



TALLBERG

Julius Tallberg-Fastigheter Abp Årsredovisning 2024



Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s årsberättelse 2024

Höjdpunkter 2024

- ▶ Vi utvecklade fastighetsportföljen i enlighet med de strategiska målen. Vi förvärvade Vantaanportti Retail Park vid Antasvägen 4 i Vanda.
- ▶ Vi genomförde ändringsprojekt för Kuntokeskus Liikku i fastigheten Konalaterna, Storage 365 i fastigheten Sirrikujan Teollisuustalo och Arffmann i fastigheten Kehämylly. Genom ändringsprojekten stärkte vi vår portfölj med affärs- och utbildningslokaler.
- ▶ Enligt KTI:s undersökning låg våra kunders nöjdhet med hyresvärden fortfarande på en utmärkt nivå, och vårt NPS-tal, som beskriver rekommendationsbenägenheten, var 63.
- ▶ Våra medarbetares nöjdhet låg på en fortsatt hög nivå och uppgick till 4,36/5. Våra medarbetares engagemang för arbetsgivaren var också fortsatt hög, och vårt eNPS-tal var 78.

Innehåll

Verkställande direktörens översikt över 2024.....	3
Verksamhetslokaler förändras.....	4
Vantaanportti Retail Park.....	6
Fastighetsutveckling vid Örevägen i Vanda	8
Hållbarhetsarbete 2024	10
Information till aktiegärna.....	12
Styrelsens verksamhetsberättelse	13
Koncernbokslut 2024	
Koncernens resultaträkning.....	16
Koncernens balansräkning	16
Koncernens kassaflödesanalys.....	18
Noter till bokslutet.....	19
Aktiekapital och aktier	26
Moderbolagets förslag till vinstutdelning	27
Revisionsberättelse	28
Värderingsutlåtanden	30
Analys av fastighetstillgångar.....	32
Sammanfattning av fastigheterna.....	33
Från kontorslokaler till undervisningslokaler....	34
Våra fastigheter 31.12.2024.....	35

Räkenskapsperioden totalt



**27,0 mn
euro**
Omsättning



**17,0 mn
euro**
Nettohyresintäkter



**8,7 mn
euro**
Resultat före skatter



91 %
Ekonomisk
uthyrningsgrad



**79,3 mn
euro**
Hyresavtalsstockens
totala värde



Ett år av
utmaningar

Utveckling av
fastighetsbeståndet

Flexibilitet i
förändringar

Utveckling av
kundfokuserad
verksamhet

Verkställande direktör
Timo Valtonen

Verkställande direktörens översikt över 2024

”Finland har återhämtat sig långsamt från recessionen, och 2024 avtog Finlands ekonomi med ca 0,5 procent. Detta berodde bland annat på världsekonomin anspårslösa utveckling och den svaga ekonomiska tillväxten i euroområdet. De ökade geopolitiska spänningarna utgör fortfarande ett hot mot utsikterna för euroområdets ekonomi och världsekonomin.

Det allmänna ekonomiska läget påverkade även den finska fastighetsmarknaden avsevärt, och 2024 blev ett av de svagaste åren på 2000-talet till exempel enligt fastighetshandelsvolymen. Hyresefterfrågan på verksamhetslokaler var också svag, i synnerhet när det gäller kontorslokaler.

Julius Tallberg-Fastigheters affärsverksamhet utvecklades tudelat under 2024. Vi investerade i ett viktigt fastighetsobjekt genom förvärvet av Vantaanportti Retail Park på våren. Objektet är en känd och framgångsrik marknadsplats i Backas i Vanda. I och med förvärvet av objektet ökade bolagets affärslokalinnehav avsevärt, och vår uthyrningsbara yta är nu ca 196.000 m². Samtidigt belastade den höga räntenivån och det tidigare inflationstryckets inverkan på fastigheternas underhålls- och finansieringskostnader uthyrningsverksamhetens lönsamhet och bolagets resultat. Den högre räntenivån har också inverkat på fastighetsinvesteringarnas avkastningskrav, vilket resulterade i en nedgång i marknadsvärdet på fastigheter.

Vi fortsatte att förädla våra fastighetsobjekt och främjade våra detaljplaneprojekt i nära samarbete med planläggningsmyndigheter och experter. Vi fortsatte att utveckla och ändra användningsändamålet för objektet Konalaterna i Kånala i Helsingfors. Vi ökade andelen affärslokaler i objektet för att bemöta den ökande efterfrågan på affärslokaler i Kånala.

Kuntokeskus Liikku öppnade ett nytt verksamhetsställe i vårt objekt. Vi fortsatte också ändringsarbetena i objektet vid Kärrsnäppsgränden 1 i östra Helsingfors, och smålagerkedjan Storage 365 öppnade ett verksamhetsställe där. Ett nytt detaljplaneprojekt var Örevägen 4-6 i Vanda där vi utreder möjligheten att erbjuda bostäder i anslutning till Aviapolis, som är ett område som utvecklas hela tiden.

Kundtjänsten, uthyrningen av nya verksamhetslokaler och fastighetsunderhållet präglas av jäkt, krav på snabbt reagerande och allt bättre service. Samtidigt har vi utmaningar relaterade till distans- och hybridarbete i våra kontorsobjekt och konsekvenser av klimatförändringar för våra fastigheter. Dessa krav relaterade till den operativa miljön förutsätter allt närmare samarbete med våra medarbetare och partner samt snabbt reagerande. Vi vidareutvecklade våra interna processer tillsammans med våra nyckelpartner.

Vi deltog återigen i KTI Kiinteistöietos årliga kundnöjdhetsenkät i fråga om verksamhetslokaler, och enligt den var vårt nettorekommendationstal NPS 63, näst bäst inom sektorn. Det är ett fint erkännande för vårt arbete och motiverar till vidareutveckling av verksamheten.

Jag vill återigen tacka våra kunder, vår styrelse och våra andra intressenter för ett gott förtroendestärkande samarbete under det gångna året. I synnerhet vill jag tacka våra fantastiska medarbetare och samarbetspartner för ett fint samspel.

Esbo den 1 april 2025

Timo Valtonen
verkställande direktör

Verksamhetslokaler förändras

Hurdana lokaler söker kunder efter i dag, kundrelationschef Kari Oja?

”Jag har hyrt ut affärsfastigheter sedan 2006. Ofta har kunderna en klar uppfattning om vad de vill ha. Alltid berättar de dock inte direkt om det för mig, och då är min uppgift att bedöma de viktigaste kundbehoven. När vi därefter kommer vidare börjar vi fokusera på detaljerna. På sistone har läget förändrats, eftersom coronaåren gjorde det möjligt att se på hyrning och användning av verksamhetslokaler ur ett helt nytt perspektiv. Vart utvecklingen leder vet vi ännu inte.”

På distans eller på plats?

”När vi under pandemin måste arbeta hemifrån uppstod en distansarbetskultur, som beroende på sektor påverkar arbetet mer eller mindre. För närvarande följer jag därför med hur våra kunder löser ekvationen. Jag har noterat att byte till distansarbete på heltid är sällsynt. Omöjligt är det ju så klart inte, eftersom finländare kan arbeta självständigt och leda sig själva.

Ofta tillämpas en hybridmodell, enligt vilken man arbetar på kontoret ett par dagar i veckan. Redan i detta skede måste kunden besluta hur lokalerna anpassas till medarbetarnas närvaro. Om kunden väljer mindre

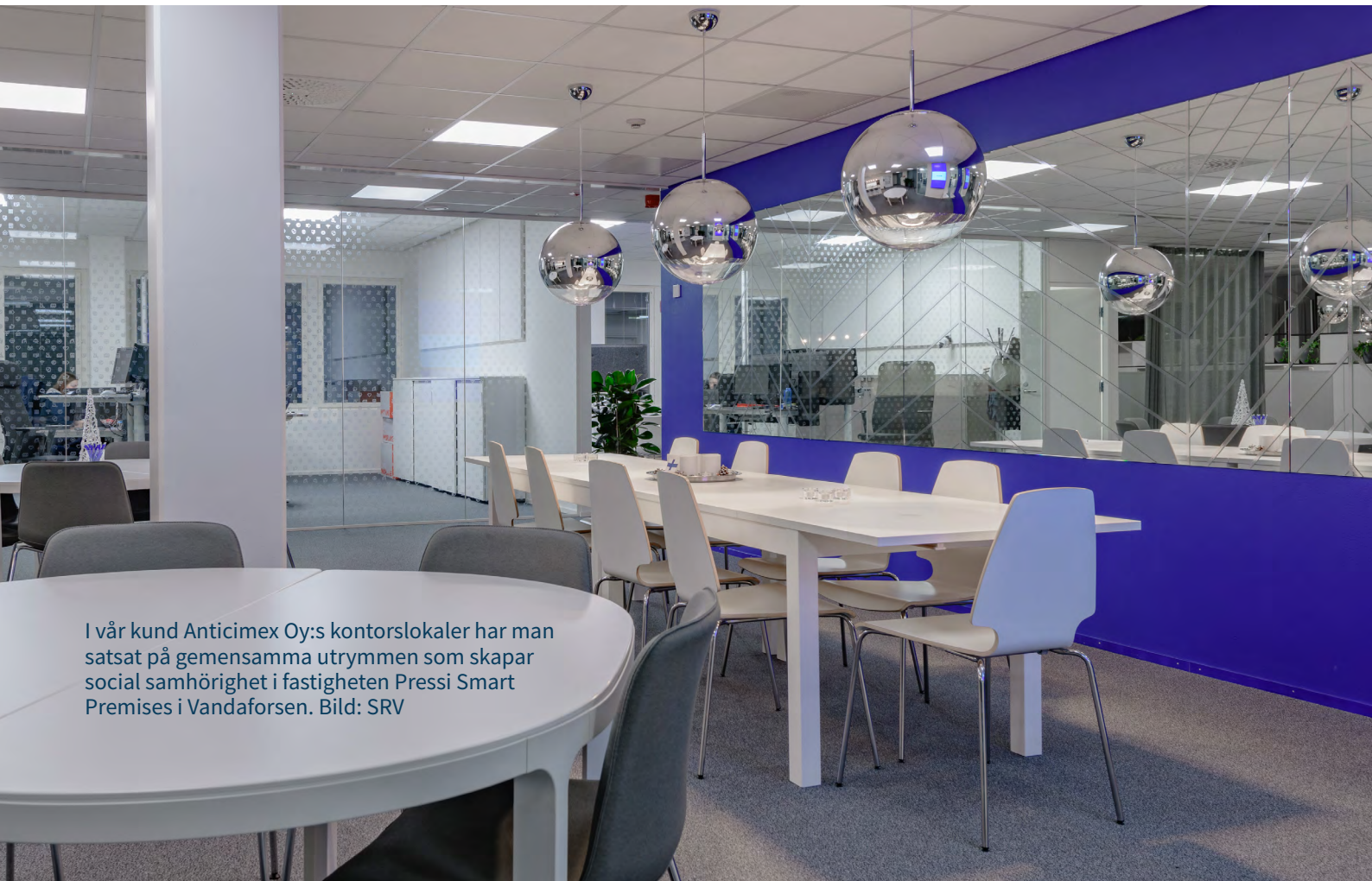
lokaler kan det till exempel innebära att alla inte längre har ett eget skrivbord.

Om behovet av lokaler anses ha minskat generellt, kan problem uppstå om alla medarbetare väntas vara på plats samtidigt till exempel på veckomöte. Ska p-platser dock bokas för alla? Börjar trivseln minska om lokalerna krymper ännu mer?

Ett alternativ är att spjälka upp lokaler, vilket vi också har gjort. Det är också lätt att modifiera lokaler med till exempel skjutdörrar. Bottenplanen sätter vissa gränser för ändringsarbeten, men vi genomför hela tiden innovativa saneringar.”

Hur påverkar arbetsplatsförhållandena medarbetarna?

”I regel planeras kontorslokaler för utförande av arbete, vilket innebär att de är försedda med tillräcklig belysning, fungerande ventilation och ergonomiska kontorsmöbler. Dessutom gäller det att beakta arbetandets harmoni. Själv upplever jag att det i kontorslokaler finns färre störande element än till exempel på hemmakontoret där det kan förekomma husdjur och barn, högljudda



I vår kund Anticimex Oy:s kontorslokaler har man satsat på gemensamma utrymmen som skapar social samhörighet i fastigheten Pressi Smart Premises i Vandaforsen. Bild: SRV

grannar bakom väggen och ogjorda hushålls-
arbeten.

Dessutom skulle jag också beakta behovet
av kollegiala relationer. Kräver expertarbetet
diskussioner med kollegor eller behövs det
distans mellan hemmet och arbetet?

När man väljer verksamhetslokaler gäller
det så klart också att beakta även annat än
väggarna. Läget kan vara en attraktiv faktor
för både medarbetarna och kunderna.”

