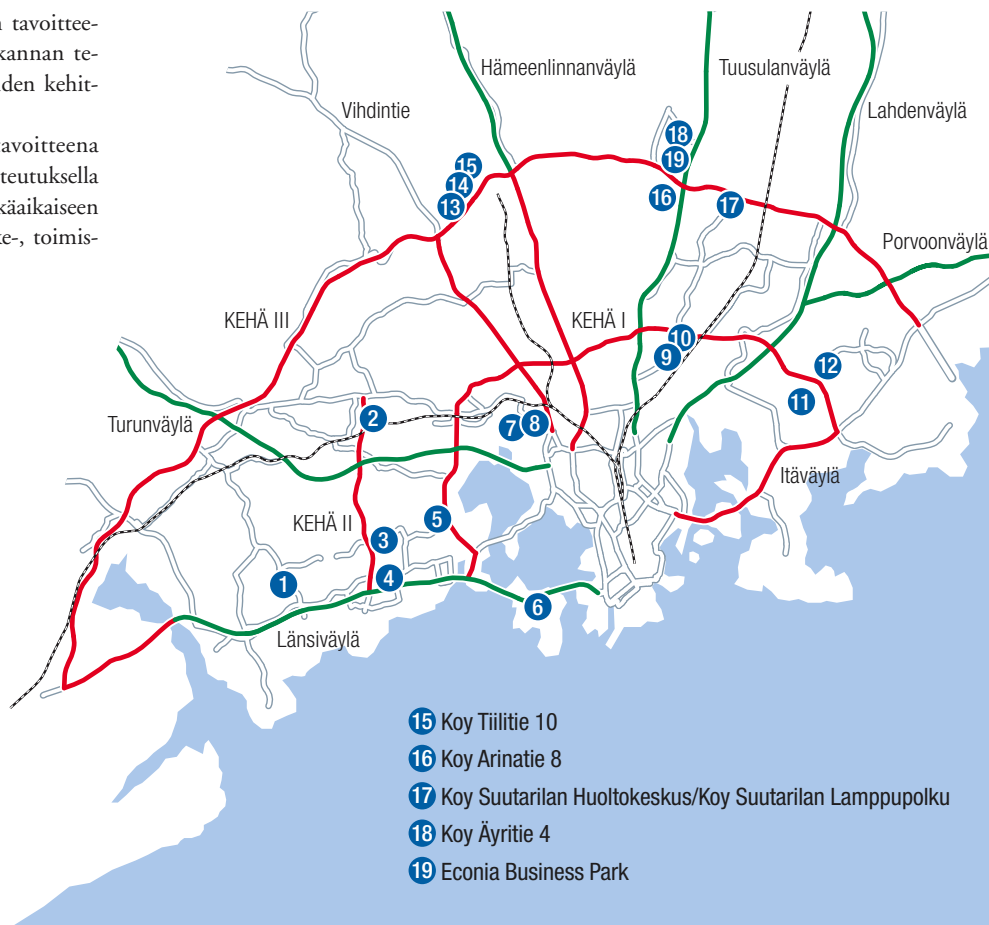
Yhtiö esittää seuraavat asiakokonaisuudet yhtiön internet-sivuilla:

- Hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä
- Yhtiökoukustiedot
- 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 realisoitavaksi ja omaan pitkäaikaiseen sijoitussalkkuun korkeatasoisia liike-, toimisto-, teollisuus- ja asuinkiinteistöjä.

