



Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj
Vuosikertomus 2024



Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2024

Vuoden 2024 kohokohdat

- ▶ Onnistuimme kiinteistöportfolion kehittämisessä strategian tavoitteiden mukaisesti. Hankimme omistukseemme Vantaanportti Retail Parkin osoitteessa Antaksentie 4, Vantaa.
- ▶ Toteutimme muutostyöhankkeet Kuntokeskus Liikulle Konalateran kiinteistössä, Storage 365:lle Sirrikujan Teollisuustalossa ja Arffmannille Kehämyllyn kiinteistössä. Muutoshankkeilla vahvistimme liiketila- ja koulutustilaportfoliotamme.
- ▶ KTI:n tutkimuksen mukaan asiakkaidemme tyytyväisyys vuokranantajaan säilyi erinomaisella tasolla ja suosittelemme kuvaava NPS-lukumme oli 63.
- ▶ Henkilöstötyytyväisyytemme pysyi korkealla tasolla, ollen 4,36/5. Henkilöstömme sitoutuminen työnantajaan säilyi niin ikään korkealla tasolla ja eNPS-lukumme oli 78.

Sisältö

Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2024	3
Toimitilat muutoksessa	4
Vantaanportti Retail Park	6
Kiinteistökehitys Vantaan Äyriellä	8
Vastuullisuustyö 2024	10
Tietoja osakkeenomistajille	12
Hallituksen toimintakertomus	13
Konsernitilinpäätös 2024	
Konsernin tuloslaskelma	16
Konsernitase	16
Konsernin rahavirtalaskelma	18
Tilinpäätöksen liitetiedot	19
Osakepääoma ja osakkeet	26
Emoyhtiön voitonjakoehdotus	27
Tilintarkastuskertomus	28
Arviointilausekset	30
Kiinteistöomaisuusanalyysit	32
Kiinteistöyhteenveto	33
Toimitiloista opetustiloiksi	34
Kiinteistömme 31.12.2024	35

Tilikausi yhteensä



**27,0 milj.
euroa**
Liikevaihto



**17,0 milj.
euroa**
Nettovuokratuotto



**8,7 milj.
euroa**
Tulos ennen veroja



91 %
Taloudellinen
vuokrausaste



**79,3 milj.
euroa**
Vuokrasopimuskannan
kokonaisarvo



**Haasteellinen
vuosi**

**Kiinteistökannan
kehittäminen**

**Joustavuus
muutoksessa**

**Asiakaskeskeinen
toiminnan
kehittäminen**

Toimitusjohtaja
Timo Valtonen

Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2024

”Suomi on toipunut hitaasti taantumasta ja Suomen talous supistui vuoden 2024 aikana noin 0,5 %. Taustalla vaikutti maailmantalouden vaisu kehitys ja vaimea euroalueen talouskasvu. Lisääntyneet geopoliittiset jännitteet uhkaavat edelleen euroalueen talouden ja maailmantalouden näkymiä.

Yleinen taloustilanne vaikutti voimakkaasti myös Suomen kiinteistömarkkinoihin ja vuosi 2024 näyttäytyi yhtenä heikoimmista vuosista 2000-luvulla, muun muassa kiinteistökauppavolyymilla mitattuna. Toimitilojen vuokrakysyntä on myös ollut heikkoa, mikä näkyi erityisesti toimitilojen kysynnässä.

Julius Tallberg-Kiinteistöjen liiketoiminta kehittyi vuoden 2024 aikana kaksijakoisesti. Onnistuimme investoimaan uuteen merkittävään kiinteistökohteeseen hankkimalla Vantaanportti Retail Parkin kevään aikana. Kohde on tunnettu ja menestyvä kauppapaikka Vantaalla Pakalan alueella. Kohteen hankinnan myötä yhtiön omistaman liiketilan määrä kasvoi merkittävästi ja vuokrattava pinta-alamme on tällä hetkellä noin 196.000 m². Samaan aikaan korkea korkotaso ja aikaisempien inflaatiopaineiden vaikutukset kiinteistöjen ylläpito- ja rahoituskuluihin heikensivät vuokrausliiketoiminnan kannattavuutta ja yhtiön tulosta. Korkeampi korkotaso on vaikuttanut myös kiinteistösijoitusten tuottovaateisiin ja näin ollen kiinteistöjen markkina-arvoissa on ollut laskua.

Jatkoimme kiinteistökohteidemme jalostamista ja edistimme asemakaavahankkeitamme tiiviissä yhteistyössä kaavaviranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Helsingin Konalassa sijaitsevassa Konalaterra-kohteessa jatkoimme kehitystoimintaa ja kiinteistön käyttötarkoituksen muutosta. Kohteen liiketilan määrää lisättiin vastaamaan Konalan alueen kasvavaa liiketilakysyntää.

Kuntokeskus Liikku avasi uuden toimipisteen kohteessamme. Jatkoimme myös Itä-Helsingissä sijaitsevassa Sirrikuja 1 -kohteessa muutostöitä ja siellä avattiin Storage 365 -pienvarastoketjulle toimipiste. Uutena asemakaavan kehityshankkeena aloitimme Vantaalla sijaitsevan Äyritie 4–6 -alueen tutkimisen tulevaan asuinkäyttöön osana Aviapoliksen kehittyvää aluetta.

Asiakaspalvelussa, toimitilojen uudisvuokrauksessa sekä kiinteistöjen ylläpitotoiminnassa korostuu ajan hengen mukainen hektisyys, vaatimukset nopeaan reagointiin ja entistä parempaan palveluun. Samalla kohtaamme etä- ja hybridityön haasteita toimestokohteiden käytössä ja ilmastonmuutoksen vaikutuksia kiinteistöjemme kohtaamisissa sääolosuhteissa. Nämä toimintaympäristön vaatimukset haastavat henkilökuntaamme ja kumppaneitamme entistä tiiviimpään yhteistyöhön ja nopeaan reagointiin. Kehitimme sisäisiä prosessejamme edelleen yhdessä avainkumppaniemme kanssa.

Osallistuimme jälleen KTI Kiinteistötiedon vuosittaiseen toimitilojen asiakastytyväisyysvertailuun, jossa nettosuosittelulukumme NPS oli 63, ollen koko toimialan toiseksi paras. Tämä on hyvä osoitus onnistumisesta ja antaa uskoa edelleen jatkaa toiminnan kehittämistä.

Haluan jälleen kiittää asiakkaitamme, hallitustamme sekä muita sidosryhmiämme vuoden aikana tehdystä hyvästä ja luottamusta vahvistavasta yhteistyöstä. Erityisesti kiitän upeaa, rivakkaa henkilökuntaamme ja yhteistyökumppaneitamme, joiden kanssa yhteispeli toimii hienosti.

Espoossa 1.4.2025

Timo Valtonen
toimitusjohtaja

Millaista tilaa asiakkaat tänä päivänä etsivät, asiakkuuspäällikkö Kari Oja?

”Olen vuokrannut liikekiinteistöjä työkseni vuodesta 2006. Monesti asiakkaalla on hyvin selkeä näkemys, mitä hän etsii. Aina hän ei toki kerro sitä minulle suoraan ja silloin minun työni on arvioida asiakkaalle olennaisimmat piirteet. Kun sitten pääsemme eteenpäin, keskitytään jo yksityiskohtaisempiin toiveisiin. Viime aikoina olen nähnyt tahtotiloissa muutosta, sillä koronavuodet toivat mahdollisuuden miettiä toimitilojen vuokrausta ja käyttöä ihan uudella tavalla. Se minne tilanne lopulta kääntyy, emme vielä tiedä.”

Etänä tai paikan päällä?

”Kun pandemian aikaan olimme pakotettuja jäämään kotiin, syntyi etätyökulttuuri, joka vaikuttaa työn tekoon toimialasta riippuen enemmän tai vähemmän. Tällä hetkellä seuraankin, miten asiakkaamme ratkaisevat toimitilakysymykset. Olen huomannut, että kokonaan etätyöhön vaihtaminen on ollut harvinaista. Mahdotonta se ei toki ole, sillä suomalaisilla on hyvin itsenäinen työote ja he ovat tehtävissään itseohjautuvia.

Hyvin usein käytössä on hybridimalli, jossa vietetään lähityössä muutama päivä viikossa. Jo tässä vaiheessa asiakkaan pitää tehdä päätöksiä siitä, miten tilat suh-

teutetaan työntekijöiden paikallaoloon. Jos tilakokoa pienennetään, se voi tarkoittaa esimerkiksi luopumista jokaiselle suunnatusta omasta työpisteestä.

Jos tilatarpeen koetaan pienentyneen yleisesti, mitä tehdään silloin, kun kaikkien työntekijöiden on oltava paikalla yhtä aikaa viikkopalaverissa? Varataanko heillä kaikille kuitenkin autopaikat? Jos tiloja pienennetään entisestä, alkaako viihtyvyys kärsiä?

Yksi vaihtoehto on lohkoa tiloja ja tätä olemmekin tehneet. Tiloja voi myös muuntaa yksinkertaisesti vaikkapa liukuovilla. Pohjaratkaisu asettaa muutostöille tiettyjä rajoituksia, mutta teemme toki jatkuvasti innovoivia saneerauksia.”

Miten työolosuhteet vaikuttavat työntekijöihin?

”Lähtökohtaisesti toimistotilat on suunniteltu työn tekemiseen, jolloin niissä on riittävä määrä valoa, toimiva ilmanvaihto sekä ergonomisesti oikeat toimistokalusteet. Näiden piirteiden lisäksi pitää miettiä työnteon harmoniaa. Itse koen, että toimistossa on yleisesti ottaen vähemmän häiriötekijöitä kuin vaikkapa kotitoimistolla, jossa ympärillä voivat pyöriä lemmikkieläimet ja lapset,



Asiakkaamme Anticimex Oy:n toimistotiloissa on huomioitu yhteisöllisyyttä luovat yhteistilat Pressi Smart Premises -kiinteistössä Vantaankoskella. Kuva: SRV

seinän toisella puolella äänekkäät naapurit ja mielessä tekemättömät kotityöt.

Edellä mainitun lisäksi nostaisin pohdintalistalle myös kollegiaaliset suhteet. Onko asiantuntijatyön tekeminen lähtökohtaisesti sellaista, että olisi hyvä sparrailla asioita, ja toisaalta, tarvitaanko välillä väljyyttä kodin ja työn välille?

Toimitilaa valitessa pitää tietenkin katsoa seinien ulkopuolelle. Sijainti voi myös olla vetovoimatekijä yhtä lailla työntekijöille kuin asiakkaillekin.”

Varastot ja tuotanto lähelle?

”Tämän päivän asiakastoiveista olen huomoinut sen, että moni haluaa pitää kaikki yrityksen toiminnot lähellä. Tarkoitan tällä esimerkiksi sitä, että toimistotilojen yhteydessä on niin varasto kuin tuotantotilatkin. Tietenkin tämä on toimialakohtaista, mutta muutos on mielestäni selkeä. On ollut aikoja, jolloin varasto oli lähes järjestään eri osoitteessa.

Haastatteleamalla liikehuoneistoa etsiviä olen kuullut, että toimintojen yhdistämisellä haetaan muun muassa säästöjä, kun samat henkilöt voivat olla monipuolisemmissa työtehtävissä yhtä lailla johdossa kuin vaikkapa tuotannossakin. Myös tiedon kulun on koettu parantuvan, sillä toisaalla syntynyt ongelma voidaan hoitaa pois tehokkaasti kasvokkain eri ammattilaisten yhteistyössä. Tämän lisäksi sosiaalinen tasapainoisuus työyhteisössä on myös koettu tärkeäksi arvoksi.

