



Asuntosalkku

Kolmen kuukauden liiketoimintakatsaus
1.10.2022–31.12.2022



Asuntosalkku Oyj:n liiketoimintakatsaus 1.10.2022–31.12.2022

Korkeat vuokrausasteet tekivät Asuntosalkun liiketoiminnasta edelleen tuottoisaa, yhtiö tarkentaa lähiajan näkymiään

Asuntosalkun maantieteellinen hajautus Suomeen ja Tallinnaan on toiminut, kun arvojen alenemiset ovat pysyneet kohtuullisina ja vuokrausasteet korkeina. Markkinaolosuhteet haastavat koko toimialaa, kun rahoituskuluissa on huomattavaa nousupainetta ja asuntojen arvostuksissa tuottovaatimusten noususta seuraavaa laskupainetta. Kokonaisuutta tasapainottaa se, että tietyillä Asuntosalkun suosimilla Tallinnan ranta-alueilla uudiskohteiden hinnat ovat nousseet. Valtaosa Asuntosalkun Tallinnan asunnoista on uusia, ja merkittävä osa niistä on ranta-alueilla. Korkeat vuokrausasteemme tukevat nettovuokratuottoa ja realisoitunutta voittoa, jotka ovat asuntojen käyvän arvon muutoksista riippumattomia. Asuntosalkku jakaa osinkoa joka toinen kuukausi, eli useammin kuin mikään muu suomalainen listayhtiö.

Katsauskausi pähkinänkuoressa

- Liikevaihto +27,3 %
- Nettovuokratuotto +24,9 %
- Vuokrausaste 96,9 %
- Liiketoiminta on voitollista ja kasvoi hyvin.

Yhtiö noudattaa arvopaperimarkkinalain mukaista puolivuosisraportointia ja julkistaa tilikauden kolmen ja yhdeksän ensimmäisen kuukauden osalta liiketoimintakatsaukset, joissa esitetään yhtiön taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tiedot. Tässä liiketoimintakatsauksessa esitettävät taloudelliset tiedot ovat tilintarkastamattomia. Ellei toisin mainita, luvut suluissa viittaavat vertailukauteen edellisvuonna. Tässä katsauksessa esitetyt yritystä ja sen liiketoimintaa koskevat lausumat perustuvat johdon näkemyksiin. ”Vuokrausaste” tarkoittaa samaa kuin ”Taloudellinen vuokrausaste” jäljempänä määritellysti.

Katsauskausi 10/2022–12/2022 lyhyesti (vrt. 10/2021–12/2021)

- Liikevaihto oli 4,0 (3,1) miljoonaa euroa, kasvua 27,3 %. Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat etenkin asuntoportfolion kasvu Virossa, Viron vuokratasojen ja vastikkeiden kasvu sekä Asuntoturva Oyj:n sulautuminen konserniin 31.3.2022. Vastikkeet ovat Virossa suurimmaksi osaksi läpilaskutettavia.
- Nettovuokratuotto oli 2,7 (2,2) miljoonaa euroa, kasvua 24,9 %. Kasvun ajurit olivat pääosin samoja kuin liikevaihdolla lukuun ottamatta vastikkeiden kasvua.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 96,9 (96,4) prosenttia per 31.12.2022. Korkea vuokrausaste on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa.
- Kauden realisoitunut voitto ilman kertaluonteisia eriä oli 1,1 (0,9), kasvua 27,1 %. Kasvun ajurit olivat samoja kuin liikevaihdolla. Lisäksi verot Virossa olivat vertailukautta pienemmät. Vastakkaisesti vaikuttivat liiketoiminnan muut kulut, jotka olivat vertailukautta suuremmat.

- Valmiiden asuntojen määrä katsauskauden lopussa oli 2 022 (1 676). Rakenteilla olevia asuntoja oli katsauskauden lopussa 170 (172). Kehitykseen vaikuttivat asuntoportfolion kasvu Virossa ja Asuntoturva Oy:n sulautuminen konserniin.

Avainluvut

Liiketoimintakatsauksella esitettävät avainluvut eivät sisällä asuntojen käypiä arvoja eivätkä tunnuslukuja, jotka pohjautuvat konsernin rahavirtalaskelmaan. Yhtiö laatii konsernin rahavirtalaskelman ja teettää asuntojen käyvästä arvosta ulkopuolisen arvioitsijan arvion puolivuositain.

