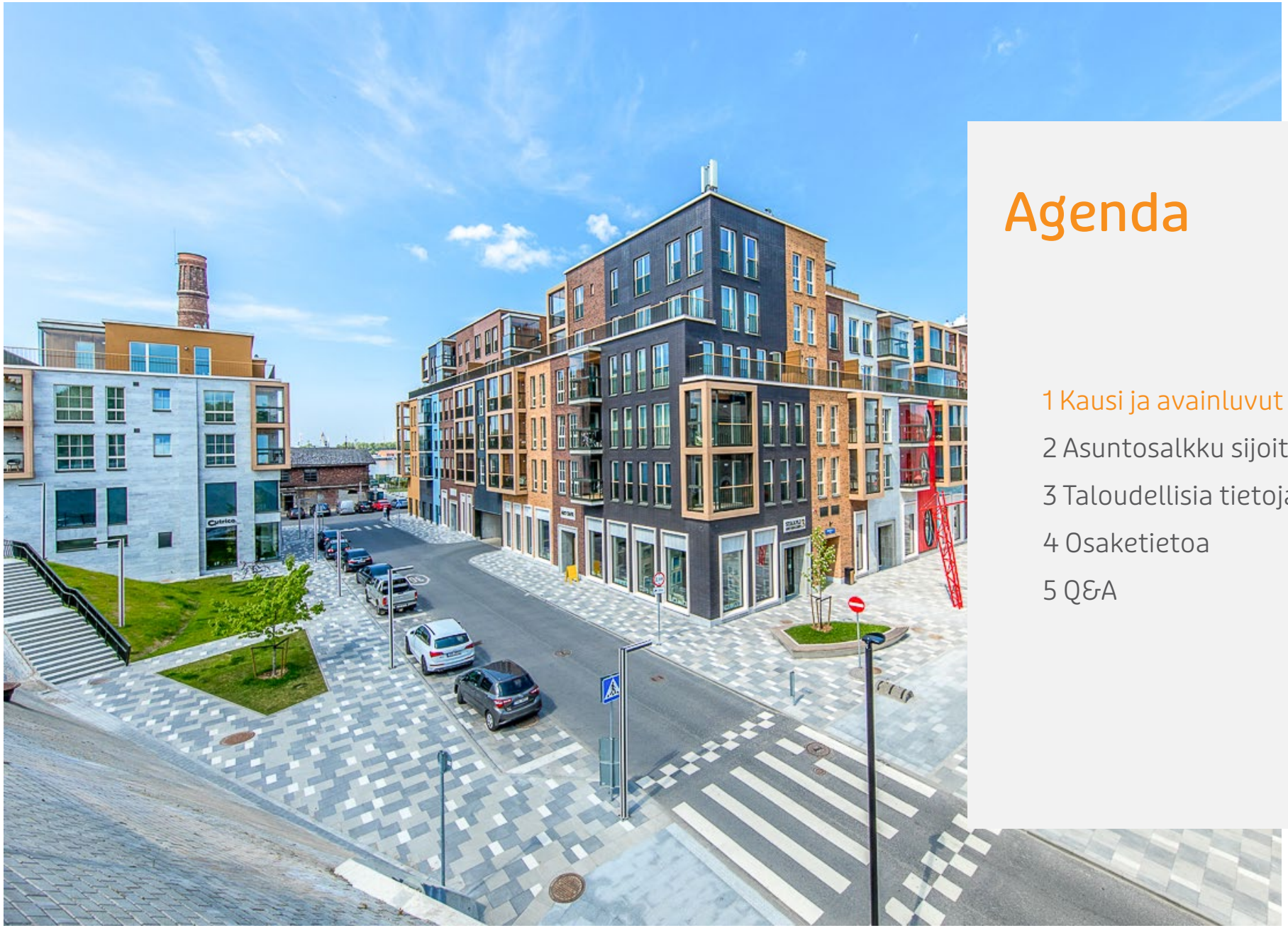
Asuntosalkku

Puolivuosikatsaus
1.10.2022 – 31.3.2023



Agenda

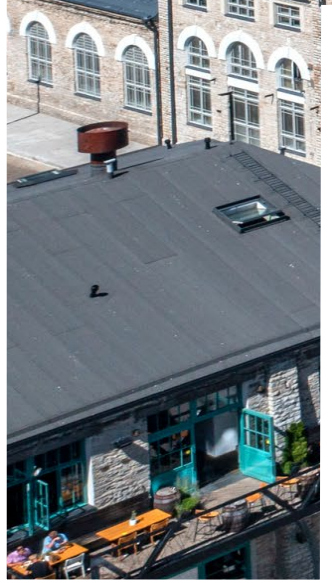
1 Kausi ja avainluvut pähkinänkuoressa

2 Asuntosalkku sijoituskohteena

3 Taloudellisia tietoja ja näkymät

4 Osaketietoa

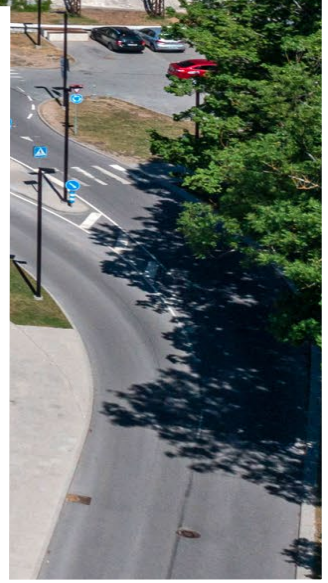
5 Q&A



Kausi pähkinänkuoressa

- Liikevaihto +27,0 %
- Nettovuokratuotto +25,5 %
- Vuokrausaste 97,6 %
- Operatiivinen liiketoiminta kasvoi hyvin ja on kannattavaa. Tuloksen näyttämä tappio on seurausta asuntojen käyvän arvon muutoksesta.

”Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle”



Avainlukuja 1.10.2022–31.3.2023 tai 31.3.2023

Taloudellinen vuokrausaste **97,6 %**

97,0 % Suomi

99,2 % Viro

Juokseva tuotto

4,6 %

Realisoitunut voitto

2,1 M€

Liikevaihto

8,0 M€

Nettovuokratuotto

5,6 M€

Luototusaste (Loan to value, LTV)

48,8 %

Valmiita asuntoja

2 033

Rakenteilla olevia asuntoja

140

Valmiiden asuntojen käypä arvo yhteensä

271,0 M€

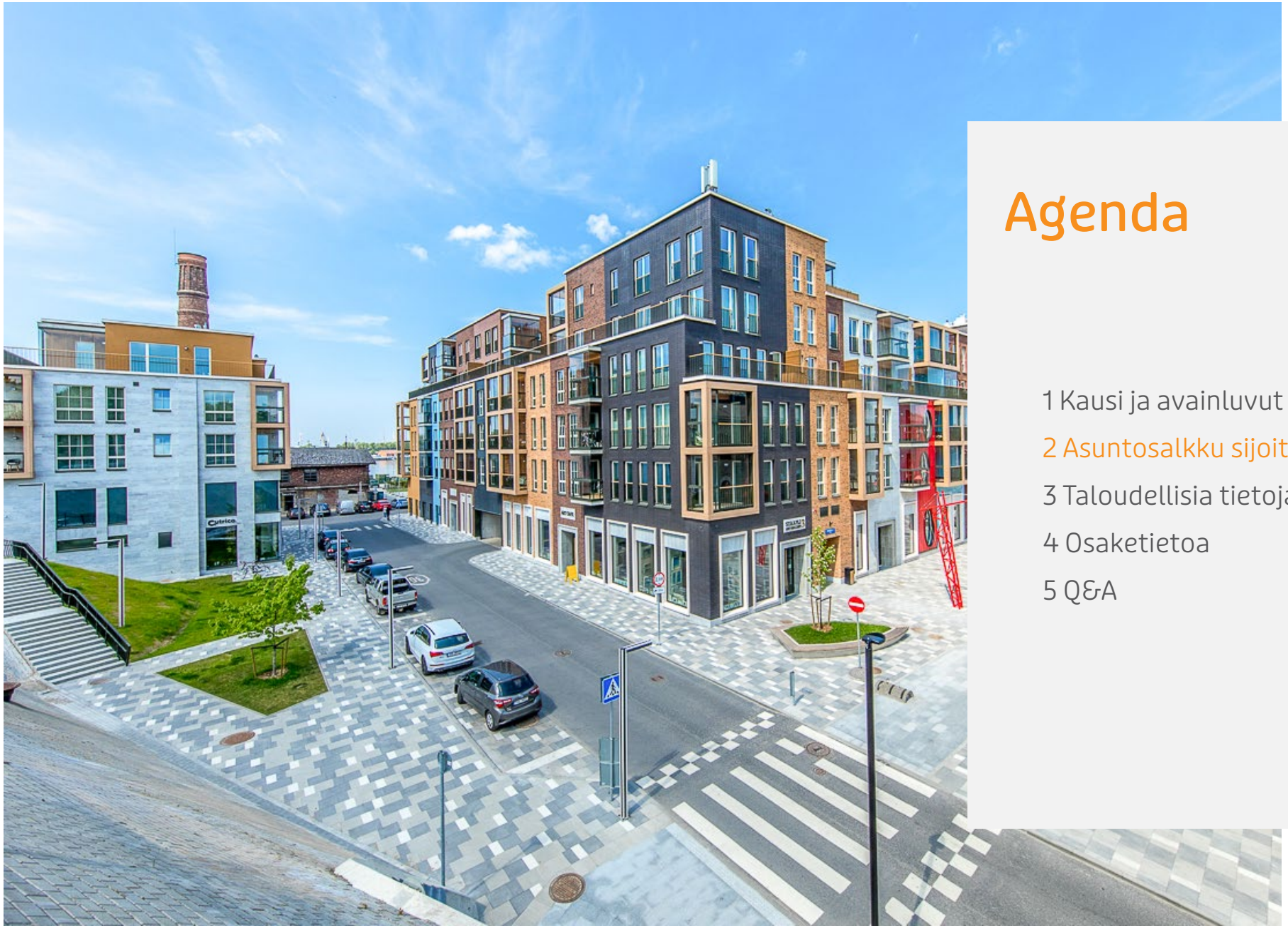
Valmiiden asuntojen käypä arvo, maittain

170,5 M€ Suomi

100,5 M€ Viro

Konsernin tiedot koottu Suomen lukujen osalta 31.3.2023 tilanteesta ja Viron lukujen osalta 31.1.2023 tilanteesta.