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



- 15 Koy Tiilitie 10
- 16 Koy Arinatie 8
- 17 Koy Suutarilan Huoltokeskus/Koy Suutarilan Lamppupolku
- 18 Koy Äyritie 4
- 19 Eiconia Business Park



1 Espoo/Suomenoja, Suomalaistentie 7

Toimisto- ja varastokiinteistö
Vuokrattava ala n. 11 300 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Oy Agfa-Gevaert Ab
- A.I.N.A Mainos Oy
- Carpentum Oy
- Förlagssystem Finland Oy
- Jo-He Oy
- Oy Julius Tallberg Ab
- Kauppahuone Taito Oy
- Oy Norstar Ab
- Rustholli Remontit Oy
- Oy Senseware Ltd
- Suomen Polkupyörätukku Oy



2 Espoo/Kilo, Karapellontie 11-13

Toimisto-, tuotanto- ja varastokiinteistö
6 800 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

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



3 Espoo/Olarinluoma, Luomannotko 3

Toimisto- ja varastokiinteistö
4 300m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Lassila & Tikanoja Oyj
- Laattamaailma Oy



4 Espoo/Niittykumpu, Kappelitie 6

Toimistokiinteistö
8 700m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Espotel Oy
- Futuremark Oy
- Space Systems Finland Oy



5 Espoo/Tapiola, Tietäjantie 12

Toimistokiinteistö
2 100m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

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



6 Helsinki/Lauttasaari , Gyldénintie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
3 500 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

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



7 Helsinki/Pitäjänmäki, Valimotie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
1 300 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

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



8 Helsinki/Pitäjänmäki, Höyläämötie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
2 700 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Helsingin Rengaskolmio Oy
- Kopio Niini Oy



9 Helsinki/Oulunkylä, Liukumäentie 15

Varastokiinteistö
23 600 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Vuokrattu kokonaan
Schenker Cargo Oy:lle



10 Helsinki/Pukinmäki, Rälssintie 10*

Toimistokiinteistö
3 130 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

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

*Ostettu 25.1.2008



11 Helsinki/Myllypuro, Kivensilmänkuja 2

Toimistokiinteistö
3 000 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

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



12 Helsinki/Kontula, Sirrikuja 1

Toimisto- ja varastokiinteistö
4 500 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Itella Oyj
- Pintavision Oy



13 Vantaa/Petikko, Petikontie 6

Liikekiinteistö
5 900 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Eurokangas Oy
- Suomen Polkupyörätukku Oy



14 Vantaa/Petikko, Tiilitie 8

Toimisto- ja varastokiinteistö
2 200 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

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



15 Vantaa/Petikko, Tiilitie 10

Toimisto- ja varastokiinteistö
1 840 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Finn-Id Oy
- Scalen Maiorov Oy



16 Vantaa/Pakkala, Arinatie 8

Toimisto- ja varastokiinteistö
9 400 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Oy Meluton Ab
- Naps Systems Oy
- Ramirent Oyj
- Schiedel Savuhormistot Oy



17 Helsinki/Suutarila, Tapulikaupungintie 17 ja Lamppupolku 3

Toimisto-, tuotanto- ja varastokiinteistö
5 800 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Vuokrattu kokonaan Ramirent Oyj:lle



18 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 4

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
8 744 m²

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Vuokrattu kokonaan Oy Philips Ab:lle

MYYTÄVISSÄ OLEVAT KIINTEISTÖT

Vantaa/Pakkala, Arinatie 8

Yhtiö on tehnyt esisopimuksen 31.5.2006 Hartela Kiinteistömarkkinointi Oy:n kanssa Vantaan Aviapoliksen Kartanonkosken alueella sijaitsevan Kiint. Oy Arinatie 8:n myynnistä. Myynti edellyttää 31.8.2006 jätetyn kaavamuutoksen toteutumista, jonka arvioidaan toteutuvan elokuuhun 2008 mennessä. Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavamuutoksen kokouksessaan 13.2.2008.

MYDYT KIINTEISTÖT

Kiinteistö Oy Kauppakeskus Martinsilta, Espoo

Yhtiö myi 17.12.2007 tehdyllä kauppakirjalla Koy Kauppakeskus Martinsillan koko osakkeen Genesta Nordic Baltic Real Estate kiinteistörahastolle. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät uudelle omistajalle 31.1.2008.

Kiinteistö Oy DataCity, Turku

Yhtiö myi 17.12.2007 tehdyllä kauppakirjalla Turun Koy DataCityn osakkeen Tycla Oy:lle. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät uudelle omistajalle kaupan yhteydessä.



e c o n i a
BUSINESS PARK

19 Econia Business Park

Äyritie 6, Vantaa

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

Lisätietoja: www.econia.fi

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj rakennuttaa Vantaan Aviapolikseen Econia Business Parkin, joka on JTK:n merkittävin jalostushanke tällä vuosikymmenellä. Econia toteutetaan yhdessä Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa.

Econiaa yhdistyvät tulevaisuuden teknologia, energian säästö ja ekologia. Viihtyisissä, tehokkaissa toimitiloissa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, akustiikkaan, valaistukseen ja lämpötilaan.

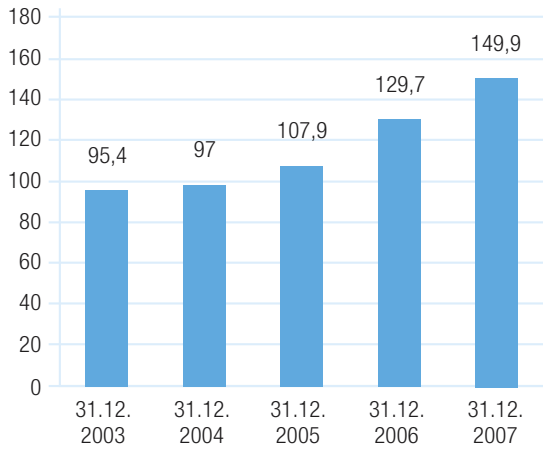
Econia koostuu neljästä seitsemänkerroksisesta talosta, joiden muuntojoustavia tiloja voidaan laajentaa myös talosta toiseen. Vuokrattava kokonaispinta-ala on noin 23 000 m². Kaikki tilat voidaan räätälöidä käyttäjän tarpeiden mukaan.



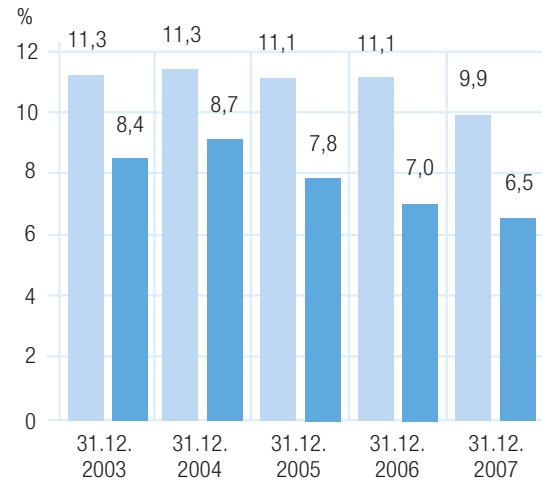
Kiinteistön ekologisuus on huomioitu kestävän kehityksen mukaisesti: rakennuksen sijainti, rungon muoto, rakennusmateriaalit, ikkunoiden koko ja niiden sijoittelu, julkisivun aurinkopaneelit, terminen viihtyvyys sekä käytön aikaiset toiminnot.



KIINTEISTÖMAISUUDEN MARKKINA-ARVO, MILJ. EUROA



NETTOVUOKRATUOTTO-%

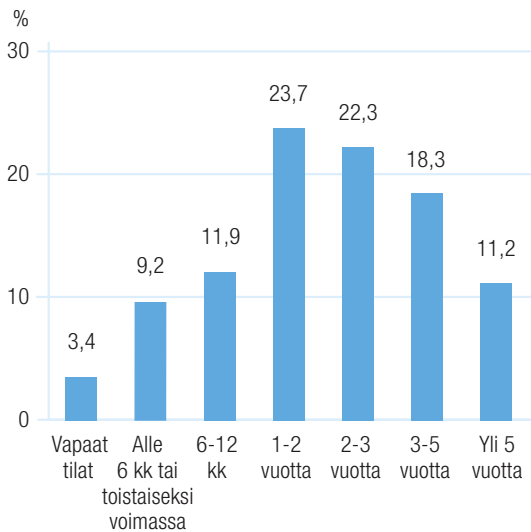


FAS nettovuokratuotto -% = $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (=vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin kiinteistöomaisuuden hankinta- tai FAS tasearvo varainsiirtoveroineen (keskimäärin vuoden aikana)}} \times 100$