Osa tunnusluvuista sisältää kertaluonteisia kuluja, jotka johtuivat yhtiön First North -listautumisesta ja sulautumisesta Asuntoturva Oy:n kanssa. Kyseiset tunnusluvut on merkitty alla olevaan taulukkoon *-merkinnällä. Tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 1.10.2021–30.9.2022 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja.

	1.10.–31.12. tai 31.12.		Muutos	10/2021– 9/2022 tai 30.9.2022
	2022	2021		
Liikevaihto, M€	4,0	3,1	27,3 %	14,0
Nettovuokratuotto, M€	2,7	2,2	24,9 %	9,8
*Kauden voitto/tappio, M€	1,1	*0,8	40,3 %	*30,9
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	1,1	0,9	27,1 %	4,3
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,9	96,4		97,7
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 022	1 676	346 kpl	2 009
Asuntoja rakenteilla, kpl	170	172	-2 kpl	164
*Osakekohtainen tulos, €	1,12	*1,01 ⁽¹⁾	11,2 %	*34,16 ⁽¹⁾
Osakekohtainen oma pääoma, €	150,46	135,15 ⁽¹⁾	11,3 %	149,66
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	155,02	139,02 ⁽¹⁾	11,5 %	154,23

1) Osakkeiden lukumäärä on painotettu osakkeiden antamispäivän mukaan ja osakelajien yhdistämistä edeltäneen osakelajien toisistaan poikenneen osinko-oikeuden mukaan. Ennen osakelajien yhdistämistä A-osakkeille kuului yhtiön jakamasta osingosta 80 % ja B-osakkeille 20 %.

Lähiajan näkymät (päivitetty)

Yhtiö arvioi konsernin liikevaihdon olevan 15,5–16,5 miljoonaa euroa (tilinpäätöstiedotteella 17.11.2022 julkaistu aiempi arvio 14,5–16,0 miljoonaa euroa) 30.9.2023 päättyvällä tilikaudella. Yhtiö ei tee ennustetta realisoitumattomasta voitosta/tappiosta sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon. Yhtiö arvioi 30.9.2023 päättyvän tilikauden realisoituneen voiton olevan 3,5–4,0 miljoonaa euroa (aiemmin 3,5–4,5 miljoonaa euroa).

Korkotason voimakas nousu vaikuttaa negatiivisesti näkymään tilikauden realisoituneesta voitosta. Korkotaso on noussut entisestään tilinpäätöstiedotteen yhteydessä julkaistujen näkymien jälkeen. Voimakas inflaatio on vaikuttanut vuokratasoihin ja erityisesti vastikkeisiin Tallinnassa. Vastikkeet Virossa ovat konsernille suurimmaksi osaksi vuokralaisilta edelleen laskutettavia eriä, joten vastikkeiden kasvu Virossa ei vaikuta merkittävästi konsernin voittoon, vaikka se vaikuttaakin liikevaihtoon.

Ohjeistus tilikaudelle 1.10.2022–30.9.2023 perustuu Asuntosalkun johdon arvioon, että Suomessa sen taloudellinen vuokrausaste pysyy hyvällä tasolla muodostaen yhtiölle kilpailuetua. Yhtiön johto uskoo nettovuokratuoton pysyvän suhteellisen vakaana Suomessa verrattuna puolivuotiskauteen 1.4.–30.9.2022 (vuositasolle laskien). Yhtiö näkee Tallinnassa vahvaa kasvupotentiaalia ja uskoo, että Tallinnassa sen vuokra-asuntojen kysyntä ja vuokrataso kehittyvät positiivisesti. Ennusteeseen luo epävarmuutta mahdolliset Ukrainan sodan vaikutukset, inflaation mahdollinen kiihtyminen ja rahoituskustannusten nousu yleisesti.