Esityksen luvut ovat tilintarkastamattomia. Tunnuslukukaavat löytyvät sivuilta 40-45.



Agenda

1 Kausi ja avainluvut pähkinänkuoressa

2 Asuntosalkku sijoituskohteena

3 Taloudellisia tietoja ja näkymät

4 Osaketietoa

5 Q&A

Asuntosalkku sijoituskohteena

1. Tarkkaan valikoitu portfolio yksittäisiä asuntoja
2. Tallinna tarjoaa mielenkiintoisia kasvumahdollisuuksia
3. Vakiintunut toimintamalli ja kokenut johto
4. Houkuttelevat historiallisesti kasvaneet kassavirrat ja kasvun mahdollistava tase

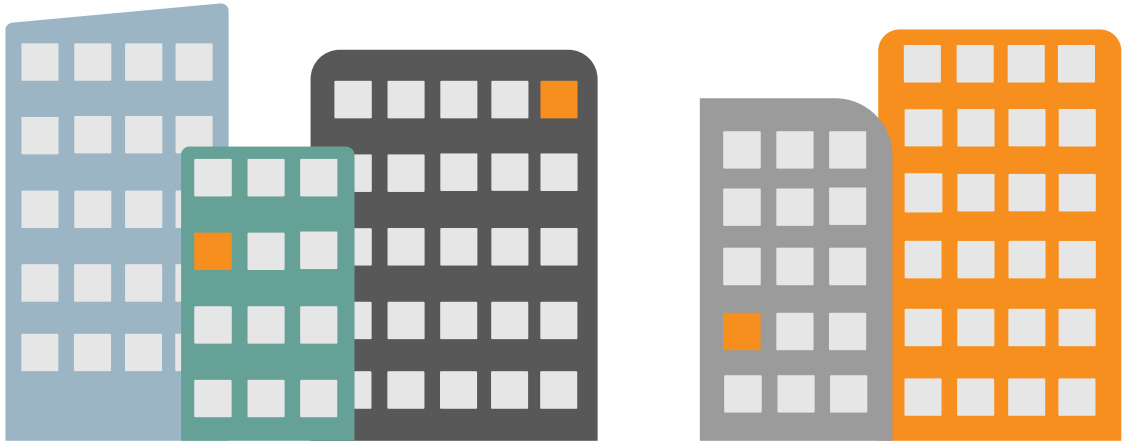
Kaikki esityksen sisäkuvat ovat Asuntosalkun asunnoista

Yksittäisistä asunnoista tarkkaan valikoitu portfolio

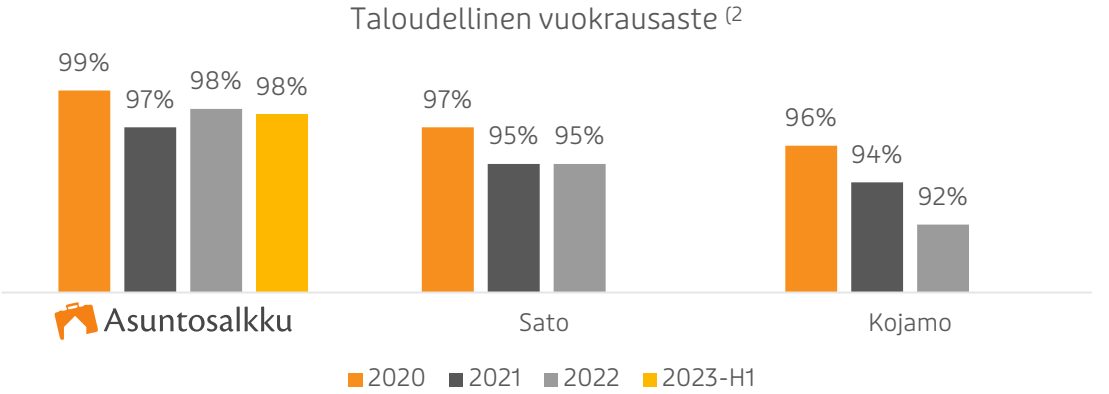
Kilpailijoista poikkeava portfoliostrategia tarjoaa kilpailukykyisen vaihtoehdon omistusasumiselle

Yksittäisistä hyvillä sijanneilla ja pääasiallisesti omalla tontilla olevista pienistä asunnoista valikoitu portfolio

Portfolion[1] keskineliö-koko 31.3.2023
38 m²



Vuokra-asunto omistusasuntotalossa on haluttu asumismuoto



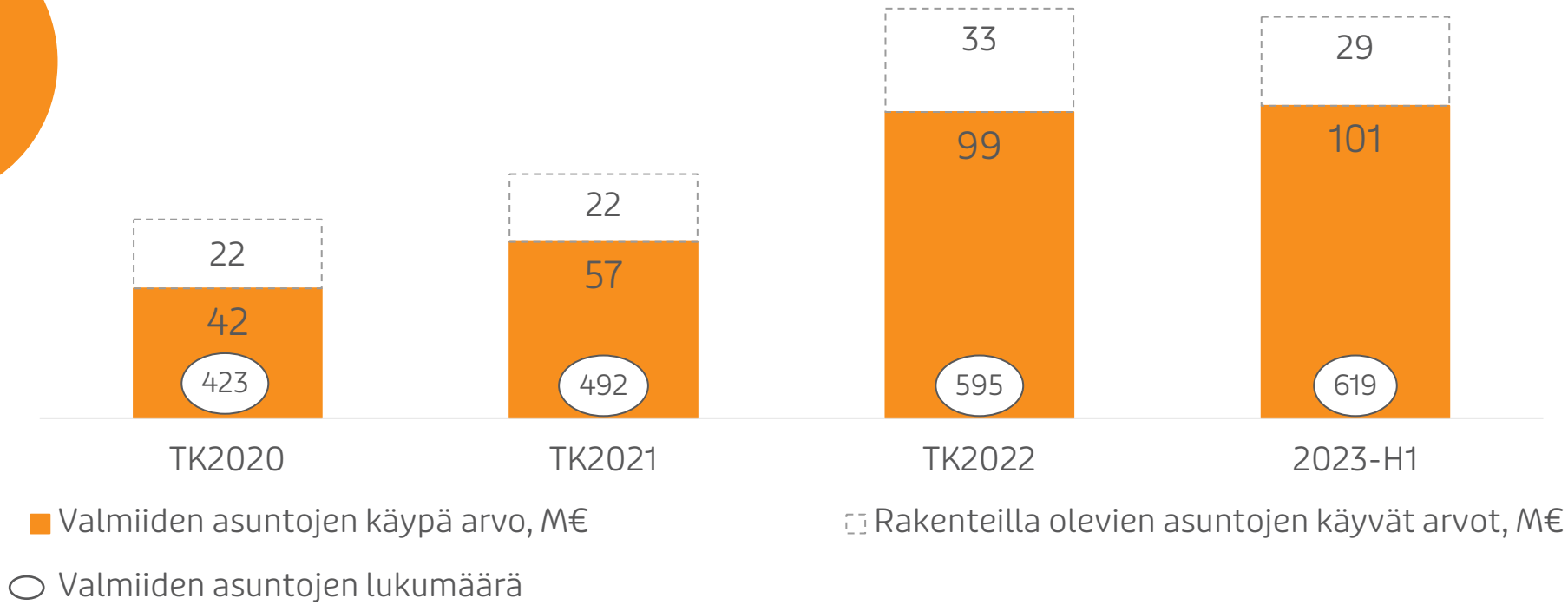
1) Portfolio = Asuntosalkku Suomi Oy, Suomen Asuntovarainhoito Oy, Linnakodu OÜ (Linnakodun osalta 31.1.2023). Lähteet: yhtiön data (31.1.2023 ja 31.3.2023)
2) Laskentakaava esitetty liitteissä. Lähteet: yhtiön data

Asuntosalkku on kasvattanut portfoliotaan Tallinnassa nopeasti

Myös käypien arvojen kasvu on ollut historiallisesti nopealla kasvu-uralla.

Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 31.1.2023 Tallinnassa
99 %

Linnakodu OÜ, asuntojen käyvät arvot milj. euroa ja asuntojen lukumäärä[1]



1) Linnakodun tilikausi alkaa 1.8. ja päättyy 31.7. Käyvät arvot on ilmaistu vuosille 2020-2021 kauppa-arvoina 31.7. päivämäärältä. 2022 käypä arvo on tuottoarvoon perustuva käypä arvo per 31.7.2022 yhtiön vaihdettua arvostusmenetelmää. 2023-H1 käypä arvo on tuottoarvoon perustuva käypä arvo per 31.1.2023. Lähde: yhtiön data

Asuntosalkku

Grand Gonsior

Grand Gonsior –rakennus, jossa aiemmin toimi sosiaaliministeriö, on muutettu kerrostaloksi, jolla on iloinen nimi ja inspiroiva sisusta

Rakennuksessa on kaikkiaan 82 asuntoa, joista Asuntosalkku omistaa 20[1]

1) 31.1.2023 ajankohdasta (lähde: yhtiön data)

Asuntosalkku

Noblessner

Pohjois-Tallinnassa sijaitseva Noblessnerin satama-alue yhdistää vanhat telakkahallit ja värikkäät uudisrakennukset kiehtovan monipuoliseksi, merelliseksi kokonaisuudeksi

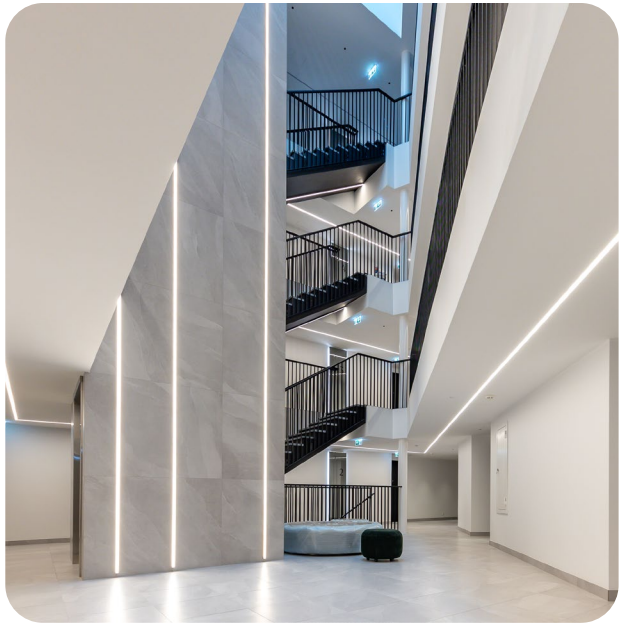
Alueelle on rakennettu 501 asuntoa, joista Asuntosalkku omistaa 55[1]

1) 31.1.2023 ajankohdasta. Luvut sisältävät sekä valmiit että rakenteilla olevat asunnot (lähde: yhtiön data)

Kalarand

Trendikkään Kalamajan ranta-alue Kalarand on Tallinnan helmi. Merellinen ympäristö on poikkeuksellisen hieno. Halutun alueen kruunaavat oma pienvenesatama ja hiekkapohjainen uimaranta

Alueelle on rakennettu 470 asuntoa, joista Asuntosalkku omistaa 35[1]



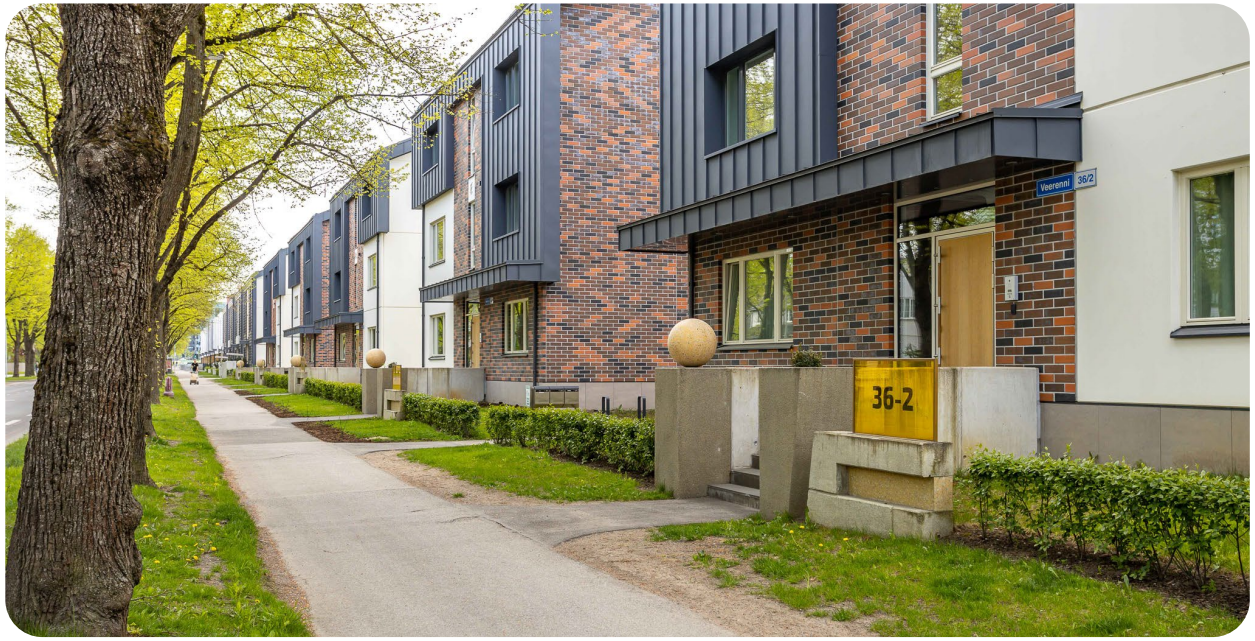
1) 31.1.2023 ajankohdasta. Luvut sisältävät sekä valmiit että rakenteilla olevat asunnot (lähde: yhtiön data)

Asuntosalkku

Uus-Veerenni

Uusi viehättävä alue aivan keskustan kupeessa 700 metrin etäisyydellä Olympia-hotellista. Asuinalueella on yhteisöllinen naapurusto, isot piha-alueet sekä kahviloita, kauppoja ja päiväkoti

Alueelle on rakennettu 504 asuntoa, joista Asuntosalkku omistaa 66[1)]



1) 31.1.2023 ajankohdasta. Luvut sisältävät sekä valmiit että rakenteilla olevat asunnot (lähde: yhtiön data)

Asuntosalkku

Portfolion hallinnan ytimessä vuokran sekä salkkurakenteen optimointi maakohtaiset tarpeet huomioiden

Suomen vuokrasegmentti

Edullinen | Keskihintainen | Premium

- Asuntokohtaisten vuokrien alueellinen optimointi
- Potentiaalisten vuokralaisten joukko suuri
- Jatkuva tuottoanalyysi
- Salkkurakenteen hallinnointi
- Asuntojen tarkoituksenmukainen remontointi ja ylläpito

Tallinnan vuokrasegmentti

Edullinen | Keskihintainen | Premium

- Tallinnan asunnoilla vahva brändi ja huippusijainnit
- Kalustetut asunnot ja laadukas sisustussuunnittelu
- Tasokkaista valioasunnoista maksetaan hyvää vuokraa
- Vuokralaiset maksavat vuokran lisäksi myös yhtiövastikkeet

Hankinnoissa hyödynnetään laajaa tietopohjaa sekä toimivia suhteita rakentajiin Tallinnassa

Tehokas ja vakiintunut hankintaprosessi

Vakiintuneet käytänteet kohteiden tunnistamiseen ja hinnoitteluun

Nopea päätöksentekoprosessi toimii kilpailuetuna

Suomessa ostetaan pääasiassa yksittäisiä asuntoja, Virossa myös useampia asuntoja samasta uudiskohteesta

Fokus omalla tontilla olevissa asunnoissa, joissa yhtiö näkee vahvempaa kate- ja arvonkehityspotentiaalia

Laaja tietopohja

Suuri taloyhtiöiden lukumäärä

Kojamo	Asuntosalkku	Sato
744[1]	881[2]	696[1]

Laaja jatkuva tiedonsaanti

Informaatio päätöksenteon tukena

Aktiivinen toimija Virossa – toimivat suhteet rakentajiin luovat mahdollisuuksia

Aikaisessa vaiheessa mukaan projekteihin – kasvattaa mahdollisuutta hankkia kiinnostavimmat kohteet

Mahdollistaa hyvän asuntojen arvonnousupotentiaalin – Tallinnassa viime aikoina uusien kohteiden myyntihinnat ovat usein nousseet kohteiden lähestyessä valmistumista

Yhtiön näkemyksen mukaan asuntojen hinnat Tallinnassa eivät heijastele täysimääräisesti eri alueiden houkuttelevuutta tarjoten Yhtiön kaltaisille toimijoille arvonluotipotentiaalia

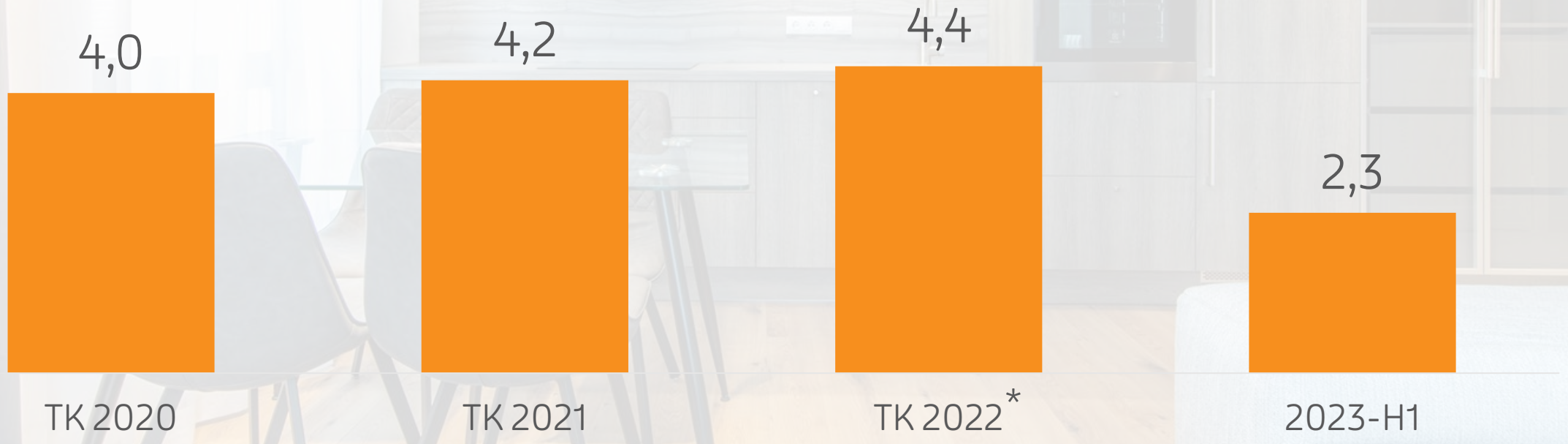
1) Kiinteistöjen määrä (lähde: Kojamo Oyj konsernin vuosikertomus 2022)
2) 31.3. Suomen osalta, 31.1. Viron osalta
3) Kohteiden lukumäärä, SATOkodit ja SATOkodit Pietarissa (lähde: SATO Oyj konsernin vuosikertomus 2022

Tallinnan asunnot vuokrataan tyylikkäästi kalustettuina ja sisustettuina

- Virossa asunnot vuokrataan tyypillisesti kalustettuina
- Yhtiöllä on Virossa kaksi omaa sisustussuunnittelijaa
- Sisustus tehdään huolella ja laadukkain kalustein
- Yhtiön arvion mukaan keskimääräinen kalustamiskustannus irtokalusteista on noin 6 000–7 000 euroa
- Kalusteiden poistoaika Virossa on kahdeksan vuotta
- Asunnon kiintokalusteet teetetään mittatilauksena
- Muuttaminen on vuokralaiselle helppoa ja vaivatonta

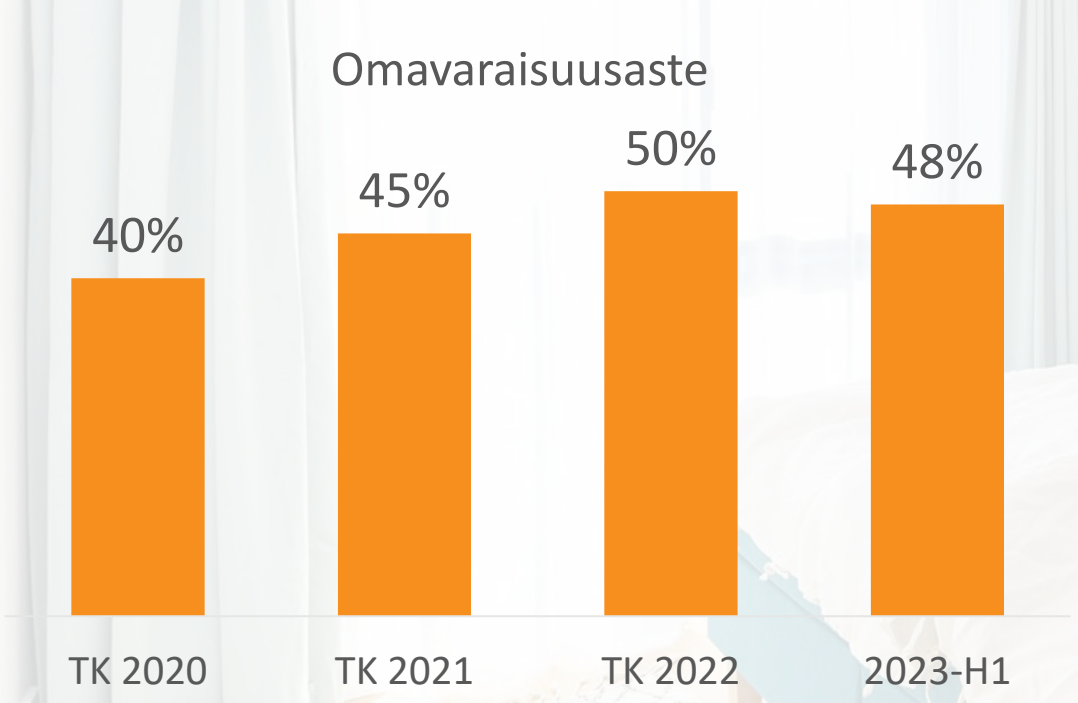
Asuntosalkun portfolio on tuottanut historiallisesti kasvaneita kassavirtoja

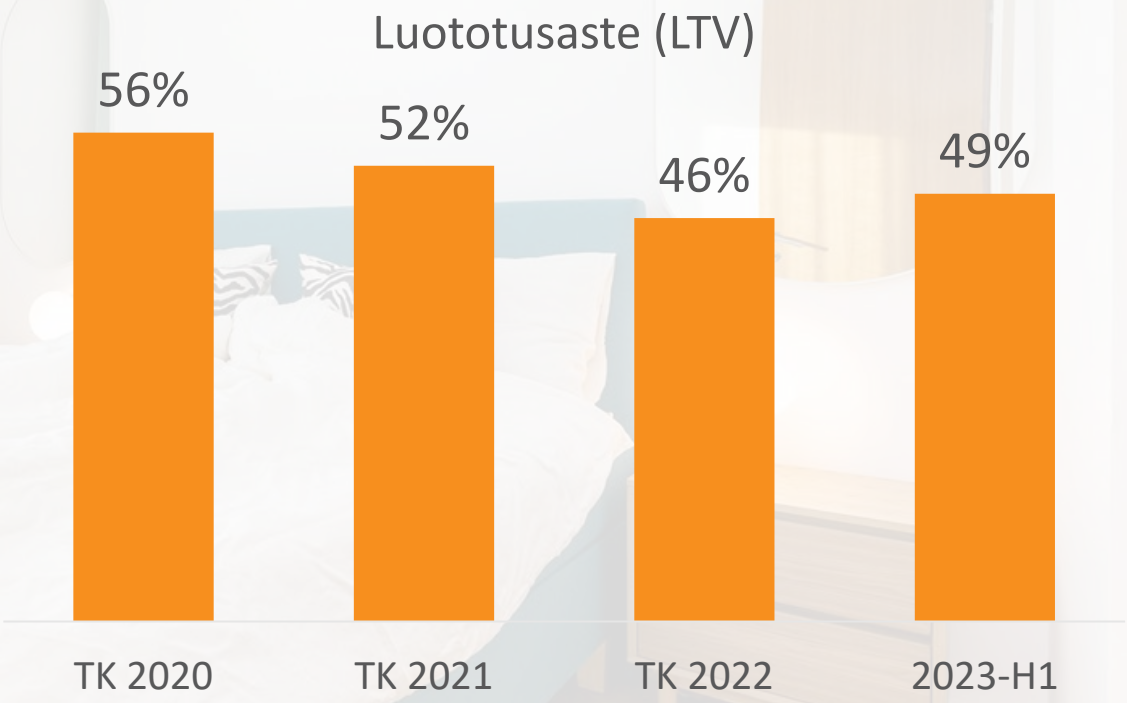
Konsernin kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), milj. euroa



* 30.9.2022 päättyneen tilikauden osalta on lukujen vertailukelpoisuuden takia esitetty FFO ilman kertaluonteisia eriä. Kertaluonteisia eriä tilikaudella 2022 olivat listautumiseen ja fuusioon liittyvät kertaluonteiset kulut.

Tasapainoinen rahoitusrakenne tukee pitkän aikavälin kasvutavoitteita





Omavaraisuusasteen ja luototusasteen muutoksiin on vaikuttanut kiinteistö- ja asunto-omaisuuden arvostusperiaatteen muutos. Lähde: yhtiön data

Agenda

1 Kausi ja avainluvut pähkinänkuoressa

2 Asuntosalkku sijoituskohteena

3 Taloudellisia tietoja ja näkymät

4 Osaketietoa

5 Q&A

Tärkeitä tietoja esityksessä esitetyistä luvuista

- Esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia
- Asuntosalkku-konsernilla on kalenterivuodesta poikkeava tilikausi 1.10.-30.9.
- Linnakodu OÜ:n tilikausi poikkeaa konsernin tilikaudesta 1.8.-31.7.
- Kaikissa esityksen luvuissa Linnakodun tiedot on esitetty Linnakodun tilikausien mukaisesti ja sen puolivuotiskausi ajoittuu elo-tammikuulle
- Käyvät arvot ja Viron portfolion tiedot esitetään Linnakodun osalta 31.1.2023 tilanteen mukaisesti
- 30.9.2022 päättyneen tilikauden ja 31.3.2023 päättyneen puolivuotiskauden vertailukelpoisuuteen vaikuttaa 30.9.2022 päättyneellä tilikaudella toteutetut emoyhtiön ja Asuntoturva Oy:n sulautuminen sekä emoyhtiön listautuminen Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle. Tämä vaikuttaa hieman myös 31.3.2022 päättyneen puolivuotiskauden tulokseen.

Keskeisiä taloudellisia tunnuslukuja

Konsernin tiedot koottu Suomen lukujen osalta 31.3.2023 tilanteesta ja Viron lukujen osalta 31.1.2023 tilanteesta

Portfolion KPI:t

2 033 valmistunutta asuntoa

140 asuntoa rakenteilla Virossa

37,9 m^2 asuntojen keskikoko

629 euroa/kk keskibruttovuokra per asunto

97,6 % taloudellinen vuokrausaste

Taseen tunnusluvut

271,0 / 170,5 / 100,5 milj. euroa sijoituskiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden käypä arvo yhteensä, valmiit asunnot, koko portfolio / Suomi / Viro

48,8 % luototusaste (LTV)

48,4 % omavaraisuusaste

227,6 milj. euroa sitoutunut pääoma

144,7 milj. euroa korollinen vieras pääoma

Liiketoiminnan tunnusluvut

8,0 milj. euroa liikevaihto

5,6 milj. euroa nettovuokratuotto

4,1 milj. euroa oikaistu käyttökate

4,6 % juokseva tuotto koko portfolio

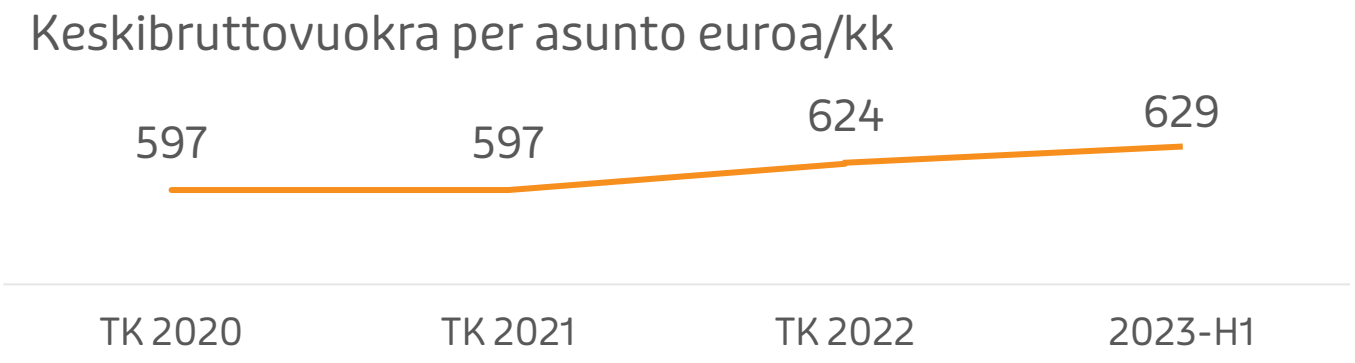
4,7 % juokseva tuotto Suomi

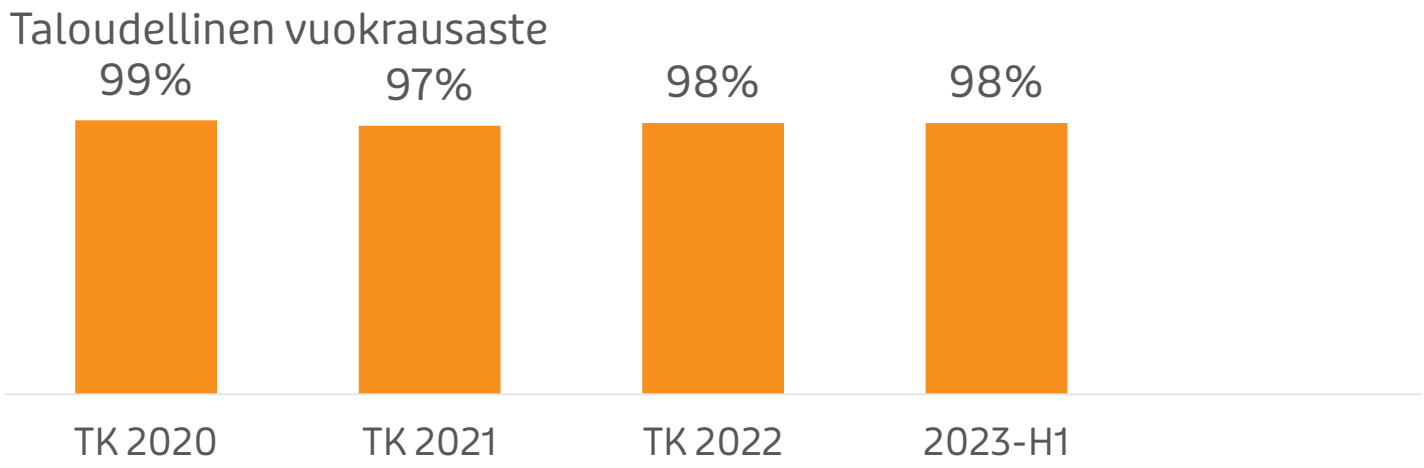
4,3 % juokseva tuotto Viro

Esityksen tunnuslukujen kaavat on esitetty liitetiedoissa

Lähde: yhtiön data

Keskeisiä liikevaihtoon ja nettovuokriin vaikuttavia tekijöitä



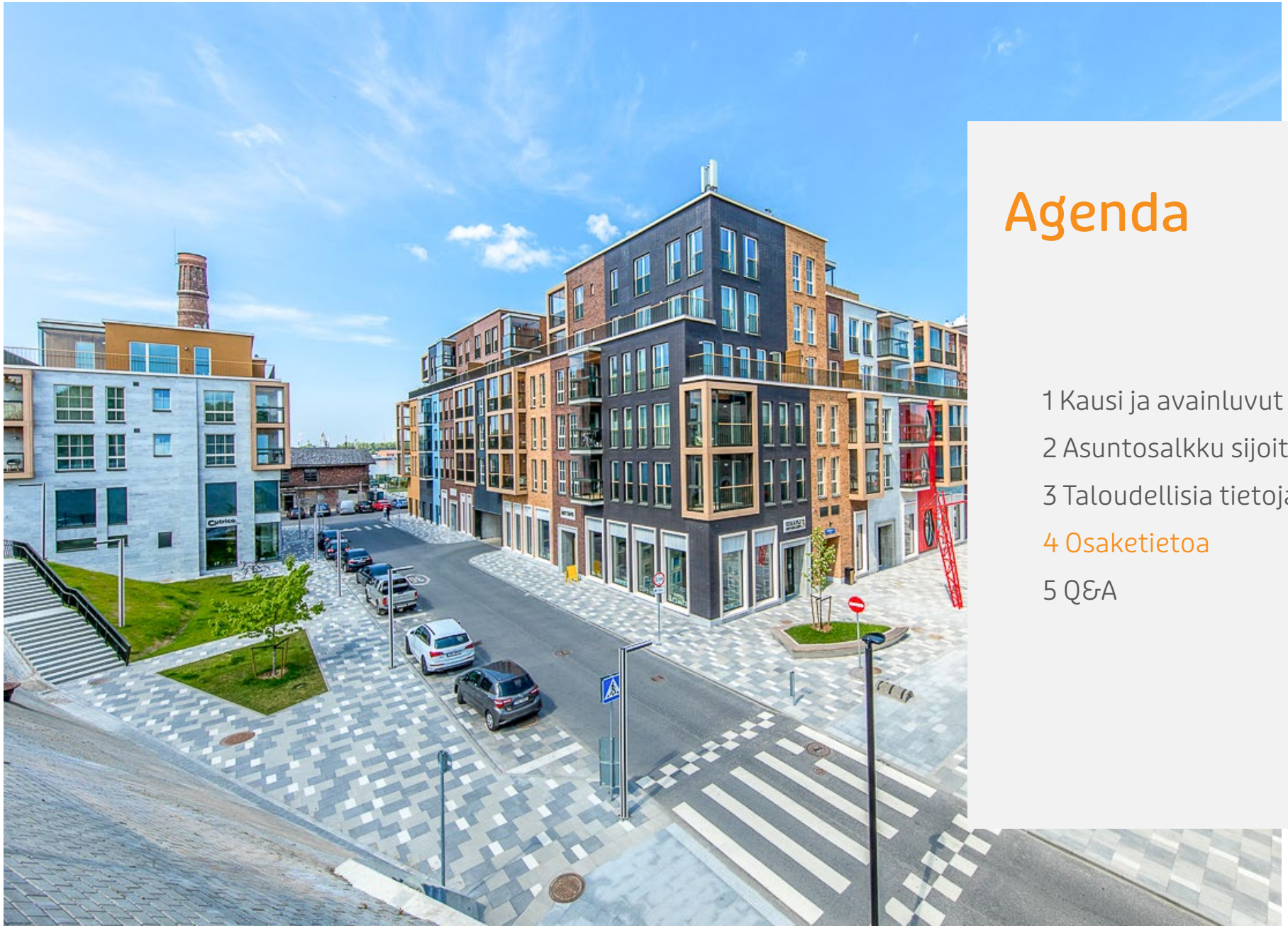


Lähde: yhtiön data

Asuntoturva Oy sulautui Asuntosalkku-konserniin 31.3.2022.

Asuntoturvan portfolio sisälsi keskimäärin hieman suurempia asuntoja.

Vuokra-asuntomarkkinoihin on vaikuttanut muun muassa koronapandemia, kasvanut asuntotarjonta kasvukeskuksissa sekä viime vuosina lyhytaikaisesti vuokrattujen asuntojen siirtyminen pitkäaikaisten asuntojen vuokramarkkinoille.



Agenda

1 Kausi ja avainluvut pähkinänkuoressa

2 Asuntosalkku sijoituskohteena

3 Taloudellisia tietoja ja näkymät

4 Osaketietoa

5 Q&A

Suurimmat osakkeenomistajat 31.3.2023

Sijoittaja	Osakemäärä (kpl)	Osuus yhtiön osakkeista (%)
Vuokraturva-Yhtiöt Oy	104 880	10,63
Sinnemaa Oy	100 362	10,17
Rausanne Oy	91 354	9,26
Umo Capital Oy	41 635	4,22
Helsingin Yliopiston Rahastot	40 952	4,15
Väisänen Kim Jarkko Kristian	39 049	3,96
Turun Yliopistosäätiö	27 492	2,79
Sarasvuo Jari	24 187	2,45
Maa- ja Vesitekniikan Tuki ry	23 256	2,36
Oy Prestum AB	18 172	1,84
Muradjan Alexander	15 417	1,56
Mippem Oy	15 000	1,52
Stretta Capital Oy	14 989	1,52
Nordic Business Group Oy	13 699	1,39
Meissa-Capital Oy	13 513	1,37
Umo Invest Oy	12 127	1,23
Diretor Oy	10 822	1,10
Kontribuuttori Oy	10 400	1,05
Heikonen Pekka Sakari	10 000	1,01
Danilostock Oy	9 956	1,01
Muut osakkeenomistajat yhteensä (21-491)	349 330	35,41

Asuntosalkun osakekohtainen oma pääoma

Asuntosalkun oikaistu osakekohtainen oma pääoma 31.3.2023

145,51 €

Yhtiön osakekohtainen oma pääoma per 31.3.2023 oli 142,29 €

Realisoitumattomista arvonmuutoksista johtuvilla laskennallisilla veroveloilla oikaistu osakekohtainen oma pääoma per 31.3.2023 oli 145,51 €

Laadukas asuntoportfolio sekä vahva asema Tallinnan erinomaisten kasvumahdollisuuksien markkinoilla

Yksittäisistä asunnoista koostuva tarkkaan valittu portfolio

Asunnot kasvu-keskuksissa hyvien kulkuyhteyksien varrella

Fokus pienissä kokonaisvuokraltaan kohtuuhintaisissa asunnoissa

Vuokra-asunto omistusasunto-talossa on haluttu asumismuoto

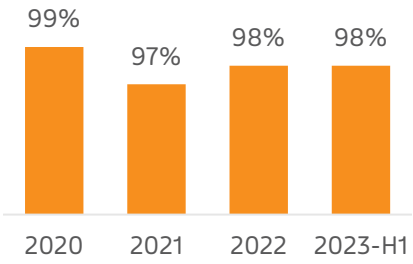
Asuntojen (kpl) sijainti
≤ 1 000 m raideliikennepysäkistä

PKS[1]	71 %
Tallinna	97 %

Portfolion tunnuslukuja[2]

Keskineliökoko	38 m²
Keskibruttovuokra	629 €

Taloudellinen vuokrausaste[3]



1) PKS = Pääkaupunkiseutu; Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen
2) Tiedot Asuntosalkku Suomi Oy:n ja Suomen Asuntovarainhoito Oy:n osalta 31.3.2023 mukaisesti, Linnakodu Oü:n osalta 31.1.2023 mukaisesti
3) Laskentakaava esitetty liitteissä. Lähteet: yhtiön data

Kiitos!

Asuntosalkku

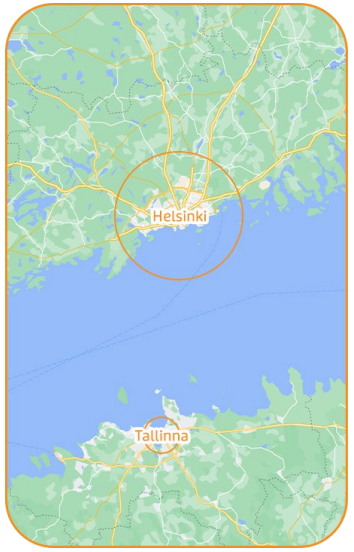
Q&A

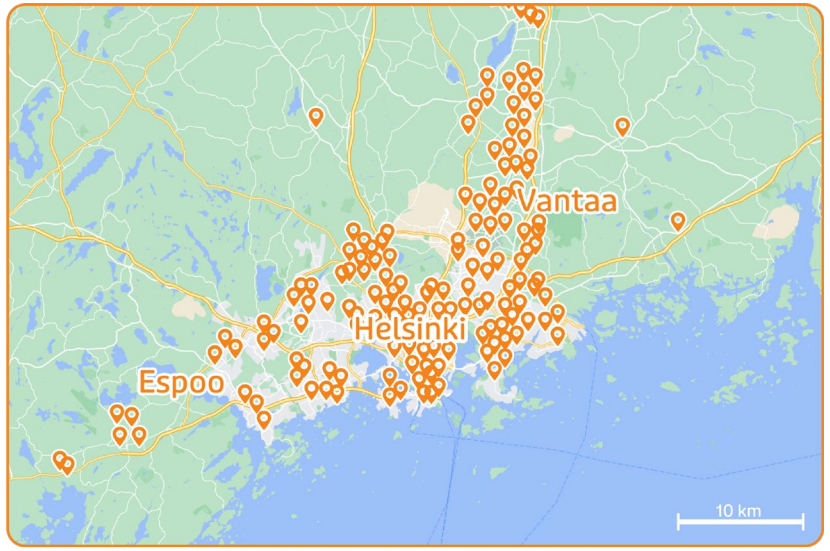
Asuntosalkku

Liitteet

Suomessa asunnot kasvukeskuksissa hyvillä sijainneilla

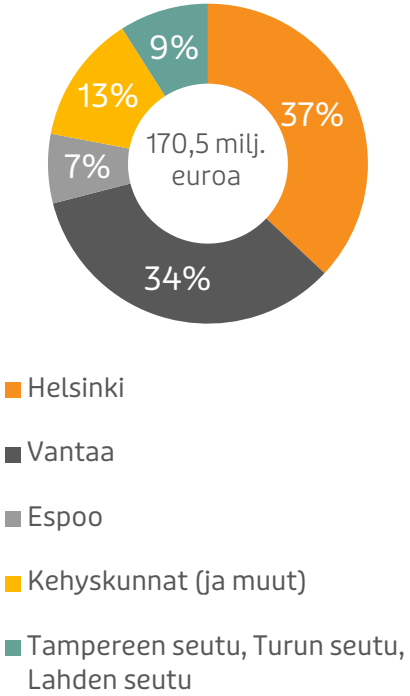
Pääkaupunkiseudulla asunnot sijaitsevat pääosin alle 600 metrin etäisyydellä raideliikenteestä



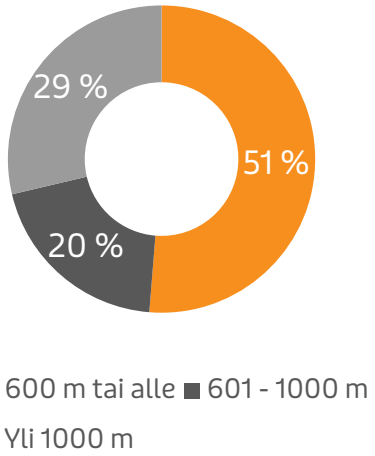


Kartta on suuntaa-antava, eikä jokaisen asunnon osalta ole välttämättä omaa merkintää.

Käyvän arvon jakautuminen alueittain, 31.3.2023, Suomi[1]



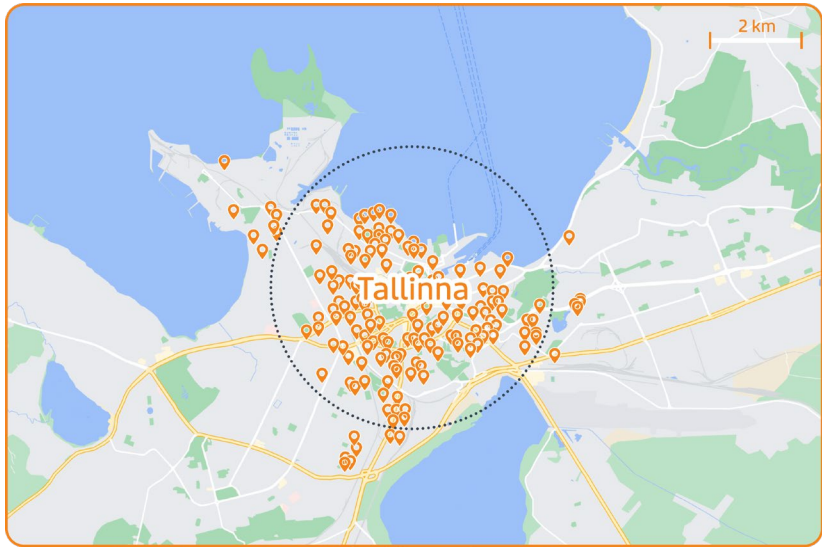
Etäisyys raideliikennepysäkistä, 31.3.2023, pääkaupunkiseudun asunnot[2]



1) Käyvät arvot perustuvat Jones Lang LaSallen laatimien arviokirjojen tietoihin.
2) Pääkaupunkiseutu = Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen. Etäisyydet raideliikenteen asemista on mitattu linnuntietä. Lähteet: yhtiön data

Tallinnan asunnot vanhan kaupungin läheisyydessä

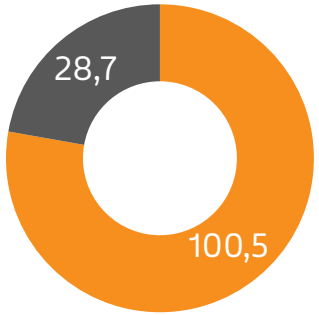
Tallinnassa asunnot sijaitsevat pääosin noin 2,5 km säteellä vanhan kaupungin rajasta



Etäisyys kehältä vanhan kaupungin rajalle noin 2,5 km

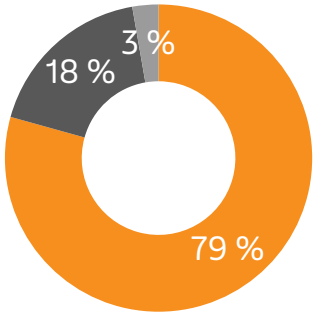
Kartta on suuntaa-antava, eikä jokaisen asunnon osalta ole välttämättä omaa merkintää.

Käyvät arvot, milj. euroa, 31.1.2023, Tallinna



Valmistuneet asunnot
Rakenteilla olevat asunnot

Etäisyys raideliikennepysäkistä, 31.1.2023, Tallinna[1]



600 m tai alle
601 - 1000 m
Yli 1000 m

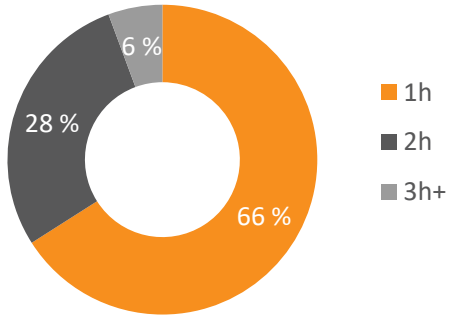
1) Vain raideliikenne, luvuissa ei ole mukana johdinautojen etäisyyttä. Etäisyydet on mitattu linnuntietä. Lähteet: yhtiön data

Asuntosalkku

Alueelliseen markkinakysyntään mukautettu portfolio

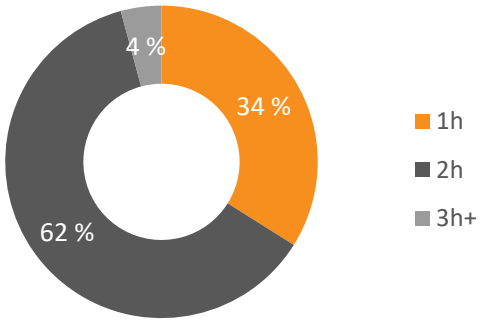
Kokonaisvuokraltaan edullisia asuntoja Suomessa ja laadukkaasti kalustettuja premium-luokan asuntoja Tallinnassa

Asuntojen kokojakauma, 31.3.2023, Suomi

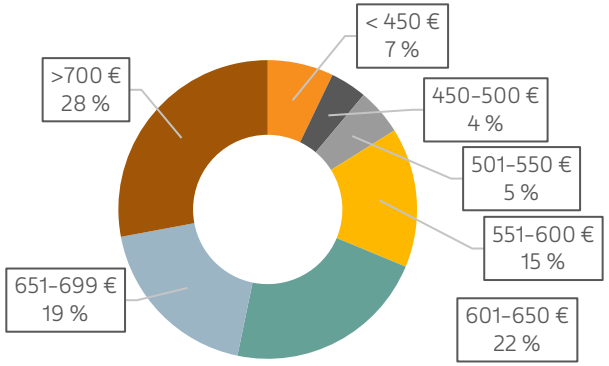


90 % pitää vuokran suuruutta tärkeimpänä valintakriteerinä Suomessa vuokra-asuntoa valittaessa[1]

Asuntojen kokojakauma, 31.1.2023, Tallinna

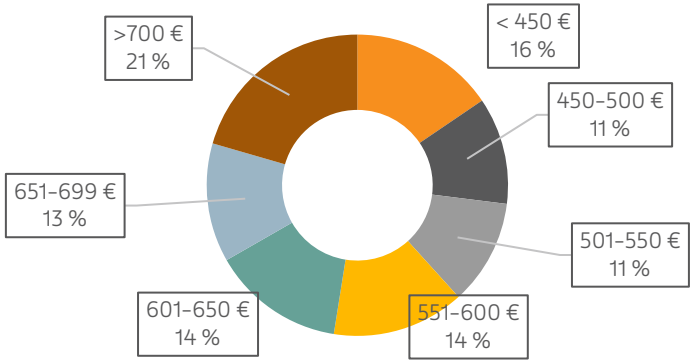


Asuntojen jakauma kuukausivuokrien mukaan 31.3.2023, Suomi



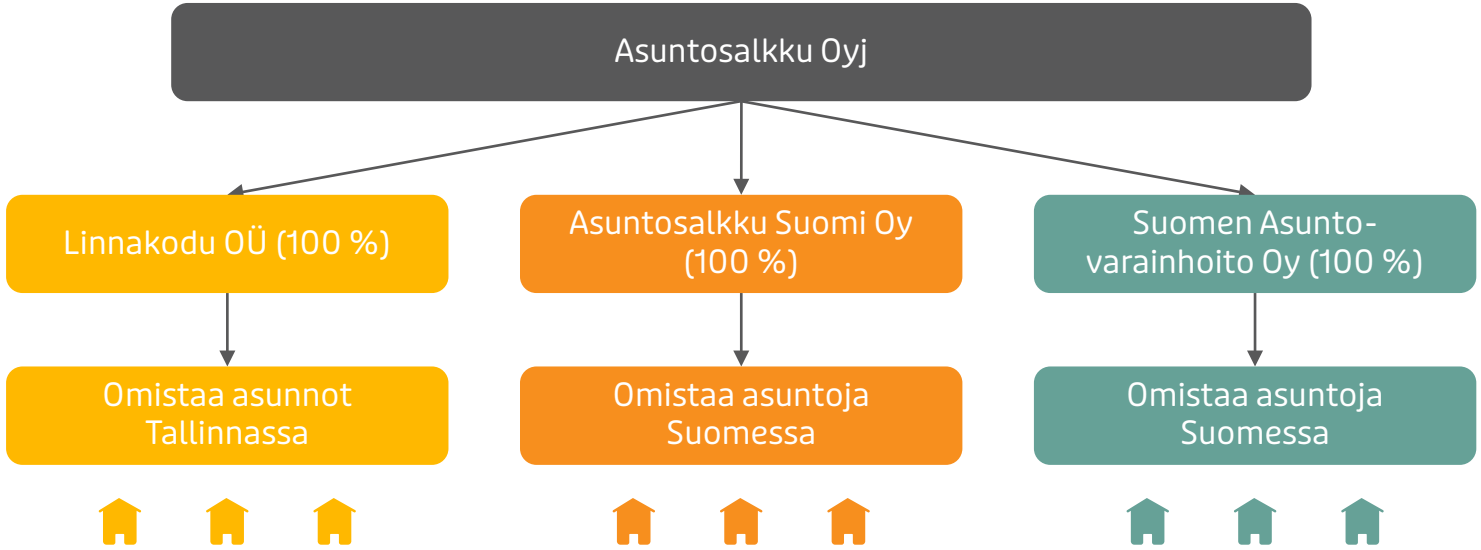
Yhtiön johdon mukaan Tallinnassa on pienille kaksioille erityisen suuri kysyntä

Asuntojen jakauma kuukausivuokrien mukaan 31.1.2023, Tallinna



1) Tutkimus: Asunnon viihtyisyys jopa sijaintia tärkeämpi kriteeri vuokra-asuntomarkkinoilla (lähde: Realia Management)

Konsernirakenne



Hallitus

Nimi	Tehtävä hallituksessa	Kansalaisuus	Syntymävuosi	Nimittämisvuosi
Hille Korhonen	hallituksen puheenjohtaja	Suomi	1961	2022
Topi Piela	hallituksen varapuheenjohtaja	Suomi	1962	2014
Timo Metsola	hallituksen jäsen	Suomi	1975	2014
Arto Puolimatka	hallituksen jäsen	Suomi	1984	2018
Kim Väisänen	hallituksen jäsen	Suomi	1972	2014

Yleisiä kirjanpitoperiaatteita

- Suomalaisten konserniyhtiöiden kirjanpito ja tilinpäätös laaditaan Suomen kirjanpito- ja tilinpäätössäännösten mukaisesti. Virolaisen tytäryhtiön kirjanpito ja tilinpäätös laaditaan Viron kirjanpito- ja tilinpäätössäännösten mukaisesti. Konsernitilinpäätös laaditaan Suomen kansallisten kirjanpito- ja tilinpäätössäännösten mukaisesti.

- Sijoitusomaisuus arvostetaan käypään arvoon ja siitä ei tehdä poistoja. Muilta osin pysyvät vastaavat arvostetaan suunnitelman mukaisilla poistoilla vähennettyyn muuttuvaan hankintamenoon.
    - Suomen osalta siirryttiin käypään arvoon arvostamiseen tuottoarvomenetelmällä H1 2022 alkaen, tätä ennen arvostustapana oli hankintameno.
    - Viron osalta on ollut jatkuvasti käytössä käypään arvoon arvostaminen, mutta H1 2022 alkaen siirryttiin käyttämään uutta laskentatapaa. Nykyinen laskentatapa on tuottoarvomenetelmä, kun aiemmin käytössä oli kauppa-arvomenetelmä.

- Saamiset arvostetaan nimellisarvoonsa tai tätä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa ja velat nimellisarvoonsa.

- Tuloslaskelman veroihin sisältyvät tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot ja aikaisempien tilikausien verojen oikaisut. Verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin tilinpäätöshetkellä voimassaolevan verokannan perusteella.
    - Virossa yritysvero ei perustu tilikauden tulokseen.

- Tuotot ja kulut kirjataan suoriteperiaatteen mukaisesti tilikaudelle.

Keskeiset lukujen laadintaperiaatteet

- Yhtiöllä on kalenterivuodesta poikkeava tilikausi 1.10.-30.9., kuitenkin Linnakodu OÜ:lla yhtiön tilikaudesta poikkeava tilikausi 1.8.-31.7. Raportointikaudelta konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta Linnakodun tilikausien mukaisesti.

- Rakenteilla olevat kohteet arvostetaan hankintamenoon.

- Käypään arvoon siirtymisen myötä Asuntosalkku Suomella syntyi tulosvaikutteinen realisoitumaton voitto periodilla H1 / TK 2022, joka on menetelmämuutoksen vuoksi osittain kertaluontoista. Kauppa-arvomenetelmästä tuottoarvomenetelmään siirtymisestä johtuen Linnakodulle syntynyt tulosvaikutteinen realisoitumaton voitto periodilla H1 / TK 2022 on myös laskentatapamuutoksen vaikutuksen osalta kertaluontoista.

- Käypään arvoon arvostamisen myötä syntyy Suomessa laskennallista verovelkaa, joka kirjataan taseelle pitkäaikaiseksi velaksi. Linnakodulle ei synny laskennallista verovelkaa, koska Virossa tilikauden verotus ei perustu tilikauden tulokseen.

Asuntoportfolion mittarit

Sijainti ja hyvät kulkuyhteydet lisäävät vetovoimaa

	PKS 31.3.2023	Suomi 31.3.2023	Viro 31.1.2023
Osuus kohdemaan asunnoista pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo ja Vantaa) / pääkaupungissa, käyvät arvot		78 %	100 %
Sijainti <= 600 m säteellä raideliikennepysäkistä (kpl)	51 %	37 %	79 %
Sijainti <= 1 000 m säteellä raideliikennepysäkistä (kpl)	71 %	53 %	97 %
Yksiöiden ja kaksioiden osuus (valmiit asunnot)	99 %	94 %	96 %
Asunnot omalla tontilla (kpl)	91 %	91 %	100 %

Historiaa ja keskeisiä kehitysaskeleita

2012
Sinnemaa ja Metsola perustivat listautuvan yhtiön vanhimman osan – yhtiön johdon mukaan ensimmäinen osakeyhtiömuotoinen vaihtoehtorahasto Suomessa

2013
Tallinnan toiminta alkoi – Sinnemaa ja Metsola perustivat Viron ensimmäisen asuntorahaston

2015
Toinen osakeyhtiömuotoinen vaihtoehtorahasto perustettiin saman tiimin voimin

2017
Tallinnan asuntorahasto nousi Viron suurimmaksi yksityiseksi markkinaehtoiseksi vuokranantajaksi

2018
Viron asuntorahasto sulautui Suomeen 2015 perustettuun Asuntosalkku-rahastoon

2022
Vuonna 2012 perustettu rahasto sulautui Asuntosalkku-rahastoon

2022
Asuntosalkku
Listautuminen First North-markkinapaikalle

2025
Viron asunto-kokonaisuuden käyvät arvot saavuttavat Suomen käyvät arvot (tavoite)

Lähteet: Adaur Grupp OÜ (Tallinn Residential Rental Market participants) ja johdon arviot

Sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmät

Suomi H1 / TK 2022 alkaen	Suomen valmiit asunnot arvostetaan taseessa käypään arvoon Käypä arvo tuottoarvoon perustuva; 10 vuoden diskontattu kassavirtalaskelma	Viro H1 / TK 2022 alkaen	Viron valmiit asunnot arvostetaan taseessa käypään arvoon ja rakenteilla olevat hankintamenoon Käypä arvo tuottoarvoon perustuva; 10 vuoden diskontattu kassavirtalaskelma
Suomi TK 2019-2021	Suomen valmiit asunnot arvostettu taseessa hankintamenoon TK 2019-2021 Vastaavalla periodilla käypä arvo perustunut tuotto- ja kauppa-arvomenetelmän keskiarvoon	Viro TK 2019-2021[1)]	Viron valmiit asunnot arvostettu taseessa käypään arvoon ja rakenteilla olevat hankintamenoon TK 2019-2021 Käypä arvo perustunut kauppa-arvoihin
Yhteenveto	Konserni arvostaa kaikissa konserniyhtiössä asunto- ja kiinteistöomaisuuden käypään arvoon tuottoarvomenetelmään perustuen H1 2022 alkaen		

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	Käyttötarkoitus
Liikevaihto	Tuloslaskelman mukaan	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta
Nettovuokratuotto	Vuokratuotto - Vastikkeet/vuokrat - Pienkorjaukset	Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	Nettovuokratuotto / Liikevaihto x 100	Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon
Käyttökate (EBITDA)	Liikevoitto + Poistot ja arvonalentumiset	Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.
Käyttökate liikevaihdosta, %	Käyttökate / Liikevaihto x 100	Tunnusluku kuvaa käyttökatteen suhdetta liikevaihtoon
Oikaistu käyttökate	Käyttökate - Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot + Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot -/+ Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon	Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta.
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	Oikaistu käyttökate / Liikevaihto x 100	Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökatteen suhdetta liikevaihtoon.
Oikaistu käyttökate ilman kertaluonteisia eriä	Oikaistu käyttökate - Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot + Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut	Tunnusluku kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita, laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta sekä kertaluonteisia tuottoja tai kuluja.
Oikaistu käyttökate ilman kertaluonteisia eriä liikevaihdosta, %	Oikaistu käyttökate ilman kertaluonteisia eriä / Liikevaihto x 100	Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökatteen ilman kertaluonteisia eriä suhdetta liikevaihtoon.

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	Käyttötarkoitus
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	Tuloslaskelman mukaan	Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen
Tilikauden voitto / tappio	Tuloslaskelman mukaan	Tilikauden voitto / tappio mittaa kannattavuutta
Realisoitunut voitto / tappio	Tilikauden 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	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta.
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä	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.
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	Oikaistu käyttökate - Maksetut korot - Maksetut verot	Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa otetaan huomioon rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
FFO-kate, %	Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) / Liikevaihto x 100	Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	Käyttötarkoitus
FFO ilman kertaluonteisia eriä	Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) - 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 kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia eriä. Tunnusluvun laskennassa otetaan huomioon rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta. Kertaluonteisten erien vaikutus veroihin otetaan huomioon, ja sen oletetaan olevan yhteisön tuloveron määräinen.
FFO ilman kertaluonteisia eriä -kate, %	FFO ilman kertaluonteisia eriä / Liikevaihto x 100	Tunnusluku kuvaa FFO:n ilman kertaluonteisia eriä suhdetta liikevaihtoon
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Suomessa	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Suomessa
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Virossa	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Virossa
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht.	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot	Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot Virossa	Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa Virossa

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	Käyttötarkoitus
Sitoutunut pääoma	(Kiinteistöt - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro - Konserniliikearvo: sulautumisvastikkeen ylikurssi (jos sisältyy Kiinteistöt-riviin)) + (Kiinteistöarvopaperit - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi)	Kuvaa sijoituskohteisiin tehtyjen investointien määrää
Korollinen vieras pääoma	Pitkäaikaiset lainat + Lyhytaikaiset lainat + Pitkäaikaiset muut velat	Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja
Korollinen nettovelka	Korollinen vieras pääoma - Rahavarat – Rahoitusarvopaperit	Korollinen nettovelka mittaa konsernin nettovelkoja
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.	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	Sama kuin edellä, vain Suomi	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna
Taloudellinen vuokrausaste, Viro, %	Sama kuin edellä, vain Viro	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna
Juokseva tuotto, %	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: (Vuokrattavissa olevien asuntojen vuokratuotto, annualisoitu - Kiinteistöjen ylläpitokulut, annualisoitu) / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.	Tunnusluku mittaa ylläpitokuluilla vähennetyn tuoton suhdetta asunto- ja kiinteistösijoitusten käypään arvoon raportointihetkellä..
Juokseva tuotto, Suomi, %	Sama kuin edellä, vain Suomi	Sama kuin edellä, ja kuvaa sijoitusten tuottoa maantieteellisesti jaoteltuna.

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	Käyttötarkoitus
Juokseva tuotto, Viro, %	Sama kuin edellä, vain Viro	Sama kuin edellä, ja kuvaa sijoitusten tuottoa maantieteellisesti jaoteltuna.
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	Korollinen nettovelka / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht. x 100	Luototusaste (Loan to value) esittää nettovelkojen osuutta asuntojen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.
Omavaraisuusaste, %	Oma pääoma yhteensä / (Vastattavaa - Saadut ennakot) x 100	Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
ROE, %	Tilikauden voitto/tappio (vuositasolle laskettuna) / Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo x 100	Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
Asuntoja omistuksessa, kpl	Raportointihetken viimeisen päivän lukema	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta
Asuntoja rakenteilla, kpl	Raportointihetken viimeisen päivän lukema	Kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkä ajan investointisuunnitelmia
Asuntojen keskikoko, m2	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / asuntoja omistuksessa	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia
Keskibruttovuokra per asunto, € / kk	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto / Asuntoja omistuksessa	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi, € / kk	Sama kuin edellä, vain Suomi	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Suomessa.
Keskibruttovuokra per asunto, Viro, € / kk	Sama kuin edellä, vain Viro	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Virossa.

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	Käyttötarkoitus
Osakekohtainen tulos	Tilikauden voitto/tappio / Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti.
Osakekohtainen tulos ilman kertaluonteisia eriä	(Tilikauden 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]) / Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti kertaluonteisilla erillä oikaistuna. Kertaluonteisten erien vaikutus veroihin otetaan huomioon, ja sen oletetaan olevan yhteisön tuloveron määräinen.
Osakekohtainen oma pääoma	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.

Konsernituloslaskelma 1/2

KONSERNITULOSLASKELMA, tuhatta euroa	1.10.2022–31.3.2023	1.10.2021–31.3.2022	1.10.2021–30.9.2022
LIIKEVAIHTO			
Vuokratuotto	7 917	6 227	13 746
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	83	76	190
Muu myynti	17	9	25
LIIKEVAIHTO yhteensä	8 017	6 313	13 961
Liiketoiminnan muut tuotot			
Realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-	9 663	1 962
Realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-	19 316	26 446
Muut liiketoiminnan muut tuotot	56	37	75
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	56	29 016	28 483
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja ostot			
Vastikkeet/vuokrat	-2 262	-1 690	-3 745
Pienkorjaukset	-98	-109	-220
Muut ostot tilikauden aikana	-98	-64	-146
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-2 458	-1 863	-4 111
Ulkopuoliset palvelut			
Välityspalkkiot	-260	-183	-427
Muut ulkopuoliset palvelut	-0	-	-0
Ulkopuoliset palvelut yhteensä	-260	-183	-427
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-2 718	-2 046	-4 538

Konsernituloslaskelma 2/2

	1.10.2022–31.3.2023	1.10.2021–31.3.2022	1.10.2021–30.9.2022
Henkilöstökulut	-634	-344	-864
Poistot ja arvonalentumiset	-204	-164	-355
Liiketoiminnan muut kulut			
Realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-6 606	-	-
Realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-3 365	-	-
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut	-	-117	-1 689
Muut kulut	-492	-282	-674
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-10 462	-398	-2 363
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-5 946	32 376	34 323
Korkotuotot	0	0	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 625	-1 044	-2 338
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-7 571	31 332	31 985
Tuloverot			
Tilikauden verot	-332	-637	-669
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	1 321	-1 933	-392
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	-	100	-
Tuloverot yhteensä	989	-2 469	-1 062
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	-6 582	28 863	30 924

Konsernitase - vastaavaa

KONSERNITASE, tuhatta euroa	31.3.2023	31.3.2022	30.9.2022
Vastaavaa			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Muut aineettomat oikeudet	7	23	14
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	7	23	14
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto	2 036	1 684	1 927
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 036	1 684	1 927
Sijoitukset			
Kiinteistöt	104 778	92 313	103 746
Kiinteistöarvopaperit	170 500	183 000	176 000
Sijoitukset yhteensä	275 278	275 313	279 746
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	277 320	277 020	281 687
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	15	17	21
Saamiset			
Lyhytaikaiset			
Myyntisaamiset	295	219	173
Laskennalliset verosaamiset	-	100	-
Siirtosaamiset	353	402	93
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	648	721	267
Saamiset yhteensä	648	721	267
Rahoitusarvopaperit			
Rahamarkkinasijoitukset	7 985	-	-
Rahoitusarvopaperit yhteensä	7 985	-	-
Rahavarat			
Rahat ja pankkisaamiset	3 506	17 804	14 845
Likvidit määräaikaistalletukset	1 000	-	-
Rahavarat yhteensä	4 506	17 804	14 845
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	13 155	18 542	15 133
Vastaavaa	290 475	295 562	296 820

Asuntosalkku

Konsernitase - vastattavaa

KONSERNITASE, tuhatta euroa	31.3.2023	31.3.2022	30.9.2022
Vastattavaa			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	93 966	93 966	93 966
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)			
Edellisten tilikausien voitto	53 001	20 200	18 087
Sulautuneen yhtiön voittovarat	-	4 649	4 682
Edellisten tilikausien voitto yhteensä	53 001	24 849	22 769
Tilikauden voitto (-tappio)	-6 582	28 863	30 924
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	140 384	147 677	147 658
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta	124 550	137 964	140 775
Laskennallinen verovelka	3 179	6 041	4 500
Pitkäaikainen yhteensä	127 729	144 004	145 276
Lyhytaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta	20 134	1 878	2 012
Ostovelat	268	331	395
Verovelat	9	6	20
Muut velat	40	17	90
Muut siirtovelat	917	720	792
Menojäämät	994	928	576
Lyhytaikainen yhteensä	22 362	3 881	3 886
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	150 091	147 885	149 162
Vastattavaa	290 475	295 562	296 820

Rahavirtalaskelma

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, tuhatta euroa	1.10.2022–31.3.2023	1.10.2021–31.3.2022	1.10.2021–30.9.2022
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA			
Käyttökate	-5 743	32 542	34 679
Oikaisu, realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	9 970	-28 979	-28 408
Maksetut korot	-1 449	-1 044	-2 305
Maksetut verot	-389	-544	-710
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	2 390	1 974	3 256
Nettokäyttöpääoman muutos	-147	-37	300
Liiketoiminnan rahavirta ennen lainasaamisten ja rahoitusarvopapereiden muutosta	2 243	1 938	3 555
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys (-) tai vähennys (+)	-7 985	-	-
Liiketoiminnan nettorahavirta	-5 742	1 938	3 555
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA			
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-306	-284	-689
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-5 568	-11 005	-18 295
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	66	145	318
Investointien nettorahavirta	-5 808	-11 145	-18 667
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	-11 550	-9 207	-15 122
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA			
Lainojen nostot	2 665	8 729	12 885
Lainojen takaisinmaksut	-768	-562	-1 773
Osingonjako	-685	-4 092	-4 092
Osakeanti	-	11 295	11 295
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	1 211	15 370	18 316
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	-10 339	6 163	3 204
Rahavarat kauden alussa	14 845	11 093	11 093
Sulautumisessa siirtyneet rahavarat	-	549	549
Rahavarat kauden lopussa	4 506	17 804	14 845

Vastuuvapauslauseke ja muita tietoja lukijalle

Tätä esitystä ja sen sisältämiä tietoja, sekä kaikkea keskustelua ja muuta kommunikaatiota esitykseen liittyen (”Informaatio”) ei tule pitää tarjouksena myydä tai tarjouspyyntönä ostaa, mitään arvopapereita, eikä se sisällä laki-, sääntely-, kirjanpito- tai veroneuvoja vastaanottajalle.

Tässä esityksessä ja siihen liittyvässä Informaatiossa ei anneta eikä ole tarkoitus antaa mitään suoraa tai epäsuoraa vakuutusta, takuuta tai sitoumusta, eikä Informaation ja sen sisältämien arvioiden tasapuolisuuteen, tarkkuuteen, täydellisyyteen tai oikeellisuuteen tule luottaa. Informaatiota ei ole tarkistettu riippumattomasti, eikä sitä päivitetä. Tässä esityksessä ja siihen liittyvässä Informaatiossa esitetyt asiat voivat sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin kuuluvat lausumat, jotka eivät ole historiallista tietoa. Lausumat, joiden yhteydessä on käytetty sanoja ”aikoa”, ”arvioida”, ”ennakoida”, ”ennustaa”, ”jatkua”, ”odottaa”, ”olettaa”, ”pyrkiä”, ”saattaa”, ”suunnitella”, ”tavoitella”, ”tulla”, ”tähdätä”, ”uskoa”, ”voisi” ja muut vastaavat tai niiden kielteiset vastaavat ilmaisut ilmentävät tulevaisuutta koskevia lausumia. Tulevaisuutta koskevat lausumat perustuvat erilaisiin olettamiin, jotka voivat osaltaan perustua toisiin olettamiin. Vaikka Asuntosalkku pitää tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitettyjä odotuksia kohtuullisina, ei ole takeita siitä, että odotukset toteutuisivat tai pitäisivät paikkaansa. Tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy luonnostaan riskejä, epävarmuustekijöitä ja lukuisia tekijöitä, jotka saattavat aiheuttaa sen, että toteutuneet seuraukset tai todellinen liiketoiminnan tulos eroavat olennaisesti ennakoidusta.

Tätä esitystä tai mitään sen osaa ei saa kopioida tai jaella ilman Asuntosalkun lupaa.