Logistinen hyöty lienee myös yksi niistä syistä, miksi asiakkaat etsivät yhdistelmätiloja. Otan esimerkiksi varastot, joiden toivotaan tänä päivänä olevan optimikokoisia. Vieressä toimimisen koetaan olevan valvotumpaa ja tarkoituksenmukaisempaa.

Mitä tahansa vuokralaisehdokas etsikään, kerron aina, että hän voi pyytää minulta apua toimitilaratkaisuihinsa vuokrauksen arvoketjun jokaisessa osassa: etsimme sopivimman tilaratkaisun, autan taloudellisten vaikutusten arvioinnissa ja teen vaihtoehtoiset vuokratarjoukset.”

”Hyvin usein käytössä on hybridimalli, jossa vietetään lähityössä muutama päivä viikossa. Jo tässä vaiheessa asiakkaan pitää tehdä päätöksiä siitä, miten tilat suhteutetaan työntekijöiden paikallaoloon.”

Asiakkuuspäällikkö Kari Oja





Vuokrattavaa liiketilaa lähes 25 000 neliötä

Vuonna 2024 omistukseen hankitun Vantaanportti Retail Parkin vuokralaiset kiittävät toimivaa sijaintia ja parannustöitä, joilla on kehitetty näkyvyyttä sekä ilmettä paikan päällä ja verkossa.

Vantaanportti Retail Park on menestyvä kauppapaikka, joka sijaitsee Vantaalla, Kehä III:n varrella. Kyseessä on kolmen erillisen liikerakennuksen kokonaisuus, jonka yhteydessä on tilava parkkialue. Tallberg hankki kiinteistöt omistukseensa maaliskuussa 2024.

– Näin heti alueen valtavan potentiaalin, kertoo Tallbergin asiakkuusjohtaja Jouni Nylund.

Pian kiinteistökauppojen jälkeen Tallberg halusi kohottaa kohteen profiilia entisestään luomalla sille oman, tunnistettavan ilmeen ja kauppapaikan asiakkaita palvelevan verkkosivuston. Siihen asti vapaana ollut verkkotunnus Vantaanportti.fi varattiin aikailematta liikekeskuksen osoitteeksi. Uudet verkkosivut esittelevät Retail Parkin laajaa liike- ja palvelutarjontaa monipuolisesti.

– Haluamme tehdä asiakkaiden kanssa aktiivista viestintää molempiin suuntiin. Meidän tavoitteemme on luoda yhteisö, jossa liikkeet pääsevät tukemaan toisiaan esimerkiksi yhteisissä myyntitapahtumissa.

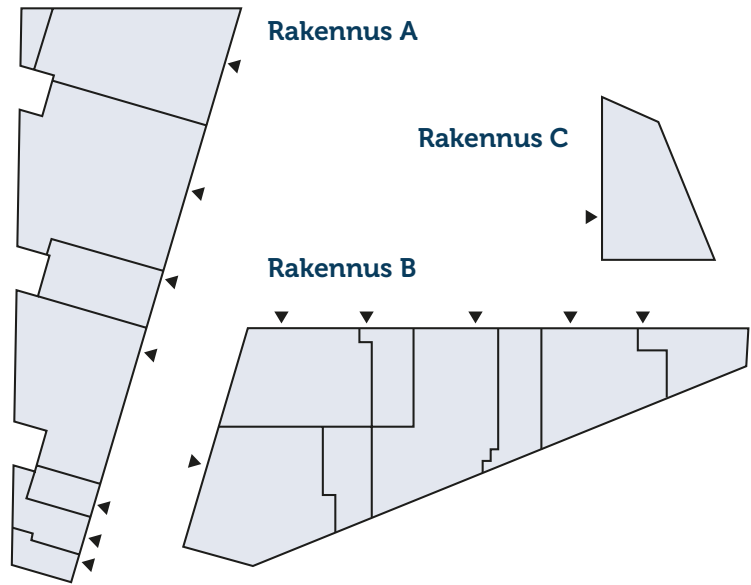
Retail Parkin visuaalisen ilmeen suunnittelussa hyödynnettiin liikerakennusten persoonallisia rakennetarkoituksia ja värimaailmaa. Liiketoimiltoille luotiin myös brändikirja, joka luo jatkuvuutta suunnitelmiin.

Parempaa näkyvyyttä

Vantaanportin sijainti Kehä III:n välittömässä läheisyydessä luo erinomaisen näkyvyyden – tämä oli mahdollisuus, jota ei voitu ohittaa! Kiinteistöjen yhteydessä olleet LED-näytöt kunnostettiin toimiviksi, opasteet uusittiin ja alueelle asetettiin lippuja ja banderolleja, joissa näkyi uusi Vantaanportin liikemerkki.

Vantaanportti Retail Park

- Sijaitsee Vantaan Pakkalassa, Kehä III:n varrella, osoitteessa Antaksentie 4. Etäisyys Helsingin keskustasta on 20 kilometriä.
- Yhteensä 25 000 neliötä liiketilaa jakautuneena kolmeen erilliseen liikerakennukseen. Rakennusten sisäpihalla on tilava ja maksuton parkkialue.
- Retail Parkissa toimi vuonna 2024 muun muassa Lidl, Hedin Automotive BMW Airport Vantaa, Rinta-Joupin Autoliike, TK-Biketeam, Rexel Finland ja F-musiikki. Vantaanportti Retail Parkin välittömässä läheisyydessä ovat Helsinki-Vantaan lentokenttä ja kauppakeskus Jumbo-Flamingo.



- Kiinteistön maalämpöjärjestelmä ja aurinkovoimalat täyttävät Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj:n energia-tehokkuuteen ja vastuullisuuteen liittyvät kunnianhimoiset tavoitteet. Vantaanportti Retail Parkille on myös myönnetty BREEAM-ympäristösertifikaatti. Energiatehokkuuteen liittyviä parannuksia jatketaan 2025.

”Haluamme tehdä asiakkaiden kanssa aktiivista viestintää molempiin suuntiin. Meidän tavoitteemme on luoda yhteisö, jossa liikkeet pääsevät tukemaan toisiaan esimerkiksi yhteisissä myyntitapahtumissa.”

Asiakkuusjohtaja Jouni Nylund

– Katson aina vuokra-aluetta loppuasiakkaan silmin. Piha-alueen siistiminen ja kasvillisuuden karsiminen on hyvin konkreettinen ja nopeasti tuloksia tuova parannusaskel. Uudet pihapuut istutetaan tulevana keväänä, Jouni Nylund kertoo.

Vuokralaiset ovat kiitelleen Tallbergin otetta! Monet heistä ovat todenneet liikepaikan sijainniltaan toimivaksi ja parannustyöt ovat tuoneet entistä voimakkaamman halun jatkaa tiloissa.

– Tämä on meidän asiakastyömme parasta antia, että asiakkaat kokevat meidän ajan heidän asiaansa. Näinhän me teemme! Paneutumisemme luo asiakassuhteisiimme pysyvyyttä ja turvallisen olon.



Jalostuneista suunnitelmista syntyy kestäväää kaupunkiympäristöä



Havainnekuva, L Arkkitehdit Oy

Kiinteistökehitysjohtaja Anne Tiainen tekee laaja-alaista yhteistyötä useiden tahojen kanssa, seuraa kaupunkisuunnittelua, trendejä ja yhteiskunnan nykytilaa. Hänen työssään on etu nähdä tulevaisuuteen. Toisinaan parasta on vain olla kärsivällinen.

Mitä kuuluu Vantaan Äyritielle, kiinteistökehitysjohtaja Anne Tiainen?

”Siirtyessäni vuonna 2019 Tallbergin palvelukseen oli Vantaan Äyritiellä sijaitsevalla rakentamattomalla tontilla ollut käynnissä kehityshanke jo useita vuosia. Silloisen yhteistyökumppanin kanssa paikka todettiin potentiaalisesti hotellille, jonka vieraat arvostaisivat hyvää sijaintia lähellä lentokenttää sekä alueen muuta palvelutarjontaa kylpylöineen. Tulevan ratikkalinjan myötä kulkuyhteydet vain paranisivat! Hotellin lisäksi tontille suunniteltiin toimistotiloja ja



Kiinteistökehitysjohtaja Anne Tiainen

elämyskeskusta. Rakennusoikeutta tavoiteltiin yhteensä noin 24 000 kerrosalaneliömetriä. Tuolloin käynnistyneen kaavamuutoksen yhteydessä Tallbergin niin ikään omistamalle, mutta rakennetulle ja täyteen vuokratulle kiinteistölle tutkittiin mahdollisuutta toteuttaa asuntoja. Kaavamuutos hotellin ja muiden toimitilojen osalta vahvistui kesällä 2021, mutta asumisen suunnitelmat jätettiin tuolloin vielä lepäämään.

Vantaan kaupungin kaavarunkotyössä painotetaan, että Aviapolisin alueelle toivottaisiin asuntoja, niin siis myös Äyritie 4–6:een. Vuonna 2023 käynnistimme kaupungin kanssa neuvottelut asumista koskevan kaavatyön jatkamiseksi ja syksyllä 2024 hanke liikahti käyntiin uudelleen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi hanketta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville joulukuussa 2024. Tavoitteenamme on mahdollistaa alueelle hotellin lisäksi asuntoja noin 40 000 kerrosalaneliömetriä. Yhteensä rakennusoikeutta tavoitellaan alueelle noin 55 000 m².

Toimitilarakennusoikeuden määrää on tavoitteena vähentää, koska erityisesti toimitilojen osalta markkinat ovat olleet epäsuotuisat jo pitkään, ja alueen toimitilojen vajaakäyttöaste on merkittävä.

Hankkeen seuraava vaihe vaatii useita erilaisia selvityksiä esimerkiksi melusta ja tärinästä, ilmanlaadusta, hulevesistä, vihertehokkuudesta sekä ilmastovaikutuksista. Kaavaehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville syksyllä 2025 ja lainvoimainen uusi kaava voisi olla jo seuraavan vuoden syksyyn mennessä.

Kaavamuutoshankkeet edellyttävät monien eri asiantuntijoiden näkemysten ja toisinaan ristiriitaistenkin tavoitteiden yhteensovittamista, mikä tekee prosessista joidenkin mielestä hitaan. Itse olen kuitenkin sitä mieltä, että suunnitelmien tarkastelu ja jalostaminen useasta eri näkökulmasta on lopputuloksen kannalta kuitenkin pelkästään hyvä asia. Näin luodaan uusia asuin- ja työympäristöjä, jotka kestävät aikaa ja palvelevat käyttäjiään.”



Havainnekuva, L Arkkitehdit Oy

Helsinki

Sirrikuja 1. Itä-Helsingissä, Kontulan kaupunginosassa, sijaitsevan kiinteistön kehittäminen toimisto- ja varastokiinteistöstä liiketiloiksi eteni marraskuussa 2022, kun ensimmäiseen kerrokseen avattiin Tokmanni-myymäla. Kiinteistön toista kerrosta kehitetään kaavamuutoksen kautta muun muassa liikunta- ja vapaa-ajan tiloiksi sekä koulutus- ja opetustiloiksi. Kaavaehdotus hyväksyttiin tammikuussa 2025 ja sen odotetaan tulevan lainvoimaiseksi maaliskuun loppuun mennessä.

Espoo

Metsänpojankujan 3. Pohjois-Tapiolassa sijaitsevalle tontille ja sen viereiselle, Espoon kaupungin omistuksessa olevalle tontille, on suunniteltu asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitoksen korttelia. Espoon uusi yleiskaava oli nähtävillä syksyyn 2024 asti. Neuvottelut asemakaavasta jatkuvat. Tiloja tällä hetkellä vuokraava Laurea ammattikorkeakoulu jatkaa kohteen vuokralaisena vuoteen 2026 asti.