Toimitusjohtajan katsaus

Asuntosalkun liiketoiminta edelleen tuottoisaa korkeilla vuokrausasteilla

Asuntosalkun sijoitusstrategia perustuu maantieteelliseen hajauttamiseen sekä yksittäisten huippuasuntojen valintaan. Tämä sijoitusstrategia toimi vuoden 2022 viimeisellä kalenterineljänneksellä hienosti. Tallinnan positiivisesti kehittyvä asuntomarkkina tasapainotti Suomen asuntomarkkinan haastavampaa tilannetta.

Kaikki Viron asuntomme sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin vanhan kaupungin läheisyydessä. Ne ovat laadukkaasti kalustettuja premium-luokan asuntoja, jotka mahdollistavat hyvän vuokratuoton korkealla vuokrausasteella. Asuntoja paikan päällä nähneet kuvailevat niitä tyyppillisesti hyvin lyhyesti ilmauksella WAU! Suomessa taas menestysreseptinä on tarjota asuntokohtaiselta kokonaisvuokraltaan edullisia asuntoja, jotka pidetään tarkoituksenmukaisessa kunnossa ja joihin todella monella on kaikissa markkinatilanteissa varaa.

Tämä Tallinnan ja Suomen asuntojen yhdistelmä osoittautui vuoden viimeisellä neljänneksellä kilpailukykyiseksi myös nykyisissä haastavissa oloissa. Sijoitusstrategiamme on aiemminkin osoittanut toimivuutensa monenlaisissa suhdannetilanteissa.

Kasvunäkymämme kohdistuvat Tallinnan kiinnostaville ja nopeasti kehittyville markkinoille. Asuntosalkku on jo Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä.

Asuntojemme vuokrausasteet erinomaisia

Kokonaisportfolio on tuottanut hyvää juoksevaa tuottoa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli joulukuun lopussa 96,9 prosenttia. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa korkealla tasolla (96,3 % 31.12.2022). Tallinnan vahvasti kehittyvillä markkinoilla vuokrausasteemme oli erinomaisella tasolla (98,3 % 31.10.2022).

Kilpailijoista poikkeava yksittäisiin asuntoihin painottuva portfoliostrategiamme tarjoaa aidosti vartenotettavan vaihtoehdon omistusasumiselle. Vuokralla voi asua asumatta vuokralalossa. Asuntosalkun tyyppilliset sijoituskohteet ovat valikoituja yksittäisiä asuntoja omistusasuntotaloissa hyvillä sijainneilla Suomessa ja Viron pääkaupungissa Tallinnassa.

Olemme panostaneet asuntojemme sijaintiin raideliikenneasemien läheisyydessä. Tämä on keskeinen asia sekä kysynnän kannalta että myös vastuullisuusnäkökulmasta. Pääkaupunkiseudun asunnoistamme 69 prosenttia sijaitsee kävelymatkan päässä raideliikenneasemasta ja Tallinnassa lähes kaikki, 98 prosenttia.

Rahoituskuluissa huomattavaa nousupainetta ja asuntojen arvostuksissa laskupainetta tuottovaatimusten nousun vuoksi

Markkinakorkojen taso on noussut viimeisen vuoden aikana selkeästi, ja korkojen nousu jatkui vuoden viimeisellä neljänneksellä. Asuntosalkun Suomen tytäryhtiöiden lainat erääntyvät loppuvuodesta 2023 ja vuonna 2024. Korkotason muutokset tulevat vaikuttamaan rahoituskustannuksiin, kun lainoja jälleenrahoitetaan.

Sijoituskiinteistöjen, mukaan lukien asuntojen, tuottovaateet ovat nousseiden korkojen vuoksi olleet selkeässä nousussa globaalisti vuoden 2022 jälkipuoliskolla. Tämä vaikuttaa kaikkiin toimijoihin markkinoilla, mukaan lukien Asuntosalkku. Asuntosalkun portfolion osalta olemme myös raportoineet arvon laskua. Korkotason mahdollinen nousu tulee vaikuttamaan jatkossakin asuntojen käypään arvoon.



On mahdollista, että yleinen korkotaso nousee vielä tuntuvasti ja tulevaisuus toteutuu negatiivisempänä kuin tällä hetkellä yleisesti asuntomarkkinoilla hinnoitellaan. Negatiivisessa skenaariossa rahoituskustannukset nousisivat entisestään ja asuntojen käyvät arvot laskisivat entistä enemmän.