Lager och produktion nära varandra?

”När det gäller dagens kundönskemål har
jag noterat att många vill att företagets alla
funktioner ska vara belägna nära varandra.
Till exempel så att lager- och produktionslo-
kaler finns i anslutning till kontorslokalerna.
Så klart beror detta på branschen, men jag
anser att trenden är uppenbar. Det har funnits
tider då lagret nästan alltid var beläget på en
annan adress.

I samband med intervjuer med personer
som söker efter affärslokaler har jag hört att
man genom att kombinera funktioner bland
annat strävar efter kostnadsbesparingar, när
samma personer kan sköta mångsidigare
arbetsuppgifter i till exempel både ledningen
och produktionen. Även kommunikationen
anses bli bättre om problem på annat håll
kan åtgärdas effektivt ansikte mot ansikte
mellan olika proffs. Dessutom anses också
social jämlikhet i arbetsgemenskapen vara
viktig.

De logistiska fördelarna är antagligen också
en orsak till att kunder söker efter lokaler
som möjliggör olika verksamheter. Ett exem-
pel är lager som i dag väntas vara av optimal
storlek. Arbete som fysiskt utförs på samma
ställe anses vara mer kontrollerat och ända-
målsenligt.

Vad än en potentiell hyresgäst söker efter
berättar jag alltid att den kan be mig hjälpa
i varje länk i värdekedjan för hyreslokaler: vi
tar fram en lämplig lokallösning, hjälper i be-
dömningen av ekonomiska konsekvenser och
kommer med alternativa hyresofferter.”

”Ofta tillämpas en hybridmodell, en-
ligt vilken man arbetar på kontoret ett
par dagar i veckan. Redan i detta skede
måste kunden besluta hur lokalerna
anpassas till medarbetarnas närvaro.”

Kundrelationschef Kari Oja





Affärslokaler på närmare 25 000 kvadratmeter att hyra

Hyresgästerna i Vantaanportti Retail Park, som förvärvades 2024, var nöjda med det goda läget och ändringsarbetena som förbättrat synligheten och den visuella bilden både fysiskt och digitalt.

Vantaanportti Retail Park är en framgångsrik marknadsplats vid Ring III i Vanda. Det är fråga om ett komplex som består av tre separata affärsbyggnader och ett stort parkeringsområde. Tallberg förvärvade fastigheterna i mars 2024.

– Jag insåg genast att objektet har en enorm potential, berättar Tallbergs kundrelationsdirektör Jouni Nylund.

Efter själva fastighetsaffären ville Tallberg höja objektets profil ytterligare genom att skapa en egen, identifierbar image och en webbplats som betjänar marknadsplatsens kunder. Det lediga domännamnet Vantaanportti.fi reserverades utan dröjsmål för affärscentret. Den nya webbplatsen presenterar Retail Parks omfattande serviceutbud på ett mångsidigt sätt.

– Vi vill föra en aktiv dialog med kunderna. Vårt mål är att skapa en gemenskap genom vilken företagen kan stödja varandra till exempel på gemensamma försäljningsevenemang.

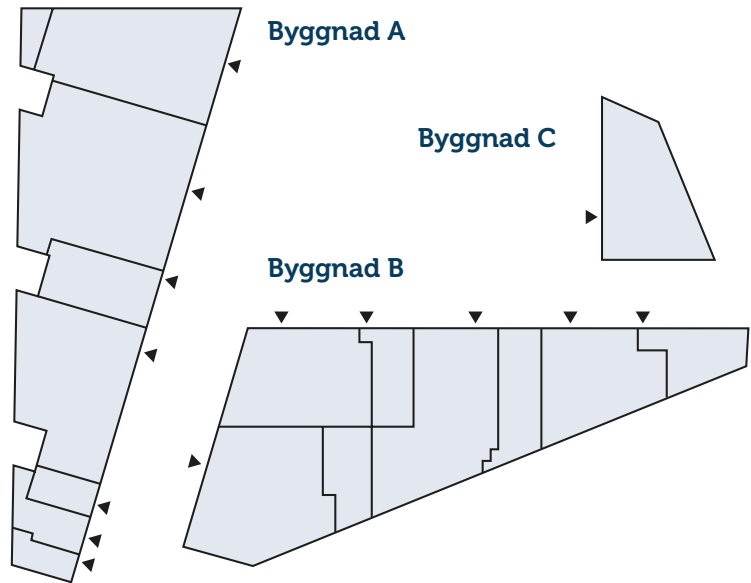
Vid planeringen av Retail Parks visuella image utnyttjades byggnadernas personliga konstruktionslösningar och färgskala. För affärslokalerna skapades också en varumärkesbok som ger kontinuitet i planerna.

Större synlighet

Vantaanporttis läge vid Ring III ger utmärkt synlighet – det var en möjlighet som inte kunde förbises! LED-belysningen i anslutningen till fastigheterna uppdaterades, skyltarna förnyades och området förseddes med flaggor och banderoller med Vantaanporttis nya logotyp.

Vantaanportti Retail Park

- Ligger i Backas i Vanda, vid Ring III, på adressen Antasvägen 4. Avståndet från Helsingfors centrum är 20 kilometer.
- Sammanlagt 25 000 kvadratmeter affärslokaler i tre separata byggnader. På byggnadernas innergård finns ett stort och avgiftsfritt parkeringsområde.
- Retail Parks hyresgäster är bland annat Lidl, Hedin Automotive BMW Airport Vantaa, Rinta-Joupin Autoliike, TK-Biketeam, Rexel Finland och F-musiikki. I Vantaanportti Retail Parks omedelbara närhet finns Helsingfors-Vanda flygplats och köpcentret Jumbo-Flamingo.



- Fastighetens jordvärmesystem och solkraftverk uppfyller Julius Tallberg-Fastigheter Ab:s ambitiösa mål relaterade till energieffektivitet och hållbarhet. Vantaanportti Retail Park har också beviljats miljöcertifikatet BREEAM. Energieffektiviteten kommer att förbättras ytterligare 2025.

”Som ny fastighetsägare startade Tallberg genast utvecklingsarbetet och konceptualiseringen av objektet. Ett steg var att göra Vantaanportti känd för konsumenter genom varumärkesarbete. Det blir till slut en fördel för fastighetens hyresgäster.”

Kundrelationsdirektör Jouni Nylund

– Jag betraktar alltid områden ur slutkundernas perspektiv. Städning av gårdsområden och gallring av växtlighet är åtgärder som ger konkreta och snabba resultat. Gården får nya träd inkommande vår, berättar Jouni Nylund.

Hyresgästerna har varit nöjda med Tallbergs inställning! Många har konstaterat att marknadsplatsen har ett bra läge och att förbättringsarbetena har ökat viljan att stanna kvar i lokalerna.

– Det är alltid roligt att höra att kunder upplever att vi arbetar för dem. Det är ju det vi gör! Vårt engagemang skapar bestående och trygga kundrelationer.



Förädlade planer blir hållbara urbana miljöer



Observationsbild, L Arkkitehdit Oy

Fastighetsutvecklingsdirektör Anne Tiainen bedriver omfattande samarbete med flera parter, följer med stadsplanering, trender och samhällets nuläge. I hennes arbete är det en fördel att kunna se in i framtiden. Ibland är det bäst att helt enkelt bara ha tålamod.

Hur står det till med Äyritie i Vanda, utvecklingsdirektör Anne Tiainen?

”När jag kom till Tallberg 2019 hade ett utvecklingsprojekt på en obebyggd tomt vid Örevägen i Vanda pågått i flera år. Tillsammans med den dåvarande samarbetspartnern konstaterade vi att läget kunde vara lämpligt för ett hotell, vars gäster uppskattar bra trafikförbindelser i närheten av flygplatsen och det övriga lokala serviceutbudet med spaanläggningar etc. I och med den framtida spårvagnslinjen skulle förbindelserna bli ännu bättre! Utöver hotellet skulle



Utvecklingsdirektör Anne Tiainen

tomten rymma kontorslokaler och upplevelsecenter. Vi strävade efter att få byggrätt för sammanlagt ca 24 000 våningskvadratmeter. I samband med en planändring som då blev aktuell utredde vi möjligheten att bygga bostäder på en fastighet som också ägdes av Tallberg och som redan var helt byggd. Planändringen som gällde hotellet och de övriga kontorslokalerna fastställdes sommaren 2021, men bostadsplanerna lämnades tills vidare därhän.

Vanda stads planstomme lägger vikt vid att det byggs bostäder i Aviapolis, även vid Örevägen 4–6. År 2023 inledde vi förhandlingar med staden om att fortsätta planläggningsarbetet för bostäder, och hösten 2024 började projektet framskrida.

Stadens miljönämnd godkände att programmet för deltagande och bedömning skulle hållas offentligt framlagt i december 2024. Vårt mål är att utöver hotellet bygga bostäder med en total yta på ca 40 000 våningskvadratmeter. Sammanlagt strävar vi efter byggrätt på ca 55 000 m².

Avsikten är att minska byggrätten för kontorslokaler, eftersom utvecklingen i synnerhet på marknaden för kontorslokaler har varit negativ en längre tid, och vakansgraden för kontorslokaler i området är betydlig.

Det följande steget i projektet kräver många slags utredningar av till exempel buller och vibration, luftkvalitet, dagvatten, grönfaktorer och klimatkonsekvenser. Avsikten är att hålla planförslaget offentligt framlagt hösten 2025, vilket innebär att den nya planen kan vinna laga kraft fram till följande höst.

Planeringsprojekt kräver samordning av många sakkunnigas åsikter och ibland även motstridiga mål, vilket enligt vissa gör processen långsam. Självt anser jag dock att det är motiverat att granska och vidareutveckla planer ur flera perspektiv med tanke på slutresultatet. Så här skapas långlivade nya boende- och arbetsmiljöer som betjänar sina användare.”



Observationsbild, L Arkkitechdit Oy

Helsingfors

Kärrensgränden 1. Utvecklingen av fastigheten i stadsdelen Gårdsbacka i östra Helsingfors från en kontors- och lagerfastighet till affärslokaler framskred i november 2022 då kedjan Tokmanni öppnade en butik på första våningen. Fastighetens andra våning utvecklas genom en planändring till bland annat motions- och fritidslokaler samt utbildnings- och undervisningslokaler. Planförslaget var offentligt framlagt i oktober 2024. Planförslaget godkändes i januari 2025 och väntas vinna laga kraft fram till slutet av mars.

Esbo

Skogsmansgränden 3. På tomten i Norra Hagalund och den bredvidliggande tomten, som ägs av Esbo stad, planeras ett kvarter med bostadshöghus och en parkeringsanläggning. Esbos nya generalplan var offentligt framlagt till hösten 2024. Förhandlingarna om detaljplanen fortsätter. Laurea ammattikorkeakoulu, som för närvarande hyr lokalerna, fortsätter som hyresgäst till 2026.

Hyvinge

Hakakallontie 13. Genom en planändring eftersträvas ytterligare byggrätt på ca 10 000 m² våningsyta i objektet. Detta skulle möjliggöra byggande av en ny logistik- och småindustribyggnad på den obebyggda delen av tomten. Hyvinge stadsfullmäktige godkände planförslaget vid sitt möte 24.2.2025.

Hållbarhetsarbete 2024

Vi fortsatte målmedvetet vårt hållbarhetsarbete genom att publicera Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s tredje hållbarhetsrapport 2024. Rapporten innehåller information om väsentliga händelser under året och de viktigaste nyckeltalen för respektive fyra hållbarhetsteman. Dessutom berättar vi hur vi har framskridit mot hållbarhetsmålen och hurdana åtgärder vi vidtagit för att nå dem.

Vi möjliggör sunda lösningar för verksamhetslokaler

Vi ser till att fastigheterna är hälsosamma och energieffektiva genom energi- och byggnadsautomationsrenoveringar och distansuppföljning av byggnaderna i realtid.



I kundnöjdhetsjämförelsen uppnådde vi den näst bästa rekommendationsbenägenheten.



År 2024 införde vi ett nytt energihanteringssystem. Det nya verktyget för distansuppföljning av fastigheter har förbättrat kvaliteten på förbrukningsdata och underlättat hanteringen av den.



Vi publicerade närmare 30 artiklar på vår webbplats och fortsatte att öka vår aktivitet på LinkedIn.



63 NPS-tal (kundernas rekommendationsbenägenhet)

3,92 våra kunders övergripande nöjdhet (på skalan 1–5)

6 nyhetsbrev om året

Vi säkerställer bästa expertis

Vi främjar arbetshälsan genom omfattande hälsoservice och bland annat fri användning av gym. Vi publicerade flera expertartiklar om välbefinnande.



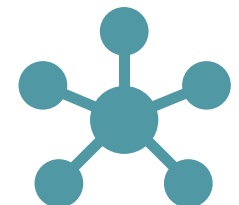
Vi införde en standardiserad personalenkät för att förbättra enkätens jämförbarhet mellan olika år och fastställde mål för den. Resultaten var betydligt bättre än inom fastighetsbranschen i genomsnitt.



Hela personalen deltog än en gång i det årliga strategiarbetet, och vi ordnade informella personalevenemang för att stödja den sociala samhörigheten.



Vi har ett omfattande partnerskapsnätverk som säkerställer bästa expertis. Vi uppmuntrar vår personal att utbilda sig, och vi uppdaterar de personliga utbildningsplanerna årligen.



78 eNPS (personalens rekommendationsbenägenhet)

4,36 personalenkätens övergripande medeltal (på skalan 1–5)

18 utbildningstimmar per person i genomsnitt

I vår uppdaterade hållbarhetsrapport berättar vi om hållbarhetsarbetet under 2024 – var vi lyckades och vad vi måste vidareutveckla. Vår tredje hållbarhetsrapport är ett framsteg, även om vårt hållbarhetsarbete inte baserar sig på årlig rapportering. Däremot arbetar vi dagligen för att våra fastigheter ska vara hälsosamma och koldioxidsnåla samt skapa starka partnerskap och samhällligt mervärde. I den här sammanfattningen samlade vi nyckelorden och -talen för hållbarhet 2024. Du kan ta del av rapporten och vårt hållbarhetsarbete på tallberg.fi.

Vi strävar efter ett koldioxid neutralt fastighetsbestånd

Vi stöder våra kunders utsläppsreduktionsmål genom att tillhandahålla energieffektiva fastigheter och öka miljömedvetenheten. Genom en aktiv fastighetsutveckling säkerställer vi lokalernas höga kvalitet och beläggningsgrad.



Vi beräknar utsläppen från vår verksamhet och följer upp koldioxidneutralitetsmålet årligen. Vi har också börjat utreda fastighets specifika koldioxidneutralitetsmål.



Vi fortsatte att genomföra energi-effektivitetsprojekt och använda förnybara energiformer genom att investera i tillvaratagande av spillvärme och öka antalet laddningspunkter för elbilar.



Vi främjar cirkulär ekonomi genom att förlänga fastigheternas ekonomiska livslängd och återanvända byggnadsmaterial.



1062 tCO₂e direkta utsläpp och fastighetsbeståndets utsläpp från köpt energi (scope 1-2)

-15 % fastighetsbeståndets specifika utsläpp

283 tCO₂e minskade utsläpp*

157 tCO₂e kolhandavtryck

**Som minskade utsläpp räknas JTF:s åtgärder för att minska fastighetsbeståndets utsläpp bland annat genom energisänkning och solkraft. Kolhandavtrycket beskriver hur JTF:s lösningar minskar en annan parts – i allmänhet kundens – kolfotavtryck. Kolhandavtrycket 2024 bildades av energiförbrukning i laddningspunkterna för elbilar.*

Vi skapar mervärde för samhället

Vi säkerställer en lönsam och etisk affärsverksamhet, och som ett inhemskt familjeföretag betalar vi alla skatter till Finland.



Vi minskade energiförbrukningen och kostnaderna samtidigt som vi tog hand om vår självförsörjning.



Vi säkerställer våra fastigheters värdeuppgång genom proaktiv och hållbar fastighetsutveckling.



Vi förbereder oss på framtiden och kraven på hållbarhetsrapportering i god tid. Vi rapporterar om vår hållbarhet på ett transparent sätt och lyfter fram både framgångar och utmaningar.



27 mn € omsättning

3,3 mn € energi-effektivitetsinvesteringar

3,6 mn € skattefotavtryck

Information till aktiegärna

Bolagsstämma

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s bolagsstämma hålls den 15 april 2025 kl. 10.00 på Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s kontor vid Finländarvägen 7, 02270 Esbo. En officiell kallelse har publicerats på bolagets webbplats på www.tallberg.fi.

På stämman behandlas

1. Ärenden som enligt 10 § i bolagsordningen ska behandlas på bolagsstämman.
2. Styrelsens förslag till att befullmäktiga styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier.

Rätt att delta

Aktieägare som senast 3.4.2025 har införts som aktieägare i Euroclear Finland Ab:s delägarförteckning har rätt att delta i bolagsstämman.

Anmälan

Anvisningar för anmälan om deltagande i bolagsstämman finns på bolagets webbplats på www.tallberg.fi/sijoittajatieto.

Utbetalning av dividend

Styrelsen föreslår för bolagsstämman att dividend på 0,13 euro per aktie ska utbetalas för räkenskapsperioden 2024. Den som på dividendutdelningens avstämningsdag 17.4.2025 är införd i Euroclear Finland Ab:s delägarförteckning har rätt till dividend. Styrelsen föreslår för bolagsstämman att dividenden ska betalas ut efter utgången av avstämningstiden 29.4.2025.

Ekonomisk information om Julius Tallberg-Fastigheter Abp 2025

Årsberättelsen och delårsrapporterna publiceras på www.tallberg.fi. De kan också beställas per telefon 0207 420 706 eller e-post heini.ristikankare@tallberg.fi.

Koncernen i korthet	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Omsättning, mn euro	27,0	22,6
- förändring, %	+19,9	-7,5
Vinst före skatter, mn euro	8,7	7,8
Resultat/aktie, euro	0,36	0,26
Affärsverksamhetens nettokassaflöde/aktie, euro	0,72	0,35
Avkastning på investerat kapital, % p.a.	7,5	6,7
Avkastning på eget kapital, % p.a.	9,5	7,1
Dividend/aktie, euro	0,13	0,13

	31.12.2024	31.12.2023
Aktiespecifikt eget kapital, euro	3,93	3,70
Koncernens eget kapital, mn euro	91,1	85,7
- förändring, %	6,2	3,5
Soliditet av marknadsvärdet, %	51	57
Justerat nettosubstansvärde/aktie, euro	5,84	5,59
Fastighetsegendomens marknadsvärde, mn euro	259,0	223,7
- förändring, %	+15,8	-3,7
Hyreskontraktstockens totala värde, mn euro	79,3	67,6
Hyreskontraktstockens längd i genomsnitt, år	2,9	3

Verksamhetsberättelse

Räkenskapsperioden 1.1.2024–31.12.2024

Marknaden för fastighetsinvesteringar och verksamhetslokaler

Finlands BNP avtog med 0,5 procent 2024. Enligt Finlands Bank väntas ekonomin växa med 0,8 procent 2025, och följande år ökar tillväxten till 1,8 procent. År 2027 jämnas tillväxten ut till 1,3 procent, dvs. nära den långsiktiga tillväxtpotentialen.

Den privata konsumtionen återhämtar sig långsamt. Konsumenternas förtroende för ekonomin är fortfarande svagt, arbetslösheten fortsätter att öka och finanspolitiken stramas åt. Å andra sidan förväntas räntorna alltså sjunka, vilket stöder konsumtionen och investeringarna. Företagen börjar investera i byggnader, maskiner och utrustning när framtidsutsikterna förbättras. De produktiva investeringarna ökar redan 2025, men inom bostadsbyggandet får vi vänta längre på en klar vändning till det bättre.

Inflationen avtog avsevärt under 2024 i Finland. Skattehöjningarna inverkar dock på konsumentprisinflationen i år. Åren 2026–2027 stärks den ekonomiska konjunkturen och hushållens köpkraft förbättras, varför den inhemska konsumtionsefterfrågan bidrar till att upprätthålla en måttlig inflation. Enligt Finlands Banks prognos förblir inflationen i Finland under 2 procent under hela prognosperioden.

Exporten återhämtar sig småningom från och med 2025 när konjunkturläget på exportmarknaden stärks och den globala nedgången i räntorna ökar efterfrågan på finländsk export av investeringsvaror. Den svaga ekonomiska tillväxten i euroområdet dämpar samtidigt ökningen av Finlands export. Den förutsedda skärpningen av USA:s handelspolitik hotar också att bromsa upp tillväxten i den finländska exporten. De offentliga finanserna uppvisar fortsatt ett djupt underskott, även om den ekonomiska tillväxten kommer i gång och regeringens omfattande anpassningsåtgärder stärker de offentliga finanserna, konstaterar Finlands Bank i sin översikt. Den geopolitiska omvärlden präglas fortfarande av spänningar, vilket kan påverka den internationella handeln.

Fastighetsinvesteringsmarknaden var fortsatt svag 2024. Uppgången i räntenivån som började sommaren 2022 har lett till en exceptionellt låg handelsvolym, och mycket lite kapital har investerats i fastighetssektorn jämfört med tidigare år. Enligt Catellas marknadsöversikt våren 2025 fortsatte handelsvolymen på den professionella fastighetsinvesteringsmarknaden att minska under fjolåret och landade till slut på 2,0 miljarder euro. I förhållande till marknadens storlek var volymen ca 2 procent, vilket är den lägsta siffran på 2000-talet. Trenden var inte heller positiv, eftersom marknadsaktiviteten sjönk mot slutet av året. Fjolårets mest aktiva köpargrupp var utländska fonder, som i synnerhet dominerade stora transaktioner. Utländska fonder köpte objekt för närmare 700 miljoner euro, och nettoförvärven uppgick till nästan 400 miljoner euro. Det fanns få inhemska köpare på marknaden.

Enligt Catellas marknadsöversikt våren 2025 bevarade bostadsportföljerna sin position som den mest omsatta lokaliteten med en volym på ca 610 miljoner euro. Bostädernas andel av den totala volymen var ca 31 procent, och över 3 200 bostäder såldes. Industri- och logistikfastigheternas volym var så gott som oförändrad jämfört med året innan och uppgick till ca 550 miljoner euro. Detta motsvarade ca 27 procent av den totala volymen. Handelsvolymen inom samhällsfastighetssektorn var 440 miljoner euro, vilket motsvarade 22 procent av den totala volymen. Samhällsfastigheterna var fortfarande den tredje mest omsatta lokaliteten. Handelsvolymen för kontorslokaler rasade redan 2023 till en historiskt låg nivå, och i fjol lamslogs marknaden nästan helt. Kontorslokalernas volym var endast 140 miljoner euro, vilket motsvarade 7 procent av den totala volymen. Affärsfastigheternas volym ökade med 11 procent från året innan och uppgick till 250 miljoner euro. Affärsfastigheternas andel av den totala volymen var 13 procent.

Prime-avkastningskravet på kontorslokaler steg under 2024 med 0,6 procentenheter och var 5,5 procent i slutet av året. Riskpremien i förhållande till räntan på Finlands 10-åriga statsobligation var ca 2,6 procentenheter vid årsskiftet, vilket var något högre än medelvärdet på 2000-talet. Avkastningskravet har redan stigit med 2,3 procentenheter från den rekordlåga

nivån för tre år sedan. När det gäller andra lokaliteter har avkastningskravet stigit måttligare. Prime-avkastningskravet på industri- och logistiklokaler steg under fjolåret med 0,2 procentenheter och var 5,7 procent i slutet av 2024. Inom affärsfastigheter steg kravet med 0,3 procentenheter till 5,8 procent. Tack vare investerarnas stora efterfrågan var prime-avkastningskravet på bostadsportföljer oförändrat under fjolåret. Det fanns betydligt fler potentiella köpare än inom andra lokaliteter, och avkastningskravet förblev kring 4,4 procent.

Trenden på marknaden för verksamhetslokaler påverkas av den tekniska utvecklingen, distans- och hybridarbetet samt den demografiska utvecklingen. Enligt Catellas översikt förstör trenderna inte marknaden för verksamhetslokaler utan omformar den. Inom vissa segment minskar efterfrågan på lokaler, medan den ökar inom andra. Även om efterfrågan på kontorslokaler har minskat på grund av distansarbete väntas till exempel efterfrågan på logistik- och datacentraler öka.

Vakansgraden för kontorslokaler fortsatte att öka i huvudstadsregionen, och det fanns ca 1,4 miljoner kvadratmeter kontorslokaler som stod tomma, vilket motsvarar en vakansgrad på 16,4 procent. På ett allmänt plan är hyresmarknaden fortfarande aktiv, men hyresgästerna söker ofta efter mindre lokaler. Skillnaderna mellan undermarknaderna har ökat under de senaste åren. Medan vakansgraden i närheten av Helsingfors och i Kägeludden är under 10 procent, är den på undermarknader med större utmaningar, såsom Aviapolis, Vallgård–Fiskehamnen och Sockenbacka över 20 procent. Då kontorsmarknaden polariserats har hyrorna för de bästa lokalerna dock fortsatt att stiga. För ett år sedan var den effektiva prime-hyran i Helsingfors stadskärna 40 €/m²/mån, medan den nu är 42 €/m²/mån.

Enligt Catellas översikt fortsatte vakansgraden för industri- och logistiklokaler att stiga något och är nu 4,3 procent. Prime-bruttohyran för industri- och logistiklokaler steg till 12,5 €/m²/mån, vilket redan kan vara en utmaning för vissa mindre aktörer. Hyrorna för logistiklokaler i Finland ligger på en mycket hög nivå jämfört med många andra länder i Europa. En central orsak till detta är att byggkostnaderna för logistiklokaler är högre i Finland.

I huvudstadsregionen har vakansgraden för affärslokaler förblivit låg och är för närvarande 3,3 procent. I Helsingfors stadskärna har hyrorna för prime-affärslokaler fortsatt att sjunka och är för närvarande omkring 100 €/m²/mån. Samtidigt har hyrorna för "big box"-fastigheter stigit, nettohyrorna för dem är omkring 13 €/m²/mån.

De ökande datavolymer, molntjänsterna och AI-utvecklingen har ökat behovet av nya datacentraler. I Finland finns det än så länge rätt få datacentraler jämfört med kontinentala Europa, men datacentralaktörernas intresse för Norden har ökat. Enligt Catella beror detta delvis på att tillgången till tomtmark och el börjar vara begränsad i övriga Europa.

Utsikterna för de bästa lägena och objekten är fortsatt måttliga trots det ekonomiska läget. Den förväntade ekonomiska tillväxten under de kommande åren och ECB:s fortsatta räntesänkningar kan dock fungera som en positiv motkraft, som gör fastighetsinvesteringar mer attraktiva och minskar skillnaderna mellan säljarnas och köparnas uppfattningar om värderingsnivån. Således kan innevarande år erbjuda utmärkta möjligheter för köpare med kapital.

Centrala händelser under räkenskapsperioden

Investeringarna under rapportperioden uppgick till 40,0 miljoner euro (11,4 mn €). Investeringarna hänförde sig under räkenskapsperioden till en affärsfastighetstransaktion och ändringsarbeten i uthyrda lokaler samt saneringar och förbättringar av energieffektiviteten.

Genom en transaktion 28.3.2024 förvärvade bolaget aktiestocken i Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4. Objektet är Vantaanportti Retail Park som stod klart 2002. Det består av tre affärsbyggnader och är en känd handelsplats. Objektet inhyser bland annat Lidl, Bavaria Airport Vantaa, Rinta-Joupin Au-

toliike, TK-Biketeam, Rexel Finland och F-musiikki. Vantaanportin Retail Park ligger vid Antasvägen 4 i Backas i Vanda. Förvärvet anknöt till utvecklingen av fastighetsportföljen i enlighet med bolagets strategi.

Kiinteistö Oy Vantaan Äyri och Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4, som bolaget äger, sålde i slutet av året outbrutna områden till Vanda stad. Försäljningen av de outbrutna områdena anknöt till detaljplaneändringar och förvärv av mark på grund av Vandaspåran.

Sedan början av 2021 har bolaget köpt förnybar elenergi. År 2024 inhämtades ursprungsgarantier för den el som förbrukas på fastigheterna. Även framöver använder vi och erbjuder våra kunder el som produceras med koldioxidneutral vindkraft.

Bolaget fortsatte sin hållbarhetsverksamhet planenligt och ställde upp mål för det egna fastighetsbeståndets koldioxidneutralitet. Ytterligare information om hållbarhet finns i hållbarhetsrapporten som publiceras i samband med årsrapporten.

Omsättning och resultat

Räkenskapsperiodens omsättning var 27,0 miljoner euro, 19,9 procent större än året innan (22,6 mn €). Nettohyresintäkterna uppgick till 17,0 miljoner euro, medan motsvarande siffra året innan var 13,7 miljoner euro. Nya hyresavtal under räkenskapsperioden och ett fastighetsförvärv i början av 2024 bidrog till den ökade omsättningen och nettohyresintäkten. Genom en transaktion 28.3.2024 förvärvade bolaget aktiestocken i Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4.

Räkenskapsperiodens resultat före skatter var 8,7 miljoner euro (7,8 mn €). Under räkenskapsperioden intäktfördes koncernpassiva som uppstått vid en fastighetstransaktion och vars inverkan på räkenskapsperiodens omsättning var 6,9 miljoner euro. Räkenskapsperiodens resultat belastades som engångskostnad av rivningen av en av Oy Soffcon Kiinteistö Ab:s byggnader och nedskrivningen av byggnadens värde, totalt -1,2 miljoner euro. För räkenskapsperioden redovisas en försäljningsvinst på 0,1 miljoner euro (5,7 mn €).

Värdet på hyreskontraktstocken per 31.12.2024 var 79,3 miljoner euro (67,6 mn €), och hyreskontraktens genomsnittliga längd var 2,9 år (3,0).

Den ekonomiska uthyrningsgraden för det befintliga fastighetsbeståndet var 91 procent (90). Den ekonomiska uthyrningsgraden steg från året innan på grund av att nya hyreskontrakt började löpa under räkenskapsperioden.

Fastighetsbeståndets gängse värde 31.12.2024 var enligt en extern evaluering 259,0 miljoner euro (31.12.2023: 223,7 mn €).

Centrala nyckeltal för affärsverksamheten och den finansiella ställningen

Nyckeltal	2024	2023	2022
Uthyrningsgrad, %	91	90	87
Omsättning, teur	27 040	22 559	24 387
Rörelsevinst, teur	12 809	10 308	10 287
Rörelsevinst (%)	47,4	45,7	42,2
Resultat/aktie, euro	0,36	0,26	0,31
Eget kapital/aktie, eur	3,93	3,7	3,57
Avkastning på investerat kapital, % p.a.	7,5	6,7	6,9
Avkastning på eget kapital, % p.a.	9,5	7,1	8,8
Soliditet av marknadsvärdet (%)	51	57	56

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens finansiella ställning var god under räkenskapsperioden. Vid slutet av räkenskapsperioden var soliditeten 43 procent (49) enligt bokföringsvärden och 51 procent (57) enligt marknadsvärden.

Affärsverksamhetens kassaflöde var 16,6 miljoner euro (8,1 mn €) under räkenskapsperioden. Enligt kassaflödesanalysen uppgick investeringarna till 40,6 miljoner euro (9,4 mn €). Divesteringarnas inverkan på kassaflödet var 0,1 miljoner euro (10,9 mn €).

Finansieringens kassaflöde var 27,0 miljoner euro (-7,1 mn €) under räkenskapsperioden. Koncernen amorterade lån med 19,6 miljoner euro (16,6 mn €) under räkenskapsperioden. De nya lånen uppgick till 49,6 miljoner euro (12,5 mn €). Egna aktier förvärvades inte, och dividend på 3,0 miljoner euro (3,0 mn €) utbetalades.

Koncernens räntebärande skulder 31.12.2024 uppgick till 111 miljoner euro (81 mn €). Av de räntebärande skulderna var 101 miljoner euro (76 mn €) långfristiga och 10 miljoner euro (5 mn €) kortfristiga.

Koncernen har räntesäkringsavtal för att gardera sig mot stigande räntor för 2024–2032. Det nominella värdet på avtalens kapital 31.12.2024 var 43,0 miljoner euro (43,0 mn €), dvs. räntesäkringsgraden var 39 % (53).

Förändringar i fastigheternas gängse värde och aktiens substansvärde

Värdena på koncernens fastighetsegendom justerades 31.12.2024. Bedömningen baserar sig på utlåtanden av Catella Property Oy och JLL Finland Oy enligt IVS 2007 där förändringen i marknadsläget och de fastighetsspecifika avkastningskravet samt väsentliga händelser under räkenskapsperioden har beaktats. De gängse värdena på fastighetsobjekten som bolaget ägde under hela räkenskapsperioden sjönk med -0,9 miljoner euro (-4,8 mn €) från 31.12.2023. Investeringarna under räkenskapsperioden var 39,9 miljoner euro större (0,6 mn € mindre) än divesteringarna. Hela fastighetsbeståndets gängse värde 31.12.2024 var 259,0 miljoner euro (31.12.2023: 223,7 mn €). När det gäller värderingskalkylernas kassaflöden innebär detta ett avkastningskrav på 8,31 procent (31.12.2023 var avkastningskravet 7,93 %). Nästa gång fastställs gängse värden av en extern part 31.12.2025.

Aktiens justerade nettosubstansvärde enligt gängse värden 31.12.2024 var 5,84 euro/aktie (31.12.2023: 5,59 €/aktie).

Aktiens justerade nettosubstansvärde enligt gängse värden

1000 euro	31.12.2024	31.12.2023
Eget kapital FAS	91 078	85 732
Av värderingen av investeringsfastigheterna	54 357	50 199
Kalkylmässiga skattefordringar och -skulder	-10 052	-6 420
Aktiestockens justerade nettosubstansvärde	135 384	129 511
Antal aktier	23 166 466	23 166 466
Aktiens justerade nettosubstansvärde enligt gängse värden	5,84	5,59

Aktier

Antalet utestående aktier var 23.166.466 st. 31.12.2024.

Transaktioner med närstående kretsen

Det förekom inga osedvanliga transaktioner med närstående kretsen. Ledningens anställningsförmåner låg på samma nivå som året innan.

Nyckeltal	2024	2023	2022
Antal anställda i genomsnitt	5	4	5
Personalkostnader, teur	923	868	935

Beslut av bolagsstämman

Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s bolagsstämma som sammanträdde 4.4.2024 fastställde bolagets bokslut för 2023 och beviljade styrelseledamö-

terna och verkställande direktören ansvarsfrihet. I enlighet med styrelsens förslag beslutade bolagsstämman att dela ut 0,13 euro/aktie i dividend.

Till bolagets styrelse valdes Kaj-Gustaf Bergh, Kaj Hedvall, Jukka Lehtola, Susanna Renlund och Martin Tallberg. Inom sig valde styrelsen Kaj-Gustaf Bergh till ordförande och Susanna Renlund till vice ordförande.

Bolagsstämman befullmäktigade styrelsen att förvärva högst 2.300.000 egna aktier. Aktierna förvärvas med fritt eget kapital och makuleras. Fullmakten gäller till följande bolagsstämma.

Händelser efter räkenskapsperioden

Genom en transaktion 16.1.2025 sålde bolaget hela aktiestocken i fastighetsbolaget Kiinteistö Oy Suutarilan Huoltokeskus i Skomakarböle i Helsingfors till en investerare. Objektet är en kontors- och lagerfastighet som i sin helhet hyrts till Ramirent Finland Oy. Objektet har sedan länge inhyst Ramirentin Suomis huvudkontor och fungerat som ett serviceställe och lager för byggmaskiner som hyrs ut. Objektets uthyrningsbara yta är 6.930 m². Transaktionen har en positiv inverkan på resultatet 2025.

Utsikter för 2025 och därefter

Under 2025 är ett centralt mål för bolaget att öka affärsverksamhetens tillväxt på ett kontrollerat och lönsamt sätt. Målet är att förbättra alla centrala nyckeltal. Ett annat mål är att realisera fastigheter som uppfyller

försäljningskriterierna och investera i nya fastighetsobjekt som uppfyller investeringskriterierna. Dessutom satsar bolaget på förädling och utveckling av befintliga fastighetsobjekt i syfte att höja deras värde och göra det lättare att sälja dem. Vi strävar efter att höja uthyrningsgraden ytterligare genom aktiv uthyrning.

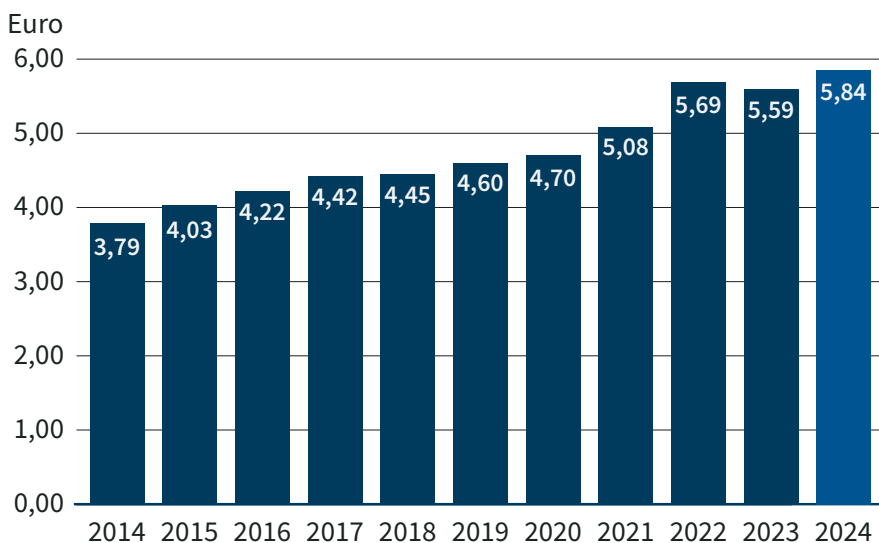
Bolaget strävar fortfarande efter att stärka sin position på marknaden för verksamhetslokaler i huvudstadsregionen, i synnerhet när det gäller industri- och logistikobjekt. Inom affärslokaler följer vi upp hur detaljhandeln förändras och analyserar möjligheterna att investera i lokaler för specialhandel.

Vårt mål är att främja kundernas affärsverksamhet genom lokalrelaterade lösningar. Vi agerar ansvarsfullt och alltid i kundernas intresse. Vi skapar mervärde i verksamhetsmiljön och förutsättningar för kundernas framgång.

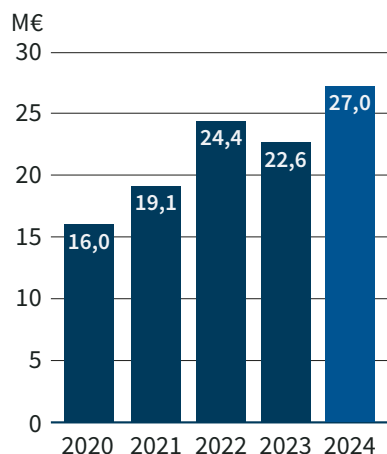
I affärsverksamheten fokuserar vi på utveckling av fastighetsobjekt genom ändringar av detaljplaner och fastigheter. Bolagets mål är en årlig tillväxt på 5–10 procent när det gäller omsättningen och fastigheternas marknadsvärde. Målet är att bevara en stark soliditet, och enligt marknadsvärdet är soliditetsmålet 55 procent. Bolagets långa erfarenhet av marknaden för verksamhetslokaler betraktas som en styrka med vars hjälp framtida tillväxt kan uppnås tillsammans med kunderna.

Vår vision är att vara ”Den intressantaste framgångsfaktorn – kundernas bästa partner”.

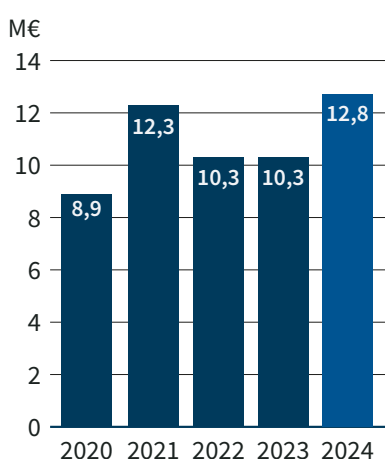
Utvecklingen av nettotillgångar per aktie till marknadsvärden



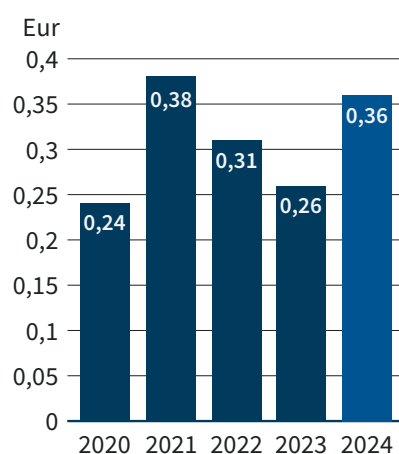
Omsättning M€



Rörelsevinst M€



Resultat per aktie, euro



Koncernbokslut 2024

Resultaträkning

1 000 euro	Not	Koncernen 1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023	Moderbolaget 1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Omsättning	1	27 040	22 559	26 995	22 509
Övriga rörelseintäkter		6 939	5 736	0	135
Personalkostnader	2	-923	-868	-923	-868
Avskrivningar och nedskrivningar	3	-8 769	-6 815	-677	-83
Övriga rörelsekostnader	4	-11 479	-10 304	-25 451	-21 265
Rörelsevinst		12 809	10 308	-56	428
Finansiella intäkter och kostnader	5				
Direktavkastning		0	0	0	0
Ränte- och finansieringsintäkter		1 061	961	5 520	6 288
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-5 178	-3 484	-5 257	-3 654
		-4 117	-2 522	262	2 634
Vinst före bokslutsdispositioner och skatter		8 692	7 786	206	3 063
Inkomstskatter	6	-334	-1 810	-44	-186
Räkenskapsperiodens vinst		8 358	5 976	162	2 877

Balansräkning

1 000 euro	Not	Koncernen 31.12.2024	31.12.2023	Moderbolaget 31.12.2024	31.12.2023
Aktiva					
Bestående aktiva					
Immateriella tillgångar	7	2 354	0	2 354	498
Materiella tillgångar	7	202 269	173 462	139	113
Investeringar	8	4	4	190 684	165 435
Summa bestående aktiva		206 627	173 467	193 177	166 047
Rörliga aktiva					
Kortfristiga fordringar					
Försäljningsfordringar		167	383	127	117
Övriga fordringar		2 243	2 305	2 169	2 174
Fordringar från företag inom samma koncern		0	0	3	0
Resultatregleringar	9	254	370	226	1 225
Kassa och banktillgodohavanden		3 837	769	3 769	769
Summa rörliga aktiva		6 502	3 827	6 294	4 285
Summa aktiva		211 128	177 294	199 471	170 332

Balansräkning

1 000 euro	Not	Koncernen 31.12.2024	31.12.2023	Moderbolaget 31.12.2024	31.12.2023
Passiva					
Eget kapital 10					
Aktiekapital		21 027	21 027	21 027	21 027
Vinst för tidigare räkenskapsår		61 693	58 729	51 961	52 095
Räkenskapsårets vinst		8 358	5 976	162	2 877
		91 078	85 732	73 150	76 000
Främmande kapital					
Långfristigt främmande kapital 11					
Uppskjuten skatt		2 432	2 313	0	0
Lån från finansinstitut		101 000	76 000	101 000	76 000
		103 432	78 313	101 000	76 000
Kortfristigt främmande kapital 12					
Lån från finansinstitut		10 000	5 000	10 000	5 000
Erhållna förskott		275	211	275	211
Leverantörsskulder		985	1 443	171	214
Skulder till företag inom samma koncern		0	0	11 649	10 064
Övriga kortfristiga skulder		3 390	3 201	1 787	1 488
Upplupna kostnader		1 968	3 393	1 439	1 355
		16 618	13 248	25 321	18 332
Summa främmande kapital		120 050	91 562	126 321	94 332
Summa passiva		211 128	177 294	199 471	170 332

Kassaflödesanalys

1 000 euro	Koncernen 1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023	Moderbolaget 1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Kassaflöde från löpande verksamhet				
Räkenskapsårets vinst	8 358	5 976	162	2 877
Justeringar				
Transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar				
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	-58	-8 103	0	615
Extraordinära intäkter	0	0	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar	8 769	6 815	677	83
Finansiella intäkter och kostnader	4 117	2 522	-262	-2 634
Skatter	334	1 810	44	186
Övriga				
Förändring av rörelsekapital				
Förändring av försäljnings- och andra fordringar	-307	-1 131	904	-336
Förändringar i leverantörs- och övriga skulder	578	2 984	1 922	-710
Betalda räntor och finansieringskostnader	-5 259	-2 698	-5 176	-2 868
Erhållna räntor och finansieringsintäkter	1 148	702	5 606	6 029
Betalda skatter	-1 706	-757	-58	-757
Kassaflöde från löpande verksamhet	16 586	8 120	3 819	2 485
Kassaflöde från investeringar				
Investeringar i immateriella och materiella tillgångar	-40 598	-9 389	-2 559	-52
Investeringar i andra placeringar	0	0	-25 249	0
Återbetalning av lånefordringar	0	0	0	5 383
Försäljningsintäkter av placeringar	91	10 858	0	0
Skatt på försäljning av investeringsfastigheter	0	-1 774	0	0
Nettokassaflöde från investeringar	-40 506	-304	-27 807	5 331
Kassaflöde från finansiering				
Uttag av lån	47 000	12 500	47 000	12 500
Lån från koncernbolag	2 600	0	2 600	0
Återbetalning av lån	19 600	-16 578	-19 600	-16 578
Återköp av egna aktier		0	0	0
Betalda dividender	-3 012	-3 012	-3 012	-3 012
Kassaflöde från finansiering	26 988	-7 090	26 988	-7 090
Förändring i likvida medel	3 068	727	3 000	727
Likvida medel i början av räkenskapsåret 1.1	769	42	769	42
Likvida medel i slutet av räkenskapsåret 31.12	3 837	769	3 769	769

Noter till bokslutet

Redovisningsprinciper

Allmän information

Julius Tallberg-Fastigheter är en fastighetskoncern som förvaltar och förädlar fastigheter i Helsingforsregionen och andra ekonomiska tillväxtområden i Finland.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp är moderbolag i koncernen. Julius Tallberg-Fastigheter Abp är ett finskt publikt aktiebolag med säte i Esbo och registrerad adress Finländarvägen 7, 02270 Esbo.

Julius Tallberg-Fastigheter Abp ingår i en koncern vars moderbolag är Oy Julius Tallberg Ab. Moderbolaget har säte i Esbo och dess registrerade adress är Finländarvägen 7, 02270 Esbo.

Grunder för redovisningen

Bokslutet är upprättat enligt FAS-redovisningsprinciper.

Konsolideringsprinciper

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Julius Tallberg-Fastigheter Abp och samtliga dotterbolag. Fordringar och skulder mellan företagen, intäkter och kostnader och andra interna transaktioner är eliminerade.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för dotterbolagen och den oavskrivna delen av deras eget kapital vid förvärvstidpunkten är i koncernbalansräkningen hänförd till mark och byggnader. Uppskjuten skatteskuld är inte beaktad eftersom koncernens strategi vid realisering är att avyttra fastighetsbolagets aktiestock. Koncernaktiva för byggnader avskrivs enligt avskrivningsplanen för byggnader.

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar är beräknade som linjära avskrivningar utgående från materiella och immateriella tillgångars ekonomiska livslängd.

De årliga avskrivningsprocenten och ekonomiska livslängderna är:

Kontorsbyggnader	2 %	ekonomisk livslängd 50 år
Affärs-, industri- och lagerbyggnader	3 %	ekonomisk livslängd 33 år
Maskiner och inventarier	25 %	utgiftsrestsavskrivning
Övriga utgifter med lång verkningstid	10-20 %	ekonomisk livslängd 5-10 år

Enligt hyreskontrakten avskrivs saneringskostnader som debiteras hyresgästerna och väsentliga reparationsutgifter under hyreskontraktens löptid.

Värdering av finansiella instrument

Finansiella instrument tas upp till anskaffningsvärde eller ett lägre sannolikt överlåtelsepris. I punkt 13 i noterna beskrivs värderings- och redovisningsprinciperna för ränteswapavtal och säkringsredovisningen.

Intäkter

Koncernen Julius Tallberg Fastigheter Abp:s intäkter består främst av hyresintäkter från fastigheterna.

Hyresintäkterna redovisas månatligen enligt aktuella villkor i hyreskontrakten. Julius Tallberg-Fastigheter Abp har ingått samtliga hyreskontrakt för ömsesidiga fastighetsbolags lokaler som ingår bland förvaltningsfastigheterna i egenskap av hyresvärd, eftersom bolaget som aktieägare i de ömsesidiga fastighetsbolagen förfogar över de uthyrda lokalerna.

Kostnader för underhåll

Kostnader för underhåll är kostnader för användning, service och årliga reparationer som uppkommer vid sedvanlig och kontinuerlig skötsel av fastigheter och de tas direkt upp i resultaträkningen.

Nettohyresintäkter

Nettohyresintäkter är i koncernen fastställda som nettobelopp som fås då man från omsättningen drar av kostnader för underhåll.

Rörelsevinst

Rörelsevinsten är i koncernen fastställd som nettobelopp som fås då man från nettohyresintäkterna drar av personalkostnader, avskrivningar och övriga rörelsekostnader och lägger till övriga rörelseintäkter.

Periodisering av pensionskostnader

Pensionsplanen är skött genom ett pensionsförsäkringsbolag. Pensionskostnader tas upp som kostnad under det år de hänför sig till.

Uppskjuten skatteskuld och -fordran

Den ackumulerade avskrivningsdifferensen i koncernbokslutet är uppdelad i skatteskuld och eget kapital.

Uppskjuten skatteskuld eller -fordran är beräknad på differenser mellan beskattning och bokslut genom att använda skattesatser som på balansdagen är fastställda för kommande år. Den uppskjutna skatteskulden är i sin helhet upptagen i balansräkningen med undantag för uppskjuten skatteskuld för förvärv medan uppskjuten skattefordran är upptagen till ett belopp som motsvarar sannolik uppskattad fordran.

Noter till bokslutet som gäller resultaträkningen

1 000 euro	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
1. Omsättning				
Hysesintäkter	26 973	22 534	26 939	22 491
Övriga försäljningsintäkter	67	25	56	18
	27 040	22 559	26 995	22 509
2. Personalkostnader				
Löner och arvoden	746	693	746	693
Pensionspremier	125	116	125	116
Övriga lönebikostnader	52	59	52	59
	923	868	923	868
Antalet anställda i genomsnitt under räkenskapsåret	5	4	5	4
Arvoden till ledningen				
Till styrelsen och verkställande direktören betalda löner och arvoden	360	363	360	363
Pensionsåtaganden				
Personalen har en frivillig avgiftsbaserad pensionsplan som styrelsen fattar beslut om på årlig basis. Pensionsplanens årskostnad på 42.000,00 euro (47.748,00 euro) är upptagen bland övriga lönebikostnader. Pensionsåldern är minst 62 år och planen omfattar hela personalen.				
3. Avskrivningar och nedskrivningar				
Byggnader och konstruktioner	7 922	6 587	0	0
Maskiner och inventarier	199	215	46	38
Övriga materiella tillgångar	648	12	631	45
Nedskrivningar på placeringar	0	0	0	0
	8 769	6 815	677	83
4. Övriga rörelsekostnader				
Kostnader för underhåll	10 030	8 896	24 003	19 851
Fastighetsutveckling	73	162	73	162
Kostnader för försäljning och marknadsföring	212	224	212	224
Externa tjänster	527	542	527	542
Datakostnader	107	99	107	99
Övriga förvaltningskostnader	531	380	529	386
	11 479	10 304	25 451	21 265
Nettohyresintäkter	17 010	13 662		
Revisorns arvoden och tjänster:				
Revisionstjänster	76	71	76	71
Uppdrag	0	0	0	0
	76	71	76	71
5. Finansiella intäkter och kostnader				
Övriga ränteintäkter och finansiella intäkter				
Från företag inom samma koncern	0	0	4 459	5 327
Från övriga	1 061	961	1 061	961
Summa övriga ränteintäkter och finansiella intäkter	1 061	961	5 520	6 288
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader				
Till företag inom samma koncern	-24	-10	-104	-180
Till övriga	-5 154	-3 474	-5 154	-3 474
Summa räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-5 178	-3 484	-5 257	-3 654
Summa finansiella intäkter och kostnader	-4 117	-2 522	262	2 634

Noter till bokslutet som gäller resultaträkningen

1 000 euro	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
6. Inkomstskatter				
Inkomstskatter på löpande verksamhet	219	1 659	44	186
Förändring i uppskjuten skatteskuld	115	151	0	0
	334	1 810	44	186

Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, aktiva

1 000 euro	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
7. Materiella och immateriella tillgångar				
Immateriella tillgångar				
Övriga utgifter med lång verkningstid 1.1.	543	553	543	553
Ökningar 1.1.–31.12.	2 486	543	2 486	543
Minskningar 1.1.–31.12.	0	-553	0	-553
Anskaffningskostnad 31.12.	3 030	543	3 030	543
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1.	-45	0	-45	0
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	0	0	0	0
Avskrivningar 1.1.–31.12.	-631	-45	-631	-45
Bokfört värde 31.12.	2 354	498	2 354	498
Summa immateriella tillgångar	2 354	498	2 354	498
Materiella tillgångar				
Mark och vattenområden 1.1.	37 488	38 882		
Ökningar 1.1.–31.12.	4 366	9		
Minskningar 1.1.–31.12.	-33	-1 402		
Bokfört värde 31.12.	41 822	37 488		
Byggnader, anskaffningskostnad 1.1.	186 682	184 378		
Ökningar 1.1.–31.12.	42 852	9 103		
Minskningar 1.1.–31.12.	-8 522	-6 798		
Anskaffningskostnad 31.12.	221 012	186 682		
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1.	-54 811	-50 621		
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	0	2 397		
Ökningar (företagsförvärv)	0	0		
Avskrivningar 1.1.–31.12.	-7 922	-6 587		
Bokfört värde 31.12.	158 279	131 871		
Maskiner och inventarier samt övriga materiella tillgångar, anskaffningsutgift 1.1.	2 541	2 248	216	243
Ökningar 1.1.–31.12.	145	448	73	129
Minskningar 1.1.–31.12.	0	-156	0	-156
Anskaffningskostnad 31.12.	2 685	2 541	289	216
Ackumulerade av- och nedskrivningar 1.1.	-1 800	-1 667	-103	-159
Ackumulerade avskrivningar på minskningar	0	94	0	94
Avskrivningar 1.1.–31.12.	-217	-227	-46	-38
Bokfört värde 31.12.	669	740	139	113
Ofullbordade förvärv 1.1.	3 363	2 043		
Ökningar 1.1.–31.12.	3 980	10 932		
Minskningar 1.1.–31.12.	-5 844	-9 612		
Överföringar 1.1.–31.12.	0	0		
Bokfört värde 31.12.	1 500	3 363		
Summa materiella tillgångar	202 269	173 462	139	113

Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, aktiva

1 000 euro	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
8. Investeringar				
Aktier i dotterbolag				
Anskaffningskostnad 1.1.			53 710	53 709
Ökningar 1.1.–31.12.			50 143	0
Minskningar 1.1.–31.12.			0	0
Anskaffningskostnad 31.12.			103 853	53 710
Övriga aktier				
Anskaffningskostnad 1.1.	4	4	0	0
Ökningar 1.1.–31.12.	0	0		
Minskningar 1.1.–31.12.				
Anskaffningskostnad 31.12.	4	4	0	0
Fordringar från företag inom samma koncern				
Lånefordringar (koncernkonto)			86 831	111 726
Summa investeringar	4	4	190 684	165 435

Bokföringsvärdet på aktier i dotterbolagen är 103,8 miljoner euro. Skillnaden mellan tillgångarnas verkliga värde och bokföringsvärde är 80,0 miljoner euro. För 20 bolags del är det verkliga värdet 84,2 miljoner euro högre än bokföringsvärdet och för sex fastighetsbolags del är det verkliga värdet 4,3 miljoner euro lägre än bokföringsvärdet. Man bedömer att övervärderingen inte är bestående och väsentlig för dessa sex fastighetsbolags del.

Koncernen Julius Tallberg-Fastigheter Abp består av följande moder- och dotterbolag:

Företag	Koncernens ägarandel	Moderbolagets ägarandel
Moderbolaget Julius Tallberg-Fastigheter Abp, Esbo		
Koy Espoon Suomalaistentie 7, Esbo	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vanda	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsingfors	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsingfors	100 %	100 %
Koy GCC Kerca II, Kervo	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6, Esbo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Esbo	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Muijala, Lojo	100 %	100 %
Koy Sinimäentie 6, Esbo	100 %	100 %
Koy Sinikalliontie 7, Esbo	100 %	100 %
Koy Pressi Smart Premises C, Vanda	100 %	100 %
Koy Pressi Smart Premises B, Vanda	100 %	100 %
Koy Otaniemen Laurea, Esbo	100 %	100 %
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13, Hyvinge	100 %	100 %
Koy Konalaterra, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Hyvinkään Muovikatu 4, Hyvinge	100 %	100 %
Koy Nurmijärven Karhunkierros 1, Nurmijärvi	100 %	100 %
Koy Vantaan Kehämylly, Vanda	100 %	100 %
Koy Opus1, Helsingfors	100 %	100 %
Koy Vantaan Antaksentie 4, Vanda	100 %	100 %
Koy Äyritie 4, Vanda	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vanda	100 %	100 %

Julius Tallberg-Fastigheter Abp ingår i koncernen Oy Julius Tallberg Ab.

Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, aktiva

1 000 euro	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
9. Resultatregleringar				
Väsentliga poster bland resultatregleringar:				
Från fastighetstransaktioner	34	0	34	0
Periodiserade hyresgästförändringar	18	0	18	827
Finansiella fordringar	172	259	172	259
Övriga fordringar	30	111	2	139
	254	370	226	1 225

Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, passiva

	Aktiernas antal	Bokföringsvärde euro
10. Eget kapital		
2010 Aktier totalt 1.1.2010	26 407 030	21 027 300,00
Egna aktier 1.1.2010	182 509	
Förvärv av egna aktier	1 096 501	
Makulering av egna aktier	-1 279 010	
Aktier totalt 31.12.2010	25 128 020	21 027 300,00
2011 Förvärv och makulering av egna aktier	-9 185	
Aktier totalt 31.12.2011	25 118 835	21 027 300,00
2012 Förvärv och makulering av egna aktier	-1 830	
Aktier totalt 31.12.2012	25 117 005	21 027 300,00
2013 Förvärv och makulering av egna aktier	-12 675	
Aktier totalt 31.12.2013	25 104 330	21 027 300,00
2014 Förvärv och makulering av egna aktier	-120	
Aktier totalt 31.12.2014	25 104 210	21 027 300,00
2015 Förvärv och makulering av egna aktier	-1 333 158	
Aktier totalt 31.12.2015	23 771 052	21 027 300,00
2016 Förvärv och makulering av egna aktier	-4 732	
Aktier totalt 31.12.2016	23 766 320	21 027 300,00
2017 Förvärv och makulering av egna aktier	-16 380	
Aktier totalt 31.12.2017	23 749 940	21 027 300,00
2018 Förvärv och makulering av egna aktier	-9 756	
Aktier totalt 31.12.2018	23 740 184	21 027 300,00
2019 Förvärv och makulering av egna aktier	-3 017	
Aktier totalt 31.12.2019	23 737 167	21 027 300,00
2020 Förvärv och makulering av egna aktier	-570 701	
Aktier totalt 31.12.2020	23 166 466	21 027 300,00
2021 Aktier totalt 31.12.2021	23 166 466	21 027 300,00
2022 Aktier totalt 31.12.2022	23 166 466	21 027 300,00
2023 Aktier totalt 31.12.2023	23 166 466	21 027 300,00
2024 Aktier totalt 31.12.2024	23 166 466	21 027 300,00

Noter till bokslutet som gäller balansräkningen, passiva

1 000 euro	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
Aktiekapital 1.1.	21 027	21 027	21 027	21 027
Aktiekapital 31.12.	21 027	21 027	21 027	21 027
Akkumulerade vinstmedel 1.1.	64 705	61 741	54 972	55 107
Aktieutdelning	-3 012	-3 012	-3 012	-3 012
Räkenskapsårets resultat	8 358	5 976	162	2 877
Akkumulerade vinstmedel 31.12.	70 051	64 705	52 123	54 972
Summa eget kapital	91 078	85 732	73 150	76 000
Utdelningsbara medel			52 123	54 972

11. Långfristiga skulder

Uppskjuten skatt				
Från bokslutsdispositioner	2 432	2 313	0	0

12. Kortfristiga skulder

Skulder till företag inom samma koncern				
Lån till dotterbolag	0	0	11 649	10 064
Väsentliga poster bland upplupna kostnader				
Periodiserad ränta	1 297	1 216	1 297	1 216
Personalkostnader	141	139	141	139
Periodiserad skatt	0	1 473	0	0
Övriga	530	565	0	0
	1 968	3 393	1 439	1 355

Noter till bokslutet

1 000 euro	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
13. Förpliktelser förknippade med derivatavtal				
Ränteswapavtal				
Nominellt skuldvärde på ränteswapavtal	43 000	43 000	43 000	43 000
Ränteswapavtal, verkligt värde	803	1 950	803	1 950
Räntesäkringarna förfaller 31.12.2024 på följande sätt (euro):				
Räntesäkringar som gäller < 1 år	6 000 000,00			
Räntesäkringar som gäller 1-3 år	22 000 000,00			
Räntesäkringar som gäller 3 år >	15 000 000,00			
	43 000 000,00			

Dessutom togs en ny räntesäkring på 10 miljoner euro för 3.2.2025–3.2.2028 och en räntesäkring på 6 miljoner euro för 13.2.2025–13.2.2029.

Av ränteswapkontrakten har 21 miljoner euro bundits till tre månaders euribor och 22 miljoner euro till sex månaders euribor. Av låneportföljen på 111 miljoner euro vid årsskiftet har 25 miljoner euro bundits till tolv månaders euribor och 86 miljoner euro till sex månaders euribor. Dessutom har koncern tillgång till en limit på 16 miljoner euro, varav 0,0 miljoner euro tagits ut 31.12.2024.

Bolagets mål är en kontrollerad och lönsam tillväxt. För detta ändamål kommer bolaget även framöver att förnya lån som förfaller och uppta nya lån. Bolaget skyddar sig mot ränteförändringar för lån med rörlig ränta med hjälp av ränteswapkontrakt. Ränteswapkontrakten har ingåtts i säkringssyfte i enlighet med företagets riskhanteringspolitik. Enligt styrelsens riskhanteringsprinciper ska säkringsgraden vara minst 50 procent, men den kan tillfälligt vara lägre än så. Ränteswapkontrakten redovisas enligt prestationsprincipen under kontraktens giltighetstid.

Noter till bokslutet

1 000 euro	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
14. Säkerheter och åtaganden				
Skulder för vilka fastigheter intecknats som säkerhet				
Lån från finansinstitut				
Lån	111 000	81 000	111 000	81 000
Lån som förfaller efter fem år	0	0	0	0
Säkerheter				
– fastighetsbolagsaktier	42 740	25 495	42 740	25 495
– fastighetsinteckningar	132 814	118 282		
Säkerheter totalt	175 555	143 778	42 740	25 495
Övriga åtaganden				
Hysesåtaganden relaterade till överlåtna fastigheter	182	1 000	182	1 000
Hyses- och leasingåtaganden för egen del	872	837	0	0
Övriga ekonomiska åtaganden				
Momskontrollansvar för fastighetsinvesteringar	7 247	6 880		

Koncernens fastighetsbolag är enligt 11 § i momslagen skyldiga att kontrollera momsavdrag för fastighetsinvesteringar och aktiverade grundförbättringsutgifter, om fastighetens skattepliktiga användning minskar under kontrollperioden.

15. Försäkringsvärden 31.12.2024

Bolaget har avbrottsförsäkring för hyresintäkter (12 mån.), och koncernens fastighetsbestånd är försäkrat till fullt värde. Bolagets försäkringar har sedan 1.1.2004 tecknats hos Fennia och Ömsesidiga Arbetspensionsförsäkringsbolaget Elo (f.d. Fennia-Pension).

16. Närståendekrets

Moderbolaget Oy Julius Tallberg Ab och koncernens styrelseledamöter och verkställande direktör hör till koncernens närståendekrets. Samtliga transaktioner mellan koncernen och närståendekretsen sker på marknadsvillkor. Inga transaktioner är gjorda med personer som hör till närståendekretsen.

17. Väsentliga händelser efter räkenskapsperioden

Efter räkenskapsperioden såldes genom en aktietransaktion Kiinteistö Oy Suutarilan Huoltokeskus den 16 januari 2025.

Aktiekapital, aktier och aktieägare

Aktiekapitalets struktur 31.12.2024

	st.	%	Röster	%
Antal aktier ute på marknaden, totalt	23 166 466	100	23 166 466	100

Innehavets fördelning enligt aktieregistret 31.12.2024 (största)

Aktieägare	Aktier st.	Av aktierna och rösterna %
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
Övriga	1 054 637	4,55
Antal aktier ute på marknaden, totalt	23.166.466	100,00

Styrelseledamöterna och verkställande direktören hade 31.12.2024 ett direkt innehav på sammanlagt 927 302 aktier. Aktierna medför ett röstvärde och en ägarandel på 4,0 procent. Styrelseledamöterna och verkställande direktören utövade bestämmanderätt i följande företag som ägde aktier i bolaget: Oy Julius Tallberg Ab och Oy Montall Ab. Dessa företag hade ett innehav på sammanlagt 16 690 509 aktier. Aktierna medför ett röstvärde och en ägarandel på 72,05 %.

Moderbolagets förslag till vinstutdelning

Moderbolagets utdelningsbara medel uppgår till 52.123.154,18 euro, varav räkenskapsårets vinst är 162.443,17 euro.

Styrelsen föreslår till bolagsstämman att

- dividend utdelas till 23 166 466 aktier 0,13 euro/aktie
dvs. sammanlagt 3 011 640,58 euro
- och att 49.111.513,60 euro lämnas i eget kapital

Enligt styrelsens uppfattning äventyrar den föreslagna vinstutdelningen inte bolagets likviditet.

Underskrifter av verksamhetsberättelsen och bokslutet

Esbo den 11 mars 2025

Kaj-Gustaf Bergh

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Jukka Lehtola

Timo Valtonen
verkställande direktör

Revisionsanteckning

Över utförd revision har i dag avgivits berättelse.

Helsingfors den 11 mars 2025

PricewaterhouseCoopers Oy

Revisionssamfund

Janne Rajalahti
CGR

Revisionsberättelse

Revision av bokslutet

Uttalande

Enligt vår uppfattning ger bokslutet en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ekonomiska ställning samt av resultatet av deras verksamhet i enlighet med i Finland ikraftvarande bestämmelser gällande upprättande av bokslut och det uppfyller de lagstadgade kraven.

Revisionens omfattning

Vi har utfört en revision av bokslutet för Julius Tallberg-Fastigheter Abp (FO-nummer 0691852-5) för räkenskapsperioden 1.1.–31.12.2024. Bokslutet omfattar koncernens samt moderbolagets balansräkning, resultaträkning, finansieringsanalys och noter.

Grund för uttalandet

Vi har utfört vår revision i enlighet med god revisionssed i Finland. Vårt ansvar enligt god revisionsned beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar för revisionen av bokslutet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Oberoende

Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernföretagen enligt de etiska kraven i Finland som gäller den av oss utförda revisionen och vi har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för bokslutet

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för upprättandet av bokslutet och för att bokslutet ger en rättvisande bild i enlighet med i Finland ikraftvarande bestämmelser gällande upprättande av bokslut samt uppfyller de lagstadgade kraven. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta ett bokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av bokslutet ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av moderbolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om man avser att likvidera moderbolaget eller koncernen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

Revisorns ansvar för revisionen av bokslutet

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida bokslutet som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsned alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i bokslutet.

Som del av en revision enligt god revisionsned använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i bokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Skaffar vi oss en förståelse av den del av den interna kontrollen som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen för antingen moderbolagets eller koncernens del.
- Utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i ledningens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av bokslutet. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande

tvivel om moderbolagets eller koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i bokslutet om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om bokslutet. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett moderbolag eller en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i bokslutet, däribland upplysningarna, och om bokslutet återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att lämna ett uttalande avseende koncernbokslutet. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för vårt revisionsuttalande.

Vi kommunicerar med dem som har ansvar för bolagets styrning avseende, bland annat, revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den, samt betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat under revisionen.

Övriga rapporteringsskyldigheter

Övrig information

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för den övriga informationen. Den övriga informationen omfattar verksamhetsberättelsen.

Vårt uttalande om bokslutet täcker inte övrig information.

Vår skyldighet är att läsa den övriga informationen i samband med revisionen av bokslutet och i samband med detta göra en bedömning av om det finns väsentliga motstridigheter mellan den övriga informationen och bokslutet eller den uppfattning vi har inhämtat under revisionen eller om den i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Det är ytterligare vår skyldighet att bedöma om verksamhetsberättelsen har upprättats enligt de bestämmelser som ska följas vid upprättande av verksamhetsberättelser.

Enligt vår uppfattning är uppgifterna i verksamhetsberättelsen och bokslutet enhetliga och verksamhetsberättelsen har upprättats enligt de bestämmelser som ska följas vid upprättande av verksamhetsberättelser.

Om vi utgående från vårt arbete på den övriga informationen, drar slutsatsen att det förekommer en väsentlig felaktighet i verksamhetsberättelsen, bör vi rapportera detta. Vi har ingenting att rapportera gällande detta.

Helsingfors 11.3.2025

PricewaterhouseCoopers Oy
Revisionsammanslutning

Janne Rajalahti
CGR

Värderingsutlåtande



Värderingsutlåtande över Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s fastighetsinnehav

Catella Property Oy:s Värderings och konsulteringstjänst har på uppdrag av Julius Tallberg-Fastigheter Abp värderat det skuldfria marknadsvärdet för bolagets fastigheter per 31.12.2024.

Marknadsvärde definieras enligt den internationella värderingsstandarden (IVS 2022) som det värderade priset med vilket fastigheten skulle byta ägare vid värderingstidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer, efter en tillräcklig marknadsföring när parterna har agerat sakkunnigt, övervägande och utan tvång. Köparnas subjektiva specialintressen i förhållande till objektet beaktas inte vid värderingen. Med skuldfritt värde förstås att eventuella bolagsskulder, obetalda mervärdskatter etc. inte har avdragits från värdet.

Värderingen omfattade 14 fastigheter:

- 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
- Alikravantie 83, Kerava
- Sauvonrinne 12, Lohja
- Karhunkierros 1, Nurmijärvi
- Muovikatu 4, Hyvinkää

Vi har värderat det skuldfria marknadsvärdet av Julius Tallberg-Fastigheter Abps 14 tidigare nämnda fastigheter till sammanlagt per 31.12.2024:

ett hundratjugomiljoner sjuhundratusen euro (120.700.000 €).

Helsingfors 31.12.2024

Catella Property Oy

Värderings och konsulteringstjänst

Handwritten signature of Sini Vedenoja in blue ink.

Sini Vedenoja
Värderingsexpert
Diplomingenjör
Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA)
generell
av Centralhandelskammaren
godkänd värderare (KHK)

Handwritten signature of Arja Lehtonen in blue ink.

Arja Lehtonen
Chef för värderings och konsulteringstjänst
Diplomingenjör
Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA)
generell
av Centralhandelskammaren
godkänd värderare (KHK)

Värderingsutlåtande



Värderingsutlåtande

På uppdrag av Julius Tallberg-Fastigheter Abp har vi fastställt marknadsvärdet för elva fastigheter per 31.12.2024.

Uppskattningen har upprättats för finansiell rapportering i enlighet med kriterierna i International Financial Reporting Standards (IFRS) och internationella värderingsstandarderna (IVS 31.1.2022). Vi intygar att JLL:s bedömningsexperter har utfört bedömningen av Julius Tallberg-Fastigheter Abp:s fastigheter som oberoende och externa fastighetsbedömare. Vi känner inte heller till några intressekonflikter relaterade till uppdraget.

Marknadsvärde definieras enligt den internationella värderingsstandarderna IVS 31.1.2022 som det värderade priset med vilket fastigheten skulle byta ägare vid värderingstidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer, efter en tillräcklig marknadsföring när parterna har agerat sakkunnigt, övervägande och utan tvång.

I alla fastigheter som värderas har det under de senaste tre åren utförts en besiktning. Utvärderingarna omfattade följande fastigheter:

Adress	Stad	Lokaltyp	Storlek (kvm)
Hakakalliontie 13	Hyvinge	Lager	15 347,0
Hasabackavägen 15	Helsingfors	Lager	22 505,0
Skogsmansgränden 3	Esbo	Skola	6 801,0
Korsåkersvägen 21	Helsingfors	Butik	2 388,5
Frälsevägen 10	Helsingfors	Kontor	2 441,0
Blåbergsvägen 7	Esbo	Kontor	4 595,0
Kärrensäppsgränden 1	Helsingfors	Lager	4 500,0
Finländarvägen 7	Esbo	Kontor	6 003,5
Nyhetsvägen 3 C	Vanda	Kontor	5 376,4
Nyhetsvägen 3 B	Vanda	Kontor	5 158,1
Vandaforsvägen 14	Vanda	Kontor	12 513,0
Antasvägen 4	Vanda	Butik	24 638,5

Vi har inte utfört mätningar av områdesverifiering men har förlitat oss på informationen som vi har fått. Vi har inte heller sett hyresavtal eller andra relaterade dokument men har återopat den angivna hyresgästlistan.

Fastigheternas skuldfria marknadsvärde, fritt från gravationer och inteckningar, har uppskattats till sammanlagt cirka etthundratrettiosex miljoner niohundrausen (136.900.000) euro per 31.12.2024.

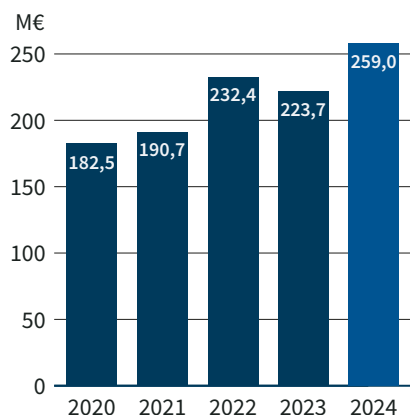
Helsingfors 31.12.2024

Kimmo Kostiaainen, DI
Director, utvärdering och strategisk rådgivning
Auktoriserad fastighetsvärderare (generall AKA)
JLL Finland Oy

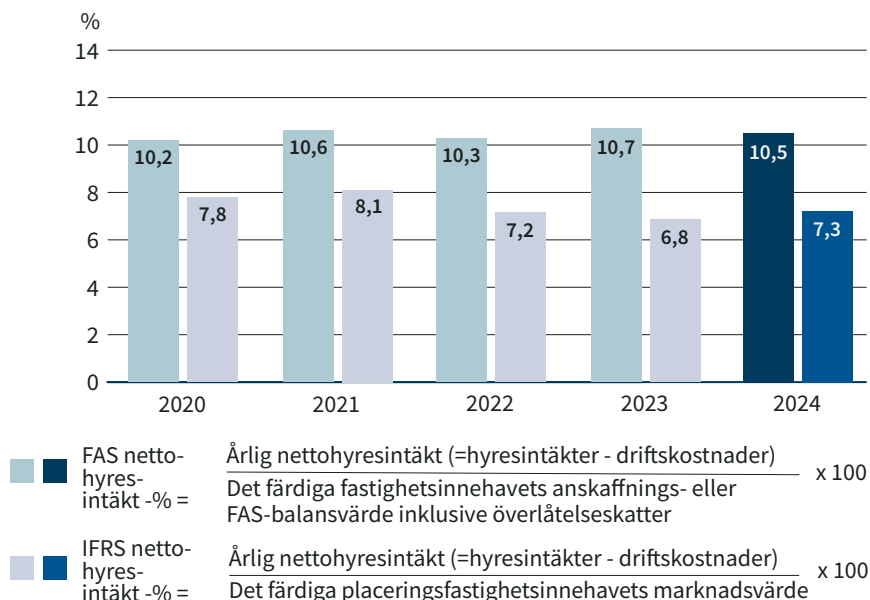
Domna Staff, MMM, DI
Associate, utvärdering och strategisk rådgivning
Auktoriserad fastighetsvärderare (generall AKA)
JLL Finland Oy

Fastighetsinnehavsanalys (i slutet av året)

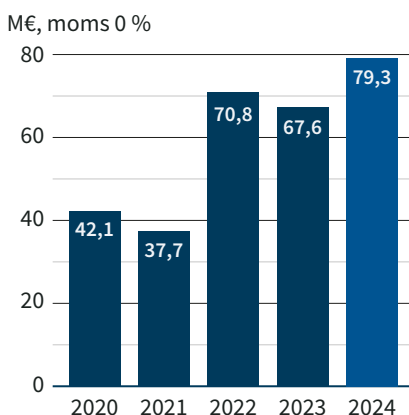
Fastighetsinnehavets marknadsvärde, miljoner euro



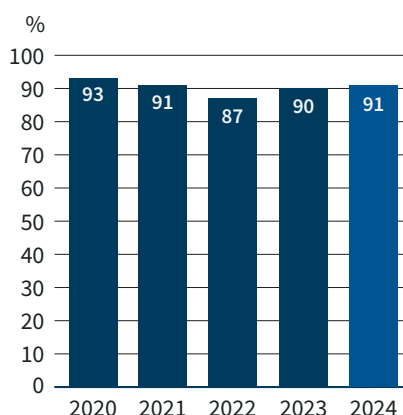
Nettohyresintäkt



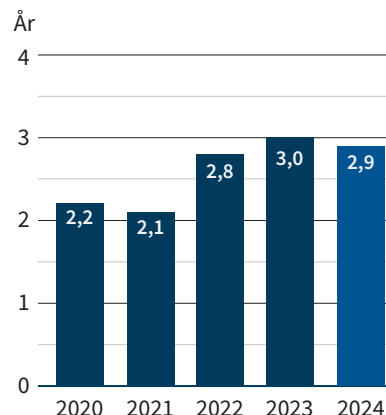
Totalvärdet på hyreskontrakten



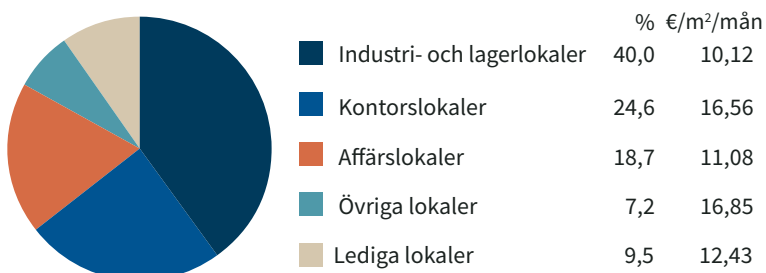
Avkastningsvägd uthyrningsgrad



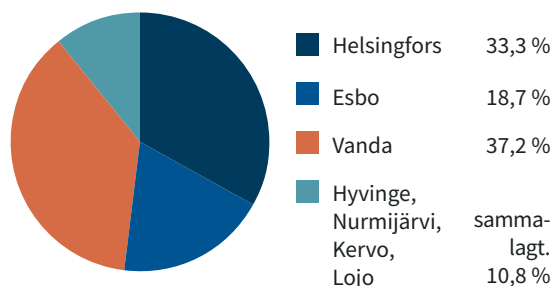
Hyreskontraktens löptid, medelvärde



Hyresintäkter enligt lokaltyp samt hyra euro/m²/mån. (moms 0%)



Fastighetstillgångarnas regionala fördelning enligt marknadsvärde



Fastighetssammandrag 31.12.2024

Målet för bolagets fastighetsverksamhet är att effektivt förvalta det befintliga fastighetsbeståndet och utveckla hyresförhållandena. Målet med förädlingsverksamheten är att genom effektivt planerande och genomförande producera högklassiga affärs-, kontors- och industrifastigheter både i syfte att realisera dem och för bolagets egna långsiktiga placeringsportfölj.

Fastighetens namn	Ägarandel %	Väningsyta för uthyrning, htm ²					Oanvänd byggnadsrätt m ² väningsyta	Anskaffningsår
		Totalt	Affär	Kontor	Lager/produktion	Övriga		
HELSINGFORS								
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
Totalt		63 544	9 901	22 350	30 336	958	23 535	
ESBO								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	100						7 564	1988
Koy Espoon Suomalaiementie 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
Totalt		38 679	4 351	12 404	14 622	7 303	13 577	
VANDA								
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
Totalt		61 038	27 270	23 678	8 324	1 767	42 483	
HYVINGE								
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13	100	15 347		831	14 180	336		2020
Koy Hyvinkään Muovikatu 4	100	7 208			7 208		14 175	2021
Totalt		22 555	0	831	21 388	336	14 175	
LOJO								
Koy Muijala	100	3 675		2 705	970		6 876	2011
KERVO								
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
Totalt		10 858	0	3 240	7 618	0	19 447	
SAMTLIGA TOTALT		196 674	41 522	62 502	82 287	10 364	113 217	

¹⁾ Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2050.

²⁾ Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2047.

³⁾ Tomten är arrenderad av Helsingfors stad. Arrendekontraktet gäller fram till 31.12.2030.

”Vi har vant oss vid att tänka att utbildningsinstitutioner finns i egna separata byggnader. Nu är det dags att ändra på tänkan- det! Undervisningslokaler i befintliga kontorsfast- igheter sparar en hel del kostnader för till exempel nybyggen och naturresur- ser. Dessutom finns även infrastrukturen på plats och tjänster i närheten. Genom att anpassa oss till marknaden och söka efter nya kundgrupper till våra kontorslokaler får vi fler uthyrningsmöjligheter och i bästa fall får slutkunder- na kostnadsbesparingar. Ändring av användnings- syftet är ett fungerande verktyg.”

Kundrelationschef
Kari Oja



Kontorslokaler modifierades till undervisningslokaler

Tallbergs modifierbara lokallösning i fastigheten Kehämylly var perfekt för Arffmans behov.

Arffman Finland Oy är Finlands största aktör som tillhandahåller integrationsutbildning för vuxna invandrare och även en betydande aktör inom sysselsättnings- och coachningstjänster. Företaget hade behov av undervisningslokaler för hundratals språk- och kulturstudenter. Sommaren 2024 dök sådana lokaler upp i Tallbergs fastighet Kehämylly i Vanda. Bottenplanen måste dock modifieras för undervisningsändamål.

Modifiering av kontorslokaler till undervisningsändamål är en process med flera steg i vilken det gäller att beakta säkerhet, ventilation och skyltning. Processen kräver också olika slags myndighetstillstånd och smidigt och engagerat samarbete.

Arffmans första integrationsutbildningar inleddes i november i lokaler på 450 kvadratmeter, men mer

utrymme behövdes snart då antalet studenter ökade. Tallberg reagerade snabbt på behovet av mer utrymme, och till exempel Kehämyllys ljusa auditorium i samma fastighet började tjäna som undervisningslokal!

Tallbergs agila organisation möjliggjorde snabbt beslutsfattande och anpassning till Arffmans ändrade behov, vilket var mycket viktigt på grund av projektets tajta tidsschema.

Arffmans utbildningar fortsätter i Kehämyllys lokaler, och samarbetet med Tallberg har visat hur viktigt det är att lokalerna flexar vid behov. Julius Tallberg-Fastigheter Abp bedriver nära samarbete med Arffman och tillhandahåller även framöver lokallösningar som möjliggör integrationsutbildning.

Våra fastigheter 31.12.2024

HELSINGFORS

- 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

ESBO

- 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

VANDA

- 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

LOJO

- 22 Koy Muijala

KERVO

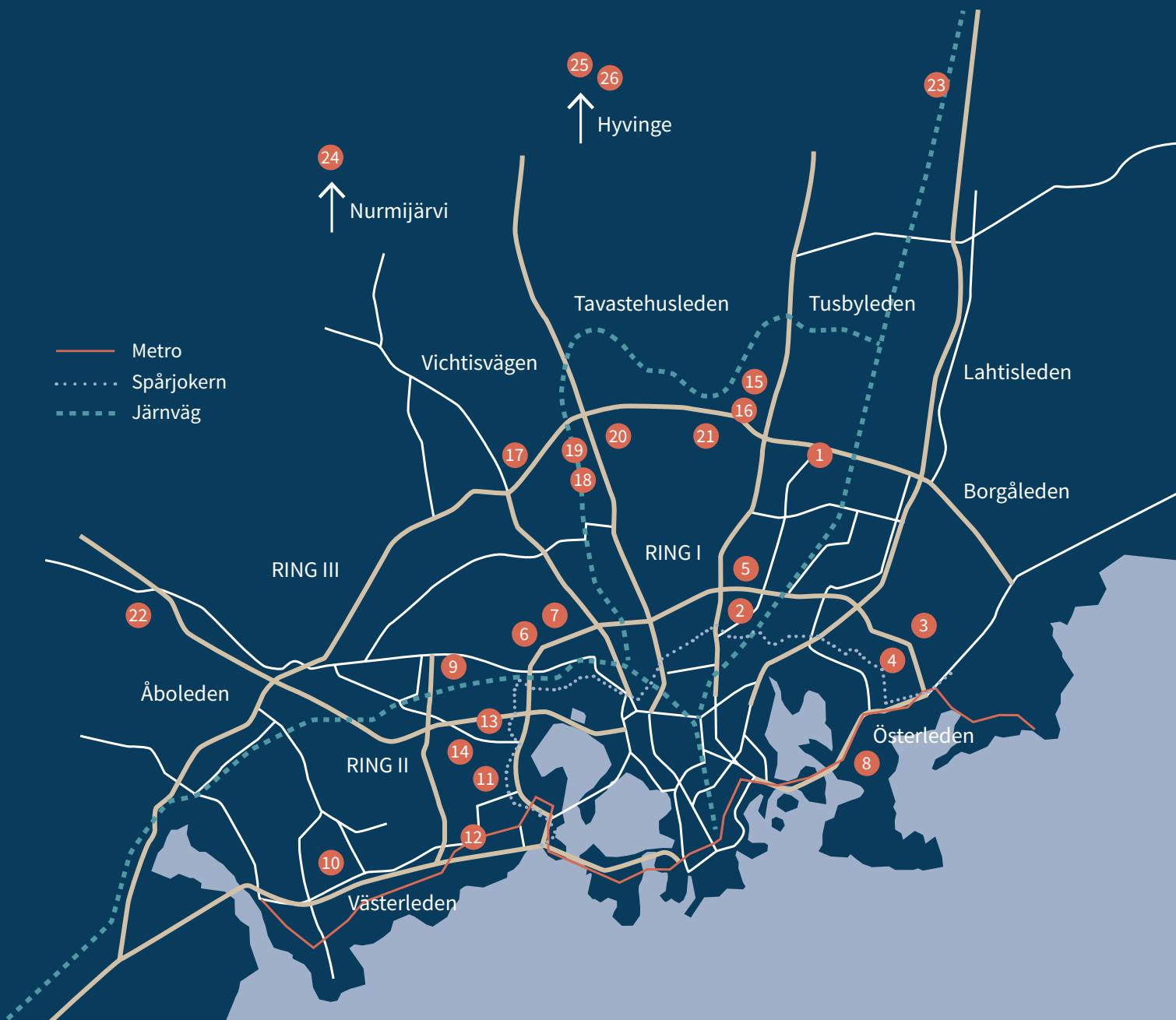
- 23 Koy GCC Kerca II

NURMIJÄRVI

- 24 Koy Nurmijärven Karhunkierros 1

HYVINGE

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





TALLBERG

Vi förvandlar dina drömmar till lokaler

Vi erbjuder våra kunder förstklassiga och flexibla lokaliteter i huvudstadsregionen. Med vår gedigna expertis skapar vi nya möjligheter för dig och din affärsverksamhet. Vi betjänar dig personligen med omsorg.



Kontorslokaler



Affärslokaler



Produktionslokaler



Lagerlokaler