

UB

— VUOSIKERTOMUS —

2019



United Bankers

VUOSIKERTOMUS 2019

United Bankers Oyj	United Bankers -konserni
Vuosikertomus 2019	Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki
Sisältö ja ulkoasu: United Bankers Oyj	Vaihde 09 2538 0300
Markkinointi & viestintä	Asiakaspalvelu, ma–pe klo 9–18
Kuvat: Sampsa Pärnänen	puh. 09 2538 0320
Paino: Next Print	Sijoittaja- ja mediasuhteet
	ir@unitedbankers.fi
	puh. 09 2538 0348

Sisällysluettelo

United Bankers lyhyesti	6
Toimitusjohtajan katsaus.....	8
Vuosi 2019 lukuina.....	10
Kasvua kansainvälisiltä markkinoilta	12–15
Kiinteistösijoittamisen aatelia.....	16–19
United Bankers ja Bold Projects suojelevat Itämerä BSAG:n kautta	20
Hallitus.....	22
Johtoryhmä	24
Talous	
Konsernin keskeiset tunnusluvut	26
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet.....	28
Hallituksen toimintakertomus 1.1.-31.12.2019.....	30–43
Tilinpäätös 1.1.-31.12.2019 (IFRS)	44–105
Vakavaraisuuden hallinta.....	106–108
United Bankers – konsernirakenne	109
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	110
Tietoa sijoittajille.....	112

Johtoryhmä



Patrick Anderson

United Bankers Oyj:n toimitusjohtaja, KTM.
Hän omistaa Bockholmen Invest Ab:n kautta 598 000
United Bankersin osaketta.



John Ojanperä

UB Rahastoyhtiö Oy:n toimitusjohtaja, KTM.
Hän omistaa 29 561 United Bankersin osaketta.



Talous

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

Tuloslaskelma ja kannattavuus, 1000 EUR	2019	2018
Liikevaihto, 1000 EUR	32 477	29 705
Käyttökate, 1000 EUR	7 674	7 087
Käyttökate, % liikevaihdosta	23,6 %	23,9 %
Operatiivinen käyttökate	8 428	5 705
Operatiivinen käyttökate, % liikevaihdosta	26,0 %	19,2 %
Liikevoitto, 1000 EUR	5 929	5 391
Liikevoitto, % liikevaihdosta	18,3 %	18,1 %
Operatiivinen liikevoitto	6 683	4 008
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta	20,6 %	13,5 %
Tilikauden voitto, 1000 EUR	4 415	4 228
Tilikauden voitto, % liikevaihdosta	11,1 %	4,6 %
Tulos per osake, EUR	0,44	0,46
Tulos per osake, EUR (laimennusvaikutuksella oikaistu)	0,43	0,43
Kulu/tuotto-suhde	0,80	0,80
Oman pääoman tuotto (ROE), %	13,1 %	16,9 %
Koko pääoman tuotto (ROA), %	7,7 %	8,8 %
Keskimääräinen osakkeiden lkm.	10 011 898	9 436 980
Keskimääräinen osakkeiden lkm. (laimennusvaikutuksella oikaistu)	10 168 010	9 967 775

MUUT TUNNUSLUVUT

	31.12.2019	31.12.2018
Osinko per osake, EUR	0,38	0,32
Oma pääoma per osake, EUR	3,56	3,16
Päätöskurssi, EUR	8,80	6,60
Markkina-arvo, 1000 EUR	91 889	63 788
Omavaraisuusaste, %	59,5 %	58,3 %
Vakavaraisuusaste, %	22,9 %	11,9 %
Henkilöstömäärä tilikauden lopussa (FTE)*	135	130

Hallituksen toimintakertomus

1.1.–31.12.2019

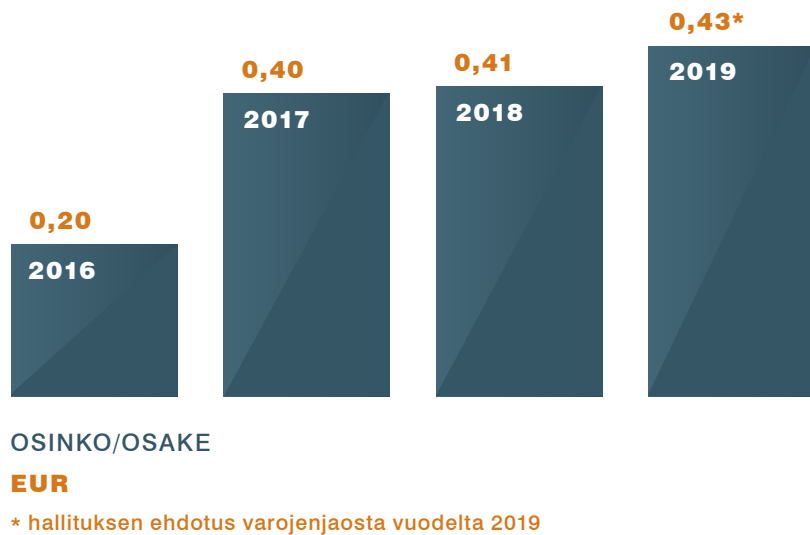
Hallinnoitavan varallisuuden kehitys

Yhtiön hallinnoitava varallisuus oli 3 565 miljoonaa euroa 31.12.2019 (2 909 milj. euroa 31.12.2018) ja se kasvoi 22,5 prosenttia edellisvuoden lopun tasosta. Hallinnoitavasta varallisuudesta yhteensä 2 101 miljoonaa euroa oli sijoitettuina rahastoihin (1 624 milj. euroa 31.12.2018), mikä vastaa 58,9 prosenttia konsernin hallinnoitavasta kokonaisvarallisuudesta. Edellä mainituista rahastopääomista yhteensä 1 370 miljoonaa euroa oli sijoitettuna reaaliomaisuussijoituksiin (1 051 milj. euroa), mikä on 38,4 prosenttia konsernin hallinnoitavasta kokonaisvarallisuudesta.

Toimintaymp

VARAINHOITOLIIKETOIMINNAN PALKKIOTUOTOT

VARAINHOITO '000 EUROA	2019	2018	muutos-%*
Rahastot			
Hallinnointipalkkiot	13 269	10 225	29,8 %
Tuottopalkkiot	5 663	3 690	53,4 %
Merkintä- ja lunastuspalkkiot	1 886	987	91,1 %
Tuotot rahastoista	20 818	14 902	39,7 %
Palkkiokulut	-2 459	-1 584	55,2 %
Nettotuotot rahastoista	18 360	13 318	37,9 %



A-osakkeiden osakekohtainen hankintahinta on osakkeiden hankintapäivänä First North Growth Market Finland -markkinapaikan kaupankäynnissä muodostuva hinta tai muu markkinaehtoinen hinta.

Osakkeet voidaan hankkia yhtiön pääomarakenteen kehittämiseksi. Lis



UNITED BANKERS OYJ

IFRS-konsernitilinpäätös

31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta

Konsernitilinpäätös (IFRS)

SISÄLTÖ

Konsernin laaja tuloslaskelma	46	Liitetieto 15	Saamiset luottolaitoksilta	74
Konsernitase	47	Liitetieto 16	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisö	

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liitetieto	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Palkkiotuotot	4	31 820	28 571
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	5	530	332
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista	6	21	2
Korkotuotot	7	50	98
Liiketoiminnan muut tuotot	8	56	702
Liiketoiminnan tuotot yhteensä		32 477	29 705
Palkkiokulut	4	-4 501	-3 938
Korkokulut	7		

KONSERNIN RAHAVIRTUALASKELMA

1 000 euroa	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myynnistä saadut maksut	33 470	27 935
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	56	27
Maksut liiketoiminnan kuluista	-26 012	-22 072
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	7 514	5 891
Maksetut korot	-97	-148
Saadut korot liiketoiminnasta	50	96
Maksetut välittömät verot	-865</	

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1 | SIIRTYMINEN IFRS-TILINPÄÄTÖKSEEN

Tämä IFRS-tilinpäätös on United Bankers -konsernin ensimmäinen IFRS-tilinpäätös, joka on laadittu 31.12.2019 voimassa olleiden EU:n hyväksymien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Konsernin IFRS-standardeihin siirtymispäivä oli 1.1.2018, ja siirtymässä sovellettiin IFRS 1 -standardia (Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöön-otto). Tilikausien 2018 ja 2019 konsernitilinpäätösten sekä avaavan IFRS-taseen laadinnassa on sovellettu aiemmin tässä tilinpäätöksessä selostettuja laatimisperiaatteita.

United Bankers -konsernin tilinpäätös on aikaisemmin laadittu suomalaisen tilinpäätösnormiston mukaisesti (Finnish Accounting Standards

Konsernin laajan tuloksen täsmäytyslaskelma tilikaudelta 1.1.-31.12.2018

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Lisätieto	FAS 1.1.-31.12.2018	IFRS-oikaisut	IFRS 1.1.-31.12.2018
Palkkiotuotot	4	32 363	-3 792	28 571
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot		332	-	332
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista		2	-	2
Korkotuotot		98	-	98
Liiketoiminnan muut tuotot	2	876	-175	7

3.2 RAPORTOITAVAT SEGMENTIT

2019 1 000 euroa	Varainhoito	Pääomamarkkinapalvelut	Muut	Konserni
Palkkiotuotot	28 144	3 676	-	31 820
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-23	382	171	530
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista	0	-	21	21
Korkotuotot	2	22	26	50
Liiketoiminnan muut tuotot	-	-	56	56
Liiketoiminnan tuotot yhteensä	28 123	4 080	274	32 477
Palkkiokulut	-3 839	-662	-	-

Erittely tasolle 3 arvostetuista rahoitusvaroista

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat

1 000 euroa	2019	2018
Rahoitusvarat		
Pääomarahastot	652	624
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	58	58
Yhteensä	711	682

Tason 3 rahoitusvarojen täsmäytyslaskelma

1 000 euroa	2019	2018
Tilikauden alussa 1.1	682	555
Ostot	2	102
Myynnit	-	

Osakkeet ja osakkeenomistajat

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2019

Osakkeenomistajat	Osakkeet	% osakkeista
OY CASTOR-INVEST AB	1 104 979	10,58
AMOS PARTNERS OY	1 049 729	10,05
JARAFI OY	1 048 800	10,04
J. LEHTI & CO OY	602 434	5,77
BOCKHOLMEN INVEST AB	591 000	5,66
BIOMERIT OY	567 840	5,44
OLSIO TOM HENRIK WILHELM	489 572	4,69
JOUHKI MARINA SOPHIA HELENA	379 6	



United Bankers Oyj

Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki

puh. 09 2538 0300

sijoita@unitedbankers.fi

www.unitedbankers.fi