Strategiamme antaa näkemyksemme mukaan hyvät lähtökohdat tulevaisuuteen

Kuluva, syyskuussa 2023 päättyvä tilikausi jatkuu markkinaolosuhteiltaan haastavana. Uskomme Asuntosalkun kilpailukykyyn juuri tällaisissa vaikeissa olosuhteissa, koska yksittäisiin asuntoihin painottuva strategiamme mahdollistaa joustavan asuntokohtaisen markkinoinnin ja vuokrahinnoittelun aivan toisella tavalla kuin vuokrataloissa, joissa linjan on naapurisovun säilymisen vuoksi oltava yhdenmukaisempi.

Jalostamme asuntokokonaisuuttamme kuluvalle tilikaudella aikaisempien vuosien tapaan. Virossa uudiskohteiden hinnat ovat nousseet merkittävästi tietyillä suosimillamme Tallinnan alueilla. On mahdollista, että asuntokokonaisuuden jalostaminen synnyttää realisoituvia myyntivoittoja.

Asuntosalkku Oyj on nyt tiheimmin osinkoa maksava yhtiö kaikista Helsingissä Nasdaqin kahdella listalla listatuista vajaasta kahdestasadasta yhtiöstä. Osinkoa maksetaan joka toinen kuukausi, ja Asuntosalkku Oyj:n osake on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle.

Jaakko Sinnemaa
toimitusjohtaja



Katsaus sijoituskohteisiin

Asuntosalkulla oli kauden päättyessä 1 414 (1 414) asuntoa Suomessa ja 608 (508) Virossa sekä 170 (172) rakenteilla olevaa asuntoa Virossa. Viron asunnot sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin vanhan kaupungin läheisyydessä.

Asuntosalkun koko asuntoportfolion valmiiden asuntojen keskineliökoko 31.12.2022 oli 37,8 m² (37,8) ja keskibruttovuokra 630 €/kk (611).

Ukrainan sodan vaikutukset yhtiön liiketoimintaan

Sota Ukrainassa on heikentänyt euroalueen talousnäkyviä ja lisännyt taloudellista epävarmuutta. Ukrainan sodalla ei ole ollut merkittäviä suoria vaikutuksia Asuntosalkun liiketoimintaan, mutta kohonnut korkotaso ja inflaatio vaikuttavat yhtiöön. Kohonnut korkotaso vaikuttaa yhtiön rahoituskuluihin, koska osa yhtiön lainoista on korkosuojaamatonta. Inflaation ja kohonneiden kustannusten myötä yhtiövastikkeet ovat nousseet.

Katsauskauden keskeiset tapahtumat

Virossa konsernin toiminta kasvoi suunnitelman mukaisesti. Suomessa vuokrausliiketoiminta oli vakaata koko katsauskauden ajan.

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.12.2022.

Asuntosalkun hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja vaihtuivat. Uusi puheenjohtaja on 14.12.2022 alkaen Hille Korhonen ja varapuheenjohtaja Topi Piela.

Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous 14.12.2022 hyväksyi hallituksen esityksen jakaa osinkoa 2,10 euroa per osake. Yhtiökokous päätti, että osinko maksetaan kuudessa yhtä suuressa erässä. Ensimmäinen erä maksettiin joulukuussa 2022 ja toinen erä helmikuussa 2023. Seuraavat erät tullaan maksamaan huhti-, kesä-, elo- ja lokakuussa 2023. Kaikki yhtiökokouksen päätökset ovat luettavissa Asuntosalkun verkkosivuilta [tästä linkistä](#).

Tapahtumat katsauskauden jälkeen

Asuntosalkku tiedotti 24.1.2023 aloittavansa liiketoimintakatsaukset vuosineljänneksittäin.

Asuntosalkku tiedotti 17.2.2023 uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä.

