



TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.10.2023–30.9.2024



Asuntosalkku Oyj: tilinpäätöstiedote 1.10.2023–30.9.2024 (tilintarkastamaton)

Merkittäviä myyntivoittoja ja menestyksestä vuokraustoimintaa, uudelleenrahoituksen kertakulut laskivat tilikauden tulosta

Asuntosalkun liiketoiminta kasvoi Tallinnassa ja säilyi tasaisena Suomessa tilikauden aikana. Yhtiölle syntyi merkittäviä myyntivoittoja asuntokokonaisuuden jalostamisesta Tallinnassa, ja myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat olivat arvonmääritysarvoja korkeampia. Konsernin Suomen lainojen onnistunut uudelleenrahoitus vaikutti tilikauden tulokseen laskevasti sisältäen mm. lainojen järjestelypalkkiot, korkosuojauksen kertamaksut sekä muut uudelleenjärjestelyyn liittyneet kertakulut. Tilikauden tulokseen vaikutti positiivisesti tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n 14 kuukauden mittainen poikkeuksellinen tilikausi. Taloudellinen vuokrausaste oli tilikauden lopussa edelleen erinomainen yli 97 prosenttia.

Tilikausi 10/2023–9/2024 ja neljännesvuosi 7–9/2024 pähkinänkuoressa

- Liikevaihto tilikaudella 20,1 M€, kasvua +19,5 % ja viimeisellä kvartaalilla 6,0 M€, kasvua +39,7 %,
- Vertailukelpoinen liikevaihto tilikaudella 18,9 M€, kasvua 12,2 % ja viimeisellä kvartaalilla 4,9 M€, kasvua 12,7 %
- Nettovuokratuotto tilikaudella 12,3 M€, kasvua +9,3 % ja viimeisellä kvartaalilla 3,6 M€, kasvua +29,0 %
- Vertailukelpoinen nettovuokratuotto tilikaudella 11,6 M€, kasvua 3,0 % ja viimeisellä kvartaalilla 2,9 M€, kasvua 3,3 %,
- Vuokrausaste 97,4 % tilikauden lopussa

Suluissa esitetyt luvut viittaavat edellisen tilikauden vastaavaan ajanjaksoon, ellei toisin ilmoiteta. Tämän tiedotteen luvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Edellisen kokonaisen tilikauden tuloslaskelma, tase ja rahavirtalaskelma ovat tilintarkastettuja. ”Vuokrausaste” tarkoittaa samaa kuin ”Taloudellinen vuokrausaste” jäljempänä määritellysti.

Tilikausi 10/2023–9/2024 lyhyesti

- Liikevaihto oli 20,1 (16,8) miljoonaa euroa, kasvua 19,5 %. Liikevaihdon kehitykseen vaikutti osittain tytäryhtiön Linnakodu OÜ:n tilikauden harmonisoiminen muun konsernin kanssa, minkä vuoksi 30.9.2024 päättyneet tilikausi oli Linnakodun osalta 14 kuukauden mittainen. Linnakodun pidemmän tilikauden vaikutuksista puhdistettu vertailukelpoinen liikevaihto oli 18,9 miljoonaa euroa, kasvua 12,2 %. Vertailukelpoinen liikevaihto kasvoi erityisesti Tallinnan asuntoportfolion kehittämisen kautta. Sijoituksia realisoitiin merkittäväillä luovutusvoitoilla, ja samaan aikaan asuntoportfolio kasvoi uusien projektien valmistumisen myötä.

- Nettovuokratuotto oli 12,3 (11,2) miljoonaa euroa, kasvua 9,3 %. Vertailukelpoinen nettovuokratuotto oli 11,6 miljoonaa euroa, kasvua 3,0 %. Vertailukelpoisen nettovuokratuoton kasvuun vaikutti asuntoportfolion kasvu Tallinnassa ja vuokrakorotukset.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 97,4 (97,5) prosenttia per 30.9.2024. Korkea vuokrausaste osoittaa strategian toimivuutta ja onnistumista vuokraustoiminnassa.
- Tilikauden tappio oli -14,6 (-10,8) miljoonaa euroa. Vertailukelpoinen tilikauden tappio oli -14,6 miljoonaa euroa. Tilikauden tappiota selittää merkittävässä määrin realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Osittain tulosta selittää myös korko- ja muiden rahoituskulujen kasvu ja muut lainojen uudelleenrahoittamiseen liittyneet erät. Muutokseen edellisestä tilikaudesta vaikutti korko- ja muiden rahoituskulujen kasvu ja muut lainojen uudelleenrahoittamiseen liittyneet erät. Positiivisesti vaikuttivat liikevaihdon yhteydessä mainitut tekijät.
- Tilikauden realisoitunut voitto oli 0,8 (3,8) miljoonaa euroa, laskua 79,6 %. Vertailukelpoinen tilikauden realisoitunut voitto oli 0,4 miljoonaa euroa, laskua 89,3 %. Realisoitunutta voittoa pienensivät voimakkaimmin korko- ja muiden rahoituskulujen kasvu ja muut lainojen uudelleenrahoittamiseen liittyneet erät mukaan lukien korkosuojausten kertakulut. Positiivisesti vaikuttivat mm. samat tekijät kuin liikevaihtoon.
- Valmiiden asuntojen käypä arvo oli kauden lopussa yhteensä 263,9 (273,0) miljoonaa euroa. Arvoa kasvatti asuntoportfolion kasvu Tallinnassa ja pienensi realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon.
- Realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon oli Suomessa -4,3 (-12,8) miljoonaa euroa ja Virossa -11,9 (-4,3) miljoonaa euroa.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 121,84 (136,65) euroa. Käyvän arvon muutoksista johtuvilla laskennallisilla verovelvoilla ja -saamisilla oikaistu osakekohtainen oma pääoma oli 122,93 (138,61) euroa.
- Valmiiden asuntojen määrä tilikauden lopussa oli 2 080 (2 070). Rakenteilla olevia asuntoja oli tilikauden lopussa 36 (84). Kehitykseen vaikutti uusien asuntojen valmistuminen ja käytettyjen asuntojen myyminen Tallinnassa.

Puolivuotiskausi 4–9/2024 lyhyesti

- Liikevaihto oli 10,9 (8,8) miljoonaa euroa, kasvua 23,7 %. Linnakodun tilikauden harmonisoimisen vuoksi 30.9.2024 päättynyt puolivuotiskausi oli Linnakodun osalta 8 kuukauden mittainen. Linnakodun pidemmän tilikauden vaikutuksista puhdistettu vertailukelpoinen liikevaihto oli 9,5 miljoonaa euroa, kasvua 8,2 %. Vertailukelpoisen liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat etenkin asuntoportfolion kasvu sekä sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot.
- Nettovuokratuotto oli 6,5 (5,7) miljoonaa euroa, kasvua 15,5 %. Vertailukelpoinen nettovuokratuotto oli 5,8 miljoonaa euroa, kasvua 2,9 %. Kasvun ajurit olivat pääosin asuntoportfolion ja vuokratasojen kasvu Tallinnassa.
- Kauden tappio oli -7,4 (-4,2) miljoonaa euroa. Vertailukelpoinen kauden tappio oli -7,4 miljoonaa euroa. Lasku johtuu suurimmaksi osaksi samoista tekijöistä kuin koko tilikaudella.
- Kauden realisoitunut voitto oli 0,2 (1,8) miljoonaa euroa, laskua 90,6 %. Vertailukelpoinen kauden realisoitunut tappio oli -0,2 miljoonaa euroa.
- Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon oli Suomessa 1,3 (-6,2) miljoonaa euroa ja Virossa -8,5 (-1,0) miljoonaa euroa.

Konsernin keskeiset tunnusluvut

Tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 1.10.2022–30.9.2023 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja.

	1.4.–30.9. tai 30.9.			1.10.–30.9. tai 30.9.		
	2024	2023	Muutos	2024	2023	Muutos
Liikevaihto, M€	10,9	8,8	23,7 %	20,1	16,8	19,5 %
Nettovuokratuotto, M€	6,5	5,7	15,5 %	12,3	11,2	9,3 %
Katsauskauden voitto/tappio, M€	-7,4	-4,2 ⁽¹⁾		-14,6	-10,8 ⁽¹⁾	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,2	1,8	-90,6 %	0,8	3,8	-79,6 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	-2,2	1,9		-2,1	4,3	

	I.4.–30.9. tai 30.9.			I.10.–30.9. tai 30.9		
	2024	2023	Muutos	2024	2023	Muutos
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	263,9	273,0	-3,3 %	263,9	273,0	-3,3 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	161,9	164,6	-1,6 %	161,9	164,6	-1,6 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€	102,0	108,4	-5,9 %	102,0	108,4	-5,9 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€ ²	7,2	17,5	-58,9 %	7,2	17,5	-58,9 %
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,4	97,5		97,4	97,5	
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	54,6	50,4		54,6	50,4	
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 080	2 070	10 kpl	2 080	2 070	10 kpl
Asuntoja rakenteilla, kpl	36	84	-48 kpl	36	84	-48 kpl
Osakekohtainen tulos, €	-7,47	-4,24 ⁽¹⁾		-14,81	-10,91 ⁽¹⁾	
Osakekohtainen oma pääoma, €	121,84	136,65	-10,8 %	121,84	136,65	-10,8 %
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	122,93	138,61	-11,3 %	122,93	138,61	-11,3 %

1) Tunnusluku sisältää irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 8.b

2) Rakenteilla olevien asuntojen arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, että asunnot ovat vuokrattu keskimääräisen taloudellisen vuokrausasteen olettaaman mukaan (ks. liitetieto 8.f) arvonnäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon.

Tilikauden neljättä neljänestä koskien esitetään samat avainluvut kuin liiketoimintakatsauksessa vuosineljänneksittäin. Kauden päätöshetken tilannetta kuvaavat tunnusluvut eli taloudellinen vuokrausaste, asuntoja omistuksessa, asuntoja rakenteilla, osakekohtainen oma pääoma ja oikaistu osakekohtainen oma pääoma on esitetty yllä koko tilikauden tunnusluvuissa.

	I.7.–30.9.			10/2023–9/2024
	2024	2023	Muutos	
Liikevaihto, M€	6,0	4,3	39,7 %	20,1
Nettovuokratuotto, M€	3,6	2,8	29,0 %	12,3
Kauden voitto/tappio, M€	-5,6	-5,1 ⁽¹⁾		-14,6
Realisoitunut voitto/tappio, M€	1,3	0,4	214,8 %	0,8
Osakekohtainen tulos, €	-5,67	-5,19 ⁽¹⁾		-14,81

1) Tunnusluku sisältää irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 8.b

Vertailukelpoiset tunnusluvut

Linnakodun tilikausi oli 2024 päättyneellä tilikaudella muusta konsernista poikkeava 1.8.2023–30.9.2024 eli 14 kuukauden mittainen. Edellä esitetyt konsernin tunnusluvut on laskettu yhdistelemällä Linnakodu konserniin koko sen kauden ajalta, eli tilikauteen 14 kuukauden ajalta, jälkimmäiseen vuosipuolikkaaseen 8 kuukauden ajalta ja viimeiseen neljännekseen 5 kuukauden ajalta. Alla esitetyt vertailukelpoiset tunnusluvut on laskettu siten, että Linnakodusta on jätetty kustakin edellä mainitusta kaudesta kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin, jolloin kukin kausi on yhtä pitkä ja samalta ajalta muun konsernin kanssa. Konsernin vertailukelpoiset tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma esitetään liitetiedossa 4.

Vertailukauden tunnuslukuihin vaikuttavat konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta sen aiemmalta tilikaudelta 1.8.2022–31.7.2023, puolivuotisvertailukaudelta 1.2.2023–31.7.2023, vertailukauden viimeiseltä neljännekseltä 1.5.2023–31.7.2023 sekä tase vertailukauden päätöspäivältä 31.7.2023.

	I.4.–30.9. tai 30.9.			I.10.–30.9. tai 30.9		
	2024	2023	Muutos	2024	2023	Muutos
Liikevaihto, M€	9,5	8,8	8,2 %	18,9	16,8	12,2 %
Nettovuokratuotto, M€	5,8	5,7	2,9 %	11,6	11,2	3,0 %
Katsauskauden voitto/tappio, M€	-7,4	-4,2 ⁽¹⁾		-14,6	-10,8 ⁽¹⁾	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	-0,2	1,8		0,4	3,8	-89,3 %
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	-2,3	1,9		-2,3	4,3	

	1.4.–30.9. tai 30.9.			1.10.–30.9. tai 30.9		
	2024	2023	Muutos	2024	2023	Muutos
Osakekohtainen tulos, €	-7,47	-4,24 ⁽¹⁾		-14,83	-10,91 ⁽¹⁾	

1) Tunnusluku sisältää irtokalusteiden kirjanpitoikäsiittelyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 8.b

	1.7.–30.9.			10/2023– 9/2024
	2024	2023	Muutos	
Liikevaihto, M€	4,9	4,3	12,7 %	18,9
Nettovuokratuotto, M€	2,9	2,8	3,3 %	11,6
Kauden voitto/tappio, M€	-5,6	-5,1 ⁽¹⁾		-14,6
Realisoitunut voitto/tappio, M€	1,0	0,4	144,8 %	0,4
Osakekohtainen tulos, €	-5,70	-5,19 ⁽¹⁾		-14,83

1) Tunnusluku sisältää irtokalusteiden kirjanpitoikäsiittelyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 8.b

Tulevaisuuden tavoitteet ja näkymät

Taloudelliset tavoitteet

Asuntosalkku päivitti kesäkuussa 2024 konsernin pitkän aikavälin taloudellisia tavoitteita. Taloudelliset tavoitteet ovat

- Tallinnan valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlaskettu käypä arvo saavuttaa Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen käyvän arvon vuonna 2027.
- Luototusaste (Loan to value, LTV) on 35–65 prosenttia.

Yhtiön asettamien taloudellisten tavoitteiden saavuttamista kuvaavat tunnusluvut olivat katsauskauden päättyessä 30.9.2024 seuraavat:

- Tallinnan valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlaskettu käypä arvo oli 109,2 miljoonaa euroa
 - eli 40,3 % Tallinnan ja Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlasketusta käyvästä arvosta.
- Suomen valmiiden asuntojen käypä arvo oli 161,9 miljoonaa euroa
 - eli 59,7 % Tallinnan ja Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlasketusta käyvästä arvosta.
 - Asuntosalkulla ei ollut Suomessa rakenteilla olevia asuntoja per 30.9.2024.
- Luototusaste (LTV) oli 54,6 prosenttia

Taloudellinen ohjeistus tilikaudelle 10/2024–9/2025

Yhtiö arvioi konsernin liikevaihdon olevan 17,5–20,0 miljoonaa euroa 30.9.2025 päättyvällä tilikaudella. Yhtiö ei tee ennustetta realisoitumattomasta voitosta/tappiosta sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon. Yhtiö arvioi 30.9.2025 päättyvän tilikauden realisoituneen voiton olevan 1,5–3,5 miljoonaa euroa.

Viitekorkojen lasku vuonna 2024 vaikuttaa positiivisesti näkymään tilikauden 2025 realisoituneesta voitosta. Ohjeistus tilikaudelle 1.10.2024–30.9.2025 perustuu Asuntosalkun johdon arvioon, että yhtiön taloudellinen vuokrausaste pysyy hyvällä tasolla ja nettovuokratuotto suhteellisen vakaana. Yhtiö uskoo, että Tallinnassa sen mahdollisuudet jatkaa salkun jalostusta säilyvät hyvinä ja yhtiö saavuttaa merkittäviä sijoitusten realisoituneita luovutusvoittoja myös tilikaudella 1.10.2024–30.9.2025. Ohjeistukseen luovat epävarmuutta Euroopan epävarmat talousnäkymät, epävarmuus Suomen asumisen tukijärjestelmien muutosten vaikutuksesta yhtiöön, asuntojen myyntimarkkinan kehitys erityisesti Tallinnassa mutta myös Suomessa, korkotason muutokset ja geopoliittiset riskit.

Toimitusjohtajan katsaus

Asuntosalkulla on nykyoloissa toimiva konsepti ja olojen parantuessa tietysti vielä toimivampi

Markkinatoimijat ovat yleisesti ottaen optimisteja, jotka uskovat, että tulevaisuudessa asiat ovat paremmin, koska tilanne kehittyä suotuisampaan suuntaan. Joskus kehitystä tapahtuu hitaammin ja joskus nopeammin. Joskus kehitystä tapahtuu jopa ei-toivottuun suuntaan. Asuntosalkulla on konsepti joka toimii myös tässä ja nyt. Vuokrausasteet ovat olleet hyvät tai jopa erinomaiset erilaisissa markkinaoloissa, operatiivinen liiketoiminta on ollut kannattavaa erilaisissa korkoympäristöissä, ja asuntoja on jalostustoiminnan yhteydessä myyty yli arvonmääritysarvojen myös korkojen noustessa vauhdikkaasti lyhyessä ajassa.

Markkinat ennakoivat asioita, ja markkinoilla on tarjolla useita mahdollisuuksia, jotka voivat olla erinomaisia, mikäli tilanteet kehittyvät toivotusti ja suotuisasti. Välttämättä nämä mahdollisuudet eivät kuitenkaan toimi, mikäli toivottua kehitystä ei tapahdu. Konsepti, joka toimii vallitsevissakin oloissa, antaa turvaa, koska sellainen konsepti ei vaadi parempia oloja toimiakseen. Kyseinen konsepti on tietysti vielä parempi olojen parantuessa. Asuntosalkku on juuri tällainen konsepti. Operatiiviset lukumme ja tapahtumamme päättyneeltä tilikaudelta osoittavat, että Asuntosalkun konsepti toimi myös nykyoloissa.



Suomen tytäryhtiöiden lainat uudelleenrahoitettiin onnistuneesti

Tilikauden kolmannella neljänneksellä kaikki Asuntosalkun heinäkuussa 2024 erääntymässä olleet lainat uudelleenrahoitettiin. Asuntosalkku on tietojemme mukaan ensimmäinen suurempi asuntosijoitustoimija, joka on uudelleenrahoittanut kokonaan Suomen lainarahoituksensa nykyisessä markkina- ja korkoympäristössä. Yhteismäärältään erääntymässä olleet lainat olivat 100,3 miljoonaa euroa.

Asuntosalkun johto on erityisen tyytyväinen siihen, että kaikki Suomen lainat ovat voimassa vähintään vuoden 2027 kesään ja että yhtiön Tallinnan liiketoimintaan liittyvät lainat erääntyvät vasta vuosina 2026–2028. Asuntosalkku-konsernin rahoittajapankkeina toimivat Danske Bank, Nordea, Norion Bank, OP, SEB ja Swedbank.

Lainojen hyvin onnistunut uudelleenrahoitusprosessi osaltaan osoittaa, että Asuntosalkun konsepti toimii myös haastavissa markkinaoloissa. Valittu strategia on osoittanut toimivuutensa sekä heikommassa että vahvemmissa asuntomarkkinasykleissä, ja Asuntosalkku katsoo sopeutuneensa hyvin nykyiseen markkinatilanteeseen.

Tallinnassa myyntejä kaupp-arvoja ja tuottoarvoja korkeammilla hinnoilla

Asuntosalkku myi salkun jalostuksen yhteydessä päättyneellä tilikaudella 38 asuntoa Tallinnasta. Yhtenä kokonaisuutena laskien Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 4,05 %. Viimeisimmän tilinpäätöshetken arviolausunnon mukainen tuottovaatimus asunnoille on 4,96 %. Tuottoarvoperusteisessa arvonmäärityksessä korkeampi tuottovaatimus antaa matalamman hinnan ja päinvastoin.

Yksittäiset asunnot ovat selkeästi tässä markkinatilanteessa iso etu, koska niitä voi myydä asunto kerrallaan.

Asuntojen myyminen matalilla tuottovaatimuksilla tässä markkinatilanteessa on kannattavaa

Markkinakorot ovat nousseet kahden vuoden takaisesta tasosta selkeästi, vaikkakin ne ovat laskeneet viime aikoina. Korkotason muutokset ovat jo vaikuttaneet Asuntosalkun rahoituskustannuksiin. Yhtiön operatiivinen liiketoiminta on ollut voitollista myös muuttuneessa korkoympäristössä.

Asuntoja myytäessä vapautuu pääomaa, ja pääoma saadaan tehokkaaseen käyttöön maksamalla lainaa takaisin tai nostamalla sitä vähemmän. Näin säästetään korkokuluissa ja samalla lainamäärä on pienempi. Erityisen kannattavaa asuntojen myynti on silloin, kun asuntoja onnistutaan myymään rahoituskustannuksia matalammilla tuottovaatimuksilla.

Asuntosalkun kohdalla jalostustoiminnan yhteydessä vapautuvien pääomien allokointi omien osakkeiden ostoon on vähitellen käynnistetty. Asuntoja on myyty yli arvonmääritysarvojen. Asuntosalkun osaketta on ollut ostettavissa selkeästi alle tasearvon. Tässä tilanteessa omaa osaketta ostamalla on epäsuorasti ollut mahdollista hankkia myytyjä asuntoja vastaavaa asunto-omistusta selvästi matalampaan hintaan kuin asunnoista saatiin markkinoille myytäessä. Näin toteutuessaan yhtälö saattaa olla erittäin kannattava ja selkeästi omistaja-arvoa lisäävä. Asuntosalkun osinkopolitiikan mukaan yhtiön pyrkimyksenä on omistaja-arvon kasvattaminen pitkällä aikavälillä.

Kokonaisportfolio on tuottanut juoksevaa tuottoa hyvin. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 97,4 prosenttia. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa korkealla tasolla 97,6 %. Tallinnan vahvasti kehittyvillä markkinoilla vuokrausasteemme oli myös erittäin hyvällä tasolla 97,0 %. Yksittäisiin asuntoihin painottuva strategiamme mahdollistaa joustavan asuntokohtaisen markkinoinnin ja vuokrahinnoittelun. Tämä luo suhteellista etua markkinoilla, mikä on näkynyt positiivisesti Asuntosalkun vuokrausasteessa yleisesti haastavassa vuokra-asuntojen tarjontatilanteessa. Jo tapahtuneet muutokset asumistuessa ovat lisänneet kokonaisvuokraltaan edullisten asuntojen kysyntää Suomessa. Asuntosalkku omistaa juuri sellaisia asuntoja, ja niihin todella monella kotitaloudella on varaa. Aika näyttää, onko suurimman kysynnän edullisissa asunnoissa myös suurin ja nopein vuokrankorotusmahdollisuus jatkossa, kun vuokralaiset tulevat asumistukimuutoksista johtuen maksamaan entistä suuremman osan vuokrasta omilla rahoillaan.

Olemme panostaneet asuntojemme sijaintiin raideliikenneasemien läheisyydessä. Tämä on keskeinen asia sekä asuntojen kysynnän kannalta että myös vastuullisuusnäkökulmasta. Pääkaupunkiseudun asunnoistamme 73 prosenttia sijaitsee kävelymatkan päässä raideliikenneasemasta ja Tallinnassa lähes kaikki, 96 prosenttia. Lisäksi pääkaupunkiseudulla Vantaan raitiovaunulinjan valmistuessa kävelyetäisyydellä raideliikenneasemista olevien asuntojemme määrä kasvaa 8 prosenttiyksikköä. Nämä huomioiden pääkaupunkiseudun asunnoistamme kävelymatkan päässä nykyisistä tai tulevista raideliikenneasemista on 81 prosenttia.

Strategiamme antaa hyvät lähtökohdat tulevaisuuteen

Vaikka päättynyt tilikausi oli markkinaolosuhteiltaan haastava, uskomme Asuntosalkun suhteelliseen kilpailukykyyn juuri tällaisissa vaikeissa olosuhteissa. Sijoitusstrategiamme toimi myös päättyneellä tilikaudella hyvin.

Tallinnan kehittyvä asuntomarkkina tasapainotti Suomen haastavampaa tilannetta. Asuntosalkku on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä. 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 tyypillisesti 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.

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle

Asuntosalkun sijoitusstrategia perustuu tarkasti käsityönä poimituihin yksittäisiin asuntoihin omistusasuntotaloissa kasvukeskuksissa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Asuntosalkun sijoitustapa on saman tyyppinen, jolla taitavammat yksityiset asuntosijoittajat sijoittavat omia rahojaan. Siksi se toimii.

Jaakko Sinnemaa, toimitusjohtaja

Markkinakatsaus

Yleinen toimintaympäristö

Asuntosalkun liiketoimintaan vaikuttaa olennaisesti asuntomarkkinoiden tilanne erityisesti Suomen kasvukeskuksissa sekä Tallinnassa. Yhtiön toimintaan vaikuttavat lisäksi makrotaloudelliset tekijät kuten esimerkiksi talouskasvun, työllisyyden sekä inflaation kehitys.

Toimialan toimintaympäristö

Kaupungistuminen ja väestönkasvu

Kaupungistumisen megatrendin odotetaan jatkuvan, ja Tilastokeskus arvioi väestönkasvuksi vuosina 2024–2040 yhtiön keskeisimmillä kohdealueilla Suomessa 15,7 %, joka vastaa noin 295 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Pääkaupunkiseudun asukasluvun odotetaan kasvavan 21,0 % vastaavalla ajanjaksolla, mikä tarkoittaa noin 265 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Koko maan väestönkasvuksi vuosille 2024–2040 ennustetaan noin 360 000 asukkaan eli 6,4 %:n lisäystä.¹

Virossa muuttoliikkeen ennustetaan jatkuvan kohti pääkaupunki Tallinnaa. Tallinna kuuluu Harjun maakuntaan, jonka väkiluvun ennustetaan kasvavan 2,0 % vuosina 2024–2040.² Koko maan väestön odotetaan vähenevän 2,9 % vuosina 2024–2040.

Asuntojen hintojen kehitys

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan asuntojen hintakehitys on ollut positiivista yhtiön kohdealueilla pitkällä aikavälillä. Tilastokeskuksen tuottamien tilastojen mukaan Suomen pääkaupunkiseudulla sijaitsevien vanhojen osakehuoneistojen keskimääräiset neliöhinnat olivat kasvaneet 33,5 %, kun verrataan vuoden 2010 hintoja vuoden 2023 hintoihin. Lyhyen aikavälin tarkastelu osoittaa, että vanhojen osakehuoneistojen hinnat ovat laskeneet pääkaupunkiseudulla -5,1 %, kun verrataan vuoden 2024 toista kvartaalia vuoden 2023 toiseen kvartaaliin.³

Tallinnassa asuinhuoneistojen hinnat ovat nousseet selvästi Suomen pääkaupunkiseudun hintoja enemmän pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Asuinhuoneistojen keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet 234,0 %, kun verrataan vuoden 2023 hintoja vuoden 2010 hintoihin. Lyhyen aikavälin tarkastelu osoittaa, että Tallinnassa asuinhuoneistojen hinnat ovat laskeneet -3,6 %, kun verrataan vuoden 2024 toista kvartaalia vuoden 2023 toiseen kvartaaliin. Tallinnan tilasto sisältää kuitenkin uudet ja vanhat asunnot samassa tilastossa, mutta Suomessa otanta rajoittuu käytettyihin asuntoihin. Uusien asuntojen hinnat ovat tyypillisesti käytettyjä asuntoja korkeampia, joten uudisasuntojen ja käytettyjen asuntojen suhteelliset osuudet kauppatilastossa vaikuttavat myös keskimääräiseen hintaan.⁴

Taloudellinen katsaus

Liikevaihto ja tulos

Lokakuu 2023 – syyskuu 2024

Asuntosalkun 30.9.2024 päättyneen tilikauden vertailuun edeltäneeseen tilikauteen vaikuttaa Tallinnan tytäryhtiön Linnakodu OÜ:n tilikauden harmonisoiminen muun konsernin kanssa, minkä vuoksi 30.9.2024 päättynyt tilikausi oli Linnakodun osalta 14 kuukauden mittainen (jatkossa ”Tilikauden harmonisoiminen”). Tilikauden harmonisoiminen vaikutti positiivisesti kaikkiin muihin tilikauden tuottoihin paitsi realisoitumattomaan voittoon/tappioon sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon (jatkossa ”realisoitumaton voitto/tappio”) Suomessa, mitä tilikauden harmonisoiminen ei koskenut, ja realisoitumattomaan voittoon/tappioon Virossa, minkä osalta positiivinen vaikutus on sijoitusten realisoituneisiin luovutusvoittoihin liittyvä kirjanpito tekninen kirjaus, joka ei välttämättä kuvaa kahden kuukauden aikana tapahtunutta puhdasta realisoitumattoman voiton/tappion vaikutusta. Tilikauden harmonisoiminen vaikutti myös kuluja kasvattavasti kaikkiin konsernituloslaskelman kuluihin paitsi tuloveroihin. Jatkossa Tilikauden harmonisoimista ei erikseen mainita ajurina tiettyjen erien muutoksessa. Tilikauden harmonisoimisen vaikutuksista puhdistettu eli 12 kuukauden mittaiselle kaudelle laskettu vertailukelpoinen 30.9.2024

¹ Tilastokeskus: Väestöennuste 2024, Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2024–2040. [Otanta: Espoo, Helsinki, Kauniainen, Lahti, Tampere, Turku ja Vantaa]

² Statistic Estonia: Population projection 2020-2080

³ Tilastokeskus: Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi (2020=100) ja kauppojen lukumäärät, neljännesvuosittain, 2020Q1-2024Q2 ja Tilastokeskus: Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät tontin omistusmuodon mukaan, vuosittain, 2009-2023

⁴ Estonian Land Board: Price statistics, transactions with residential apartments

päätyneen tilikauden luku esitetään alla kussakin kohdassa merkinnällä ”ja vrt.kelp.” ennen sulkeiden sisään merkittyä vertailukauden lukua, tai vastaavasti tilikauden jälkimmäisen puolikkaan osalta 6 kuukauden mittaiselle kaudelle suhteutettuna.

Asuntosalkun liikevaihto kasvoi, mutta tilikauden tulos laski edelliseen tilikauteen verrattuna. Liikevaihdon kasvua selittää konsernin asuntomäärän kasvu, Tallinnan vuokratasojen ja vastikkeiden kasvu sekä sijoitusten realisoituneiden luovutusvoittojen kasvu. Tilikauden tuloksen laskua selittää suurimmaksi osaksi merkittävä korkokulujen ja muiden rahoituskulujen kasvu ja muut konsernin Suomen lainojen uudelleenrahoittamiseen liittyneet erät. Vastakkaisesti vaikutti realisoitumaton voitto/tappio, joka oli negatiivinen mutta kuitenkin vertailukautta parempi. Positiivisesti tilikauden voittoon vaikutti myös asuntojen myyminen yli arvonmääritysarvon.

Asuntosalkun liikevaihto kasvoi 20,1 ja vrt.kelp. 18,9 (16,8) miljoonaan euroon. Liikevaihto koostuu pääasiassa vuokratuotoista, jotka olivat 17,5 ja vrt.kelp. 16,6 (16,0) miljoonaa euroa ja sijoitusten realisoituneista luovutusvoitoista, jotka olivat 2,6 ja vrt.kelp. 2,2 (0,8) miljoonaa euroa. Yhtiön nettovuokratuotto kasvoi 12,3 ja vrt.kelp. 11,6 (11,2) miljoonaan euroon. Vertailukelpoisen liikevaihdon kasvusta suurin osa johtuu kasvaneista sijoitusten realisoituneista luovutusvoitoista. Tämän lisäksi vertailukelpoisen liikevaihdon ja vertailukelpoisen nettovuokratuoton kasvuun vaikutti asuntoportfolion kasvu Tallinnassa, mikä puolestaan vaikuttaa vuokratuottoon ja vastikkeisiin, ja vuokrakorotukset. Vastikkeet ovat Tallinnassa suurimmaksi osaksi, mutta eivät täysin läpilaskutettavia, joten nekin vaikuttavat liikevaihdossa vuokratuottoon.

Liiketoiminnan muut tuotot olivat -16,1 ja vrt.kelp. -15,8 (-17,0) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan muiden tuottojen muutos johtuu suurimmaksi osaksi realisoitumattomasta voitosta/tappiosta, joka esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa, vaikka se olisi negatiivinen. Realisoitumaton voitto/tappio on laskennallinen erä, joka syntyy sijoitusten käyvän arvon muutoksen ja nettoinvestointien erotuksesta. Erä sisältää kauden lopussa omistettujen asuntojen vaikutuksen lisäksi kauden aikana myydyistä asunnosta syntyvän vaikutuksen, kun myydyistä asunnoista aiemmin kirjatut realisoitumattomat voitot vähennetään tuloksesta.

Realisoitumaton tappio oli Suomessa ja Virossa yhteensä -16,3 ja vrt.kelp. -15,9 (-17,2) miljoonaa euroa, josta Suomen portfolion osuus oli -4,3 ja vrt.kelp. -4,3 (-12,8) miljoonaa euroa ja Tallinnan portfolion -11,9 ja vrt.kelp. -11,6 (-4,3) miljoonaa euroa. Realisoitumattoman tappion voimakkain ajuri oli arvioinnissa käytettävän tuottovaatimuksen kasvu (ks. liitetieto 8.f). Päätyneellä tilikaudella myytiin huomattavasti enemmän asuntoja Tallinnan portfoliosta kuin vertailukaudella, mikä kasvatti päätyneen tilikauden realisoitumatonta tappiota Virossa. Vertailukaudella erään sisältyi lisäksi negatiivinen kertaluonteinen vaikutus Tallinnan asuntojen irtokalusteiden kirjanpitoikäsiirtelyn muutoksesta (ks. liitetieto 8.b).

Materiaalit ja palvelut -ryhmän kulut kasvoivat ja olivat -6,3 ja vrt.kelp. -6,1 (-5,5) miljoonaa euroa. Muutosta selittää lähinnä vastikkeiden kasvu -4,9 ja vrt.kelp. -4,8 (-4,6) miljoonaan euroon, muiden ostojen kasvu -0,3 ja vrt.kelp. -0,3 (-0,2) miljoonaan euroon ja ulkopuolisten palveluiden kasvu -0,8 ja vrt.kelp. -0,7 (-0,6) miljoonaan euroon. Ulkopuoliset palvelut koostuivat sekä päätyneellä kaudella että vertailukaudella lähes kokonaan välityspalkkioista, jotka kasvoivat suurimmaksi osaksi myytyjen asuntojen myyntivälityspalkkioiden vuoksi.

Henkilöstökulut kasvoivat -1,4 ja vrt.kelp. -1,3 (-1,2) miljoonaan euroon.

Liiketoiminnan muut kulut olivat -1,3 ja vrt.kelp. -1,2 (-0,9) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan muiden kulujen kasvu johtui suurimmaksi osaksi konsernin Suomen lainojen uudelleenrahoittamiseen liittyneistä eristä.

Muut korko- ja rahoitustuotot olivat 0,3 ja vrt.kelp. 0,3 (0,2) miljoonaa euroa. Korkokulut ja muut rahoituskulut kasvoivat merkittävästi ja olivat -10,1 ja vrt.kelp. -9,7 (-4,8) miljoonaa euroa. Muutos korkokuluissa ja muissa rahoituskuluissa johtui suurimmaksi osaksi korkeammista markkinakoroista, korkosuojausjaksossa käytettyjen uusien johdannaisten kertamaksuista, aiempien korkosuojausten voimakkaasta vaikutuksesta vertailukauteen ja Suomen uusien lainojen järjestelypalkkioista. Edellisen tilikauden viimeisessä neljänneksessä päättyi aiemmin solmittuja edullisia korkosuoja.

Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja laski -15,4 ja vrt.kelp. -15,5 (-12,8) miljoonaan euroon. Tappio johtuu niin katsauskaudella kuin vertailukaudellakin suurimmaksi osaksi realisoitumattomasta tappiosta, vaikka realisoitumaton tappio olikin päätyneellä tilikaudella pienempi kuin vertailukaudella. Tappiota ja muutosta vertailukaudesta selittää osittain myös korkokulujen ja muiden rahoituskulujen kasvu, mikä johtuu edellä mainituista tekijöistä. Vastakkaisesti vaikutti merkittävimmin nettovuokratuoton kasvu ja myös asuntojen myyminen yli arvonmääritysarvon.

Tuloverot olivat positiivinen 0,8 ja vrt.kelp. 0,8 (2,1) miljoonaa euroa, joista realisoitumattomasta tappiosta Suomessa johtuvia laskennallisia veroja oli 0,9 ja vrt.kelp. 0,9 (2,6) miljoonaa euroa. Tilikauden tappio oli -14,6 ja vrt.kelp. -14,6 (-10,8) miljoonaa euroa. Realisoitunut voitto laski 0,8 ja vrt.kelp. 0,4 (3,8) miljoonaan euroon.

Realisoitunut voitto/tappio esittää tilikauden voiton/tappion ilman realisoitumatonta voittoa/tappiota ja tämän vaikutusta laskennallisiin veroihin.

Taloudellinen vuokrausaste 30.9.2024 oli 97,4 % (97,5 %). Korkea vuokrausaste sekä katsauskauden että vertailukauden lopussa on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa.

Huhtikuu 2024 – syyskuu 2024

Asuntosalkun liikevaihto puolivuotiskaudella 1.4.–30.9. kasvoi 10,9 ja vrt.kelp. 9,5 (8,8) miljoonaan euroon ja nettovuokratuotto 6,5 ja vrt.kelp. 5,8 (5,7) miljoonaan euroon. Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot kasvoivat 1,6 ja vrt.kelp. 1,2 (0,7) miljoonaan euroon, kun yhtiö jalosti salkkuaan Tallinnassa ja hyödynsi samalla asuntojen myymiselle suotuisaa markkinatilannetta. Liikevaihdon ja nettovuokratuoton kehitykseen vertailukauteen nähden vaikuttivat samat tekijät kuin tilikaudella.

Liiketoiminnan muut tuotot olivat -7,2 ja vrt.kelp. -6,8 (-7,1) miljoonaa euroa. Realisoitumaton voitto/tappio oli Suomessa ja Virossa yhteensä -7,3 ja vrt.kelp. -6,9 (-7,2) miljoonaa euroa, josta Suomen portfolion osuus oli 1,3 ja vrt.kelp. 1,3 (-6,2) miljoonaa euroa ja Tallinnan portfolion -8,5 ja vrt.kelp. -8,1 (-1,0) miljoonaa euroa. Arvioinnissa käytettävien tuottovaatimukset kasvoivat Suomen ja Tallinnan portfolioissa. Suomen osalta kuitenkin arvioinnissa käytetty vuokrien kasvun oletus kehittyi Tallinnaa suotuisammin, mikä vaikutti osaltaan portfolioiden käypien arvojen erilaiseen kehitykseen (ks. liitetieto 8.f). Päätyneellä puolivuotiskaudella myytiin huomattavasti enemmän asuntoja Tallinnan portfolioista kuin vertailukaudella, mikä kasvatti päätyneen puolivuotiskauden realisoitumatonta tappiota Virossa. Vertailukaudella erään sisältyi lisäksi negatiivinen kertaluonteinen vaikutus Tallinnan asuntojen irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksesta (ks. liitetieto 8.b).

Materiaalit ja palvelut -ryhmän kulut kasvoivat ja olivat -3,3 ja vrt.kelp. -3,0 (-2,8) miljoonaa euroa.

Henkilöstökulut olivat -0,7 ja vrt.kelp. -0,6 (-0,6) miljoonaan euroa.

Liiketoiminnan muut kulut olivat -0,8 ja vrt.kelp. -0,8 (-0,4) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan muiden kulujen kasvu johtui myös puolivuotiskaudella suurimmaksi osaksi konsernin Suomen lainojen uudelleenrahoittamisesta.

Muut korko- ja rahoitustuotot laskivat 0,1 ja vrt.kelp. 0,1 (0,2) miljoonaan euroon, koska konserni käytti suuren osan rahavaroistaan konsernin lainamäärän vähentämiseen lainojen uudelleenrahoituksen yhteydessä eikä enää sijoittanut niitä korkoinstrumentteihin. Korkokulut ja muut rahoituskulut kasvoivat merkittävästi ja olivat -6,2 ja vrt.kelp. -5,7 (-3,2) miljoonaa euroa. Muutokset ajurit olivat samat kuin koko tilikaudella.

Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja laski -7,5 ja vrt.kelp. -7,5 (-5,3) miljoonaan euroon. Ero vertailukauteen selittyi suurimmaksi osaksi korkokulujen ja muiden rahoituskulujen muutoksella.

Puolivuotiskauden tappio oli -7,4 ja vrt.kelp. -7,4 (-4,2) miljoonaa euroa. Tuloverot olivat 0,1 ja vrt.kelp. 0,1 (1,1) miljoonaa euroa, joista realisoitumattomasta voitosta/tappiosta Suomessa johtuvia laskennallisia veroja oli -0,3 ja vrt.kelp. -0,3 (1,2) miljoonaa euroa. Realisoitunut voitto/tappio laski 0,2 ja vrt.kelp. -0,2 (1,8) miljoonaan euroon.

Taloudellinen vuokrausaste puolivuotiskauden päättyessä 30.9.2024 on kuvattu yllä koko tilikautta kuvaavassa luvussa.

Taloudellinen asema ja rahavirta

Asuntosalkun taloudellinen asema ja maksuvalmius tilikauden aikana ja lopussa olivat hyvät. Liiketoiminnan kasvusta huolimatta taseen loppusumma laski lähinnä tilikauden realisoitumattoman tappion vuoksi. Omavaraisuusaste laski 44,4 %:iin (46,7 %) ja luototusaste (Loan to value, LTV) nousi 54,6 %:iin (50,4 %) myös lähinnä realisoitumattoman tappion vuoksi.

Asuntosalkku-konsernin taseen loppusumma 30.9.2024 oli 270,9 (288,7) miljoonaa euroa.

Pysyvät vastaavat laskivat 265,5 (276,6) miljoonaan euroon. Muutokset asunto-omaisuuden käyvässä arvossa vaikuttivat pysyviä vastaavia pienentävästi. Pysyviä vastaavia kasvattivat uusien kohteiden hankinnat Tallinnassa ja perusparannusinvestoinnit kohteisiin Suomessa ja Tallinnassa. Pysyviä vastaavia pienensivät kohteiden myynnit. Asuntosalkun omistamien asuntojen määrä kasvoi kauden aikana 10 (61) asunnolla.

Vaihtuvat vastaavat laskivat 5,4 (12,1) miljoonaan euroon, koska konserni käytti suuren osan rahavaroistaan uudelleenrahoituksen yhteydessä. Rahavaroja oli kauden päättyessä 4,1 (10,7) miljoonaa euroa. Yhtiöllä oli tilikauden päättyessä rahoitusarvopapereiksi luokiteltuja rahamarkkinasijoituksia 0,0 (1,0) miljoonaa euroa ja rahavaroiksi luokiteltuja likvidejä määräraikaistalletuksia 1,7 (5,1) miljoonaa euroa (luokitteluperusteista ks. liitetieto 2).

Oma pääoma laski 120,2 (134,8) miljoonaa euroon. Laskua selittää tilikauden tulos, jossa on mukana realisoitumaton arvomuutos.

Tilikauden päättyessä korollisen vieraan pääoman määrä oli 148,1 (149,2) miljoonaa euroa. Määrää pienensi Suomen lainojen uudelleenrahoituksen yhteydessä tehty konsernin lainakannan vähentäminen kokonaisuutena noin 4,3 miljoonalla eurolla, ja määrää kasvatti Linnakodun uusiin hankintoihin nostamat lainat. Pitkäaikaisen vieraan pääoman kasvua 145,8 (49,3) miljoonaa euroon selittää konsernin Suomen lainojen uudelleenrahoitus, mikä samalla vähensi lyhytaikaisia lainoja. Vastakkaiseen suuntaan vaikutti asuntojen käypään arvoon arvostamisesta johtuvan laskennallisen verovelan lasku 1,1 (1,9) miljoonaa euroon.

Lyhytaikainen vieras pääoma laski 5,0 (104,5) miljoonaa euroon. Laskua selittää lähes kokonaan edellä mainittu lainojen uudelleenrahoitus, mutta osittain myös uusien lainojen myötä kunkin kvartaalin loppuun ajoittuva lainanhoitoaika, minkä vuoksi yhtiöllä oli vertailukautta huomattavasti vähemmän muihin velkoihin sisältyviä korkovelkoja tilikauden päättyessä. Muita velkoja oli 0,5 (1,6) miljoonaa euroa.

Konsernin yhtiöistä Linnakodulla oli tilikauden päättyessä käyttämätöntä lainalimiittiä yhteensä 3,1 (3,3) miljoonaa euroa. Muilla konsernin yhtiöillä ei ollut käyttämätöntä lainalimiittiä per 30.9.2024 tai 30.9.2023. Lainojen pääomilla painotettu keskimääräinen maturiteetit tilikauden päättyessä oli 2,4 (1,6) vuotta ja korkosuojauksessa käytettyjen johdannaisten nimellisarvoilla painotettu keskimääräinen maturiteetti 2,5 (1,1) vuotta. 53,9 % (16,9 %) lainojen pääomista oli korkosuojattu. Lainojen keskikorko tilikauden päättyessä sisältäen marginaalin, viitekoron ja korkosuojauksen vaikutuksen oli 5,3 % (5,1 %).

Lokakuu 2023 – syyskuu 2024

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli -2,1 ja vrt.kelp. -2,3 (4,3) miljoonaa euroa. Muutos vertailukauteen selittyy yhtäältä samoilla tekijöillä kuin realisoituneen voiton lasku ja toisaalta sillä, että Suomen lainojen muuttuneiden hoitoaikataulujen vuoksi yhtiö maksoi noin 14 kuukauden korot tilikauden aikana.

Huhtikuu 2024 – syyskuu 2024

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli -2,2 ja vrt.kelp. -2,3 (1,9) miljoonaa euroa. Muutos vertailukauteen selittyy pääasiassa samoilla tekijöillä kuin koko tilikaudella. Lainojen muuttuneiden hoitoaikataulujen vaikutus kohdistui jälkimmäiseen vuosipuolikkaaseen.

Tilikauden keskeiset tapahtumat

Tallinnassa konsernin toiminta kasvoi. Suomessa vuokrausliiketoiminta oli vakaata koko katsauskauden ajan.

Asuntosalkku myi tilikauden aikana 38 asuntoa Tallinnasta. Kauppahinnat Tallinnassa myydyistä asunnoista olivat yhteensä 6,8 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa. Luovutusvoittojen määrä tilikaudella oli yhteensä 2,6 miljoonaa euroa. Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 4,05 %. Ero yhtiön omistamien asuntojen arvioinnissa käytettyyn tuottovaatimukseen viittaa yhtiön mahdollisuuksiin jalostaa portfolioa joustavasti ja tuottavasti.

Tilikauden ensimmäinen puolisko 10/2023–3/2024

Asuntosalkku tiedotti 17.10.2023 sisällyttävänsä asuntojen irtokalusteet jatkossa asuntojen hankintamenoon realisoitumattoman voiton/tappion laskennassa. Muutoksen vaikutus sisältyi jo 1.10.2022–30.9.2023 tilikauden tuloslaskelmaan ja taseeseen.

Asuntosalkun tytäryhtiö Linnakodu solmi uuden, viiden miljoonan euron lainasopimuksen. Lehdistötiedote asiasta julkaistiin 7.11.2023.

Asuntosalkun Viron maajohtaja ja johtoryhmän jäsen Ivo Saluoks jätti yhtiön 17.11.2023.

Yhtiön hallitus päätti osinkopolitiikan muuttamisesta. Yhtiötiedote asiaa koskien julkaistiin 21.11.2023.

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.1.2024. Yhtiökokouksen päätökset esitetään luvussa ”Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset”.

Asuntosalkun hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja valittiin hallituksen järjestäytymiskokouksessa. Hallituksen puheenjohtajana jatkoi Hille Korhonen ja varapuheenjohtajana Topi Piela.

Asuntosalkku tiedotti 8.2.2024 konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän uutta kautta koskevista päätöksistä.

Tilikauden jälkimmäinen puolisko 4–9/2024

Asuntosalkku tiedotti 22.5.2024 uudelleenrahoittaneensa kaikki Suomen tytäryhtiöiden lainansa onnistuneesti. Heinäkuussa 2024 erääntymässä olleet lainat olivat yhteismäärältään 100,3 miljoonaa euroa. Suomen tytäryhtiöt solmivat uusia lainoja 88,0 miljoonan euron arvosta, emoyhtiö solmi uuden lainan 8,0 miljoonan euron arvosta, ja lisäksi konserni vähensi lainakantaansa kokonaisuutena noin 4,3 miljoonalla eurolla.

Asuntosalkku tarkensi kuluvan tilikauden näkymiään ja arvioi realisoituneen voiton olevan 0,3–1,0 miljoonaa euroa. Yhtiö päivitti myös taloudellisen ohjeistuksensa taustaoletuksia. Yhtiötiedote asiaa koskien julkaistiin 19.6.2024.

Asuntosalkun hallitus päätti muuttaa yhtiön osinkopolitiikkaa ja päivittää konsernin pitkän aikavälin taloudellisia tavoitteita. Uudessa osinkopolitiikassa yhtiön pyrkimyksenä on omistaja-arvon kasvattaminen pitkällä aikavälillä. Voitonjaossa ei ole määriteltyjä tavoitteita, eikä osinkopolitiikka ole tae tulevaisuudessa tai minään vuonna tehtävästä voitonjaosta. Päivitettyjen taloudellisten tavoitteiden mukaan Tallinnan valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlaskettu käypä arvo saavuttaa Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen käyvän arvon vuonna 2027, ja yhtiön luototusaste (Loan to value, LTV) on 35–65 prosenttia. Asiasta tiedotettiin 19.6.2024.

Linnakodun tilikausi harmonisoitiin muun konsernin kanssa ja muutettiin 30.9. päättyväksi kesäkuussa 2024, mikä tarkoitti 14 kuukauden mittaista tilikautta kyseiselle tytäryhtiölle.

Asuntosalkun osakkeenomistajien nimitystoimikunnan kokoonpano tiedotettiin 31.7.2024.

Asuntosalkku antoi positiivisen tulosvaroituksen 6.9.2024 ja nosti tilikauden 1.10.2023–30.9.2024 ohjeistustaan liikevaihdosta. Ohjeistus realisoituneesta voitosta säilyi ennallaan.

Kaikki yhtiön tiedotteet ovat luettavissa Asuntosalkun verkkosivuilta osoitteesta asuntosalkku.fi/sijoittajille/tiedotteet.

Katsaus sijoituskohteisiin

Asuntosalkulla oli tilikauden päättyessä 1 413 (1 413) asuntoa Suomessa ja 667 (657) asuntoa Tallinnassa Virossa, eli yhteensä 2 080 (2 070) asuntoa, sekä 36 (84) rakenteilla olevaa asuntoa Tallinnassa. Kaikki Viron asunnot sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin vanhan kaupungin läheisyydessä. Konserniyhtiöistä Asuntosalkku Suomi ja Suomen Asuntovarainhoito omistavat asuntoja Suomessa ja Linnakodu Tallinnassa. Emoyhtiö ei omista asuntoja suoraan.

Asuntosalkun valmiiden asuntojen käypä arvo 30.9.2024 oli 263,9 (273,0) miljoonaa euroa. Konsernin asuntoportfolion valmiiden asuntojen käyvät arvot jakautuivat 30.9.2024 Suomen ja Tallinnan kesken siten, että 61,4 % (60,3 %) käyvistä arvoista muodostui asunnoista Suomessa ja 38,6 % (39,7 %) asunnoista Tallinnassa. Suomessa ei ollut tilikauden tai vertailukauden päättyessä rakenteilla olevia asuntoja. Tallinnassa sijaitsevien valmiiden asuntojen käypä arvo oli 102,0 (108,4) miljoonaa euroa ja rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo 7,2 (17,5) miljoonaa euroa.

Asuntosalkun Suomessa sijaitsevien asuntojen käypä arvo on velattomana 162,8 (164,6) miljoonaa euroa ja omistettuihin asuntoihin kohdistuvilla taloyhtiövelkojen lainaosuuksilla vähennettynä 161,9 (164,6) miljoonaa euroa. Velaton arvo jakautuu alueellisesti seuraavasti: 37 % (37 %) Helsingissä, 34 % (34 %) Vantaalla, 7 % (7 %) Espoossa, 9 % (9 %) Tampereen, Turun ja Lahden seuduilla sekä 13 % (13 %) pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ja muualla Etelä-Suomessa.

Asuntosalkun koko asuntoportfolion valmiiden asuntojen keskineliökoko 30.9.2024 oli 38,0 m² (37,9). Asuntojen käypä arvo jaettuna per pinta-alan neliometri on Suomessa 2 983 (3 033) euroa. Tallinnassa se on valmiista asunnoista 4 119 (4 499) euroa ja rakenteilla olevista asunnoista 4 636 (4 663) euroa. Asuntoportfolion jakauma huoneluvun mukaan on esitetty seuraavassa taulukossa erikseen Suomen ja Tallinnan asuntojen osalta.

Asuntojen lukumäärä huoneistotyypeittäin, Suomi	30.9.2024		30.9.2023	
	kpl	%	kpl	%
Yksiöt	933	66,0 %	933	66,0 %
Kaksiot	401	28,4 %	401	28,4 %
Kolmiot ja suuremmat	79	5,6 %	79	5,6 %
Yhteensä ⁽¹⁾	1 413	100,0 %	1 413	100,0 %

Asuntojen lukumäärä huoneistotyypeittäin, Tallinna	30.9.2024		31.7.2023	
	kpl	%	kpl	%
Yksiöt	220	33,0 %	218	33,2 %
Kaksiot	408	61,2 %	409	62,3 %
Kolmiot ja suuremmat	39	5,8 %	30	4,6 %
Yhteensä ^{l)}	667	100,0 %	657	100,0 %

l) Rivikohtaiset prosenttiosuudet on pyöristetty yhden desimaalin tarkkuuteen. Pyöristyksen vuoksi yksittäisten rivien prosenttiosuuksien summa voi poiketa loppusummasta.

Asuntosalkun asuntoportfolion valmiiden asuntojen keskibruttovuokra 30.9.2024 oli 647 €/kk (641).

Asuntoportfolion jakauma vuokrien mukaan on esitetty alla olevassa taulukossa erikseen Suomen ja Tallinnan asuntojen osalta.

Asuntojen jakauma kuukausivuokrien mukaan	2024		2023	
	Suomi, 30.9.	Tallinna, 30.9.	Suomi, 30.9.	Tallinna, 31.7.
< 450 €	5,0 %	10,9 %	6,0 %	11,3 %
450–500 €	5,1 %	7,9 %	4,6 %	9,4 %
501–550 €	4,8 %	11,4 %	4,5 %	11,4 %
551–600 €	12,5 %	10,9 %	13,4 %	13,5 %
601–650 €	20,3 %	16,9 %	20,5 %	16,6 %
651–699 €	18,5 %	13,8 %	17,0 %	13,5 %
> 700 €	33,8 %	28,0 %	34,0 %	24,2 %

Seuraavassa taulukossa on esitetty yhtiön asuntojen osuus pääkaupunkiseudulla/pääkaupungissa, etäisyys lähimpään raideliikennepysäkkiin, pienten asuntojen (yksiöt ja kaksiot) osuus valmiista asunnoista sekä omalla tontilla sijaitsevien asuntojen osuus.

Osuus asunnoista, 30.9.2024	Suomi, pääkaupunkiseutu	Suomi	Tallinna
Pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo ja Vantaa) / pääkaupungissa, käyvät arvot	n/a	78 %	100 %
Etäisyys raideliikennepysäkistä enintään 600 m (kpl)	54 %	39 %	80 %
Etäisyys raideliikennepysäkistä enintään 1 000 m (kpl)	73 %	54 %	96 %
Yksiöitä tai kaksioita, valmiista asunnoista (kpl)	99 %	94 %	94 %
Omalla tontilla (kpl)	91 %	91 %	100 %

Henkilöstö, johto ja hallinto

Konsernin yhtiöiden henkilömäärät tilikaudella keskimäärin kokoaikaisiksi henkilöiksi muutettuna olivat seuraavat:

Konserniyhtiö	1.10.2023–30.9.2024	1.10.2022–30.9.2023
Asuntosalkku Oyj	6	6
Asuntosalkku Suomi Oy	2	2
Suomen Asuntovainhoito Oy	1	1
Linnakodu OÜ	4	4
Yhteensä	13	13

Tämän lisäksi konsernin palveluksessa on kussakin konsernin suomalaisessa yhtiössä toimitusjohtajana toimiva Jaakko Sinnemaa. Toimitusjohtaja Sinnemaa ja vertailukaudella myös Linnakodun hallituksen jäsenenä ja operatiivisesta johdosta vastaavana toiminut Ivo Saluoks eivät sisälly taulukon lukuihin.

Hallitus ja johtoryhmä

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous 23.1.2024 vahvisti hallituksen jäsenmääräksi viisi ja aiempi hallitus valittiin jatkamaan tehtävässään. Hallituksen järjestäytymiskokous 23.1.2024 valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Hille Korhosen ja varapuheenjohtajaksi Topi Pielan.

Nimi	Tehtävä hallituksessa	Nimittämisvuosi
Hille Korhonen	hallituksen puheenjohtaja	2022
Topi Piela	hallituksen varapuheenjohtaja	2014
Timo Metsola	hallituksen jäsen	2014
Arto Puolimatka	hallituksen jäsen	2018
Kim Väisänen	hallituksen jäsen	2014

Yhtiön johtoryhmä on perustettu vuonna 2022.

Nimi	Tehtävä	Tehtävässä alkaen
Jaakko Sinnemaa	toimitusjohtaja	2014
Olli Pehkonen	talousjohtaja	2022
Timo Metsola	neuvonantaja	2022

Hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osoite on Ilmalankuja 2 L, 00240 Helsinki.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastaja on tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Turo Koila.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Tilikauden päättyessä yhtiön osakkeiden lukumäärä oli 986 592 (986 592). Liikkeelle laskettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä oli tilikauden aikana 986 592 (986 592) ja 1.4.–30.9.2024 puolivuotiskaudella sama.

Yhtiön hallussa ei ollut yhtiön omia osakkeita tilikauden päättyessä 30.9.2024.

Osakkeenomistajien lukumäärä tilikauden päättyessä oli 638 (539).

Kaupankäynti Asuntosalkun osakkeella

Asuntosalkun osakkeita vaihdettiin 1.10.2023–30.9.2024 välisenä aikana yhteensä 46 094 (56 177) osaketta, eli 4,7 % (5,7 %) osakkeiden määrästä. Vaihdon arvo oli yhteensä 3,4 (5,5) miljoonaa euroa.

Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 30.9.2024 oli 83,50 (78,00) euroa per osake. 1.10.2023–30.9.2024 välisenä aikana alin kaupankäyntikurssi yhtiön osakkeella oli 67,00 (75,50) euroa per osake, ylin 85,50 (129,00) euroa per osake ja keskipurssi 74,70 (98,74) euroa per osake. Asuntosalkku-konsernin markkina-arvo katsauskauden lopussa 30.9.2024 oli 82,4 (77,0) miljoonaa euroa perustuen katsauskauden viimeisen kaupankäyntipäivän päätöskurssiin.

Asuntosalkun osakkeiden kaupankäyntitunnus on ASUNTO ja ISIN-tunnus FI4000517602.

Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.1.2024. Yhtiökokouksessa vahvistettiin tilinpäätös 30.9.2023 päättyneeltä tilikaudelta, päätettiin tilikauden voitonjaosta hallituksen esityksen mukaisesti, myönnettiin vastuuvapaus hallitukselle ja toimitusjohtajalle ja päätettiin hallituksen jäsenten palkkioista sekä jäsenten lukumäärästä. Kokouksessa vahvistettiin hallituksen jäsenten lukumääräksi viisi. Aiempi hallitus valittiin jatkamaan tehtävässään, eli hallitukseen valittiin Hille Korhonen, Timo Metsola, Topi Piela, Arto Puolimatka ja Kim Väisänen.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen mukaisesti, että 30.9.2023 päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen perusteella ei jaeta osinkoa ja että tilikauden voitto kirjataan edellisten tilikausien voitto-/tappiotilille.

Yhtiökokous päätti lisäksi, että yhtiön tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, joka ilmoitti, että päävastuullisena tarkastajana toimii KHT Turo Koila.

Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta ja osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Kaikki yhtiökokouksen päätökset ja päätösten yksityiskohdat ovat luettavissa Asuntosalkun verkkosivuilta osoitteesta asuntosalkku.fi/yhtiötiedotteet/asuntosalkku-oyjn-varsinaisen-yhtiokokouksen-ja-hallituksen-jarjestaytymiskokouksen-paatokset/.

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Asuntosalkku Oyj:n hallitus päätti 8.2.2024 konsernin avainhenkilöiden kannustinjärjestelmästä 30.9.2024 päättyneelle tilikaudelle. Kannustinjärjestelmän ansaintajakso kattoi yhden tilikauden ja päättyi tilikauden loppuun 30.9.2024. Asiasta tiedotettiin yhtiötiedotteella 8.2.2024. Yhtiö maksaa kannustinjärjestelmän palkkiot kokonaan rahana, ja osallistujan tulee ostaa Asuntosalkun osakkeita vähintään 40 %:n osuudella saamastaan bruttopalkkiosta.

30.9.2024 päättyneen tilikauden aikana yhtiö ei luovuttanut omia osakkeitaan yhtiön johto- tai avainhenkilöille. Avainhenkilöiden 30.9.2023 päättyneen tilikauden ansaintajakson kannustinohjelmasta ansaitsemat palkkiot päätettiin maksaa avainhenkilöille kokonaan rahana, koska ohjelman hallinnoimiseen ei ollut löytynyt yhtiölle sopivaa ja kustannustehokasta ratkaisua määräaikaan mennessä.

Yhtiö maksaa hallituspalkkiot rahana.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Asuntosalkku arvioi, että sen keskeisimmät ja merkittävimmät lähiajan riskit sekä epävarmuustekijät liittyvät mahdollisiin korkoympäristön muutoksiin ja asuntojen myyntimarkkinan muutoksiin Tallinnassa sekä geopoliittisiin riskeihin liittyviin mahdollisiin toimintaympäristön muutoksiin.

Vaikka konsernilla on korkojohdannaisten avulla toteutettuja korkosuojauksia, huomattava osa konsernin lainoista on vaihtuvakorkoista, jolloin konserni hyötyisi viitekorkojen mahdollisesta laskusta, mutta mahdollinen korkojen nousu heikentäisi konsernin tulosta. Asuntosalkku on myynyt viimeisen puolentoista vuoden aikana Tallinnassa useita asuntoja arvonmääritysarvoja korkeammilla hinnoilla, mistä on myös syntynyt realisoituneita luovutusvoittoja. Tallinnan asuntomarkkinoiden tilanne voi kuitenkin muuttua, ja Asuntosalkun mahdollisuus saavuttaa luovutusvoittoja Tallinnassa voi heikentyä tai poistua kokonaan. Viitekorkojen muutos tai kehittyminen markkinaodotuksista poikkeavasti voisi vaikuttaa myös asuntojen myyntimarkkinaan. Yhtiön kannalta negatiivisilla shokeilla korkokuluihin ja/tai asuntojen myyntimarkkinaan voisi olla vaikutuksia myös yhtiön mahdollisuuksiin täyttää sen nykyiset rahoituslainojen kovenantit, ellei nykyisistä kovenanttiehdoista sovittaisi rahoittajien kanssa poikkeuksia.

Geopoliittisen tilanteen vuoksi mahdollisiin liiketoimintaympäristön muutoksiin tai häiriöihin liittyy korostunut riski. Mahdolliset häiriöt voivat vaikuttaa myös viitekorkoihin ja asuntojen myyntimarkkinaan.

Asuntosalkun kohdealueiden ja -segmentin vuokramarkkinoiden kilpailu voi poiketa merkittävästi yleisestä keskiarvosta, ja Asuntosalkun portfolion vuokrat voivat kehittyä yleistä markkinaa paremmin tai huonommin. Asuntojen hintojen nousu Tallinnassa voi vaikeuttaa yhtiön kasvun toteuttamista suunnitellusti ja tuottavasti. Yhtiön strategian mukaisia sijoituskohteita voi tulla tarjolle vähemmän ja niiden hinnat voivat vaikeuttaa sijoittamista kannattavasti. Asuntojen kauppahintojen nousu ei kuitenkaan välttämättä vaikuta, ainakaan suoraan, yhtiön portfolion käypään arvoon, joka arvioidaan asuntojen tuottoarvon perusteella.

Tapahtumat tilikauden jälkeen

Konsernin liiketoiminta on jatkunut tasaisena 1.10.2024 alkaneen tilikauden aikana.

Asuntosalkun hallitus päätti varsinaisen yhtiökokouksen 23.1.2024 antaman valtuutuksen perusteella aloittaa yhtiön omien osakkeiden hankinnan. Hankittavien osakkeiden enimmäismäärä on 5 000, joka vastaa noin 0,5 prosenttia yhtiön osakkeista. Osakkeiden hankintaan käytetään kuitenkin enintään 500 000 euroa. Asiasta tiedotettiin 11.10.2024 ja omien osakkeiden hankkiminen aloitettiin 22.10.2024.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle 2025 tiedotettiin 13.11.2024. Nimitystoimikunta ehdotti, että hallitukseen valitaan Hille Korhonen, Timo Metsola, Terhi Mäki, Topi Piela ja Kim Väisänen, ja että hallituksen palkkiot säilyvät ennallaan.

Asuntosalkku on myynyt 7 asuntoa Tallinnasta ajalla 1.10.2024–30.11.2024. Kauppahinnat myydyistä asunnoista olivat yhteensä 1,4 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa, jonka määrä on yhteensä 0,5 miljoonaa euroa. Näiden myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,99 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja.

Osingonjakoesitys

Emoyhtiön jakokelpoiset varat olivat 30.9.2024 tilikauden päättyessä 2 784 619 euroa, josta tilikauden voitto oli 795 481 euroa.

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 30.9.2024 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa ja että tilikauden voitto kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappiutilille.

Taloudellinen tiedottaminen

Asuntosalkku julkaisee tilikauden 1.10.2023–30.9.2024 tilinpäätöksen ja hallituksen toimintakertomuksen viimeistään 16.12.2024 alkavalla viikolla eli viikolla 51. Varsinainen yhtiökokous on suunniteltu pidettäväksi torstaina 23.1.2025. Yhtiön hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle erikseen myöhemmin.

Asuntosalkku julkaisee tilikauden 1.10.2024–30.9.2025 aikana tämän tilinpäätöstiedotteen lisäksi seuraavat taloudelliset tiedotteet:

13.2.2025 – Liiketoimintakatsaus 1.10.2024–31.12.2024,

20.5.2025 – Puolivuosisikatsaus 1.10.2024–31.3.2025 ja

21.8.2025 – Liiketoimintakatsaus 1.10.2024–30.6.2025.

Lehdistö- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 10.12.2024 klo 9.30. Esitystä voi seurata webcastina [tästä linkistä](#). Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/.

Helsingissä 10.12.2024

Asuntosalkku Oyj

Hallitus

Konsernituloslaskelma

(tuhatta euroa)	1.4.2024– 30.9.2024 ⁽¹⁾	1.4.2023– 30.9.2023	1.10.2023– 30.9.2024 ⁽¹⁾	1.10.2022– 30.9.2023
LIIKEVAIHTO				
Vuokratuotto	9 230	8 071	17 492	15 988
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	1 646	719	2 555	802
Muu myynti	28	22	59	39
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	10 904	8 812	20 106	16 828
Liiketoiminnan muut tuotot				
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	1 254	-6 239 ⁽²⁾	-4 309	-12 845 ⁽²⁾
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-8 538	-952 ⁽²⁾	-11 945	-4 317 ⁽²⁾
Muut liiketoiminnan muut tuotot	57	124	117	180
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	-7 227	-7 067⁽²⁾	-16 137	-16 982⁽²⁾
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja ostot				
Vastikkeet/vuokrat	-2 493	-2 288	-4 901	-4 550
Pienkorjaukset	-190	-113	-325	-211
Muut ostot tilikauden aikana	-164	-117	-334	-215
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-2 847	-2 518	-5 560	-4 976
Ulkopuoliset palvelut	-462	-310	-785	-570
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-3 309	-2 828	-6 345	-5 546
Henkilöstökulut	-673	-579	-1 392	-1 213
Poistot ja arvonalentumiset	-321	-221	-552	-425
Liiketoiminnan muut kulut	-843	-384⁽²⁾	-1 305	-876⁽²⁾
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-1 469	-2 268	-5 626	-8 214
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	146	181	285	181
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-6 169	-3 186	-10 099	-4 811
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6 023	-3 005	-9 814	-4 630
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-7 492	-5 273	-15 440	-12 844
Tuloverot				
Tilikauden verot	25	-157	-383	-489
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	-251	1 248	862	2 569
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	348	-	348	-
Tuloverot yhteensä	122	1 091	827	2 080
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	-7 370	-4 182	-14 613	-10 764

- 1) Konsernituloslaskelma 30.9.2024 päättyneeltä kaudelta sisältää Linnakodun yhdisteltynä 14 kuukauden ajalta koko tilikauteen ja 8 kuukauden ajalta puolivuotiskauteen. Tilikausien vertailukelpoisuudesta katso liitetieto 1. Vertailukelpoinen 12 tai 6 kuukauden ajan konsernituloslaskelma esitetään liitetiedossa 4.a.
- 2) Realisoitumaton voitto/tappio esitetään jatkossa etumerkistä riippumatta liiketoiminnan muissa tuotoissa. Oikaisusta vertailukauteen katso liitetieto 3.

Konsernitase

(tuhatta euroa)	30.9.2024	30.9.2023
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	2 171	2 174
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 171	2 174
Sijoitukset		
Kiinteistöt	101 402	109 844
Kiinteistöarvopaperit	161 925	164 600
Sijoitukset yhteensä	263 328	274 444
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	265 499	276 618
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus	23	16
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	272	-
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	272	-
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	227	176
Laskennalliset verosaamiset	367	-
Muut saamiset	401	107
Siirtosaamiset	64	108
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 059	392
Saamiset yhteensä	1 331	392
Rahoitusarvopaperit		
Rahamarkkinasijoitukset	-	990
Rahoitusarvopaperit yhteensä	-	990
Rahavarat		
Rahat ja pankkisaamiset	2 394	5 558
Likvidit määräaikaistalletukset	1 680	5 100
Rahavarat yhteensä	4 074	10 658
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5 428	12 056
V a s t a a v a a	270 927	288 674

(tuhatta euroa)	30.9.2024	30.9.2023
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	93 966	93 966
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	40 856	51 620
Tilikauden voitto (-tappio)	-14 613	-10 764
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	120 208	134 821
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	144 672	47 411
Laskennallinen verovelka	1 089	1 931
Pitkäaikainen yhteensä	145 761	49 342
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 464	101 778
Ostovelat	173	166
Verovelat	143	21
Muut velat	505	1 622
Siirtovelat	673	924
Lyhytaikainen yhteensä	4 958	104 511
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	150 719	153 853
V a s t a t t a v a a	270 927	288 674

Konsernin rahavirtalaskelma

(tuhatta euroa)	1.4.2024– 30.9.2024 ⁽¹⁾	1.4.2023– 30.9.2023	1.10.2023– 30.9.2024 ⁽¹⁾	1.10.2022– 30.9.2023
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Käyttökate	-1 148	-2 046	-5 074	-7 789
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	7 284	7 191	16 254	17 162
Oikaisu, kalusteiden luovutukset	51	21 ⁽²⁾	74	21 ⁽²⁾
Saadut korot	153	133	323	133
Maksetut korot	-6 874	-2 505	-10 878	-3 954
Maksetut verot	54	-109	-213	-497
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-480	2 684	486	5 075
Nettokäyttöpääoman muutos	-236	458	-629	311
Liiketoiminnan rahavirta ennen lainasaamisten ja rahoitusarvopapereiden muutosta	-716	3 142	-143	5 385
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys (-) tai vähennys (+)	-	6 995	990	-990
Liiketoiminnan nettorahavirta	-716	10 138	847	4 396
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-329	-374 ⁽²⁾	-623	-680 ⁽²⁾
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-4 737	-7 857	-9 393	-13 425
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	2 831	1 500	4 255	1 566
Investointien nettorahavirta	-2 235	-6 731	-5 761	-12 539
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	-2 951	3 407	-4 914	-8 143
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA				
Lainojen nostot	99 021	5 873	101 141	8 537
Lainojen takaisinmaksut	-101 316	-1 369	-102 194	-2 137
Osingonjako	-2	-1 027	-345	-1 712
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	-2 297	3 477	-1 398	4 688
Rahavarojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-5 248	6 884	-6 312	-3 456
Rahavarat kauden alussa	9 594	4 506	10 658	14 845
Luokittelumuutokset	-272	-	-272	-
Konsernitaseen ulkopuolelle siirretyt vuokravakuudet	-	-731	-	-731
Rahavarat kauden lopussa	4 074	10 658	4 074	10 658

- 1) Konsernin rahavirtalaskelma 30.9.2024 päättyneeltä kaudelta sisältää Linnakodun yhdisteltynä 14 kuukauden ajalta koko tilikauteen ja 8 kuukauden ajalta puolivuotiskauteen. Tilikausien vertailukelpoisuudesta katso liitetieto 1. Vertailukelpoinen 12 tai 6 kuukauden ajan rahavirtalaskelma esitetään liitetiedossa 4.b.
- 2) Aiempia kausia on oikaistu Tallinnassa myytyjen asuntojen kalusteiden käsittelyn osalta, katso liitetieto 3

Laskelma oman pääoman muutoksista tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2023–30.9.2024	1.10.2022–30.9.2023
Osakepääoma tilikauden alussa	93 966	93 966
Osakepääoma tilikauden lopussa	93 966	93 966
Sidottu oma pääoma yhteensä	93 966	93 966
Edellisten tilikausien voitto tilikauden alussa	40 856	53 692
Osingonjako	-	-2 072
Oikaisut edellisiltä tilikausilta	-	-1
Edellisten tilikausien voitto tilikauden lopussa	40 856	51 620
Tilikauden voitto (-tappio)	-14 613	-10 764
Vapaa oma pääoma yhteensä	26 243	40 856
Oma pääoma yhteensä	120 208	134 821

Konsernin lyhennetyt liitetiedot

I. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tämän tilinpäätöstiedotteen lukuja koskien 30.9.2024 päättynyttä tilikautta, puolivuotiskautta 1.4.–30.9.2024 ja puolivuotiskauden vertailukautta 1.4.–30.9.2023 ei ole tilintarkastettu. 30.9.2023 päättyneen tilikauden (jatkossa ”vertailukausi”) tuloslaskelma, tase ja rahavirtalaskelma perustuvat konsernin tilintarkastettuun tilinpäätökseen kyseiseltä tilikaudelta.

Esitetyt luvut on pyöristetty tuhannen euron tarkkuuteen, ellei toisin mainita. Pyöristyksen vuoksi yksittäisten rivien summa voi poiketa esitetystä väli- tai loppusummasta.

Konsernitilinpäätös laaditaan Suomen kansallisen lainsäädännön (FAS) ja Kirjanpitoasetuksen (KPA) mukaisesti.

Konsernitilinpäätökseen yhdistellään konsernin emoyhtiö Asuntosalkku Oyj sekä konsernin tytäryritykset Asuntosalkku Suomi Oy, Suomen Asuntovarainhoito Oy ja Linnakodu OÜ. Asunto-osakeyhtiöitä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen.

30.9.2024 päättyneellä tilikaudella konserniyhtiöistä Linnakodun tilikausi oli muusta konsernista poikkeava 1.8.2023–30.9.2024 eli 14 kuukauden mittainen. Linnakodun tilikausi alkoi kaksi kuukautta ennen emoyhtiön tilikauden alkamista. Linnakodun tilikausi harmonisoitiin konsernin kanssa tämän poikkeavan tilikauden avulla. Linnakodu on yhdistelty konsernin tuloslaskelmaan ja rahavirtalaskelmaan 30.9.2024 päättyneelle tilikaudelle sen koko tilikaudelta 1.8.2023–30.9.2024 ja 30.9.2024 päättyneelle puolivuotiskaudelle ajalta 1.2.2024–30.9.2024. Tase on yhdistelty kauden päätöspäivältä 30.9.2024. Vertailukauden konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta sen aiemmalta tilikaudelta 1.8.2022–31.7.2023 ja puolivuotiskaudelta 1.2.2023–31.7.2023 sekä tase kauden päätöspäivältä 31.7.2023. Emoyhtiön tilikauden mukaan esitetyt päivämäärät vertailukaudella tarkoittavat Linnakodun osalta tässä esitetyt kahta kuukautta aikaisempia kausia, ellei toisin mainita. Linnakodun poikkeavan tilikauden vuoksi 30.9.2024 päättynyt ja 30.9.2023 päättynyt tilikausi eivät ole konsernin tuloslaskelman ja rahavirtalaskelman osalta suoraan vertailukelpoisia. Liitetiedossa 4 esitetään konsernin vertailukelpoiset tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma.

”Sijoituskiinteistö” tarkoittaa omaisuuserää (asuntoa, kiinteistöä tai kiinteistön osaa, rakennusta tai rakennuksen osaa), jota yhtiö pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja ja/tai omaisuuden arvonnousua. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit ja rakenteilla olevat kohteet. Myös myytävänä olevat sijoituskiinteistöt kuuluvat sijoituskiinteistöihin, eikä niitä luokitella vaihto-omaisuudeksi.

2. Arvostusperiaatteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Saamiset ja velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti ja sijoituskiinteistöt KPL 5 luvun 2b §:n mukaan käyvän arvon mukaisesti.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu.

Konserni arvostaa kirjanpidossaan sijoituskiinteistöjen valmiit asunnot käypään arvoon ja rakenteilla olevat asunnot hankinta-arvoon asunnosta katsaushetkellä maksetun summan mukaisesti.

Rahavaroissa esitettävät likvidit määräaikaistalletukset ovat sijoituksen tekohetkellä enintään kolmen kuukauden juoksuajan rahamarkkinasijoituksia tai määräaikaistalletuksia. Rahat ja pankkisaamiset koostuvat pankkitilien saldoista ja mahdollisista käteisvaroista. Sijoituksen tekohetkellä enintään yhden vuoden mutta yli kolmen kuukauden juoksuajan rahamarkkinasijoitukset on esitetty vaihtuvissa vastaavissa rahoitusarvopapereissa riippumatta niiden juoksuajasta katsaushetkellä. Likvidit määräaikaistalletukset eivät vaikuta konsernin rahavirtalaskelmaan talletuksien pääomien osalta, koska ne luetaan jatkuvasti rahavaroihin kuuluviksi.

Realisoitumattomasta voitosta (tai tappiosta) sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon syntyy konsernin suomalaisissa yhtiöissä pitkäaikaista laskennallista verovelkaa 20 % laskennallisen voiton (tai tappion) määrästä Suomen verokannan mukaisesti. Yhtiö kirjaa vastaavasti laskennallisen verosaamisen, kun yhtiö uskoo voivansa hyödyntää kyseisen verosaamisen tai uskoo sen olevan luonteeltaan lyhytaikainen ja poistuvan ennen sijoitusten mahdollista realisoimista. Yhtiö on myös kirjannut konsernitaseeseen laskennallisia verosaamia, jotka johtuvat tilikauden elinkeinotoiminnan tappiosta, ja jotka yhtiö uskoo voivansa vähentää tulevien tilikausien voitoista.

Laskennallista verovelkaa ei synny virolaisessa tytäryhtiössä, koska Viron verokanta on 0 % tuloksesta ja yritysvero pohjautuu voitonjakoon. Yhtiöllä ei ole ennustettavissa olevassa tulevaisuudessa suunnitelmaa jakaa varoja Linnakodulta emoyhtiölle realisoitumattomaan voittoon perustuen, joten laskennallisia verovelkoja ei kirjata Virosta.

Johdannaissopimusten nimellis- ja markkina-arvot esitetään liitetiedoissa. Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä johdannaissopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu liitetiedoissa. Johdannaissopimuksiin perustuvat korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojattavan erän korkoja.

3. Oikaisu vertailukaudelle

Vertailukauden tuloslaskelmaa on oikaistu siten, että realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon on siirretty liiketoiminnan muista kuluista liiketoiminnan muihin tuottoihin, missä realisoitumattomat voitot/tappiot esitetään jatkossa etumerkistä riippumatta. Oikaisun vuoksi liiketoiminnan muut tuotot ovat vähentyneet vertailukaudella 17 162 tuhatta euroa ja puolivuotiskauden vertailukaudella 7 191 tuhatta euroa. Liiketoiminnan muut kulut oikaistuilla kausilla ovat muuttuneet vastakkaisesti eikä muutos vaikuta loppusummaan.

Konsernin rahavirtalaskelmaan on lisätty uusi erä ”Oikaisu, kalusteiden luovutukset”, jolla liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvä myytyjen asuntojen mukana luovutettujen kalusteiden jäännösarvon alaskirjaus oikaistaan. Oikaisun vuoksi liiketoiminnan rahavirta kasvaa 2023 päättyneellä kokonaisella tilikaudella 21 tuhatta euroa ja investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin pienenee vastaavasti 21 tuhatta euroa. Rahavarojen lisäys/vähennys ei muutu.

4. Konsernin vertailukelpoiset tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma

Alla esitetään konsernin tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma siten vertailukelpoiseksi muutettuna, että Linnakodusta on jätetty kustakin kaudesta kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin. Näin kukin 30.9.2024 päättyneen kausi on yhtä pitkä kuin niiden vertailukausi ja siten keskenään vertailukelpoisia. Vertailukelpoiseksi muutettuna Linnakodu on yhdistelty konserniin kokonaiselta tilikaudelta ajalta 1.10.2023–30.9.2024 ja puolivuotiskauden osalta ajalta 1.4.2024–30.9.2024. Vertailukautena esitetään edellinen tilikausi ja puolivuotiskauden vertailukausi samanlaisena kuin konsernin tuloslaskelmassa ja rahavirtalaskelmassa. Vertailukauden konserniyhdistelyt tilinpäätökseen 30.9.2023 on tehty Linnakodun osalta sen aiemmalta tilikaudelta 1.8.2022–31.7.2023, puolivuotisvertailukaudelta 1.2.2023–31.7.2023 sekä tase kauden päätöspäivältä 31.7.2023.

a. Konsernin vertailukelpoinen tuloslaskelma

(tuhatta euroa)	4/24–9/24	4/23–9/23	10/23–9/24	10/22–9/23
LIIKEVAIHTO				
Vuokratuotto	8 278	8 071	16 638	15 988
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	1 235	719	2 201	802
Muu myynti	22	22	45	39
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	9 535	8 812	18 885	16 828
Liiketoiminnan muut tuotot				
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	1 254	-6 239	-4 309	-12 845
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-8 128	-952	-11 592	-4 317
Muut liiketoiminnan muut tuotot	48	124	109	180
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	-6 826	-7 067	-15 791	-16 982
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja ostot				
Vastikkeet/vuokrat	-2 287	-2 288	-4 763	-4 550
Pienkorjaukset	-155	-113	-305	-211
Muut ostot tilikauden aikana	-134	-117	-303	-215
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-2 576	-2 518	-5 372	-4 976
Ulkopuoliset palvelut	-387	-310	-740	-570
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-2 963	-2 828	-6 112	-5 546
Henkilöstökulut	-635	-579	-1 350	-1 213
Poistot ja arvonalentumiset	-243	-221	-477	-425
Liiketoiminnan muut kulut	-810	-384	-1 236	-876
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-1 941	-2 268	-6 081	-8 214

	4/24–9/24	4/23–9/23	10/23–9/24	10/22–9/23
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	136	181	285	181
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-5 691	-3 186	-9 659	-4 811
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5 555	-3 005	-9 374	-4 630
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-7 496	-5 273	-15 455	-12 844
Tuloverot				
Tilikauden verot	25	-157	-383	-489
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	-251	1 248	862	2 569
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	348	-	348	-
Tuloverot yhteensä	122	1 091	827	2 080
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	-7 374	-4 182	-14 628	-10 764

b. Konsernin vertailukelpoinen rahavirtalaskelma

(tuhatta euroa)	4/24–9/24	4/23–9/23	10/23–9/24	10/22–9/23
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Käyttökate	-1 699	-2 046	-5 605	-7 789
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	6 874	7 191	15 900	17 162
Oikaisu, kalusteiden luovutukset	44	21	70	21
Saadut korot	142	133	322	133
Maksetut korot	-6 431	-2 505	-10 487	-3 954
Maksetut verot	66	-109	-200	-497
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-1 003	2 684	1	5 075
Nettokäyttö pääoman muutos	-186	458	-627	311
Liiketoiminnan rahavirta ennen lainasaamisten ja rahoitusarvopapereiden muutosta	-1 189	3 142	-627	5 385
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys (-) tai vähennys (+)	-	6 995	990	-990
Liiketoiminnan nettorahavirta	-1 189	10 138	363	4 396
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-268	-374	-494	-680
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-1 714	-7 857	-9 158	-13 425
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	2 285	1 500	3 759	1 566
Investointien nettorahavirta	302	-6 731	-5 892	-12 539
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	-887	3 407	-5 528	-8 143
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA				
Lainojen nostot	96 611	5 873	101 141	8 537
Lainojen takaisinmaksut	-101 150	-1 369	-102 014	-2 137
Osingonjako	-2	-1 027	-345	-1 712
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	-4 541	3 477	-1 218	4 688
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	-5 427	6 884	-6 746	-3 456
Rahavarat kauden alussa	9 773	4 506	11 092	14 845
Luokittelumuutokset	-272	-	-272	-
Konsernitaseen ulkopuolelle siirretyt vuokravakuudet	-	-731	-	-731
Rahavarat kauden lopussa	4 074	10 658	4 074	10 658

5. Konserniyhtiöiden liiketoimet intressitahojen kanssa

Konserniyhtiöt ostivat palveluja lähipiiriyhtiöltään ja myivät näille palveluja seuraavasti:

(tuhatta euroa)	1.10.2023–30.9.2024		1.10.2022–30.9.2023	
	Ostot	Myynnit	Ostot	Myynnit
Vuokratuura-konserni (Vuokratuura Oy ja Vuokratuura-yhtiöt Oy yhteensä)	391	2	400	8
Koduingel OÜ	315	2	299	-
Wiedemanni Triikraud KÜ	1 ⁽¹⁾	-	6	-

1) Wiedemanni Triikraud KÜ ei ole lähipiiriyhtiö enää 17.11.2023 jälkeen, joten liiketoimia tämän jälkeen ei esitetä lähipiiriliiketoimina.

Taulukko ei sisällä konsernin enemmistöltä tai vaikutusvaltaosuudelta omistamia taloyhtiöitä, joille konserni maksaa yhtiövastikkeita, remonttien hankeosuuksia tai muita näihin rinnastettavia maksuja.

Tämän lisäksi konserniyhtiöt tekivät tilikaudella korkosijoituksia lähipiiriyhtiöihinsä seuraavasti:

(tuhatta euroa)	1.10.2023–30.9.2024			1.10.2022–30.9.2023		
	Nimellis- arvot yhteensä	Määrä kauden päätyessä	Korko- tuotot	Nimellis- arvot yhteensä	Määrä kauden päätyessä	Korko- tuotot
Liikenteenohjausyhtiö Fintraffic Oy	-	-	-	2 000	-	13

Korkosijoitukset olivat markkinaehtoisia.

Konsernin vuokralaisten vuokrasopimuksissa oli tilinpäätöshetkellä sopimusvakuutena lähipiiriyhtiö Takausvakuus Oy:n antamia omavelkaisia takauksia Asuntosalkun hyväksi yhteensä 121 (9) tuhannen euron määrästä.

6. Aineellisten hyödykkeiden lisäykset ja poistot tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2023–30.9.2024	1.10.2022–30.9.2023
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	2 174	1 927
Lisäykset	623	679
Poistot tilikaudella	-552	-411
Myytyjen asuntojen kalusteiden jäännösarvo	-74	-21
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	2 171	2 174
Koneet ja kalusto yhteensä	2 171	2 174
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 171	2 174

Koneet ja kalusto sisältää suurimmaksi osaksi irtokalusteita konsernin asunnoissa Tallinnassa. Viron markkinakäytännössä asunnot vuokrataan kalustettuina.

7. Taseen ulkopuoliset vastuut

a. Sitoumukset hankkia aineellista omaisuutta

Linnakodu on tehnyt rakenteilla olevista asunnoista hankintasopimuksia tai varaussopimuksia, joiden perusteella Linnakodun tulee maksaa kustakin asunnosta kauppahinta. Osa kauppahinnasta on maksettu hankintasopimuksien tai varaussopimuksien solmimisen yhteydessä, ja osa maksetaan asunnon valmistumisen yhteydessä. Rakenteilla olevien asuntojen kokonaiskauppahinnat per 30.9.2024 ovat yhteensä 5 176 tuhatta euroa, josta 830 tuhatta euroa on maksettu tilikauden päätyessä. Maksamattomia osuuksia on jäljellä yhteensä 4 347 tuhatta euroa. Ennustetut transaktiokustannukset hankinnoista ovat tämän lisäksi 65 tuhatta euroa, joista 21 tuhatta euroa on maksettu tilikauden päätyessä. Maksamattomia transaktiokuluja on jäljellä yhteensä 44 tuhatta euroa.

Kokonaiskauppahintojen maksamisen lisäksi asunnot tarvitsevat kiintokalustus- ja koneinvestointeja yhtiön arvion mukaan noin 348 tuhannen sekä irtokalusteita 234 tuhannen euron arvosta vuokrauskelpoiseksi saattamiseksi. Tästä 117 tuhatta euroa on maksettu ja 465 tuhatta euroa jäljellä. Viron markkinakäytännön mukaan uudet asunnot

valmistuvat ilman keittiön kiintokalusteita tai koneita ja vuokrataan kalustettuina. Kalustus- ja koneinvestointien toteutuva investointi sekä transaktiokustannukset saattavat ylittää tai alittaa arvioidut summat.

Linnakodu omistaa lisäksi kiinteistön, jolla on 10 asuntoa sisältävä keskeneräinen rakennus. Tilinpäätöshetkellä tämän valmiiksi rakentamiseen ei liity sitoumuksia.

b. Esineoikeudelliset vakuudet

(tuhatta euroa)	30.9.2024	30.9.2023
Velat, joista on annettu vakuudeksi omaisuuttaan		
Lainat rahoituslaitoksilta	140 135	149 188
Rahoituslainojen vakuudet		
Käteispantit (irtain esine tai arvopaperi)	162 409	164 600
Kiinteistökiinnitykset	99 663	105 322
Rahoituslainojen vakuudet yhteensä	262 072	269 922

Konsernin yhtiöistä Asuntosalkku Suomi ja Suomen Asuntovarainhoito ovat yhteisvelallisia 88 000 tuhannen euron lainassa rahoituslaitoksilta. Näiden yhtiöiden kyseisen lainan vakuudeksi antamat vakuudet ovat koko lainan vakuutena eli myös toistensa hyväksi.

Linnakodulla on tilikauden päättyessä yhteensä 3 141 tuhatta euroa nostamattomia lainalimiittejä. Kyseisten limiittilainojen nostaminen on vapaaehtoista. Nostamisen yhteydessä lainanantajalle pitää antaa vakuus.

c. Saadut, konsernitaseen ulkopuoliset vuokravakuudet

Konsernin vuokralaiset Suomessa ja Virossa ovat antaneet vuokrasopimusten vakuudeksi konsernin haltuun rahaa, joka ei sisälly konsernin taseeseen. Näitä varoja on 30.9.2024 konsernin hallussa yhteensä 1 854 tuhatta euroa.

d. Taseen ulkopuoliset johdannaiset

Konsernilla on suojaustarkoituksessa pidettäviä johdannaisia. Konsernin pitämät johdannaiset ovat koronvaihto- tai korkokattosopimuksia, jotka on tehty vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojaamiseksi korkoriskiltä.

Alla taulukossa on esitetty johdannaisten nimellisarvot ja markkina-arvot tilikauden päättyessä. Yhdessä solmitut johdannaissopimusten kokonaisuudet, joissa yksi johdannainen on koronvaihtosopimus ja toinen on siihen liittyvät korkolattiasopimus, on laskettu nimellisarvoltaan yhtenä johdannaisena.

(tuhatta euroa)	30.9.2024	30.9.2023
Koronvaihtosopimukset		
Nimellisarvo	45 232	9 048
Markkina-arvo	-363	451
Korkokattosopimukset		
Nimellisarvo	35 200	16 219
Markkina-arvo	158	-20 ^{l)}

l) Johdannaisesta yhtiön maksettava kertamaksu, 336 tuhatta euroa, sisältyi lyhytaikaisiin velkoihin tilinpäätöshetkellä 2023.

Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2025–2027. Nimellisarvolla painotettu korkojohdannaisten keskimaturiteetti oli 2,5 vuotta tilikauden päättyessä 30.9.2024.

Konserni kirjaa suojaavista korkojohdannaista maksetut ja saadut korot korkokuluiksi. Johdannaisten tuotto vähentää konsernin korkomenoja eikä kasvata korkotuottoja. Tämä käsittely vastaa laina- ja johdannaissopimusten kokonaisuuden luonnetta, missä korkojohdannaisten on tarkoitus vaikuttaa yhtiön lainojen korkokustannuksiin. Kertyneet korot lainoista ja korkojohdannaista jaksotetaan lyhytaikaisiin velkoihin tätä vastaavasti, eikä jaksotuksia tehdä saamisiin. Ennakkomaksut korkosuojausjohdannaista on kirjattu korkokuluksi sopimuksen alkamishetkelle.

8. Sijoituskiinteistöjä koskevat liitetiedot

Sijoituskiinteistöjen realisoituneet luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omina erinään, jos sellaisia on. Realisoitumattomat voitot ja/tai tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon esitetään nettomääräisesti liiketoiminnan muissa tuotoissa etumerkistä riippumatta.

a. Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Konserni arvostaa sijoituskiinteistönsä käypään arvoon, jos sijoituskiinteistö on valmis, tai hankintamenoon, jos sijoituskiinteistö on rakenteilla. Taseen arvonkorotus käypään arvoon arvostamisesta lasketaan valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja hankintamenoerotuksena. Rakenteilla oleviksi lasketaan sekä konsernin omistuksessa rakennusvaiheessa olevat kohteet että sellaiset kohteet, joista konsernilla on rakennuttajan kanssa tehty sopimus kohteen hankkimisesta rakentamisen valmistuessa. Perusparannuksessa olevat kohteet lasketaan valmiiksi.

Käyvän arvon arvonnääritys tehdään tilinpäätöstä ja puolivuositilikausta varten eli kahdesti vuodessa. Käypä arvo tarkoittaa arvioitua rahamäärää, jolla sijoituskiinteistö arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioidaan oletuksella, että sijoituskiinteistöt ovat veloista ja rasituksista vapaita. Yhtiö vähentää sijoituskiinteistöihinsä kohdistuvat taloyhtiöiden velkojen osuudet velattomasta käyvästä arvosta.

Sijoituskiinteistöistä kirjataan niiden hankinnan yhteydessä hankintameno sisältäen kauppahinnan, transaktiomenot kuten varainsiirtoverot ja neuvonantajapalkkiot sekä hankinnan yhteydessä tehtävien perusparannusten menot. Sijoituskiinteistöjen hankintahintaan aktivoidaan myös myöhemmät perusparannusinvestoinnit ja tähän rinnastettavat muut menot ja taloyhtiön hankkeista johtuvat kertamaksulla taloyhtiölle suoritettavat hankeosuudet. Hankintahintaan aktivoidaan myös yhtiön taloyhtiön osakkaana maksamat rahoitusvastikkeet niistä lainoista, jotka taloyhtiö rahastoi omassa kirjanpidossaan, ja siltä osin, kuin rahoitusvastikkeella maksetaan lainan lyhennystä. Luovutusvoitot tai -tappiot lasketaan luovutushinnan ja hankintamenoerotuksena. Realisoitumatonta voittoa/tappiota laskettaessa myös irtokalusteiden menojäännös sisällytetään hankintamenoon.

Konserni ei kirjaa tuloslaskelmaansa tai taseeseensa rakenteilla olevista asunnoista käyvän arvon muutoksia, vaan rakenteilla olevat asunnot arvostetaan taseessa hankintamenoon toteutuneiden investointien mukaisesti.

b. Muutokset sijoituskiinteistöjen arvostamisessa

Kuten aiemminkin, ulkoinen kiinteistöarvioitsija määrittää sijoituskiinteistöjen arvot velattomana. Edellisillä tilikausilla sijoituskiinteistöillä ei kuitenkaan ole ollut taloyhtiövelkaa. 30.9.2024 päättyneen tilikauden lopussa sijoituskiinteistöillä oli 875 tuhatta euroa taloyhtiövelkaa, joka on vähennetty ulkoisen kiinteistöarvioitsijan antamasta velattomasta käyvästä arvosta.

Vertailukaudella yhtiö muutti asuntojen irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyä siten, että 30.9.2023 päättyneestä tilikaudesta alkaen asuntojen irtokalusteet lasketaan osaksi asuntojen hankintamenoa, kun yhtiö kirjaa realisoitumatonta voittoa/tappiota asuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos tilikauden aikana jakautuu nettoinvestointeihin kauden aikana ja realisoitumattomaan voittoon/tappioon sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon. Muutoksella oli -2 163 tuhannen euron kertaluonteinen negatiivinen vaikutus konsernin tulokseen vertailukauden jälkimmäisellä puolivuotiskaudella. Yhtiön Suomen asunnot vuokrataan ilman kalusteita, joten muutos ei vaikuttanut realisoitumattomaan voittoon/tappioon yhtiön portfolioista Suomessa.

c. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2023–30.9.2024	1.10.2022–30.9.2023
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden alussa (1.10.)	274 444	279 746
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	7 400	11 942
Perusparannusinvestoinnit	1 984	2 159
Mydyt sijoituskiinteistöt	-4 246	-2 242
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta		
Realisoitumaton voitto/tappio ilman irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksen vaikutusta	-15 380	-14 999
Kalusteiden jäännösarvon osuus käyvästä arvosta (-) ¹⁾	-	-2 163
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, netto	-15 380	-17 162
Sijoituskiinteistöjen velaton arvo tilikauden lopussa (30.9.)	264 202	274 444
Sijoituskiinteistöjen lainaosuudet tilinpäätöshetkellä	-875	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa (30.9.)	263 328	274 444

l) Ks. liitetieto 8.b.

Sijoituskiinteistöjen hankinnat -erä sisältää hankittuihin sijoituskiinteistöihin aktivoidut transaktiokustannukset ja hankintahetken tilikaudella tehdyt perusparannusinvestoinnit sekä kaikki rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä toteutuneet aktivoidut menot.

d. Sijoituskiinteistöjen arvot arvostusmenetelmittäin

(tuhatta euroa)	30.9.2024	30.9.2023
Käypä arvo (valmiit)		
Valmiiden asuntojen käypä arvo velattomana	264 800	273 000
Taloyhtiövelat (-)	-875	-
Kalusteiden jäännösarvon osuus käyvästä arvosta (-)	-2 161	-2 163 ^{l)}
Käypä arvo (valmiit), yhteensä	261 764	270 837
Hankintameno (rakenteilla)	1 564	3 607
Yhteensä	263 328	274 444

l) Oikaistu tilinpäätöstiedotteessa 2023 esiintynyt kirjoitusvirhe (-2 174). Loppusumma ei muutu.

Asuntojen lukumäärä	30.9.2024	30.9.2023
Arvostettu käypään arvoon (valmiit)	2 080	2 070
Arvostettu hankintamenuon (rakenteilla)	36	84
Yhteensä	2 116	2 154

e. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määrittää ulkoinen kiinteistöarvioitsija Jones Lang LaSalle.

Konsernin tilinpäätöksessä sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrä ja muutos voi vaihdella merkittävästi sen mukaan, mitä arvostusmallissa käytetyt parametrit ovat ja miten ne muuttuvat edelliseen arviontiin verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisessä käytetyt oletukset ovat ulkoisen kiinteistöarvioitsijan riippumattomasti tekemiä oletuksia. Oletuksista merkityksellisimmät liittyvät tuottovaatimusten ja taloudellisen vuokrausasteen tulevaan kehitykseen, joten niistä on esitetty alla herkkyysanalyysi. Oletuksia liittyy myös vuokratason ja kulujen tulevaan kehitykseen.

Konserni antaa arvioitsijan käyttöön mahdollisimman kattavat havainnoitavissa olevat syöttötiedot kattaen muun muassa asuntojen vuokrat ja hoitokulut arvostushetken mukaisina. Yhtiö varmistaa arvioitsijan laskelmasta, että se on teknisesti ja faktoiltaan oikein.

f. Sijoituskohteiden käyvän arvon määrittämisen keskeiset parametrit

Syöttötiedot	30.9.2024			
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarain- hoito Oy	Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	Linnakodu OÜ, rakenteilla
Vuokrattava pinta-ala, m ²	43 286	10 992	24 793	1 553
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	5,14	5,17	4,96	4,78
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	5,24	5,27	5,06	4,88
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	97,2	97,2	97,4	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	3,0	2,7	2,4	2,4
Kulujen muutos vuodessa, %	2,2	2,2	2,0	2,0
Vuokrat, €/m ² /kk	17,4	16,0	17,1	18,8
Hoitokulut, €/m ² /kk	4,8	5,0	0,1	0,4

Vertailutiedot esitetään alla ensin tilikauden ensimmäisen puolivuotiskauden päätöksen ajalle ja sitten edellisen tilikauden päätöksen ajalle.

Syöttötiedot	31.3.2024 tai Linnakodu 31.1.2024			
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarain- hoito Oy	Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	Linnakodu OÜ, rakenteilla
Vuokrattava pinta-ala, m ²	43 286	10 992	24 405	2 926
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	5,03	5,06	4,69	4,49
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	5,13	5,16	4,79	4,59
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	97,2	97,2	97,4	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	2,7	2,7	2,6	2,6
Kulujen muutos vuodessa, %	2,5	2,5	2,0	2,0
Vuokrat, €/m ² /kk	17,2	15,8	17,0	18,0
Hoitokulut, €/m ² /kk	4,7	4,9	0,1	0,4

Syöttötiedot	30.9.2023 tai Linnakodu 31.7.2023			
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarain- hoito Oy	Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	Linnakodu OÜ, rakenteilla
Vuokrattava pinta-ala, m ²	43 286	10 992	24 092	3 753
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	4,65	4,70	4,34	4,21
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	4,75	4,80	4,44	4,31
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	96,9	96,9	97,4	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,3	2,3
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	2,0	2,0	2,3	2,3
Kulujen muutos vuodessa, %	2,0	2,0	2,3	2,3
Vuokrat, €/m ² /kk	17,4	15,9	16,9	17,3
Hoitokulut, €/m ² /kk	4,7	4,9	0,1	0,4

Vuokrat ja hoitokulut ovat konsernin portfolion todellisten tietojen mukaiset, eikä niihin liity oletuksia markkinatasosta rakenteilla olevien asuntojen vuokria lukuun ottamatta. Virolaisen markkinakäytännön mukaan vastike laskutetaan vuokralaiselta.

g. Sijoituskohteiden käyvän arvon määrittämisen herkkyysanalyysi

Herkkyysanalyysin tulokset esitetään valmiille kohteille yhteensä ilman konserniyhtiö- tai osaportfolioerittelyä sekä valmiille ja rakenteilla oleville kohteille yhteensä vastaavasti.

Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen	30.9.2024				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	294,2	278,8	264,8	252,1	240,7
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	302,2	286,4	272,0	259,0	247,2
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	29,4	14,0	0,0	-12,7	-24,1
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	30,2	14,4	0,0	-13,0	-24,8
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	11,1	5,3	0,0	-4,8	-9,1
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	11,1	5,3	0,0	-4,8	-9,1

Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa, % absoluuttinen	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	258,3	261,6	264,8	268,0	271,3
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	265,4	268,7	272,0	275,3	278,6
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	-6,5	-3,2	0,0	3,2	6,5
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-6,6	-3,3	0,0	3,3	6,6
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	-2,5	-1,2	0,0	1,2	2,5
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-2,4	-1,2	0,0	1,2	2,4

Vertailutiedot esitetään alla ensin tilikauden ensimmäisen puolivuotiskauden päätöksen ajalle ja sitten edellisen tilikauden päätöksen ajalle.

	31.3.2024 tai Linnakodu 31.1.2024				
Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	297,6	281,9	267,8	255,0	243,5
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	313,2	296,6	281,8	268,3	256,2
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	29,8	14,1	0,0	-12,8	-24,3
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	31,4	14,8	0,0	-13,5	-25,6
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	11,1	5,3	0,0	-4,8	-9,1
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	11,1	5,3	0,0	-4,8	-9,1

Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa, % absoluuttinen	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	261,3	264,5	267,8	271,1	274,3
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	275,0	278,4	281,8	285,2	288,6
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	-6,5	-3,3	0,0	3,3	6,5
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-6,8	-3,4	0,0	3,4	6,8
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	-2,4	-1,2	0,0	1,2	2,4
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-2,4	-1,2	0,0	1,2	2,4

	30.9.2023 tai Linnakodu 31.7.2023				
Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	303,2	287,3	273,0	260,0	248,1
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	322,6	305,7	290,5	276,7	264,0
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	30,2	14,3	0,0	-13,0	-24,9
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	32,1	15,2	0,0	-13,8	-26,5
Muutos, %					

Yhteensä, valmiit	11,1	5,2	0,0	-4,8	-9,1
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	11,0	5,2	0,0	-4,8	-9,1
Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa, % absoluuttinen	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	266,4	269,7	273,0	276,3	279,6
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	283,5	287,0	290,5	294,0	297,5
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	-6,6	-3,3	0,0	3,3	6,6
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-7,0	-3,5	0,0	3,5	7,0
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	-2,4	-1,2	0,0	1,2	2,4
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-2,4	-1,2	0,0	1,2	2,4

h. Käyvän arvon hierarkia

Käyvän arvon määrittämisessä käytettävien arvostusmenetelmien syöttötiedot luokitellaan syöttötietojen lähteen luonteesta riippuen kolmelle eri tasolle. Käypien arvojen hierarkiatasojen luokittelu on seuraava:

Tason 1 syöttötiedot ovat täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteerattuja (oikaisemattomia) hintoja toimivilla markkinoilla, joille konsernilla on pääsy arvostuspäivänä.

Tason 2 syöttötiedot ovat syöttötietoja, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia noteerattuja hintoja ja jotka ovat havainnoitavissa sijoituskiinteistöille joko suoraan tai epäsuorasti.

Tason 3 syöttötiedot ovat syöttötietoja, jotka eivät ole havainnoitavissa sijoituskiinteistöille.

Muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja on käytettävä käyvän arvon määrittämisessä siltä osin, kuin merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ei ole saatavilla.

Koko arvonmäärityksen kannalta alimmalla hierarkian tasolla oleva merkittävä syöttötieto määrittää sen, mille käypien arvojen hierarkian tasolle sijoituskiinteistö luokitellaan. Kaikki Asuntosalkun käypään arvoon arvostetut sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska niiden arvonmäärityksessä on käytetty merkittäviä syöttötietoja, jotka eivät ole havainnoitavissa.

Konsernin tunnusluvut

Tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Tilikauden 10/22–9/23 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja.

	1.4.–30.9. tai 30.9.			1.10.–30.9. tai 30.9.		
	2024	2023	Muutos	2024	2023	Muutos
Liikevaihto, M€	10,9	8,8	23,7 %	20,1	16,8	19,5 %
Nettovuokratuotto, M€	6,5	5,7	15,5 %	12,3	11,2	9,3 %
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	60,0	64,3		61,0	66,7	
Käyttökate (EBITDA), M€	-1,1	-2,0 ⁽¹⁾		-5,1	-7,8 ⁽¹⁾	
Käyttökate liikevaihdosta, %	-10,5	-23,2 ⁽¹⁾		-25,2	-46,3 ⁽¹⁾	
Oikaistu käyttökate, M€ ⁽²⁾	4,5	4,4	1,5 %	8,6	8,6	0,6 %
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	41,2	50,2		42,9	50,9	
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	-7,5	-5,3 ⁽¹⁾		-15,4	-12,8 ⁽¹⁾	
Tilikauden voitto/tappio, M€	-7,4	-4,2 ⁽¹⁾		-14,6	-10,8 ⁽¹⁾	
Realisoitunut voitto/tappio, M€ ⁽²⁾	0,2	1,8	-90,6 %	0,8	3,8	-79,6 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ ⁽²⁾	-2,2	1,9		-2,1	4,3	
FFO-kate, %	-20,0	22,1		-10,7	25,3	
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	263,9	273,0	-3,3 %	263,9	273,0	-3,3 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	161,9	164,6	-1,6 %	161,9	164,6	-1,6 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€ ⁽³⁾	102,0	108,4	-5,9 %	102,0	108,4	-5,9 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., M€ ⁽⁴⁾	7,2	17,5	-58,9 %	7,2	17,5	-58,9 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€ ^(3,4)	7,2	17,5	-58,9 %	7,2	17,5	-58,9 %
Sitoutunut pääoma, M€	239,1	234,0	2,2 %	239,1	234,0	2,2 %
Korollinen vieras pääoma, M€	148,1	149,2	-0,7 %	148,1	149,2	-0,7 %
Korollinen nettovelka, M€	144,1	137,5	4,7 %	144,1	137,5	4,7 %
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,4	97,5		97,4	97,5	
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	97,6	97,2		97,6	97,2	
Taloudellinen vuokrausaste, Tallinna, % ⁽³⁾	97,0	98,2		97,0	98,2	
Juokseva tuotto, %	4,9	4,7		4,9	4,7	
Juokseva tuotto, Suomi, %	4,9	4,9		4,9	4,9	
Juokseva tuotto, Tallinna, % ⁽³⁾	4,9	4,4		4,9	4,4	
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	54,6	50,4		54,6	50,4	
Omavaraisuusaste, %	44,4	46,7		44,4	46,7	
ROE, %	-11,9	-6,1 ^(1,5)		-11,5	-7,6 ⁽¹⁾	
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 080	2 070	10 kpl	2 080	2 070	10 kpl
Asuntoja rakenteilla, kpl	36	84	-48 kpl	36	84	-48 kpl
Asuntojen keskikoko, m ²	38,0	37,9	0,1	38,0	37,9	0,1
Keskibruttovuokra per asunto, €/kk	647	641	0,9 %	647	641	0,9 %
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi, €/kk	652	652	0,1 %	652	652	0,1 %
Keskibruttovuokra per asunto, Tallinna, €/kk ⁽³⁾	637	619	2,9 %	637	619	2,9 %
Osakekohtainen tulos, € ⁽²⁾	-7,47	-4,24 ⁽¹⁾		-14,81	-10,91 ⁽¹⁾	
Osakekohtainen oma pääoma, €	121,84	136,65	-10,8 %	121,84	136,65	-10,8 %
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	122,93	138,61	-11,3 %	122,93	138,61	-11,3 %

1) Tunnusluku sisältää irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 8.b.

2) Kuluvalle tilikaudella tai vertailukaudella ei ole ollut kertaluonteisia eriä. Täten "Ilman kertaluonteisia eriä" -tyyppisiä tunnuslukuja ei esitetä.

3) Tunnusluvun nimessä sana "Viro" muutettu sanaksi "Tallinna".

4) Rakenteilla olevien asuntojen arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, että asunnot ovat vuokrattu keskimääräisen taloudellisen vuokrausasteen olettan mukaan arvonmäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon; ks. liitetieto 8.f

5) Oikaistu tilinpäätöstiedotteessa 2023 esiintynyt kirjoitusvirhe (-3,0).

Vertailukelpoiset tunnusluvut

Linnakodun tilikausi oli 2024 päättyneellä tilikaudella muusta konsernista poikkeava 1.8.2023–30.9.2024 eli 14 kuukauden mittainen. Edellä esitetyt konsernin tunnusluvut on laskettu yhdistelemällä Linnakodu konserniin koko sen kauden ajalta, eli tilikauteen 14 kuukauden ajalta ja jälkimmäiseen vuosipuolikkaaseen 8 kuukauden ajalta. Alla esitetyt vertailukelpoiset tunnusluvut on laskettu siten, että Linnakodusta on jätetty kustakin kaudesta kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin. Näin kukin 30.9.2024 päättynyt kausi on yhtä pitkä kuin niiden vertailukausi ja siten keskenään vertailukelpoisia. Vertailukelpoiseksi muutettuna Linnakodu on yhdistelty konserniin kokonaiselta tilikaudelta ajalta 1.10.2023–30.9.2024 ja puolivuotiskauden osalta ajalta 1.4.2024–30.9.2024. Vertailukautena esitetään tilikauden ja puolivuotiskauden tunnusluvut samanlaisena kuin konsernin tunnusluvuissa. Vertailukauden konserniyhdistelty tilinpäätökseen 30.9.2023 on tehty Linnakodun osalta sen aiemmalta tilikaudelta 1.8.2022–31.7.2023, puolivuotisvertailukaudelta 1.2.2023–31.7.2023 sekä tase kauden päätöspäivältä 31.7.2023.

Tunnusluvut, jotka ovat tilikauden päätöspäivän arvoja, ja joihin Linnakodun poikkeava tilikausi ei täten vaikuta, ei esitetä alla. Niiden arvot ovat vertailukelpoisina samat kuin yllä konsernin tunnusluvuissa. Tunnuslukujen laskentakaavat vertailukelpoisille tunnusluville ovat samat kuin konsernin tunnusluville muutenkin. Konsernin vertailukelpoiset tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma esitetään liitetiedossa 4.

Tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Tilikauden 10/22–9/23 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja	1.4.–30.9. tai 30.9.			1.10.–30.9. tai 30.9.		
	2024	2023	Muutos	2024	2023	Muutos
Liikevaihto, M€	9,5	8,8	8,2 %	18,9	16,8	12,2 %
Nettovuokratuotto, M€	5,8	5,7	2,9 %	11,6	11,2	3,0 %
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	61,2	64,3		61,3	66,7	
Käyttökate (EBITDA), M€	-1,7	-2,0 ⁽¹⁾		-5,6	-7,8 ⁽¹⁾	
Käyttökate liikevaihdosta, %	-17,8	-23,2 ⁽¹⁾		-29,7	-46,3 ⁽¹⁾	
Oikaistu käyttökate, M€	3,9	4,4	-11,0 %	8,1	8,6	-5,6 %
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	41,3	50,2		42,9	50,9	
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	-7,5	-5,3 ⁽¹⁾		-15,5	-12,8 ⁽¹⁾	
Tilikauden voitto/tappio, M€	-7,4	-4,2 ⁽¹⁾		-14,6	-10,8 ⁽¹⁾	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	-0,2	1,8		0,4	3,8	-89,3 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	-2,3	1,9		-2,3	4,3	
FFO-kate, %	-23,9	22,1		-12,0	25,3	
ROE, %	-11,9	-6,1 ⁽¹⁾		-11,5	-7,6 ⁽¹⁾	
Osakekohtainen tulos, €	-7,47	-4,24 ⁽¹⁾		-14,83	-10,91 ⁽¹⁾	

1) Tunnusluku sisältää irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 8.b.

Like-for-like -tunnusluvut

Konsernin asuntojen like-for-like -tunnusluvut lasketaan siten, että vain konsernin omistuksessa sekä tilikauden että vertailukauden päättyessä olleet asunnot ovat mukana otoksessa. Like-for-like -tunnuslukujen tarkoitus on kuvata toiminnan kehitystä ilman tilikauden aikana hankittujen tai myytyjen asuntojen vaikutusta tilikausien väliseen vertailuun. Tunnuslukujen laskentakaavat like-for-like -tunnusluville ovat samat kuin koko portfoliolle. Otoksen osuus koko portfoliosta on 30.9.2024 tilanteen mukaisesti.

Tilintarkastamattomia	30.9.			Otoksessa	
	2024	2023	Muutos	asuntoja	osuus koko portfoliosta
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, %	97,3	97,6		1 981	95,2 %
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	97,6	97,2		1 413	100,0 %
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, Tallinna, %	96,7	98,6		568	85,2 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, €/kk	638	638	0,1 %	1 981	95,2 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, Suomi, €/kk	652	652	0,1 %	1 413	100,0 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, Tallinna €/kk	603	603	0,1 %	568	85,2 %

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä ja käyttötarkoitus
Liikevaihto	Tuloslaskelman mukaan
Nettovuokratuotto	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta Vuokratuotto - Vastikkeet/vuokrat - Pienkorjaukset
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen. $\text{Nettovuokratuotto} / \text{Liikevaihto} \times 100$
Käyttökate (EBITDA)	Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon Liikevoitto + Poistot ja arvonalentumiset
Käyttökate liikevaihdosta, %	Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja. $\text{Käyttökate} / \text{Liikevaihto} \times 100$
Oikaistu käyttökate	Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon Käyttökate - Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot + Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot -/+ Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta. $\text{Oikaistu käyttökate} / \text{Liikevaihto} \times 100$
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon. Tuloslaskelman mukaan
Tilikauden voitto/tappio	Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen Tuloslaskelman mukaan
Realisoitunut voitto/tappio ⁽¹⁾	Tilikauden voitto/tappio mittaa kannattavuutta. 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 ⁽¹⁾
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta. Oikaistu käyttökate + Saadut korot - Maksetut korot - Maksetut verot
FFO-kate, %	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. $\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)} / \text{Liikevaihto} \times 100$
	Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon

Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot - Taloyhtiövelat Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Suomessa - Taloyhtiövelat Suomessa Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Suomessa
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna ⁽²⁾	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Tallinnassa ⁽²⁾ - Taloyhtiövelat Tallinnassa ⁽²⁾ Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Tallinnassa ⁽²⁾
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., Tallinna ⁽²⁾	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot Tallinnassa ⁽²⁾ Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa Tallinnassa ⁽²⁾
Sitoutunut pääoma	(Kiinteistöt - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Tallinna ⁽²⁾) + (Kiinteistöarvopaperit - Taloyhtiöiden velkojen osuudet ⁽³⁾ - 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 Tallinnassa ⁽²⁾ 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, Tallinna ⁽²⁾ , %	Sama kuin edellä, vain Tallinna ⁽²⁾ 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 vähennetyt 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.
Juokseva tuotto, Tallinna ⁽²⁾ , %	Sama kuin edellä, vain Tallinna ⁽²⁾ 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, %	<p>Oma pääoma yhteensä / (Vastattavaa - Saadut ennakot) x 100</p> <p>Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.</p>
ROE, %	<p>Tilikauden voitto/tappio (vuositasolle laskettuna) / Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo x 100</p> <p>Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.</p>
Asuntoja omistuksessa	Raportointihetken viimeisen päivän lukema
Asuntoja rakenteilla	<p>Kuvaa liiketoiminnan laajuutta</p> <p>Raportointihetken viimeisen päivän lukema</p>
Asuntojen keskikoko	<p>Kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkä ajan investointisuunnitelmia</p> <p>Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / asuntoja omistuksessa</p>
Keskibruttovuokra per asunto	<p>Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia</p> <p>Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto / Asuntoja omistuksessa</p>
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi	<p>Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia</p> <p>Sama kuin edellä, vain Suomi</p>
Keskibruttovuokra per asunto, Tallinna ²	<p>Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Suomessa.</p> <p>Sama kuin edellä, vain Tallinna²</p>
Osakekohtainen tulos	<p>Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Tallinnassa².</p> <p>Tilikauden voitto/tappio / Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana</p>
Osakekohtainen oma pääoma	<p>Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti.</p> <p>Oma pääoma yhteensä / osakemäärä katsauskauden lopussa</p>
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma	<p>Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää.</p> <p>(Oma pääoma yhteensä +(-) laskennalliset verovelat(verosaamiset) käyvän arvon muutoksesta) / osakemäärä katsauskauden lopussa</p> <p>Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää, kun strategian mukaan asunnot pidetään pitkäaikaisesti vuokrauskäytössä, eikä asuntojen realisoitumattomaan arvomuutokseen liittyvä laskennallinen verovelka täten toteudu.</p>

1) Käyvän arvon muutoksesta syntyvän laskennallisen veron muodostumisen periaate esitetään liitetiedossa 2.

2) Termi "Viro" muutettu termiksi "Tallinna".

3) Laskentakaavaa täydennetty taloyhtiöiden velkojen osuukien käsittelyllä. Aiemmillä kausilla ei ollut taloyhtiövelkoja, joten muutos ei vaikuta aiempiin kausiin tai vertailukelpoisuuteen.

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

(-) tarkoittaa käänteistä vaikutusta suhteessa tuloslaskelmaan tai taseeseen. Erät tuhatta euroa, ellei toisin mainittu.	1.4.–30.9. tai 30.9.		1.10.–30.9. tai 30.9.	
	2024	2023	2024	2023
Vuokratuotto	9 230	8 071	17 492	15 988
Vastikkeet/vuokrat	-2 493	-2 288	-4 901	-4 550
Pienkorjaukset	-190	-113	-325	-211
Nettovuokratuotto, M€	6,5	5,7	12,3	11,2
Liikevoitto	-1 469	-2 268	-5 626	-8 214
Poistot ja arvonalentumiset (-)	-321	-221	-552	-425
Käyttökate (EBITDA), M€	-1,1	-2,0	-5,1	-7,8
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot (-)	1 646	719	2 555	802
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-8 538	-952	-11 945	-4 317
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	1 254	-6 239	-4 309	-12 845
Oikaistu käyttökate, M€	4,5	4,4	8,6	8,6
Tilikauden voitto/tappio	-7 370	-4 182	-14 613	-10 764
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-8 538	-952	-11 945	-4 317
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	1 254	-6 239	-4 309	-12 845
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (-)	-251	1 248	862	2 569
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,2	1,8	0,8	3,8
Oikaistu käyttökate	4 490	4 426	8 625	8 571
Saadut korot	153	133	323	133
Maksetut korot	-6 874	-2 505	-10 878	-3 954
Maksetut verot	54	-109	-213	-497
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	-2,2	1,9	-2,1	4,3
Kiinteistöt	101 402	109 844	101 402	109 844
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Tallinna (-)	18 851	30 796	18 851	30 796
Sitoutunut pääoma, Tallinna	82 551	79 047	82 551	79 047
Kiinteistöarvopaperit	161 925	164 600	161 925	164 600
Taloyhtiöiden velkojen osuudet (-)	-875	-	-875	-
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	6 223	9 657	6 223	9 657
Sitoutunut pääoma, Suomi	156 577	154 943	156 577	154 943
Sitoutunut pääoma, M€	239,1	234,0	239,1	234,0
Lainat rahoituslaitoksilta, pitkäaikainen	144 672	47 411	144 672	47 411
Lainat rahoituslaitoksilta, lyhytaikainen	3 464	101 778	3 464	101 778
Korollinen vieras pääoma, M€	148,1	149,2	148,1	149,2
Rahavarat (-)	4 074	10 658	4 074	10 658
Rahoitusarvopaperit (-)	-	990	-	990
Korollinen nettovelka, M€	144,1	137,5	144,1	137,5
Valmiiden asuntojen käyvät arvot yht.	263 925	273 000 ⁽¹⁾	263 925	273 000 ⁽¹⁾
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	54,6	50,4	54,6	50,4
Oma pääoma yhteensä	120 208	134 821	120 208	134 821
Vastattavaa	270 927	288 674	270 927	288 674
Saadut ennakot (-)	229	201	229	201
Omavaraisuusaste, %	44,4	46,7	44,4	46,7
Annualisoitu vuokratuotot	15 522	15 201	15 522	15 201

Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	15 938	15 596	15 938	15 596
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,4	97,5	97,4	97,5
Tilikauden voitto/tappio	-7 370	-4 182	-14 613	-10 764
Oma pääoma tilikauden alussa	127 578	140 384	134 821	147 658
Oma pääoma tilikauden lopussa	120 208	134 821	120 208	134 821
Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo	123 893	137 603	127 515	141 240
ROE, %	-11,9	-6,1	-11,5	-7,6
Tilikauden voitto/tappio	-7 370	-4 182	-14 613	-10 764
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana, kpl	986 592	986 592	986 592	986 592
Osakekohtainen tulos, €	-7,47	-4,24	-14,81	-10,91
Oma pääoma yhteensä	120 208	134 821	120 208	134 821
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	986 592	986 592	986 592
Osakekohtainen oma pääoma, €	121,84	136,65	121,84	136,65
Oma pääoma yhteensä	120 208	134 821	120 208	134 821
Laskennalliset verovelat käyvän arvon muutoksesta	1 089	1 931	1 089	1 931
Laskennalliset verosaamiset käyvän arvon muutoksesta (-)	19	-	19	-
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	986 592	986 592	986 592
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	122,93	138,61	122,93	138,61

l) Oikaistu 2023 esiintynyt kirjoitusvirhe (273 011). Loppusumma LTV 50,4 % ei muutu

Vertailukelpoisten tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

(-) tarkoittaa käänteistä vaikutusta suhteessa tuloslaskelmaan tai taseeseen. Erät tuhatta euroa, ellei toisin mainittu.	1.4.–30.9. tai 30.9.		1.10.–30.9. tai 30.9.	
	2024	2023	2024	2023
Vuokratuotto	8 278	8 071	16 638	15 988
Vastikkeet/vuokrat	-2 287	-2 288	-4 763	-4 550
Pienkorjaukset	-155	-113	-305	-211
Nettovuokratuotto, M€	5,8	5,7	11,6	11,2
Liikevoitto	-1 941	-2 268	-6 081	-8 214
Poistot ja arvonalentumiset (-)	-243	-221	-477	-425
Käyttökate (EBITDA), M€	-1,7	-2,0	-5,6	-7,8
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot (-)	1 235	719	2 201	802
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-8 128	-952	-11 592	-4 317
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	1 254	-6 239	-4 309	-12 845
Oikaistu käyttökate, M€	3,9	4,4	8,1	8,6
Tilikauden voitto/tappio	-7 374	-4 182	-14 628	-10 764
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-8 128	-952	-11 592	-4 317
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	1 254	-6 239	-4 309	-12 845
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (-)	-251	1 248	862	2 569
Realisoitunut voitto/tappio, M€	-0,2	1,8	0,4	3,8
Oikaistu käyttökate	3 940	4 426	8 094	8 571
Saadut korot	142	133	322	133
Maksetut korot	-6 431	-2 505	-10 487	-3 954
Maksetut verot	66	-109	-200	-497
Kassavirta ennen käyttöomaisuuden muutosta (FFO), M€	-2,3	1,9	-2,3	4,3
Tilikauden voitto/tappio	-7 374	-4 182	-14 628	-10 764
Oma pääoma tilikauden alussa	127 578	140 384	134 821	147 658

Oma pääoma tilikauden lopussa	120 208	134 821	120 208	134 821
Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo	123 893	137 603	127 515	141 240
ROE, %	-11,9	-6,1	-11,5	-7,6
Tilikauden voitto/tappio	-7 374	-4 182	-14 628	-10 764
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana, kpl	986 592	986 592	986 592	986 592
Osakekohtainen tulos, €	-7,47	-4,24	-14,83	-10,91

Asuntosalkku Oyj lyhyesti

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle. 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 keskusta-alueita. 30.9.2024 Asuntosalkku omisti Suomessa 1 413 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 161,9 miljoonaa euroa, sekä Tallinnassa 667 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 102,0 miljoonaa euroa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 30.9.2024 oli 97,4 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