Hyvinkää

Hakakalliontie 13. Kohteeseen kehitetään kaavamuutoksen kautta noin 10 000 kerrosala-m² lisää rakennusoikeutta, jolla voidaan mahdollistaa uuden logistiikka- tai pienteollisuusrakennuksen toteuttaminen tontin rakentamattomalle osalle. Hyvinkään kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 24.2.2025.

Vastuullisuustyö 2024

Jatkoimme määrätietoista vastuullisuustyötämme julkaisemalla Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kolmannen vastuullisuusraportin vuonna 2024. Raportti kertoo vuoden olennaisista tapahtumista sekä sisältää tärkeimmät tunnusluvut jokaisen neljän vastuullisuusteeman osalta. Lisäksi kerromme, miten olemme edenneet kohti asetettuja vastuullisuustavoitteita ja millaisia toimia olemme tehneet niiden saavuttamiseksi.

Mahdollistamme terveelliset toimitilaratkaisut

Varmistamme terveelliset ja energiatehokkaat kiinteistöt energia- ja rakennusautomaatio-remonteilla ja käytönaikaisella etäseurannalla.



Saavutimme asiakastyytyväisyysvertailussa toiseksi parhaan suositteluhalukkuuden.



Siirryimme vuonna 2024 uuteen energianhallintajärjestelmään. Uusi työkalu kiinteistöjen etäseurantaan on parantanut kulutusdatan laatua ja helpottanut sen hallintaa kevyemmällä käytettävyydellä.



Julkaisimme lähes 30 artikkelia verkkosivuillamme ja jatkoimme aktiivisuuden kasvattamista LinkedInissä.



63 NPS-luku (asiakkaiden suositteluhalukkuus)

3,92 asiakkaidemme kokonaistyytyväisyys (asteikolla 1–5)

6 uutiskirjettä vuosittain

Varmistamme parhaan asiantuntijuuden

Tuemme työhyvinvointia laajojen terveysten palvelujen lisäksi muun muassa vapaalla kuntosalin käytöllä. Julkaisimme useita hyvinvointia käsitteleviä asiantuntija-artikkeleja.



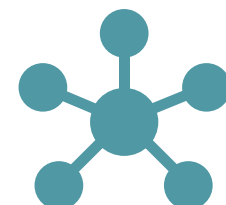
Toteutimme vakiomallisen henkilöstökyselyn parantaaksemme kyselyn vuosien välistä vertailua ja asetimme sille tavoitteet. Tulokset olivat selvästi kiinteistöalan keskiarvoa paremmat.



Koko henkilöstömme osallistui jälleen vuosittaiseen strategiatyöhön ja järjestimme yhteisöllisyyttä tukevia vapaamuotoisia henkilöstötapahtumia.



Meillä on laaja kumppanuusverkosto, jolla varmistamme parhaan asiantuntijuuden. Kannustamme omaa henkilöstöämme kouluttautumaan ja päivitämme henkilökohtaiset koulutussuunnitelmat vuosittain.



78 eNPS (henkilöstön suositteluhalukkuus)

4,36 työyhteisökyselyn kokonaiskeskiarvo (asteikolla 1–5)

18 h koulutustunteja keskimäärin per henkilö

Päivitettyssä vastuullisuusraportissamme kerromme vuoden 2024 vastuullisuustyöstä - missä onnistuimme ja missä meillä on vielä kehitettävää. Järjestyksessään kolmas vastuullisuusraporttimme on askel eteenpäin, vaikkei vastuullisuustyömme rakennu vuosittaisen raportoinnin ympärille. Sen sijaan työskentelemme päivittäin terveellisten ja vähähiilisten kiinteistöjen eteen, rakentaaksemme vahvoja kumppanuuksia sekä luodaksemme yhteiskunnallista lisäarvoa. Koostimme vuoden 2024 vastuullisuuden avainasiat ja -luvut tähän tiivistelmään. Voit tutustua raporttiin ja lukea lisää vastuullisuustyöstämme verkkosivuiltamme **tallberg.fi**.

Tavoittelemme hiilineutraalia kiinteistökantaa

Tuemme asiakkaidemme päästö-
vähennystavoitteita tarjoamalla
energiatehokkaita kiinteistöjä ja lisää-
mällä ympäristötietoutta. Aktiivisella
kiinteistökehityksellä takaamme tilojen
korkean laadun ja käyttöasteen.



Laskemme toiminnastamme
muodostuvat päästöt ja arvioimme
hiilineutraaliustavoitteen
saavuttamista vuosittain.
Olemme lähteneet selvittämään
myös kiinteistökohtaisia
hiilineutraaliustavoitteita.



Jatkoimme energiatehokkuushankkeita
ja uusiutuvien energiamuotojen
käyttöä investoimalla hukkalämmön
talteenottoon ja lisäämällä
sähköautojen latauspisteitä.



Edistämme kiertotaloutta
pidentämällä kiinteistöjen
elinkaarta ja uusiokäyttämällä
rakennusmateriaaleja.



**1062 tCO₂e suorat päästöt ja
kiinteistökannan ostoenergian
päästöt (scope 1-2)**

**-15 %
kiinteistökannan
ominaispäästöt**

**283 tCO₂e
päästösäästöt***

**157 tCO₂e
hiilikädenjälki**

**Päästösäästöiksi luetaan JTK:n toimenpiteet kiinteistökannan päästöjen pienentämiseksi muun muassa energiaremonttien ja aurinkosähköjärjestelmien kautta. Hiilikädenjälki kuvaa JTK:n tarjoamia ratkaisuja pienentämään toisen osapuolen – tyypillisesti asiakkaan – hiilijalanjälkeä. Vuoden 2024 hiilikädenjälki muodostui sähköautojen latauspisteiden energiankulutuksesta.*

Luomme yhteiskunnallista lisäarvoa

Varmistamme kannattavan
sekä eettisen liiketoiminnan
ja kotimaisena perheyhtiönä
maksamme kaikki veromme
Suomeen.



Vähensimme energiankulutusta
ja pienensimme kustannuksia,
samalla huolehtien
omavaraisuudestamme.



Varmistamme
kiinteistöjemme arvonnousun
ennakoivalla ja kestävällä
kiinteistökehityksellä.



Valmistaudumme tulevaan ja
varaudumme kestävyysraportoinnin
vaatimuksiin hyvissä ajoin.
Raportoimme vastuullisuudestamme
läpinäkyvästi ja tuomme esiin niin
onnistumiset kuin kohdatut haasteet.



27 M€ liikevaihto

**3,3 M€ energia-
tehokkuusinvestoinnit**

3,6 M€ verojalanjälki

Tietoja osakkeenomistajille

Yhtiökokous

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään huhtikuun 15. päivänä 2025 klo 10.00 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitiloissa Suomalaisten tie 7, 02270 Espoo. Virallinen kutsu on julkaistu yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.tallberg.fi.

Kokouksessa käsitellään

1. Yhtiöjärjestyksen 10 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.
2. Hallituksen ehdotus hallituksen valtuuttamiseksi päättämään omien osakkeiden hankkimisesta.

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 3.4.2025 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Ilmoittautuminen

Yhtiökokouksen ilmoittautumisohjeet löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoitteesta www.tallberg.fi/sijoittajatieto

Osingon maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2024 jaetaan osinkoa 0,13 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 17.4.2025 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 29.4.2025 alkaen.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n taloudellinen informaatio vuonna 2025

Vuosikertomus ja osavuosikatsaukset julkistetaan verkkosivuilla osoitteessa www.tallberg.fi. Niitä voi myös tilata puhelimitse 020 742 0706 tai sähköpostilla heini.ristikankare@tallberg.fi.

Konserni lyhyesti	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Liikevaihto, milj.euroa	27,0	22,6
-muutos %	+19,9	-7,5
Voitto ennen veroja, milj.euroa	8,7	7,8
Tulos/osake, eur	0,36	0,26
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,72	0,35
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	7,5	6,7
Oman pääoman tuotto, % p.a.	9,5	7,1
Osinko/osake, euroa	0,13	0,13

	31.12.2024	31.12.2023
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	3,93	3,70
Konsernin oma pääoma, milj.euroa	91,1	85,7
-muutos %	6,2	3,5
Omavaraisuusaste markkina-arvosta %	51	57
Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, euroa	5,84	5,59
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa	259,0	223,7
-muutos %	+15,8	-3,7
Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo, milj.euroa	79,3	67,6
Vuokrasopimuskannan kesto, keskiarvo, vuosi	2,9	3

Hallituksen toimintakertomus

Toimintakertomus tilikaudelta 1.1.2024–31.12.2024

Kiinteistösijoitus- ja toimitilamarkkinat

Suomen BKT supistui 0,5 % vuonna 2024. Suomen Pankin mukaan vuonna 2025 talouden ennustetaan kasvavan 0,8 %, ja kasvu vahvistuu seuraavana vuonna 1,8 prosenttiin. Vuonna 2027 kasvun ennustetaan tasaantuvan 1,3 prosenttiin eli lähelle pitkän aikavälin kasvumahdollisuuksia.

Yksityinen kulutus elpyy hitaasti. Kuluttajien luottamus talouteen on edelleen heikkoa, työttömyys lisääntyy edelleen ja finanssipolitiikka kiristyy. Toisaalta korkojen odotetaan yhä laskevan, mikä tukee kulutusta ja investointeja. Yritykset alkavat investoida rakennuksiin, koneisiin ja laitteisiin, kun tulevaisuuden näkymät paranevat. Tuotannolliset investoinnit kasvavat jo vuonna 2025, mutta asuntorakentamisessa selvää käännettä parempaan saadaan odottaa pidempään.

Inflaatio hidastui Suomessa vuonna 2024 selvästi. Verojen korotukset vaikuttavat kuitenkin kuluttajahintojen nousuun tänä vuonna. Vuosina 2026–2027 talouden suhdanne vahvistuu ja kotitalouksien ostovoima kohenee, minkä vuoksi kotimainen kulutuskysyntä pitää yllä maltillista inflaatiota. Suomen Pankin ennusteen mukaan inflaatio pysyy Suomessa alle 2 prosentissa vuoden 2027 loppuun saakka.

Vienti piristyy hiljalleen vuodesta 2025 alkaen, kun vientimarkkinoiden taloussuhdanne vahvistuu ja maailmanlaajuinen korkojen lasku piristää Suomen viemien investointitavaroiden kysyntää. Euroalueen talouden vaimea kasvu kuitenkin hillitsee Suomen viennin kasvua. Myös Yhdysvaltain kauppapolitiikan kiristyminen uhkaa jarruttaa Suomen viennin kasvua. Julkinen talous säilyy syvästi alijäämäisenä, vaikka talouskasvu viriää ja hallituksen päättämät mittavat sopeutustoimet vahvistavat julkista taloutta, toteaa Suomen Pankki katsauksessaan. Geopoliittinen ympäristö on edelleen jännitteinen, millä saattaa olla vaikutuksia kansainväliseen kauppaan.

Kiinteistösijoitusmarkkinan alavire jatkui myös vuonna 2024. Kesästä 2022 alkanut korkojen nousu on pitänyt kaupankäynnin poikkeuksellisen matalana, ja kiinteistösektorille allokoitu pääoma on ollut hyvin pientä aiempiin vuosiin verrattuna. Catellan kevään 2025 markkinakatsauksen mukaan ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan kaupankäyntivolyymi jatkoi supistumistaan viime vuonna ja päättyi lopulta 2,0 miljardiin euroon. Volyymi suhteessa markkinan kokoon oli noin 2 %, joka on 2000-luvun alin lukema. Volyymin trendi ei myöskään ollut positiivinen, sillä markkinan aktiviteetti laski loppuvuotta kohti. Viime vuoden aktiivisiin ostajaryhmiä olivat ulkomaiset rahastot, jotka dominoivat erityisesti suuria transaktioita. Ulkomaiset rahastot ostivat kohteita vajaan 700 miljoonan euron edestä, nettohankintojen ollessa lähes 400 miljoonaa euroa. Kotimaisia ostajia oli markkinoilla vähän.