Asuntosalkku tiedotti 21.2.2023, että se on teettänyt katsauskauden jälkeen uuden käyvän arvon arviolausunnon Viron asuntoportfoliostaan. Asuntosalkun Viron asuntoportfolion valmiiden asuntojen käypä arvo on kasvanut 99,3 miljoonasta eurosta 100,5 miljoonaan euroon jaksolla 31.7.2022–31.1.2023. Käyvän arvon kasvu on 1,2 miljoonaa euroa, nettoinvestoinnit asuntoihin samalla puolen vuoden jaksolla olivat 4,6 miljoonaa euroa. Täten realisoitumatonta käyvän arvon laskua kirjataan noin 3,3 miljoonaa euroa. Virossa rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo on 28,7 miljoonaa euroa. Arviossa käytetyt tuottovaatimukset ovat nousseet edelliseen arvioon verrattuna.

Yhtiötiedote asiasta on luettavissa Asuntosalkun verkkosivuilta [tästä linkistä](#).

Asuntosalkun tytäryhtiön Linnakodu OÜ:n tilikausi (1.8.–31.7.) eroaa emoyhtiön tilikaudesta.

Katsauskauden jälkeen Asuntosalkku on purkanut 19 asunnon varaussopimusta Tallinnassa Virossa. Näistä 14 oli Tallinnan merelliselle Kalarand-asuinalueelle rakennettavista taloista varattuja asuntoja, joiden hinnat nousivat erittäin voimakkaasti. Kyseisissä varaussopimuksissa hinnannuutokset olivat mahdollisia ja ostajalla oikeus purkaa sopimus ilman sanktioita, jos rakennuttaja korottaa hintaa. Rakennuttaja ilmoitti korottavansa hintoja Asuntosalkun varaamista asunnoista keskimäärin noin 56 % sekä toteuttaneensa uusilla hinnoilla notariaalisia (eli sitovia) kauppvoja riittävän määrän, jolla rakentaminen toteutuu. Asuntosalkku purki varaukset hinnankorotusten vuoksi. Asuntosalkku omistaa ennestään kyseiseltä Kalarand-asuinalueelta yhteensä 35 asuntoa, jotka ovat valmistuneet vuosina 2021 ja 2022. Lisäksi Asuntosalkku omistaa 55 asuntoa viereisestä merellisestä Noblessner-kaupunginosasta sekä 98 asuntoa viereisestä Kalamaja-kaupunginosasta. Viisi muuta varaussopimusta peruuntui Asuntosalkusta riippumattomista syistä. Varausmaksut on palautettu Asuntosalkulle.

Katsauskauden jälkeen on valmistunut 11 rakenteilla ollutta asuntoa ja purettu edellä mainitut 19 varaussopimusta. Näin rakenteilla olevien asuntojen määrä on laskenut 170:stä ensimmäisen neljänneksen päättyessä 140:een per 31.1.2023, mikä on Viron asuntoportfolion käypää arvoa koskeneessa tiedotteessa (21.2.2023) raportoitu määrä. Näistä 140 kohteesta on tehty molemmin puolin sitovat notariaaliset kaupat.

Lehdistö- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 27.2.2023 klo 11.00. Esitystä voi seurata webcastina [tästä linkistä](#). Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä ja käyttötarkoitus
Liikevaihto	Tuloslaskelman mukaan
Nettovuokratuotto	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta Vuokratuotto - Vastikkeet/vuokrat - Pienkorjaukset Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
Kauden voitto / tappio	Tuloslaskelman mukaan
Realisoitunut voitto / tappio	Katsauskauden voitto / tappio mittaa kannattavuutta. Katsauskauden voitto / tappio -/+ Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi -/+ Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro +/- Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta. Realisoitunut voitto / tappio - Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot + Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut + Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden tuottojen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot] - Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta ja kertaluonteisten erien vaikutusta. Kertaluonteisten erien vaikutus veroihin otetaan huomioon, ja sen oletetaan olevan yhteisön tuloveron määräinen.
Taloudellinen vuokrausaste, %	Annualisoitu vuokratuotot / Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto x 100 Virossa valmistuneiden uudiskohteiden sisäpuolien viimeistelyn aikaista vajaakäyttöä ei oteta huomioon vajaakäyttönä laskettaessa taloudellista vuokrausastetta.
Asuntoja omistuksessa, kpl	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta Raportointihetken viimeisen päivän lukema
Asuntoja rakenteilla, kpl	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta Raportointihetken viimeisen päivän lukema
Asuntojen keskikoko, m ²	Kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkä ajan investointisuunnitelmia Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / asuntoja omistuksessa
Keskibruttovuokra per asunto, € / kk	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto / Asuntoja omistuksessa
Osakekohtainen tulos	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Tiilikauden voitto/tappio / Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana
Osakekohtainen oma pääoma	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti. Oma pääoma yhteensä / osakemäärä katsauskauden lopussa Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää.