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

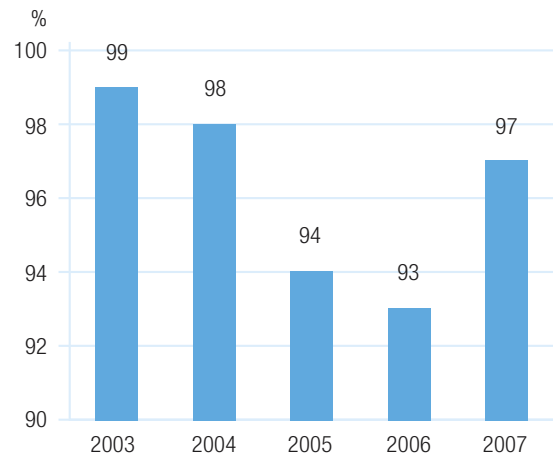
VUOKRATUOTTOJEN KESTOANALYYSI 31.12.2007

Vuokrasopimuskannan kestoajan keskiarvo 2,6 vuotta (2006: 3,5 vuotta)

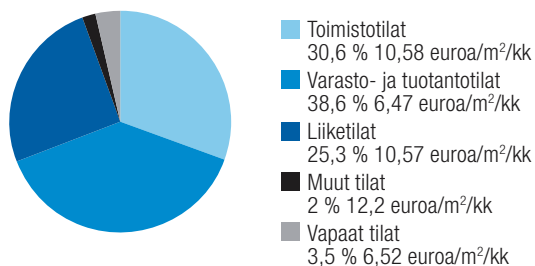


Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo (alv 0 %) 31,8 milj. euroa (2006: 36,0 milj.euroa).
Toistaiseksi voimassa olevista sopimuksista huomioitu irtisanomisajan vuokra.

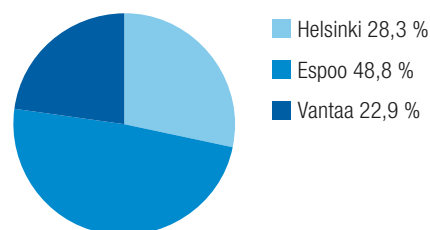
TUOTTOPAINOTETTU VUOKRAUSASTE 2003–2007



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



KIINTEISTÖMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN MARKKINA-ARVON



KIINTEISTÖYHTEENVETO 31.12.2007

Kiinteistön nimi	Omistus- osuus	----- Vuokrattava ala, htm ² -----					Käyttämätön rakennusoikeus kem ²	Hankinta- vuosi
		Yhteensä	Liike	Toimisto	Varasto/ tuotanto	Muu		
HELSINKI								
Koy Gylденintie 2 Lauttasaari	100	3 507	630	2 401	406	70	0	1987
Koy Suutarilan Huoltokeskus Suutarila	100	5 776	0	1 441	4 335	0	10 845	2000
Koy Suutarilan Lamppupolku Suutarila	100	0	0	0	0	0	8 838	2000
Koy Liukumäentie 15 Helsinki Oulunkylä	100 ¹⁾	23 634	0	0	23 634	0	0	2000
Koy Helsingin Valimotie 2 Pitäjänmäki	100	1 299	704	294	251	50	1 900	2007
Koy Helsingin Höyläämötie 2 Pitäjänmäki	100	2 711	0	200	2 511	0	4 860	2007
Koy Sirrikujan Teollisuustalo Kontula	100 ²⁾	4 562	0	2 714	1 848	0	0	2007
Koy Kivensilmänkuja 2 Myllypuro	100 ³⁾	3 063	0	2 603	460	0	1 000	2007
Yhteensä		44 552	1 334	9 653	33 445	120	27 443	
ESPOO								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab Kilo	100	6 803	0	3 777	2 663	363	7 564	1988
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 Suomalaisentie 7 Suomenoja	100	11 323	207	5 199	5 725	192	970	2005
Koy Kappelitie 6 Niittykumpu	100	8 766	783	7 720	143	120	0	2007
Koy Luomannotko 3 Olarinluoma	100	4 269	0	1 695	2 279	295	0	2007
Koy Tietäjantie 12 Espoo Tapiola	100	2 153	0	1 983	170	0	0	2007
Yhteensä		57 507	19 590	21 694	14 711	1 512	8 534	
VANTAA								
Koy Arinatie 8 Pakkala	100	9 408	285	1 057	8 066	0	3 880	1991
Koy Äyritie 4 Vantaa Veromies	100	8 744	0	2 267	5 899	578	4 068	1997
Koy Vantaan Äyri Veromies	100	0	0	0	0	0	24 144	1997
Koy Petikon Palvelutalo Petikko	100	5 905	4 361	0	1 544	0	0	2007
Koy Tiilitie 8 Petikko	100	2 190	0	900	1 290	0	0	2007
Koy Tiilitie 10 Petikko	100	1 842	0	738	1 104	0	0	2007
Yhteensä		28 089	4 646	4 962	17 903	578	32 092	
KAIKKI YHTEENSÄ		130 148	25 570	36 309	66 059	2 210	68 069	

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

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

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



CATELLA PROPERTY GROUP

ARVIINTILAUSUNTO JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N KIINTEISTÖKANNASTA

Catella Property Oy:n Arviointipalvelu on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien kiinteistöjen velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2007. Markkina-arvo määritellään IVS 2007 5.2:n mukaisesti arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonnlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

Arvion kohteina oli kahdeksan samaa kohdetta kuin edellisen arvioinnin ajankohtana 31.12.2006 ja kymmenen uutta arviointikohdetta. Kohteista oli seitsemän Helsingissä osoitteissa Gyldenintie 2, Tapulikaupungintie 37 / Lamppupolku 3, Liukumäentie 15, Sirrikuja 1, Kivensilmänkuja 2, Höyläämötie 2 ja Valimotie 2, kuusi kohdetta Espoossa osoitteissa Martinsillantie 10, Karapellontie 11–13, Suomalaistentie 7, Tietäjätie 12, Luomannotko 3 ja Kappelitie 6, viisi kohdetta Vantaal-

la osoitteissa Arinatie 8, Tiilitie 8, Tiilitie 10, Petikontie 6 ja Äyritie 4–6.

Arvioidut sijoituskiinteistöt on vuokrattu 96,5 %:sti vuokratuottopotentialista laskettuna. Vuoden kuluessa on vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika pysynyt likimain ennallaan. Tasollisesti vuokrat vastaavat uusissa sopimuksissa hyvin nykypäivän markkinatasoa. Yleistasolla kohteiden vuokraustilanne on hyvä. Käyttämätöntä rakennusoi-keutta on runsaasti osoitteissa Lamppupolku 3, Karapellontie 13 ja Äyritie 6 sijaitsevilla kiinteistöissä. Yhden kiinteistön osalta (Martinsillantie 10) markkina-arvo (yhteensä 44,5 milj. euroa) sisältyy jäljempänä esitettyyn kiinteistö-kannan markkina-arvoon perustuen vuonna 2007 allekirjoitetun kauppakirjan perusteella omistajan laskemaan nettokauppahintaan.

Olemme arvioineet em. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n omistamien kiinteistöjen velattomaksi markkina-arvoksi yhteensä sataneljäkymmentäyhdeksänmiljoonaa yhdeksänsataatauhatta (149 900 000) euroa ajankohtana 31.12.2007. Tästä summasta oli sijoitusomaisuuden markkina-arvo yhteensä 98 800 000 euroa ja myytävissä olevien sijoitusten markkina-arvo yhteensä 51 100 000 euroa.

Helsinki 15.1.2008

Catella Property Oy
Arviointipalvelu

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

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