Catellan kevään 2025 markkinakatsauksen mukaan asuntoportfoliot säilyttivät asemansa vaihdetuimpana tilatyyppinä noin 610 miljoonan euron volyymillaan. Asuntojen osuus kokonaisvolyymista oli noin 31 %, ja lukumäärällisesti asuntoja myytiin yli 3 200 kappaletta. Teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen volyymi pysyi lähes ennallaan edellisvuoteen verrattuna, ollen noin 550 miljoonaa euroa. Tämä vastasi noin 27 %:n osuutta kokonaisvolyymista. Yhteiskuntakiinteistösektorin kaupankäyntivolyymi oli 440 miljoonaa euroa, mikä on 22 % kokonaisvolyymista. Yhteiskuntakiinteistöt säilyttivät asemansa kolmanneksi vaihdetuimpana tilatyyppinä. Toimistojen kaupankäyntivolyymi romahti jo vuonna 2023 historiallisen alaiseksi, mutta viime vuonna koettiin lähes täydellinen markkinan pysähtyminen. Toimistojen volyymi jäi vain 140 miljoonaan euroon, mikä vastasi 7 %:a kokonaisvolyymista. Liikekiinteistöjen volyymi kasvoi 11 % edellisvuodesta ja oli 250 miljoonaa euroa. Liikekiinteistöjen osuus kokonaisvolyymista oli 13 %.

Toimistojen prime-tuottovaatimus nousi vuoden 2024 aikana 0,6 %-yksikköä ja oli vuoden lopulla 5,5 %. Riskipreemio suhteessa Suomen 10-vuotisen valtiolainan korkoon oli vuodenvaihteessa noin 2,6 %-yksikköä, mikä ylittää 2000-luvun keskiarvon niukasti. Tuottovaatimus on noussut kolmen vuoden takaisesta ennätysmatalasta tasosta jo 2,3 %-yksikköä. Muissa tilatyypeissä tuottovaatimusten nousu on ollut maltillisempaa. Teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen prime-tuottovaatimus nousi vuoden aikana 0,2 %-yksikköä ja oli vuoden 2024 lopulla 5,7 %. Liikekiinteistöjen

osalta nähtiin 0,3 %-yksikön nousu tasolle 5,8 %. Hyvän sijoittajakysynnän ansiosta asuntoportfolioiden prime-tuottovaatimus pysyi ennallaan viime vuonna. Ostajakandidaatteja oli selvästi enemmän kuin muissa tilatyypeissä ja tuottovaatimus säilyi tasolla 4,4 %.

Toimitilamarkkinan suuntaviivoja piirtävät uusiksi teknologinen kehitys, etä- ja hybridityö ja demografinen kehitys. Catellan katsauksen mukaan trendit eivät tuhoa toimitilamarkkinaamme vaan muokkaavat sitä. Joillakin segmenteillä tilakysyntä vähenee, kun taas toisilla se kasvaa. Vaikka toimitilatilien kysyntä on vähentynyt etätöiden takia, niin esimerkiksi logistiikka- ja datakeskustilojen kysynnän on ennustettu nousevan.

Toimistojen vajaakäytön kasvu jatkui pääkaupunkiseudulla, ja tyhjää toimitilaa oli noin 1,4 miljoonaa neliometriä, mikä vastaa 16,4 %:n vajaakäyttöastetta. Yleisesti ottaen toimistojen vuokraus on edelleen aktiivista, mutta käyttäjät etsivät usein entistä pienempiä tiloja. Erot osamarkkinoiden välillä ovat kasvaneet viime vuosien aikana. Kun Helsingin keskustan lähiympäristössä ja Keilaniemessä vajaakäyttöasteet ovat alle 10 %, niin haastavampien osamarkkinoiden, kuten Aviapoliksen, Vallila-Kalasataman ja Pitäjänmäen luvut ovat yli 20 %:n tasolla. Toimistomarkkinan polarisoinnissa parhaiden tilojen vuokrat ovat kuitenkin jatkaneet nousuaan. Vuosittain Helsingin ydinkeskustan efektiivinen prime-vuokra oli 40 €/m²/kk ja nyt se on 42 €/m²/kk.

Catellan katsauksen mukaan teollisuus- ja logistiikkatilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla jatkoi hieman nousuaan, ja on nyt 4,3 %. Teollisuus- ja logistiikkatilojen prime-bruttovuokra nousi 12,5 €/m²/kk, joka saattaa olla jo haasteellinen osalle pienistä toimijoista. Suomen logistiikkatilojen vuokrat ovat hyvinkin korkealla tasolla verrattuna useisiin muihin Euroopan maihin. Yksi keskeinen syy tähän on logistiikkatilojen korkeammat rakennuskustannukset Suomessa.

Pääkaupunkiseudun liiketilojen vajaakäyttö on säilynyt alhaisena ja on tällä hetkellä 3,3 %. Helsingin ydinkeskustan prime-liiketilojen vuokrien lasku on jatkunut, ja ne ovat nyt 100 €/m²/kk tasolla. Samaan aikaan ”big box”-kiinteistöjen vuokrat ovat nousseet, ja niiden nettovuokra on 13 €/m²/kk tasolla.

Kasvava datan määrä, pilvipalvelut ja tekoälyn kehitys on kasvattanut tarvetta uusille datakeskuksille. Suomessa datakeskuksia on toistaiseksi vähän verrattuna Manner-Eurooppaan, mutta datakeskustoimijoiden kiinnostus Pohjoismaita kohtaan on kasvanut. Tämä johtuu osittain siitä, että muualla Euroopassa tonttimaan ja sähköön saatavuus on alkanut olla rajallista, todetaan Catellan katsauksessa.

Parhaiden sijaintien ja kohteiden näkymät säilyvät kohtalaisina taloustilanteesta huolimatta. Tuleville vuosille ennustettu talouskasvu ja ennakoitu EKP:n ohjauksen laskun jatkuminen voivat kuitenkin toimia positiivisina vastavoimina, jotka lisäävät kiinteistösijoitusten houkuttelevuutta ja kaventavat myyjien ja ostajien välisiä näkymäeroja arvostustasoista. Näin ollen kuluva vuosi voi tarjota erinomaisia mahdollisuuksia ostajille, joilla on pääomia käytettävissään.

Tilikauden keskeiset tapahtumat

Katsauskaudella tehtiin investointeja yhteensä 40,0 M€ (11,4 M€). Investoinnit kohdistuivat tilikaudella tehtyyn kiinteistökauppaan ja kiinteistökohteissa suoritettuihin vuokralaistilojen muutostöihin sekä peruskorjaus- ja energiatehokkuusinvestointeihin.

Yhtiö hankki omistukseensa 28.3.2024 tehdyllä kaupalla Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4 osakekannan. Kohde on vuonna 2002 valmistunut Vantaanportin Retail Park, joka koostuu kolmesta liikerakennuksesta ja se on tunnettu kauppapaikka. Kohteessa toimivat muun muassa Lidl, Bavaria Airport Vantaa, Rinta-Joupin Autoliike, TK-Biketeam, Rexel Finland ja F-musiikki sekä muita toimijoita. Vantaanportin Retail Park sijaitsee Vantaalla, Pakkalan alueella osoitteessa Antaksentie 4. Hankinta liittyi yhtiön strategian mukaiseen kiinteistöportfolion kehittämiseen.

Yhtiön omistamat Kiinteistö Oy Vantaan Äyri ja Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4 myivät loppuvuodesta määräalat Vantaan kaupungille. Määräalojen myynti liittyi Vantaan ratikan asemakaavamuutoksiin ja niihin liittyviin maanhankintoihin.

Yhtiö jatkoi vuoden 2021 alusta alkanutta uusiutuvan sähköenergian hankintaa. Vuodelle 2024 hankittiin uusiutuvan energian alkuperätakuut kiinteistöissä käytettävälle sähkölle. Jatkossakin käytämme ja tarjoamme asiakkaillemme tuulivoimalla tuotettua hiilineutraalia sähköä.

Yhtiö on jatkanut vastuullisuustoimintaa suunnitelmallisesti ja asettanut tavoitteita hiilineutraalisuuden saavuttamiselle omistamassaan kiinteistö-kannassa. Vastuullisuudesta kerrotaan tarkemmin vuosikatsauksen yhteydessä julkaistavassa vastuullisuusraportissa.

Liikevaihto ja tulos

Tilikauden liikevaihto oli 27,0 M€, mikä oli 19,9 % edellisvuoden liikevaihto (22,6 M€) suurempi. Nettovuokratuotto oli 17,0 M€, kun se edellisvuonna oli 13,7 M€. Liikevaihdon ja nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat tilikauden aikana alkaneet uudet vuokrasopimukset ja alkuvuonna 2024 toteutettu kiinteistöhankinta. Yhtiö hankki omistukseensa 28.3.2024 tehdyllä kaupalla Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4 osakekannan.

Tilikauden tulos ennen veroja oli 8,7 M€ (7,8 M€). Tilikauden aikana tuloutettiin kiinteistökaupasta syntynyt konsernipassiiva, jonka vaikutus tilikauden liikevaihtoon oli 6,9 M€. Tilikauden tulosta rasitti kertaluonteisena kuluna Oy Soffcon Kiinteistö Ab:n rakennuksen purkutyö ja rakennuksen arvon alaskirjaus, yhteensä -1,2 M€. Tilikaudelle kirjattiin myyntivoittoa 0,1 M€ (5,7 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2024 oli 79,3 M€ (67,6 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 2,9 v. (3,0 v.).

Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa oli 91 % (90 %). Taloudellinen vuokrausaste nousi edelliseen vuoteen verrattuna uusien tilikaudella alkaneiden vuokrasopimusten vaikutuksesta.

Kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2024 oli ulkopuolisen arvion mukaan 259,0 M€ (31.12.2023: 223,7 M€).

Keskeiset tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

Tunnusluvut	2024	2023	2022
Vuokrausaste, %	91	90	87
Liikevaihto, teur	27 040	22 559	24 387
Liikevoitto, teur	12 809	10 308	10 287
Liikevoitto (%)	47,4	45,7	42,2
Tulos/osake, eur	0,36	0,26	0,31
Oma pääoma /osake, eur	3,93	3,7	3,57
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	7,5	6,7	6,9
Oman pääoman tuotto, % p.a.	9,5	7,1	8,8
Omavaraisuusaste markkina-arvosta (%)	51	57	56

Rahoitusasema ja rahavirta

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 43 % (49 %) ja markkina-arvoin 51 % (57 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 16,6 M€ (8,1 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 40,6 M€ (9,4 M€). Divestointien rahavirta-vaikutus oli 0,1 M€ (10,9 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 27,0 M€ (-7,1 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 19,6 M€ (16,6 M€). Uusia lainoja otettiin 49,6 M€ (12,5 M€). Omia osakkeita ei hankittu ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2024 olivat 111 M€ (81 M€). Korollisista veloista 101 M€ (76 M€) oli pitkäaikaisia velkoja ja 10 M€ (5 M€) lyhytaikaisia velkoja.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2024–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2024 oli 43,0 M€ (43,0 M€) eli korkosuojausaste oli 39 % (53 %).

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos ja osakkeen substanssiarvo

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2024. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n ja JLL Finland Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökoh- taisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Koko tilikauden ajan omistettujen kiinteistö- kohteiden käyvät arvot laskivat -0,9 M€ (-4,8 M€) 31.12.2023 ajankohtaan verrattuna. Tilikaudella toteutetut investoinnit olivat 39,9 M€ (0,6 M€ pienemmät) divestointeja suuremmat. Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2024 oli yhteensä 259,0 M€ (31.12.2023: 223,7 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,31 % tuottovaatimusta (tuottovaati- mus 31.12.2023 oli 7,93 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioit- sijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2025.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2024 oli 5,84 €/ osake (31.12.2023: 5,59 €/osake).

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin

1000 euroa	31.12.2024	31.12.2023
Oma pääoma FAS	91 078	85 732
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	54 357	50 199
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-10 052	-6 420
Osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo	135 384	129 511
Osakelukumäärä	23 166 466	23 166 466
Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin	5,84	5,59

Osakkeet

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2024 on 23.166.466 kpl.

Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa ei ole ollut tavanomaisesta poikkeavia liiketoimia. Joh- don työsuhde-etuudet ovat vertailukauden tasolla.

Tunnusluvut	2024	2023	2022
Henkilöstön keskimääräinen lkm	5	4	5
Henkilöstökulut, teur	923	868	935

Yhtiökokouksen päätökset

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 4.4.2024 kokoontunut varsinainen yhtiö- kokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2023 ja myönsi vastuuva- pauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,13 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj-Gustaf Bergh, Kaj Hedvall, Jukka Lehto- la, Susanna Renlund ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Kaj-Gustaf Bergh’n ja varapuheenjohtajaksi Susanna Renlundin.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.300.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omal- la pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiö myi 16.1.2025 tehdyllä kaupalla Helsingin Suutarilassa sijaitsevan Kiinteistö Oy Suutarilan Huoltokeskus -nimisen yhtiön koko osakekannan toiselle sijoittajalle. Kohde on toimisto- ja varastokiinteistö, joka on kokonaan vuokrattu Ramirent Finland Oy:lle. Kohde on toiminut pitkään Ramirentin Suomen pääkonttorina sekä rakennuskonevuokruksen palvelupisteenä ja varastona. Kohteen vuokrattava pinta-ala on 6.930 m². Tehdyllä kaupalla on positiivinen tulosvaikutus vuoden 2025 tulokseen.

Vuoden 2025 ja tulevaisuuden näkymät

Vuoden 2025 aikana yhtiön toiminnan keskeinen tavoite on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvu. Tavoitteena on parantaa toimintaa kaikilla keskeisillä tunnusluvuilla mitattuna. Tavoitteena on sekä realisoida yhtiön myyntikriteerit täyttäviä kiinteistöjä että myös investoida sijoituskriteerit täyttäviin uusiin kiinteistökohteisiin. Yhtiön tavoitteena on myös jatkaa olemassa olevien kiinteistökohteiden jalostamista ja kehittämistä korkeamman arvon saavuttamiseksi ja myytävyyden parantamiseksi. Vuokrausastetta pyritään edelleen nostamaan aktiivisella vuokraustoiminnalla.

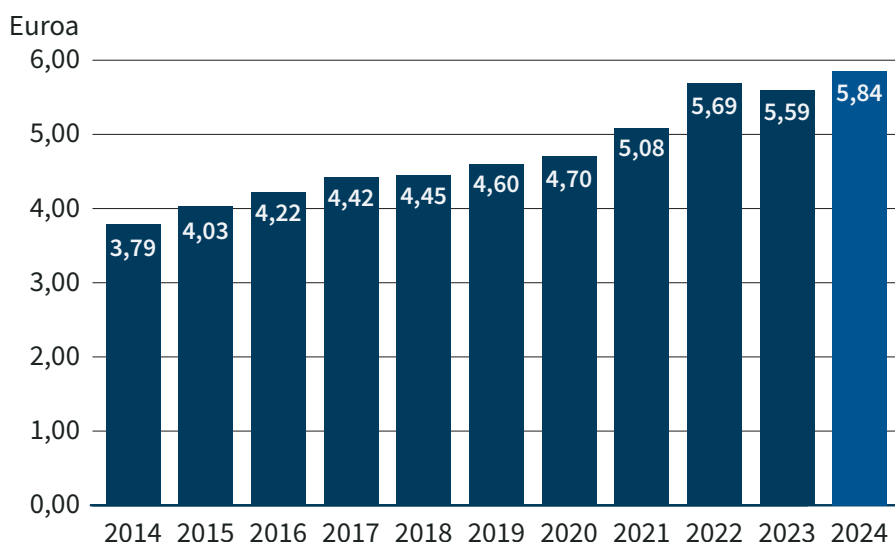
Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla, erityisesti teollisuus- ja logistiikkakohteissa. Liiketoiminnassa seurataan vähittäiskaupan muutosta ja tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

Tavoitteemme on edistää asiakkaiden liiketoimintaa tilaratkaisujen keinoin. Toimimme vastuullisesti ja aina asiakkaan parhaaksi. Tuotamme lisäärvä toimintaympäristöön ja luomme edellytykset asiakkaan menestykselle.

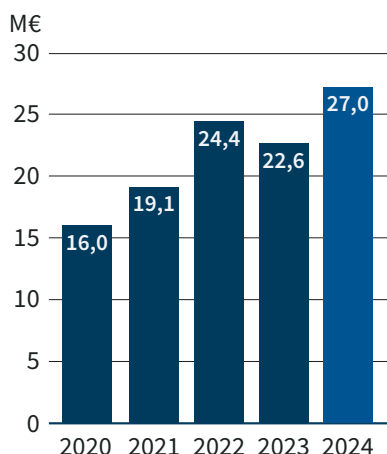
Liiketoiminnassa keskitytään myös olemassa olevien kiinteistökohteiden uudelleen kehittämiseen asemakaava- ja kiinteistökehityksen kautta. Yhtiön tavoitteena on saavuttaa noin 5–10 % vuotuinen kasvu liikevaihdossa ja kiinteistöjen markkina-arvossa mitattuna. Tavoitteena on säilyttää vahva omavaraisuusaste, markkina-arvoin mitattuna omavaraisuustavoite on 55 %. Yhtiön pitkä kokemus pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla toimimisesta nähdään vahvuutena, jonka varaan tulevaisuuden kasvua voidaan rakentaa yhteistyössä asiakkaiden kanssa.

Visiomme on olla 'Kiinnostavin menestyksen tekijä – asiakkaan paras kumppani'

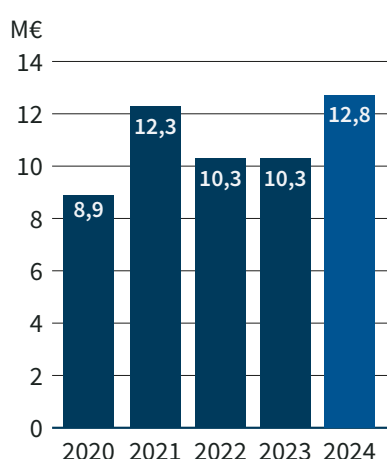
Osakekohtaisen nettovarallisuuden kehitys markkina-arvoin



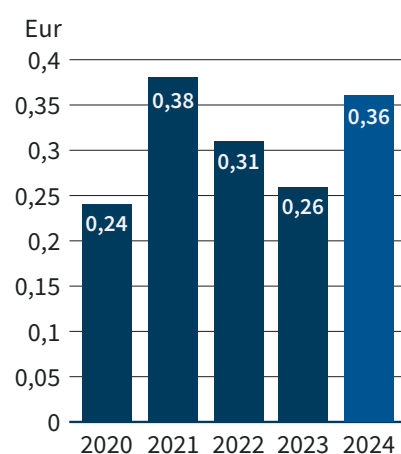
Liikevaihto M€



Liikevoitto M€



Tulos/osake, eur



Konsernitilinpäätös 2024

Tuloslaskelma

1 000 euroa	Liitetieto	Konserni 1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Liikevaihto	1	27 040	22 559	26 995	22 509
Liiketoiminnan muut tuotot		6 939	5 736	0	135
Henkilöstökulut	2	-923	-868	-923	-868
Poistot ja arvonalentumiset	3	-8 769	-6 815	-677	-83
Liiketoiminnan muut kulut	4	-11 479	-10 304	-25 451	-21 265
Liikevoitto		12 809	10 308	-56	428
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Osinkotuotot		0	0	0	0
Korko- ja rahoitustuotot		1 061	961	5 520	6 288
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-5 178	-3 484	-5 257	-3 654
		-4 117	-2 522	262	2 634
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		8 692	7 786	206	3 063
Tuloverot	6	-334	-1 810	-44	-186
Tilikauden voitto		8 358	5 976	162	2 877

Tase

1 000 euroa	Liitetieto	Konserni 31.12.2024	31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2024	31.12.2023
Vastaavaa					
Pysyvät vastaavat					
Aineettomat hyödykkeet	7	2 354	0	2 354	498
Aineelliset hyödykkeet	7	202 269	173 462	139	113
Sijoitukset	8	4	4	190 684	165 435
Pysyvät vastaavat yhteensä		206 627	173 467	193 177	166 047
Vaihtuvat vastaavat					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		167	383	127	117
Muut saamiset		2 243	2 305	2 169	2 174
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		0	0	3	0
Siirtosaamiset	9	254	370	226	1 225
Rahat ja pankkisaamiset		3 837	769	3 769	769
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		6 502	3 827	6 294	4 285
Vastaavaa yhteensä		211 128	177 294	199 471	170 332

Tase

1 000 euroa	Liitetieto	Konserni 31.12.2024	31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2024	31.12.2023
Vastattavaa					
Oma pääoma 10					
Osakepääoma		21 027	21 027	21 027	21 027
Edellisten tilikausien voitot		61 693	58 729	51 961	52 095
Tilikauden voitto		8 358	5 976	162	2 877
		91 078	85 732	73 150	76 000
Vieras pääoma					
Pitkäaikainen vieras pääoma 11					
Laskennalliset verovelat		2 432	2 313	0	0
Lainat rahoituslaitoksilta		101 000	76 000	101 000	76 000
		103 432	78 313	101 000	76 000
Lyhytaikainen vieras pääoma 12					
Lainat rahoituslaitoksilta		10 000	5 000	10 000	5 000
Saadut ennakot		275	211	275	211
Ostovelat		985	1 443	171	214
Velat saman konsernin yrityksille		0	0	11 649	10 064
Muut lyhytaikaiset velat		3 390	3 201	1 787	1 488
Siirtovelat		1 968	3 393	1 439	1 355
		16 618	13 248	25 321	18 332
Vieras pääoma yhteensä		120 050	91 562	126 321	94 332
Vastattavaa yhteensä		211 128	177 294	199 471	170 332

Rahavirtalaskelma

1 000 euroa	Konserni 1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirta				
Tilikauden voitto	8 358	5 976	162	2 877
Oikaisut				
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa				
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-58	-8 103	0	615
Satunnaiset tuotot	0	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	8 769	6 815	677	83
Rahoitustuotot ja -kulut	4 117	2 522	-262	-2 634
Verot	334	1 810	44	186
Muut				
Käyttöpääoman muutokset				
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-307	-1 131	904	-336
Osto- ja muiden velkojen muutos	578	2 984	1 922	-710
Maksetut korot ja rahoituskulut	-5 259	-2 698	-5 176	-2 868
Saadut korot ja rahoitustuotot	1 148	702	5 606	6 029
Maksetut verot	-1 706	-757	-58	-757
Liiketoiminnan rahavirta	16 586	8 120	3 819	2 485
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-40 598	-9 389	-2 559	-52
Investoinnit muihin sijoituksiin	0	0	-25 249	0
Lainasaamisten takaisinmaksut	0	0	0	5 383
Sijoitusten myyntitulot	91	10 858	0	0
Verot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0	-1 774	0	0
Investointien nettorahavirta	-40 506	-304	-27 807	5 331
Rahoituksen rahavirrat				
Lainojen nostot	47 000	12 500	47 000	12 500
Lainat konserniyhtiöiltä	2 600	0	2 600	0
Lainojen takaisinmaksut	19 600	-16 578	-19 600	-16 578
Omien osakkeiden hankinta		0	0	0
Maksetut osingot	-3 012	-3 012	-3 012	-3 012
Rahoituksen rahavirta	26 988	-7 090	26 988	-7 090
Rahavarojen muutos	3 068	727	3 000	727
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	769	42	769	42
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	3 837	769	3 769	769

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Perustiedot

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

Konsernin emoyhtiö on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

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

Laatimisperusta

Tilinpäätös on laadittu FAS-laskentaperiaatteiden mukaisesti.

Konsolidointiperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n lisäksi kaikki tytäryhtiöt. Yhtiöiden väliset saamiset ja velat, tuotot ja kulut ja muut keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

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

Poistot

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Vuotuiset poistoprosentit ja taloudelliset pitoajat ovat:

Toimistorakennukset	2 %	pitoaika 50 v
Liike-, teollisuus- ja varistorakennukset	3 %	pitoaika 33 v
Koneet- ja kalusto	25 %	jäännösarvopoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10-20 %	pitoaika 5-10 v

Vuokrasopimusten mukaan vuokralaisilta perittävät saneeraus- ja korjauskustannukset sekä olennaiset vuokralaiskorjausmenot poistetaan vuokrasopimusten kestoajan.

Rahoitusvälineiden arvostaminen

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintamenoon tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan. Liitetietojen kohdassa 13 on kuvattu erikseen koronvaihtosopimuksiin ja suojauslaskentaan liittyvät arvostus- ja kirjaamisperiaatteet.

Myynnin tuloutus

Julius Tallberg Kiinteistöt -konsernin tuotot muodostuvat pääosin kiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot kirjataan kuukausikohtaisesti voimassa olevien vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti. Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj on tehnyt kaikki sijoituskiinteistöihin kuuluvien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tiloja koskevat vuokrasopimukset vuokralle antajana, koska se hallitsee keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeenomistajana vuokrattavia huoneistoja.

Ylläpitokulut

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

Nettovuokratuotto

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

Liikevoitto

Liikevoitto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettovuokratuotosta vähennetään henkilöstökulut, poistot ja liike-toiminnan muut kulut ja lisätään liiketoiminnan muut tuotot.

Eläkekulujen jaksotus

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu verovelkaan ja omaan pääomaan.

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan pois-lukien hankinnasta syntynyt laskennallinen verovelka ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruisena.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1 000 euroa	Konserni 2024	2023	Emoyhtiö 2024	2023
1. Liikevaihto				
Vuokratuotot	26 973	22 534	26 939	22 491
Muu myynti	67	25	56	18
	27 040	22 559	26 995	22 509
2. Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	746	693	746	693
Eläkemaksut	125	116	125	116
Muut henkilösivukulut	52	59	52	59
	923	868	923	868
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	5	4	5	4
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot	360	363	360	363
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen eläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 42.000,00 euroa (47.748,00 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä.				
3. Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennukset ja rakennelmat	7 922	6 587	0	0
Koneet ja kalusto	199	215	46	38
Muut aineelliset hyödykkeet	648	12	631	45
Arvonalentumiset sijoituksista	0	0	0	0
	8 769	6 815	677	83
4. Liiketoiminnan muut kulut				
Ylläpitokulut	10 030	8 896	24 003	19 851
Kiinteistökehitys	73	162	73	162
Myynti- ja markkinointikulut	212	224	212	224
Ulkopuoliset palvelut	527	542	527	542
Atk-kulut	107	99	107	99
Muut hallintokulut	531	380	529	386
	11 479	10 304	25 451	21 265
Nettovuokratuotto	17 010	13 662		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	76	71	76	71
Toimeksiannot	0	0	0	0
	76	71	76	71
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Rahoitustuotot saman konsernin yhtiöiltä	0	0	4 459	5 327
Muilta	1 061	961	1 061	961
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	1 061	961	5 520	6 288
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	-24	-10	-104	-180
Muille	-5 154	-3 474	-5 154	-3 474
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-5 178	-3 484	-5 257	-3 654
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-4 117	-2 522	262	2 634

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

1 000 euroa	Konserni 2024	2023	Emoyhtiö 2024	2023
6. Tuloverot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	219	1 659	44	186
Laskennallisen verovelan muutos	115	151	0	0
	334	1 810	44	186

Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

1 000 euroa	Konserni 2024	2023	Emoyhtiö 2024	2023
7. Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot 1.1.	543	553	543	553
Lisäykset 1.1.-31.12.	2 486	543	2 486	543
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-553	0	-553
Hankintameno 31.12.	3 030	543	3 030	543
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-45	0	-45	0
Vähennysten kertyneet poistot	0	0	0	0
Poistot 1.1.-31.12.	-631	-45	-631	-45
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 354	498	2 354	498
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	2 354	498	2 354	498
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet 1.1.	37 488	38 882		
Lisäykset 1.1.-31.12.	4 366	9		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-33	-1 402		
Kirjanpitoarvo 31.12.	41 822	37 488		
Rakennukset hankintameno 1.1.	186 682	184 378		
Lisäykset 1.1.-31.12.	42 852	9 103		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-8 522	-6 798		
Hankintameno 31.12.	221 012	186 682		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-54 811	-50 621		
Vähennysten kertyneet poistot	0	2 397		
Lisäykset (yrityshankinnat)	0	0		
Poistot 1.1.-31.12.	-7 922	-6 587		
Kirjanpitoarvo 31.12.	158 279	131 871		
Koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet hankintameno 1.1.	2 541	2 248	216	243
Lisäykset 1.1.-31.12.	145	448	73	129
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-156	0	-156
Hankintameno 31.12.	2 685	2 541	289	216
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 800	-1 667	-103	-159
Vähennysten kertyneet poistot	0	94	0	94
Poistot 1.1.-31.12.	-217	-227	-46	-38
Kirjanpitoarvo 31.12.	669	740	139	113
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	3 363	2 043		
Lisäykset 1.1.-31.12.	3 980	10 932		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-5 844	-9 612		
Siirrot 1.1.-31.12.	0	0		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 500	3 363		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	202 269	173 462	139	113

Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

1 000 euroa	Konserni 2024	2023	Emoyhtiö 2024	2023
8. Sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			53 710	53 709
Lisäykset 1.1.- 31.12.			50 143	0
Vähennykset 1.1.-31.12.			0	0
Hankintameno 31.12.			103 853	53 710
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	4	4	0	0
Lisäykset 1.1.- 31.12.	0	0		
Vähennykset 1.1.- 31.12.				
Hankintameno 31.12.	4	4	0	0
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			86 831	111 726
Sijoitukset yhteensä	4	4	190 684	165 435

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 103,8 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 80,0 Meur. Kahdenkymmenen yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 84,2 Meur:lla ja kuuden kiinteistöyhtiön osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 4,3 Meur:lla. On arvioitu, että näiden kuuden kiinteistöyhtiön osalta yliarvostus ei ole pysyvä ja olennainen.

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

Yhtiö	Konsernin omistussuus	Emoyhtiön omistussuus
Emoyritys Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj, Espoo		
Koy Espoon Suomalaistentie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsinki	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsinki	100 %	100 %
Koy GCC Kerca II, Kerava	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6, Espoo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Espoo	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15, Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsinki	100 %	100 %
Koy Muijala, Lohja	100 %	100 %
Koy Sinimäentie 6, Espoo	100 %	100 %
Koy Sinikalliontie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Pressi Smart Premises C, Vantaa	100 %	100 %
Koy Pressi Smart Premises B, Vantaa	100 %	100 %
Koy Otaniemen Laurea, Espoo	100 %	100 %
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13, Hyvinkää	100 %	100 %
Koy Konalaterra, Helsinki	100 %	100 %
Koy Hyvinkään Muovikatu 4 , Hyvinkää	100 %	100 %
Koy Nurmijärven Karhunkierros 1, Nurmijärvi	100 %	100 %
Koy Vantaan Kehämylly, Vantaa	100 %	100 %
Koy Opus1, Helsinki	100 %	100 %
Koy Vantaan Antaksentie 4	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vantaa	100 %	100 %

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj kuuluu Oy Julius Tallberg Ab -konserniin.

Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

1 000 euroa	Konserni 2024	2023	Emoyhtiö 2024	2023
9. Siirtosaamiset				
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Kiinteistökaupoista	34	0	34	0
Jaksotetut vuokralaismuutokset	18	0	18	827
Rahoitussaamiset	172	259	172	259
Muut saamiset	30	111	2	139
	254	370	226	1 225

Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo euroa
10. Oma pääoma		
2010 Osakkeet yhteensä 1.1.2010	26 407 030	21 027 300,00
Omia osakkeita 1.1.2010	182 509	
Omien osakkeiden hankinta	1 096 501	
Omien osakkeiden mitätöinti	-1 279 010	
Osakkeet yhteensä 31.12.2010	25 128 020	21 027 300,00
2011 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185	
Osakkeet yhteensä 31.12.2011	25 118 835	21 027 300,00
2012 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830	
Osakkeet yhteensä 31.12.2012	25 117 005	21 027 300,00
2013 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-12 675	
Osakkeet yhteensä 31.12.2013	25 104 330	21 027 300,00
2014 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-120	
Osakkeet yhteensä 31.12.2014	25 104 210	21 027 300,00
2015 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158	
Osakkeet yhteensä 31.12.2015	23 771 052	21 027 300,00
2016 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-4 732	
Osakkeet yhteensä 31.12.2016	23 766 320	21 027 300,00
2017 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-16 380	
Osakkeet yhteensä 31.12.2017	23 749 940	21 027 300,00
2018 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 756	
Osakkeet yhteensä 31.12.2018	23 740 184	21 027 300,00
2019 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-3 017	
Osakkeet yhteensä 31.12.2019	23 737 167	21 027 300,00
2020 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-570 701	
Osakkeet yhteensä 31.12.2020	23 166 466	21 027 300,00
2021 Osakkeet yhteensä 31.12.2021	23 166 466	21 027 300,00
2022 Osakkeet yhteensä 31.12.2022	23 166 466	21 027 300,00
2023 Osakkeet yhteensä 31.12.2023	23 166 466	21 027 300,00
2024 Osakkeet yhteensä 31.12.2024	23 166 466	21 027 300,00

Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

1 000 euroa	Konserni 2024	2023	Emoyhtiö 2024	2023
Osakepääoma 1.1.	21 027	21 027	21 027	21 027
Osakepääoma 31.12.	21 027	21 027	21 027	21 027
Kertyneet voittovarot 1.1.	64 705	61 741	54 972	55 107
Osingonjako	-3 012	-3 012	-3 012	-3 012
Tilikauden tulos	8 358	5 976	162	2 877
Kertyneet voittovarot 31.12.	70 051	64 705	52 123	54 972
Oma pääoma yhteensä	91 078	85 732	73 150	76 000
Jakokelpoiset varat			52 123	54 972

11. Pitkäaikaiset velat

Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	2 432	2 313	0	0

12. Lyhytaikaiset velat

Velat saman konsernin yrityksille

Lainat tytäryhtiöille	0	0	11 649	10 064
-----------------------	---	---	--------	--------

Siirtovelkojen olennaiset erät

Korkojaksotus	1 297	1 216	1 297	1 216
Henkilöstökulut	141	139	141	139
Verojaksotus	0	1 473	0	0
Muut	530	565	0	0
	1 968	3 393	1 439	1 355

Tilinpäätöksen liitetiedot

1 000 euroa	Konserni 2024	2023	Emoyhtiö 2024	2023
13. Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut				
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	43 000	43 000	43 000	43 000
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	803	1 950	803	1 950
Korkosuojaukset erääntyvät 31.12.2024 seuraavasti (eur):				
Korkosuojaukset voim. < 1 v	6 000 000,00			
Korkosuojaukset voim. 1-3 v	22 000 000,00			
Korkosuojaukset voim. 3 v >	15 000 000,00			
	43 000 000,00			

Lisäksi on otettu uusi korkosuojaus 10 miljoonaa euroa ajalle 3.2.2025 – 3.2.2028 ja 6 miljoonan korkosuojaus ajalla 13.2.2025 - 13.2.2029.

Koronvaihtosopimuksista 21 miljoonaa euroa on sidottu kolmen kuukauden euriboriin ja 22 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin. Vuoden lopun 111 miljoonan euron lainasalkusta 25 miljoonaa euroa on sidottu kahdentoista kuukauden euriboriin sekä 86 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin. Lisäksi konsernilla on käytössä 16 miljoonan euron limiitti, josta 31.12.2024 käytössä 0,0 miljoonaa euroa.

Yhtiön tavoitteena on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvu. Tätä varten se tulee jatkossakin uusimaan erääntyviä lainoja sekä ottamaan uusia lainoja. Yhtiön vaihtuvakorkoisten lainojen korkomuutoksilta suojaudutaan koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset on tehty suojaustarkoitukselle yrityksen riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Hallituksen määrittämien riskienhallinta periaatteiden mukaan suojausaste tulisi olla vähintään 50 % mutta tilapäisesti suojausaste voi olla tätä alhaisempi. Koronvaihto sopimukset kirjataan suoriteperusteisesti sopimuksen voimassaoloajalle.

Tilinpäätöksen liitetiedot

1 000 euroa	Konserni 2024	2023	Emoyhtiö 2024	2023
-------------	------------------	------	------------------	------

14. Vakuudet ja vastuut

Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön

Rahoituslaitoslainat

Lainat	111 000	81 000	111 000	81 000
--------	---------	--------	---------	--------

Yli viiden vuoden päästä erääntyvät lainat

0

0

0

0

Vakuudet

-kiinteistöyhtiöosakkeet

42 740

25 495

42 740

25 495

-kiinnitykset kiinteistöihin

132 814

118 282

Vakuudet yhteensä

175 555

143 778

42 740

25 495

Muut vastuut

Vuokravastuu liittyen luovutettuihin kiinteistöihin

182

1 000

182

1 000

Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta

872

837

0

0

Muut taloudelliset vastuut

Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu

7 247

6 880

Konsernin kiinteistöyhtiöt ovat velvollisia Alv-lain 11 § mukaan tarkistamaan kiinteistöinvestoinneista ja aktivoiduista perusparannusmenoista tekemään arvonnäköarvojen vähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana.

15. Vakuutusarvot 31.12.2024

Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12kk) ja konsernin kiinteistökanta on täysarvovakuutettu.

Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo:ssa (ex Eläke-Fennia).

16. Lähipiiri

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab ja konsernin hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. Kaikki liiketoimet konsernin ja lähipiirin välillä tapahtuvat markkinaehtoisesti. Lähipiiritapahtumia lähipiiriin kuuluvien henkilöiden kanssa ei ole ollut.

17. Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat

Tilikauden päättymisen jälkeen tammikuun 16. päivänä 2025 myytiin osakekaupalla Kiinteistö Oy Suutarilan Huoltokeskus.

Osakepääoma, osakkeet ja osakkeenomistajat

Osakepääoman rakenne 31.12.2024

	kpl	%	Ääniä	%
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23 166 466	100	23 166 466	100

Omistuksen jakautuminen osakerekisterin mukaan 31.12.2024 (suurimmat)

Osakas	Osakkeita kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg AB	16 679 589	72,00
Oy Mogador Ab	2 703 988	11,67
Rosaco Oy Ab	592 010	2,56
Tallberg Martin	500 000	2,16
Renlund Susanna	427 302	1,84
Tallberg Nina	341 820	1,48
Arra Fanny	256 854	1,11
Arra Venni	256 854	1,11
Renlund Carl-Johan	176 706	0,76
Vuorela Anna	176 706	0,76
Muut	1 054 637	4,55
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23.166.466	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2024 suoraan yhteensä 927 302 osaketta, jotka tuottavat 4,0%:n omistuosuuden ja äänivallan yhtiössä. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistajat yhtiön osakkeita ovat: Oy Julius Tallberg Ab ja Oy Montall Ab. Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 16 690 509 osaketta, jotka tuottavat 72,05 %:n omistuosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Emoyhtiön voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 52.123.154,18 euroa, josta tilikauden voitto on 162.443,17 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 23 166 466 osakkeelle 0,13 euroa / osake eli yhteensä 3 011 640,58 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 49.111.513,60 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset
Espoossa maaliskuun 11. päivänä 2025

Kaj-Gustaf Bergh

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Jukka Lehtola

Timo Valtonen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä
Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 11. päivänä 2025

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Janne Rajalahti
KHT

Tilintarkastuskertomus

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n (Y-tunnus 0691852-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liite-tiedot.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltu-vaan tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyhtiöistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviin tapauksiin esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonemme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyys voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan.

Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, vääräntämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidoillisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin

liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Suunnittelemme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitiilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpi-käynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheel-lisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 11.3.2025

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Janne Rajalahti
KHT

Arviointilausunto



Arviolausunto Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannasta

Catella Property Oy:n Arviointi- ja konsultointipalvelu on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien 14 kohteen velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2024.

Markkina-arvo määritellään kansainvälisen arviointistandardin (IVS 2022) mukaisesti arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuuta ole vähennetty.

Arvion kohteena olivat:

- Kappelikuja 6, Espoo
- Karapellontie 11, Espoo
- Sinimäentie 6 C, Espoo
- Kivensilmänkuja 2, Helsinki
- Tapulikaupungintie 37, Helsinki
- Konalantie 47, Helsinki
- Hitsaajankatu 24, Helsinki
- Petikontie 6, Vantaa
- Äyritie 4, Vantaa
- Äyritie 6, Vantaa
- Alikervantie 83, Kerava
- Sauvonrinne 12, Lohja
- Karhunkierros 1, Nurmijärvi
- Muovikatu 4, Hyvinkää

Olemme arvioineet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistamien edellä mainittujen 14 kohteen velattomaksi markkina-arvoksi yhteensä ajankohtana 31.12.2024:

satakaksikymmentämiljoonaa seitsemänsataatuhatta euroa (120.700.000 €).

Helsinki 31.12.2024
Catella Property Oy
Arviointi- ja konsultointi

Handwritten signature of Sini Vedenoja in blue ink.

Sini Vedenoja
Arviointiasiantuntija
Diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija (KHK)

Handwritten signature of Arja Lehtonen in blue ink.

Arja Lehtonen
Arviointi- ja konsultointipalvelun johtaja
Diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija (KHK)

Arviointilausunto



Kiinteistöarviointilausunto

Olemme määrittäneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimeksiannosta kahdentoista sijoituskiinteistön markkina-arvon arvopäivänä 31. joulukuuta 2024.

Arvio on laadittu taloudellista raportointia varten kansainvälisten tilinpäätös- (IFRS) ja arviointistandardien (IVS 31.1.2022) kriteerejä noudattaen. Vakuutamme, että JLL:n arviointiasiantuntijat ovat suorittaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvioinnin riippumattomina ja ulkopuolisina kiinteistönarvioitsijoina. Tiedossamme ei myöskään ole mitään toimeksiantoon liittyviä eturistiriitoja.

Markkina-arvo määritellään kansainvälisen arviointistandardin IVS 31.1.2022 mukaisesti arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Kaikissa arvioinnin kohteena olevissa kiinteistöissä on suoritettu katselmus viimeisen kolmen vuoden aikana. Arvioinnin kohteena olivat seuraavat kiinteistöt:

Kohteen osoite	Kaupunki	Kohdetyyppi	Vuokrattava-ala (m ²)
Hakakalliontie 13	Hyvinkää	Varasto	15 347,0
Liukumäentie 15	Espoo	Varasto	22 505,0
Metsäpojankuja 3	Espoo	Koulu	6 801,0
Ristipellontie 21	Helsinki	Liike	2 388,5
Rälssintie 10	Helsinki	Toimisto	2 441,0
Sinikalliontie 7	Espoo	Toimisto	4 595,0
Sirrikuja 1	Helsinki	Varasto	4 500,0
Suomalaistentie 7	Espoo	Toimisto	6 003,5
Uutistie 3 C	Vantaa	Toimisto	5 376,4
Uutistie 3 B	Vantaa	Toimisto	5 158,1
Vantaankoskentie 14	Vantaa	Toimisto	12 513,0
Antaksentie 4	Vantaa	Liike	24 638,5

Emme ole suorittaneet pinta-alojen tarkistusmittauksia vaan luottaneet meille toimitettuihin tietoihin. Emme ole myöskään nähneet vuokrasopimuksia tai niihin liittyviä muita dokumentteja vaan luottaneet toimitettuun vuokralaislistaukseen.

Kiinteistöjen velattomaksi markkina-arvoksi rasituksista ja kiinnityksistä vapaana on arvioitu yhteensä noin satakolmekymmentäkuusi miljoonaa yhdeksänsataatuhatta (136.900.000) euroa arvopäivänä 31.12.2024.

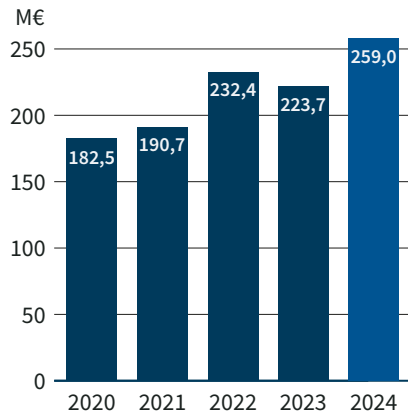
Helsingissä 31.12.2024

Kimmo Kostiainen, DI
Johtaja, arviointi ja strateginen konsultointi
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (yleis-AKA)
JLL Finland Oy

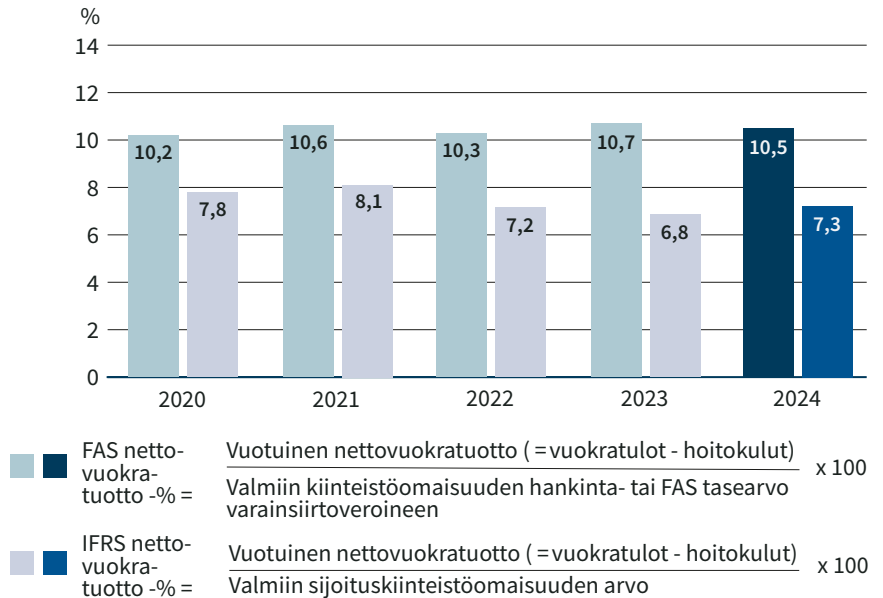
Domna Staff, MMM, DI
Associate, arviointi ja strateginen konsultointi
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (yleis-AKA)
JLL Finland Oy

Kiinteistöomaisuusanalyysit (vuoden lopussa)

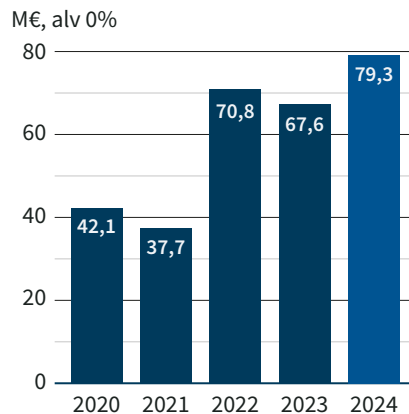
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj. euroa



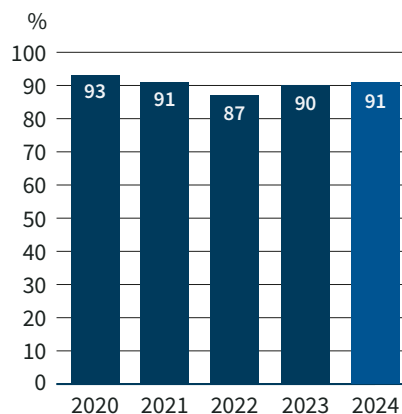
Nettovuokratuotto



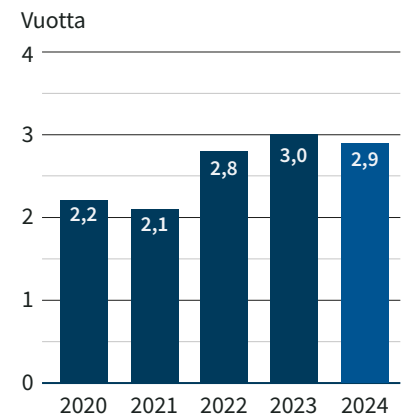
Vuokrasopimiskannan kokonaisarvo



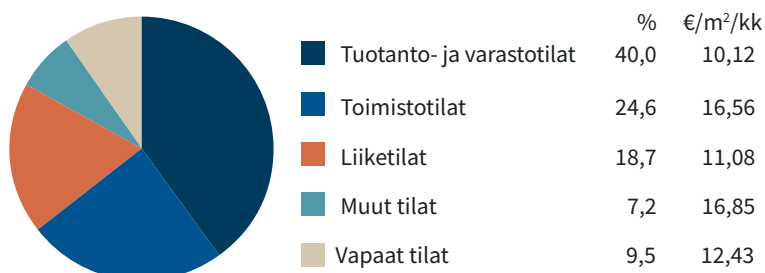
Tuottopainotettu vuokrausaste



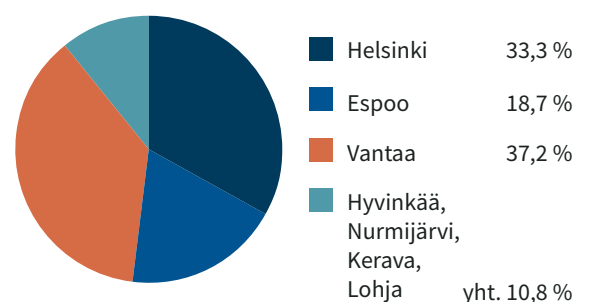
Vuokrasopimiskannan kestoajan keskiarvo



Vuokratuottojen tilaerittely ja vuokrat euroa/m²/kk (alv 0%)



Kiinteistöomaisuuden alueellinen jakautuminen markkina-arvoin



Kiinteistöyhteenveto 31.12.2024

Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan tavoitteena on olemassa olevan kiinteistökannan tehokas hallinnointi ja vuokrasuh-
teiden kehittäminen. Kiinteistöjalostustoiminnan tavoitteena on tehokkaalla suunnittelulla ja toteutuksella tuottaa
realisoitavaksi ja omaan pitkäaikaiseen sijoitussalkkuun korkeatasoisia liike-, toimistoja teollisuuskiinteistöjä.

Vuokrattava ala, htm ²								
Kiinteistön nimi	Omistus- osuus %	Yhteensä	Liike	Toimisto	Varasto/ tuotanto	Muu	Käyttämätön rakennus- oikeus kem ²	Hankinta- vuosi
HELSINKI								
Koy Suutarilan Huoltokeskus	100	6 080		1 441	3 782	857	18 285	2000
Koy Liukumäentie 15 Helsinki	100 ¹⁾	23 135			23 135			2000
Koy Sirrikujan Teollisuustalo	100 ²⁾	4 500	2 300	2 200				2007
Koy Kivensilmänkuja 2	100 ³⁾	2 885		2 345	480	60	5 250	2007
Koy Helsingin Rälssintie 10	100	2 441	390	2 051				2008
Koy MotorCenter Konala	100	2 389	2 325		64			2011
Koy Konalaterra	100	15 068	4 886	7 614	2 568			2020
Koy Opus 1	100	7 047		6 699	307	41		2022
Yhteensä		63 544	9 901	22 350	30 336	958	23 535	
ESPOO								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	100						7 564	1988
Koy Espoon Suomalaistentie 7	100	6 058	1 921	2 936	1 009	192		2005
Koy Otaniemen Laurea	100	6 801				6 801		2020
Koy Kappelikuja 6	100	7 431	1 314	5 460	347	310		2007
Koy Sinimäentie 6 C	100	13 804	673		13 131		6 013	2016
Koy Sinikalliontie 7	100	4 585	443	4 008	135			2016
Yhteensä		38 679	4 351	12 404	14 622	7 303	13 577	
VANTAA								
Koy Äyritie 4 Vantaa	100	7 853		3 063	4 138	652	4 012	1997
Koy Vantaan Äyri	100						24 197	1997
Koy Petikon Palvelutalo	100	5 588	993	1 553	1 936	1 106	130	2007
Koy Pressi Smart Premises C	100	5 376	350	4 045	981		83	2018
Koy Pressi Smart Premises B	100	5 158		4 404	754		227	2021
Koy Vantaan Antaksentie 4	100	24 639	24 340	53	237	9	13 834	2024
Koy Vantaan Kehämylly	100	12 425	1587	10560	278			2022
Yhteensä		61 038	27 270	23 678	8 324	1 767	42 483	
HYVINKÄÄ								
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13	100	15 347		831	14 180	336		2020
Koy Hyvinkään Muovikatu 4	100	7 208			7 208		14 175	2021
Yhteensä		22 555	0	831	21 388	336	14 175	
LOHJA								
Koy Muijala	100	3 675		2 705	970		6 876	2011
KERAVA								
Koy GCC Kerca II	100	4 298		535	3 763		260	2014
NURMIJÄRVI								
Koy Nurmijärven Karhunkierros 1	100	2 885			2 885		12 311	2021
Muut yhteensä		10 858	0	3 240	7 618	0	19 447	
KAIKKI YHTEENSÄ		196 674	41 522	62 502	82 287	10 364	113 217	

¹⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2050 asti.

²⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2047 asti.

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

”Olemme tottuneet ajattelemaan, että koulutuslaitokset ovat omissa erillisissä rakennuksissa sijaitsevia kokonaisuuksia. Nyt on aika muuttaa ajattelua! Jo olemassa olevaan toimisto-kiinteistöön luodut opetus-tilat säästävät reippaasti esimerkiksi uudisrakentamisen kuluja ja luonnonvaroja. Tämän lisäksi myös infra on valmiina ympärillä ja palvelut aivan vieressä. Muokkautumalla markkinoiden mukaiseksi, etsimällä uusia asiakasryhmiä toimistotiloillemme, pystymme lisäämään vuokratavuutta ja parhaimmillaan tekemään loppuasiakkaallemme säästöjä. Käyttötarkoituksen muutos on tähän toimiva työkalu.”

Asiakkuuspäällikkö
Kari Oja



Toimitilat muokattiin opetustiloiksi

Tallbergin tarjoama muuntokykyinen tilaratkaisu Kehämyllyn kiinteistössä istui Arffmanin tarpeisiin täydellisesti.

Arffman Finland Oy on Suomen suurin aikuisten maahanmuuttajien kotoutumiskouluttaja ja merkittävä toimija työllisyshoidon ja valmennuspalveluiden saralla. Yrityksellä on tarve löytää opetustiloja, jotka pystyvät palvelemaan satoja oppilaita ja tarjoamaan puitteet sekä kielen että kulttuurin opiskelulle. Kesällä 2024 tällainen tila löytyi Tallbergin Vantaan Kehämyllyn kiinteistöstä. Hyvä pohja tuli kuitenkin muuntaa opetuskäyttöön.

Toimistotilojen muuttaminen opetuskäyttöön on monivaiheinen prosessi, jossa tulee huomioida käyttäjien turvallisuus, hyvä ilmanvaihto ja riittävät opasteet. Prosessi vaatii myös moninaisten lupa-asoiden hoitamista viranomaisten kanssa ja sujuvaa, sitoutunutta yhteistyötä.

Arffmanin ensimmäiset kotoutumiskoulutukset käynnistyivät marraskuussa 450 neliön tiloissa, ja lisää tilaa

tarvittiin nopeasti oppilasmäärän kasvaessa. Tallberg reagoi lisätilatarpeeseen ripeästi ja lisätilat, kuten Kehämyllyn valoisa auditorio, saatiinkin käyttöön samasta kiinteistöstä!

Tallbergin ketterä organisaatio mahdollisti nopean päätöksenteon ja mukautumisen Arffmanin muuttuviin tarpeisiin, mikä oli elintärkeää projektin tiukassa aikataulussa.

Arffmanin koulutukset jatkuvat Kehämyllyn tiloissa, ja yhteistyö Tallbergin kanssa on osoittanut, kuinka tärkeää on, että tilaratkaisut tarpeen tullen joustavat. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj tekee tiivistä yhteistyötä Arffmanin kanssa ja tarjoaa jatkossakin tilaratkaisuja, jotka mahdollistavat kotouttamiskoulutusten toteuttamisen.

Kiinteistömme 31.12.2024

HELSINKI

- 1 Koy Suutarilan Huoltokeskus
- 2 Koy Liukumäentie 15 Helsinki
- 3 Koy Sirrikujan Teollisuustalo
- 4 Koy Kivensilmänkuja 2
- 5 Koy Helsingin Rälssintie 10
- 6 Koy Konalaterna
- 7 Koy MotorCenter Konala
- 8 Koy Opus 1

ESPOO

- 9 Oy Soffcon Kiinteistö Ab
- 10 Koy Espoon Suomalaistentie 7
- 11 Koy Otaniemen Laurea
- 12 Koy Kappelikuja 6
- 13 Koy Sinimäentie 6
- 14 Koy Sinikalliontie 7

VANTAA

- 15 Koy Äyritie 4 Vantaa
- 16 Koy Vantaan Äyri
- 17 Koy Petikon Palvelutalo
- 18 Koy Pressi Smart Premises B
- 19 Koy Pressi Smart Premises C
- 20 Koy Vantaan Kehämylly
- 21 Koy Vantaan Antaksentie 4

LOHJA

- 22 Koy Muijala

KERAVA

- 23 Koy GCC Kerca II

NURMIJÄRVI

- 24 Koy Nurmijärven Karhunkierros 1

HYVINKÄÄ

- 25 Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13
- 26 Koy Hyvinkään Muovikatu 5





Muutamme unelmat tilaksi

Tarjoamme asiakkaillemme ensiluokkaisia ja joustavia toimitilaratkaisuja pääkaupunkiseudun kiinteistöissä. Vahvan asiantuntijuutemme avulla luomme sinulle ja liiketoiminnallesi uusia mahdollisuuksia. Palvelemme sinua henkilökohtaisesti ja välittäen.



Toimistotilat



Liiketilat



Tuotantotilat



Varastotilat