Oikaistu osakekohtainen oma pääoma (Oma pääoma yhteensä + laskennalliset verovelat käyvän arvon muutoksesta) / osakemäärä katsauskauden lopussa

Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää, kun strategian mukaan asunnot pidetään pitkäaikaisesti vuokrauskäytössä, eikä asuntojen realisoitumattomaan arvonmuutokseen liittyvä laskennallinen verovelka täten toteudu.

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

Nollarivejä ei esitetä. (erät tuhatta euroa, ellei toisin mainittu)	1.10.–31.12. tai 31.12.		10/2021–9/2022
	2022	2021	tai 30.9.2022
Vuokratuotto	3 888	3 048	13 746
Vastikkeet/vuokrat	-1 095	-791	-3 745
Pienkorjaukset	-46	-56	-220
Nettovuokratuotto, M€	2,7	2,2	9,8
Katsauskauden voitto / tappio	1 108	790	30 924
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	0	-66	26 446
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	0	0	1 962
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (+)	0	0	-392
Realisoitunut voitto / tappio, M€	1,1	0,9	2,9
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut (+)	0	20	1 689
Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] (-) ¹⁾	0	-4	-338
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	1,1	0,9	4,3
Annualisoitu vuokratuotot	14 544	11 446	14 378
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	15 013	11 867	14 723
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,9 %	96,4 %	97,7 %
Katsauskauden voitto/tappio	1 108	790	30 924
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana, kpl [painotettu]	986 592	781 696 ²⁾	905 157 ²⁾
Osakekohtainen tulos, €	1,12	1,01	34,16
Oma pääoma yhteensä	148 445	105 645	147 658
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	781 696 ²⁾	986 592
Osakekohtainen oma pääoma, €	150,46	135,15	149,66
Oma pääoma yhteensä	148 445	105 645	147 658
Laskennalliset verovelat	4 500	3 024	4 500
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	781 696 ²⁾	986 592
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	155,02	139,02	154,23

1) Veroprosentti = 20 %

2) Osakkeiden lukumäärä on painotettu osakkeiden antamispäivän mukaan ja osakelajien yhdistämistä edeltäneen osakelajien toisistaan poikenneen osinko-oikeuden mukaan. Ennen osakelajien yhdistämistä A-osakkeille kuului yhtiön jakamasta osingosta 80 % ja B-osakkeille 20 %.

Asuntosalkku Oyj lyhyesti

Asuntosalkku on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä. Se on vuokraustoimintaa harjoittava asuntosijoitusyhtiö, jonka sijoitusstrategian keskiössä ovat valikoidut yksittäiset asunnot omistusasuntotaloissa hyvillä sijainneilla Suomessa ja Viron pääkaupungissa Tallinnassa. Asuntosalkku keskittyy asuntoportfoliossaan pieniin asuntoihin painottaen Suomessa pääkaupunkiseutua ja Virossa Tallinnan vanhan kaupungin läheisyyttä. 30.9.2022 Asuntosalkku omisti 1 414 valmista asuntoa Suomessa, ja näiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 176,0 miljoonaa euroa. 31.1.2023 Asuntosalkku omisti 619 valmista asuntoa Tallinnassa, ja näiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 100,5 miljoonaa euroa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 31.12.2022 oli 96,9 prosenttia. Asuntosalkun perustajat ovat Jaakko Sinnemaa ja Timo Metsola. He ovat yhtiöidensä kautta myös Asuntosalkun keskeisiä omistajia.

www.asuntosalkku.fi

Lisätietoja

Jaakko Sinnemaa
toimitusjohtaja
Asuntosalkku Oyj
Puh. +358 41 528 0329
jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi

Hyväksytty neuvonantaja

Aktia Alexander Corporate Finance Oy
Puh +358 50 520 4098



Talinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä