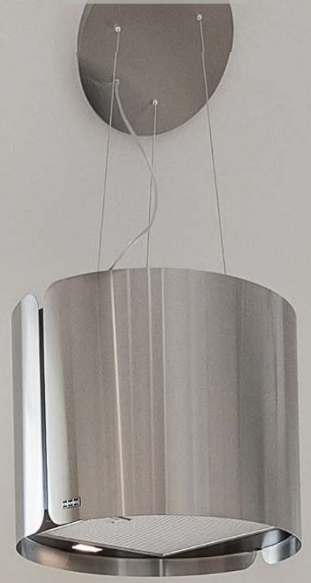




Asuntosalkku



**HALLITUKSEN
TOIMINTAKERTOMUS JA
TILINPÄÄTÖS
1.10.2023–30.9.2024**

Sisällys

Hallituksen toimintakertomus	2
Asuntosalkku Oyj lyhyesti	2
Strategia	2
Tilikausi 10/2023–9/2024 lyhyesti.....	2
Tilikauden keskeiset tapahtumat	3
Tulevaisuuden tavoitteet ja näkymät	4
Konsernin keskeiset tunnusluvut.....	5
Markkinakatsaus.....	5
Taloudellinen katsaus	6
Katsaus sijoituskohteisiin.....	8
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät.....	10
Henkilöstö, johto ja hallinto	10
Osakkeet ja osakkeenomistajat	11
Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset.....	12
Tapahtumat tilikauden jälkeen.....	12
Osingonjakoesitys	12
Taloudellinen tiedottaminen.....	12
Konsernin tunnusluvut.....	13
Tilinpäätös.....	21
Konsernitase.....	21
Konsernituloslaskelma	23
Konsernin rahavirtalaskelma.....	24
Emoyhtiön tase	25
Emoyhtiön tuloslaskelma.....	27
Konsernin liitetiedot.....	28
Emoyhtiön liitetiedot.....	41
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	43
Tilinpäätösmerkintä	43

Hallituksen toimintakertomus

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.

Strategia

Asuntosalkun liiketoimintastrategia perustuu sijoittamiseen yksittäisiin valikoituihin omistusasuntotalojen asuntoihin, joissa vuokralainen asuu omistusasujien naapurina.

Asuntosalkun johdon näkemyksen mukaan omistusasuntotaloissa asumisen haluttavuus ja siten myös vuokrataso ovat vuokrataloasuntoja oleellisesti paremmat. Yhtiön valitsema strategia luo johdon näkemyksen mukaan kilpailijoista merkittävästi poikkeavan vuokratarjoaman, jota on vaikea kopioida.

Yhtiö keskittyy hankinnoissaan erityisesti pieniin asuntoihin, jotka sijaitsevat kaupungeissa ja kaupunginosissa, joiden kehitystä tukevat keskeiset makrotrendit ja joiden vuokramarkkinan odotetaan kehittyvän positiivisesti.

Tärkeä osa Asuntosalkun strategiaa on myös yksittäisten asuntojen asuntokohtaisten vuokratasojen optimointi samalla huolehtien siitä, että taloudellinen vuokrausaste pysyy korkealla tasolla. Yhtiön strategisena tavoitteena on yleiset riskitekijät huomioiden pitää sen rahoitusrakenne lähes kaikissa tilanteissa kasvun jatkumisen mahdollistavalla tasolla.

Yksittäisiin asuntoihin sijoittamalla Asuntosalkku pyrkii saavuttamaan seuraavat edut:

- Valittu malli mahdollistaa sijoitukset tarkoin valikoituihin pieniin asuntoihin, jolloin yhtiö voi valita sellaiset kohteet, joissa on vuokrauskäyttöön parhaiten soveltuva pohja ja muut ominaisuudet sekä jotka vastaavat kunkin yhtiön kohdemarkkinan ominaiseen vuokratyöntään.
- Valittu malli mahdollistaa vuokrien joustavan täsmähinnoittelun kulloisenkin markkinatilanteen mukaisesti, koska vuokralaiset eivät tiedä toisistaan ja toistensa vuokrasta kuten vuokrataloissa.
- Valittu malli mahdollistaa hyvin hajautuneen ja pieniin asuntoihin painottuvan sijoitusstrategian. Yhtiö uskoo pienten asuntojen olevan vähemmän alttiita talouden sykleille verrattuna esimerkiksi kaupallisiin kiinteistöihin sekä tarjoavan suhteellisesti korkeampaa vuokratuottoa verrattuna suurempiin asuntoihin.
- Yksittäisiin asuntoihin keskittyminen mahdollistaa hankittavien asuntojen valinnan siten, että asuntojen ominaisuudet vastaavat optimaalisesti kunkin kohdemarkkinan ominaiseen vuokratyöntään.

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 %. Vertailukelpoisen liikevaihdon kasvusta suurin osa johtui kasvaneista sijoitusten realisoituneista luovutusvoitoista. Tämän lisäksi vertailukelpoisen liikevaihdon kasvuun vaikutti asuntoportfolion kasvu Tallinnassa.

- 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.

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 portfoliota joustavasti ja tuottavasti.

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.

Asuntosalkkun tytäryhtiö Linnakodu solmi uuden, viiden miljoonan euron lainasopimuksen.

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

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

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

Asuntosalkkun 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.

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.

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 talousnäkömät, epävarmuus Suomen asumisen tukijärjestelmien muutosten vaikutuksesta yhtiöön, asuntojen myyntimarkkinan kehitys erityisesti Tallinnassa mutta myös Suomessa, korkotason muutokset ja geopoliittiset riskit.

Konsernin keskeiset tunnusluvut

	1.10.–30.9. tai 30.9		Muutos
	2024	2023	
Liikevaihto, M€	20,1	16,8	19,5 %
Nettovuokratuotto, M€	12,3	11,2	9,3 %
Tilikauden voitto/tappio, M€	-14,6	-10,8 ¹⁾	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,8	3,8	-79,6 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	-2,1	4,3	
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	263,9	273,0	-3,3 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	161,9	164,6	-1,6 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€	102,0	108,4	-5,9 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€ ²⁾	7,2	17,5	-58,9 %
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,4	97,5	
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	54,6	50,4	
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 080	2 070	10 kpl
Asuntoja rakenteilla, kpl	36	84	-48 kpl
Osakekohtainen tulos, €	-14,81	-10,91 ¹⁾	
Osakekohtainen oma pääoma, €	121,84	136,65	-10,8 %
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	122,93	138,61	-11,3 %

- 1) Tunnusluku sisältää irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 15.b.
 2) Rakenteilla olevien asuntojen arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, että asunnot ovat vuokrattu keskimääräisen taloudellisen vuokrausasteen oletaman mukaan (ks. liitetieto 15.f) arvonmäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon.

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 tilikauden eli 14 kuukauden ajalta. Alla esitetyt vertailukelpoiset tunnusluvut on laskettu siten, että Linnakodusta on jätetty tilikauden kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin, jolloin tilikausi on sama 1.10.2023–30.9.2024 kuin konsernilla. Vertailukauden konserniyhdistelyt tilinpäätökseen 30.9.2023 on tehty Linnakodun osalta sen aiemmalta tilikaudelta 1.8.2022–31.7.2023 sekä tase kauden päätöspäivältä 31.7.2023. Konsernin vertailukelpoiset tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma esitetään liitetiedossa 5.

	1.10.–30.9. tai 30.9		Muutos
	2024	2023	
Liikevaihto, M€	18,9	16,8	12,2 %
Nettovuokratuotto, M€	11,6	11,2	3,0 %
Katsauskauden voitto/tappio, M€	-14,6	-10,8 ¹⁾	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,4	3,8	-89,3 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	-2,3	4,3	
Osakekohtainen tulos, €	-14,83	-10,91 ¹⁾	

- 1) Tunnusluku sisältää irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 15.b.

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

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 realisoituneihin luovutusvoittoihin liittyvä kirjanpitotekninen kirjaus, joka eikä 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 päättyneen 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

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

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 15.f). Päättäneellä tilikaudella myytiin huomattavasti enemmän asuntoja Tallinnan portfoliosta kuin vertailukaudella, mikä kasvatti päättäneen tilikauden realisoitumatonta tappiota Virossa. Vertailukaudella erään sisältyi lisäksi negatiivinen kertaluonteinen vaikutus Tallinnan asuntojen irtokalusteiden kirjanpitolähtökäsitellyn muutoksesta (ks. liitetieto 15.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 päättäneellä 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, korkosuojuuksessa 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 päättäneellä 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.

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 perusransoinvestoinnit 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) miljoonaan euroon. Laskua selittää tilikauden tulos, jossa on mukana realisoitumaton arvonmuutos.

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) miljoonaan 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) miljoonaan euroon.

Lyhytaikainen vieras pääoma laski 5,0 (104,5) miljoonaan 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 lainalimiittä yhteensä 3,1 (3,3) miljoonaa euroa. Muilla konsernin yhtiöillä ei ollut käyttämätöntä lainalimiittä 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 %).

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.

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 lainaosoituksilla 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 ⁽¹⁾	667	100,0 %	657	100,0 %

1) Rivikohtaiset prosenttiosuudet on pyöristetty yhden desimaalin tarkkuuteen. Pyöristyksen vuoksi yksittäisten rivien prosenttiosuukien 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 raideliikennepysäkestä enintään 600 m (kpl)	54 %	39 %	80 %
Etäisyys raideliikennepysäkestä enintään 1 000 m (kpl)	73 %	54 %	96 %
Yksiöitä tai kaksioita, valmiista asunnoista (kpl)	99 %	94 %	94 %
Omalla tontilla (kpl)	91 %	91 %	100 %

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 geopolittisiin 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.

Geopolittisen 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.

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 Linnakodu 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 Pielan	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). Yhtiön hallussa ei ollut yhtiön omia osakkeita tilikauden päättyessä 30.9.2024.

Osakkeenomistajien lukumäärä tilikauden päättyessä oli 638 (539). Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa tilikauden päättyessä on esitetty alla olevassa taulukossa.

Nimi	Osakemäärä	Osuus yhtiön osakkeista, %
Vuokraturva-Yhtiöt Oy	112 000	11,35
Sinnemaa Oy	100 785	10,22
Rausanne Oy	91 354	9,26
Umo Capital Oy	41 635	4,22
Väisänen Kim Jarkko Kristian	41 541	4,21
Helsingin Yliopiston Rahastot	40 952	4,15
Turun Yliopistosäätiö	27 492	2,79
Sarasvuo Jari	24 187	2,45
Maa- ja Vesitekniikan Tuki ry.	23 256	2,36
Oy Prestum AB	18 172	1,84

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 keskimääräinen 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.

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.

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-/tappioutilille.

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/.

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-/tappioutilille.

Taloudellinen tiedottaminen

Varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 23.1.2025.

Asuntosalkku julkaisee tilikauden 1.10.2024–30.9.2025 aikana vielä seuraavat taloudelliset tiedotteet:

13.2.2025 – Liiketoimintakatsaus 1.10.2024–31.12.2024,

20.5.2025 – Puolivuositiedote 1.10.2024–31.3.2025 ja

21.8.2025 – Liiketoimintakatsaus 1.10.2024–30.6.2025

Konsernin tunnusluvut

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

- 1) Tunnusluku sisältää irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 15.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 (ks. liitetieto 15.f) arvonmäärityksen arvoapäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon.

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 tilikauden eli 14 kuukauden ajalta. Alla esitetyt vertailukelpoiset tunnusluvut on laskettu siten, että Linnakodusta on jätetty tilikauden kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin, jolloin 30.9.2024 päättynyt kausi on yhtä pitkä kuin sen vertailukausi ja kaudet siten keskenään vertailukelpoiset. Vertailukelpoiseksi muutettuna Linnakodu on yhdistelty konserniin tilikaudelle ajalta 1.10.2023–30.9.2024. Vertailukautena esitetään tilikauden tunnusluvut samanlaisena kuin konsernin tunnusluvuissa. Vertailukauden konserniyhdistelyt tilinpäätökseen 30.9.2023 on tehty Linnakodun osalta sen aiemmalta tilikaudelta 1.8.2022–31.7.2023 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 tunnusluvuille ovat samat kuin konsernin tunnusluvuille muutenkin. Konsernin vertailukelpoiset tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma esitetään liitetiedossa 5.

	2024	2023	Muutos
Liikevaihto, M€	18,9	16,8	12,2 %
Nettovuokratuotto, M€	11,6	11,2	3,0 %
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	61,3	66,7	
Käyttökate (EBITDA), M€	-5,6	-7,8 ^{l)}	
Käyttökate liikevaihdosta, %	-29,7	-46,3 ^{l)}	
Oikaistu käyttökate, M€	8,1	8,6	-5,6 %
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	42,9	50,9	
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	-15,5	-12,8 ^{l)}	
Tilikauden voitto/tappio, M€	-14,6	-10,8 ^{l)}	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,4	3,8	-89,3 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	-2,3	4,3	
FFO-kate, %	-12,0	25,3	
ROE, %	-11,5	-7,6 ^{l)}	
Osakekohtainen tulos, €	-14,83	-10,91 ^{l)}	

l) Tunnusluku sisältää irtokalusteiden kirjanpitoikäisyyden muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 15.b.

Like-for-like -tunnusluvut

	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 %

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 -tunnusluvuille ovat samat kuin koko portfoliolla. Otoksen osuus koko portfoliosta on 30.9.2024 tilanteen mukaisesti.

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, %	Oma pääoma yhteensä / (Vastattavaa - Saadut ennakot) x 100 Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
ROE, %	Tilikauden voitto/tappio (vuositasolle laskettuna) / Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo x 100 Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
Asuntoja omistuksessa	Raportointihetken viimeisen päivän lukema Kuvaa liiketoiminnan laajuutta
Asuntoja rakenteilla	Raportointihetken viimeisen päivän lukema Kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkän ajan investointisuunnitelmia
Asuntojen keskikoko	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / asuntoja omistuksessa Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia
Keskibruttovuokra per asunto	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto / Asuntoja omistuksessa Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi	Sama kuin edellä, vain Suomi Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Suomessa.
Keskibruttovuokra per asunto, Tallinna ²	Sama kuin edellä, vain Tallinna ² Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Tallinnassa ² .
Osakekohtainen tulos	Tilikauden voitto/tappio / Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti.
Osakekohtainen oma pääoma	Oma pääoma yhteensä / osakemäärä katsauskauden lopussa Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää.
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma	(Oma pääoma yhteensä +/-) laskennalliset verovelat(verosaamiset) käyvän arvon muutoksesta) / osakemäärä katsauskauden lopussa Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää, kun strategian mukaan asunnot pidetään pitkäaikaisesti vuokrauskäytössä, eikä asuntojen realisoitumattomaan arvonmuutokseen liittyvä laskennallinen verovelka täten toteudu.

- 1) Käyvän arvon muutoksesta syntyvän laskennallisen veron muodostumisen periaate esitetään liitetiedossa 2.
- 2) Termi "Viro" muutettu termiksi "Tallinna".
- 3) Laskentakaavaa täydennetty taloyhtiöiden velkojen osuuksien 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.

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

Annualisoitu vuokratuotot	15 522	15 201
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	15 938	15 596
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,4	97,5
Tilikauden voitto/tappio	-14 613	-10 764
Oma pääoma tilikauden alussa	134 821	147 658
Oma pääoma tilikauden lopussa	120 208	134 821
Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo	127 515	141 240
ROE, %	-11,5	-7,6
Tilikauden voitto/tappio	-14 613	-10 764
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana, kpl	986 592	986 592
Osakekohtainen tulos, €	-14,81	-10,91
Oma pääoma yhteensä	120 208	134 821
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	986 592
Osakekohtainen oma pääoma, €	121,84	136,65
Oma pääoma yhteensä	120 208	134 821
Laskennalliset verovelat käyvän arvon muutoksesta	1 089	1 931
Laskennalliset verosaamiset käyvän arvon muutoksesta (-)	19	-
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	986 592
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	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.	1.10.–30.9. tai 30.9.	
	2024	2023
Vuokratuotto	16 638	15 988
Vastikkeet/vuokrat	-4 763	-4 550
Pienkorjaukset	-305	-211
Nettovuokratuotto, M€	11,6	11,2
Liikevoitto	-6 081	-8 214
Poistot ja arvonalentumiset (-)	-477	-425
Käyttökate (EBITDA), M€	-5,6	-7,8
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot (-)	2 201	802
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-11 592	-4 317
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-4 309	-12 845
Oikaistu käyttökate, M€	8,1	8,6
Tilikauden voitto/tappio	-14 628	-10 764
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-11 592	-4 317
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-4 309	-12 845
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (-)	862	2 569
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,4	3,8
Oikaistu käyttökate	8 094	8 571
Saadut korot	322	133
Maksetut korot	-10 487	-3 954
Maksetut verot	-200	-497
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	-2,3	4,3

Tilikauden voitto/tappio	-14 628	-10 764
Oma pääoma tilikauden alussa	134 821	147 658
Oma pääoma tilikauden lopussa	120 208	134 821
Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo	127 515	141 240
ROE, %	-11,5	-7,6
Tilikauden voitto/tappio	-14 628	-10 764
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana, kpl	986 592	986 592
Osakekohtainen tulos, €	-14,83	-10,91



Tilinpäätös

Konsernitase

(tuhatta euroa)	30.9.2024	30.9.2023
Vastavaa		
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
Vastavaa	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

Konsernituloslaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2023–30.9.2024 ⁽¹⁾	1.10.2022–30.9.2023
LIIKEVAIHTO		
Vuokratuotto	17 492	15 988
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	2 555	802
Muu myynti	59	39
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	20 106	16 828
Liiketoiminnan muut tuotot		
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-4 309	-12 845 ⁽²⁾
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-11 945	-4 317 ⁽²⁾
Muut liiketoiminnan muut tuotot	117	180
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	-16 137	-16 982 ⁽²⁾
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja ostot		
Vastikkeet/vuokrat	-4 901	-4 550
Pienkorjaukset	-325	-211
Muut ostot tilikauden aikana	-334	-215
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-5 560	-4 976
Ulkopuoliset palvelut	-785	-570
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-6 345	-5 546
Henkilöstökulut	-1 392	-1 213
Poistot ja arvonalentumiset	-552	-425
Liiketoiminnan muut kulut	-1 305	-876 ⁽²⁾
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-5 626	-8 214
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	285	181
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-10 099	-4 811
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-9 814	-4 630
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-15 440	-12 844
Tuloverot		
Tilikauden verot	-383	-489
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	862	2 569
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	348	-
Tuloverot yhteensä	827	2 080
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	-14 613	-10 764

- 1) Konsernituloslaskelma 30.9.2024 päättyneeltä kaudelta sisältää Linnakodun yhdisteltynä 14 kuukauden ajalta koko tilikauteen. Tilikausien vertailukelpoisuudesta katso liitetieto 1. Vertailukelpoinen konsernituloslaskelma esitetään liitetiedossa 5.
- 2) Realisoitumaton voitto/tappio esitetään jatkossa etumerkistä riippumatta liiketoiminnan muissa tuotoissa. Oikaisusta vertailukauteen katso liitetieto 4.

Konsernin rahavirtalaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2023–30.9.2024 ¹⁾	1.10.2022–30.9.2023
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Käyttökate	-5 074	-7 789
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	16 254	17 162
Oikaisu, kalusteiden luovutukset	74	21 ²⁾
Saadut korot	323	133
Maksetut korot	-10 878	-3 954
Maksetut verot	-213	-497
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	486	5 075
Nettokäyttöpääoman muutos	-629	311
Liiketoiminnan rahavirta ennen lainasaamisten ja rahoitusarvopapereiden muutosta	-143	5 385
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys (-) tai vähennys (+)	990	-990
Liiketoiminnan nettorahavirta	847	4 396
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-623	-680 ²⁾
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-9 393	-13 425
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	4 255	1 566
Investointien nettorahavirta	-5 761	-12 539
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	-4 914	-8 143
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	101 141	8 537
Lainojen takaisinmaksut	-102 194	-2 137
Osingonjako	-345	-1 712
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	-1 398	4 688
Rahavarojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-6 312	-3 456
Rahavarat kauden alussa	10 658	14 845
Luokittelumuutokset	-272	-
Konsernitaseen ulkopuolelle siirretyt vuokravakuudet	-	-731
Rahavarat kauden lopussa	4 074	10 658

1) Konsernin rahavirtalaskelma 30.9.2024 päättyneeltä kaudelta sisältää Linnakodun yhdistelynä 14 kuukauden ajalta koko tilikauteen. Tilikausien vertailukelpoisuudesta katso liitetieto 1. Vertailukelpoinen konsernin rahavirtalaskelma esitetään liitetiedossa 5.

2) Aiempia kausia on oikaistu Tallinnassa myytyjen asuntojen kalusteiden käsittelyn osalta, katso liitetieto 4.

Emoyhtiön tase

(euroa)	30.9.2024	30.9.2023
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	9 098,21	11 027,79
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	9 098,21	11 027,79
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	103 225 451,84	84 575 451,84
Sijoitukset yhteensä	103 225 451,84	84 575 451,84
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	103 234 550,05	84 586 479,63
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Laskennalliset verosaamiset	301 315,84	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	207 060,33	3 555 017,71
Muut saamiset	18 948,18	41 075,52
Siirtosaamiset	20 314,93	66 989,48
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	547 639,28	3 663 082,71
Saamiset yhteensä	547 639,28	3 663 082,71
Rahoitusarvopaperit		
Rahamarkkinasijoitukset	0,00	989 985,15
Rahoitusarvopaperit yhteensä	0,00	989 985,15
Rahavarat		
Rahat ja pankkisaamiset	1 565 252,28	2 295 138,47
Likvidit määräaikaistalletukset	0,00	5 100 000,00
Rahavarat yhteensä	1 565 252,28	7 395 138,47
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 112 891,56	12 048 206,33
V a s t a a v a a	105 347 441,61	96 634 685,96

(euroa)	30.9.2024	30.9.2023
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	93 965 573,34	93 965 573,34
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	1 989 138,12	33 815,51
Tilikauden voitto (-tappio)	795 481,10	1 955 322,61
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	96 750 192,56	95 954 711,46
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	7 000 000,00	0,00
Pitkäaikainen yhteensä	7 000 000,00	0,00
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 000 000,00	0,00
Ostovelat	67 273,61	37 543,46
Muut velat	289 964,78	38 682,22
Siirtovelat	240 010,66	603 748,82
Lyhytaikainen yhteensä	1 597 249,05	679 974,50
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	8 597 249,05	679 974,50
V a s t a t t a v a a	105 347 441,61	96 634 685,96

Emoyhtiön tuloslaskelma

(euroa)	1.10.2023–30.9.2024	1.10.2022–30.9.2023
LIKEVAIHTO		
Muu myynti	120 000,00	94 564,57
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	120 000,00	94 564,57
Liiketoiminnan muut tuotot	200,00	1 243,51
Materiaalit ja palvelut	-234,02	0,00
Henkilöstökulut	-946 409,87	-832 139,64
Poistot ja arvonalentumiset	-1 929,58	-16 060,06
Liiketoiminnan muut kulut	-747 999,41	-515 560,83
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-1 576 372,88	-1 267 952,45
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	2 000 000,00	0,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	183 406,77	157 238,70
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-319 928,96	-107,56
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	1 863 477,81	157 131,14
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	287 104,93	-1 110 821,31
Tilinpäätössiirrot		
Saadut konserniavustukset	207 060,33	3 555 017,71
Tilinpäätössiirrot yhteensä	207 060,33	3 555 017,71
Tuloverot		
Tilikauden verot	0,00	-488 873,79
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	301 315,84	0,00
Tuloverot yhteensä	301 315,84	-488 873,79
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	795 481,10	1 955 322,61

Konsernin liitetiedot

1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

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 on yhdistelty konsernin emoyhtiö Asuntosalkku Oyj sekä konsernin tytäryritykset Asuntosalkku Suomi Oy, Suomen Asuntovainhoito Oy ja Linnakodu OÜ. Asunto-osakeyhtiöitä ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Konsernitilinpäätökseen yhdistelemättömistä tytär- ja osakkuusyryityksistä katso liitetieto 3.

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. Tase on yhdistelty kauden päätöspäivältä 30.9.2024. Vertailukauden konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta sen aiemmalta tilikaudelta 1.8.2022–31.7.2023 sekä tase kauden päätöspäivältä 31.7.2023. Emoyhtiön tilikauden mukaan esitetyt päivämäärät vertailukaudella tarkoittavat Linnakodun osalta tässä esitettyjä 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 5 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 yritysverotus 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 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä johdannaissopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen

liitetiedoissa. Johdannaissopimuksiin perustuvat korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojattavan erän korkoja.

3. Liitetiedot tytä- ja osakkuusyrittäistä sekä keskeisistä omistuksista Tallinnassa

a. Konsernitilinpäätöksen laajuus

(tuhatta euroa) Tytäryrityksen nimi	Kotipaikka	Omistusosuus	Oma pääoma hankintahetkellä
Asuntosalkku Suomi Oy	Suomi	100 %	3
Linnakodu OÜ	Viro	100 %	10
Suomen Asuntovarahoidto Oy	Suomi	100 %	0

Emoyhtiö Asuntosalkulla ei ole vähemmistöosuuksia tai osakkuusyrittäisiä.

Konsernitilinpäätökseen ei yhdistellä asunto-osakeyhtiöitä, vaikka emoyhtiöllä tai edellisessä taulukossa mainitulla tytäryhtiöllä yksin tai yhdessä olisi kohteena olevassa asunto-osakeyhtiössä määräysvalta. Yhdistelemättä jättäminen ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Asunto-osakeyhtiöt arvostetaan käypään arvoon osana sijoituskiinteistöjä ja esitetään sijoitukset-rivillä kiinteistöarvopapereissa.

b. Konsernitilinpäätöksen yhdistelemättömät tytäryritykset

Yhtiön nimi	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus	Peruste yhdistelemättä jättämiselle
As Oy Heinolan Vuorikatu 15	Heinola	100 %	I.
As Oy Helsingin Sepeteuksentie 35	Helsinki	100 %	I.
As Oy Lausteenheinä, Turku	Turku	100 %	I.
As Oy Lukkarinpuustelli, Turku	Turku	100 %	I.
As Oy Läntinen Suursuonkuja 2 ja 4, Sipoo	Sipoo	100 %	I.
As Oy Kartanonkuja, Pirkkala	Pirkkala	90 %	I.

I. Yhdistelemättä jättäminen ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Edellisessä taulukossa mainituissa taloyhtiöissä sijaitsevat huoneistot arvostetaan käypään arvoon osana portfolioa.

c. Konsernitilinpäätöksen yhdistelemättömät osakkuus- tai omistusyhteisyrittäiset

Tiedot on esitetty kunkin yhtiön viimeksi laaditun tilinpäätöksen mukaan.

(tuhatta euroa) Yhtiön nimi	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus	Peruste yhdistelemättä jättämiselle	Oma pääoma	Tilikauden voitto (-tappio)
As Oy Finnsbackankumpu	Kirkkonummi	45 %	I.	780	0
As Oy Helsingin Helmitorni	Helsinki	37 %	I.	17 885	0
As Oy Hämeenkyllän Haravakuja 17	Vantaa	33 %	I.	190	0
As Oy Järvenpään Loutinkatu 9	Järvenpää	26 %	I.	267	-19
As Oy Järvenpään Sipoontie 30	Järvenpää	26 %	I.	223	0
As Oy Savion Tuohitie 11-13	Kerava	23 %	I.	418	-1
As Oy Heinolan Vuorikatu 4	Heinola	22 %	I.	382	-2
As Oy Raision Upalingsonpuisto	Raisio	22 %	I.	820	0
As Oy Heinolan Vuorikatu 8	Heinola	22 %	I.	107	0
As Oy Vantaan Martinlaakson Senioritalo	Vantaa	22 %	I.	5 126	13

I. Yhdistelemättä jättäminen ei vaaranna olennaisella tavalla oikean ja riittävän kuvan antamista konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Edellisessä taulukossa mainituissa taloyhtiöissä sijaitsevat huoneistot arvostetaan käypään arvoon osana portfolioita.

d. Lisätietoja keskeisistä omistuksista Tallinnassa

Virossa ei ole käytössä suomalaista asunto-osakeyhtiötä vastaavaa juridista yhtiömuotoa. Tästä syystä yhtiö ei omista Virossa konserni- tai osakkuusyrietyksiksi luettavia taloyhtiöitä.

Alla olevassa taulukossa on esitetty Tallinnassa sijaitsevat talot, joista Asuntosalkku omistaa kaikki asunnot. Omistukset ovat sijoituskohteina verrannollisia yllä liitetiedossa 3.b esitettyihin taloyhtiöihin. Taulukon tiedot ovat tilinpäätöshetkeltä 30.9.2024.

Osoite	Kaupunki	Kaupunginosa
Komeedi 9	Tallinna	Kesklinn
Jakobi 18/1	Tallinna	Kesklinn
Jakobi 18/2	Tallinna	Kesklinn
Väike-Patarei 12	Tallinna	Põhja-Tallinn

Asuntosalkun keskeisiin omistuksiin Tallinnassa lukeutuvat myös omistukset Tallinaan rakennetuista uusista asuinalueista. Alla olevassa taulukossa on esitetty yhtiön omistukset kolmen uuden asuinalueen osalta.

Asuinalue	Konsernin omistamien asuntojen määrä ⁽¹⁾	Arvio asuinalueelle rakennettujen asuntojen kokonaismäärästä ⁽¹⁾
Noblessner	55	563
Kalarand	35	384
Uus-Veerenni	65	588

1) Ilmoitetut luvut sisältävät sekä valmiit että rakenteilla olevat asunnot. Luvut ovat tilinpäätöshetkeltä 30.9.2024.

4. Oikaisut 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. Liiketoiminnan muut kulut vertailukaudella ovat muuttuneet vastakkaisesti eikä tuloksen loppusumma muutu.

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.

5. Konsernin vertailukelpoiset tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma

Alla esitetään konsernin tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma siten vertailukelpoisiksi muutettuina, että Linnakodusta on jätetty kustakin kaudesta kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin. Linnakodu yhdistellään alla konserniin samalta 12 kuukauden jaksolta kuin on muun konsernin tilikausi, eli ajalta 1.10.2023–30.9.2024. Vertailukautena esitetään edellinen tilikausi samanlaisena kuin konsernin tuloslaskelmassa ja rahavirtalaskelmassa. Vertailukelpoinen uusi tilikausi ja vertailukausi ovat keskenään yhtä pitkiä ja siten vertailukelpoisia. Vertailukauden konserniyhdistelyt tilinpäätökseen 30.9.2023 on tehty Linnakodun osalta sen aiemmalta tilikaudelta 1.8.2022–31.7.2023 ja tase kauden päätöspäivältä 31.7.2023

a. Konsernin vertailukelpoinen tuloslaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2023–30.9.2024	1.10.2022–30.9.2023
LIIKEVAIHTO		
Vuokratuotto	16 638	15 988
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	2 201	802
Muu myynti	45	39
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	18 885	16 828
Liiketoiminnan muut tuotot		
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-4 309	-12 845
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-11 592	-4 317
Muut liiketoiminnan muut tuotot	109	180
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	-15 791	-16 982
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja ostot		
Vastikkeet/vuokrat	-4 763	-4 550
Pienkorjaukset	-305	-211
Muut ostot tilikauden aikana	-303	-215
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-5 372	-4 976
Ulkopuoliset palvelut	-740	-570
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-6 112	-5 546
Henkilöstökulut	-1 350	-1 213
Poistot ja arvonalentumiset	-477	-425
Liiketoiminnan muut kulut	-1 236	-876
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-6 081	-8 214
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	285	181
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-9 659	-4 811
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-9 374	-4 630
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-15 455	-12 844
Tuloverot		
Tilikauden verot	-383	-489
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	862	2 569
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	348	-
Tuloverot yhteensä	827	2 080
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	-14 628	-10 764

b. Konsernin vertailukelpoinen rahavirtalaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2023–30.9.2024	1.10.2022–30.9.2023
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Käyttökate	-5 605	-7 789
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	15 900	17 162
Oikaisu, kalusteiden luovutukset	70	21
Saadut korot	322	133
Maksetut korot	-10 487	-3 954
Maksetut verot	-200	-497
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	1	5 075
Nettokäyttöpääoman muutos	-627	311
Liiketoiminnan rahavirta ennen lainasaamisten ja rahoitusarvopapereiden muutosta	-627	5 385
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys (-) tai vähennys (+)	990	-990
Liiketoiminnan nettorahavirta	363	4 396
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-494	-680
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-9 158	-13 425
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	3 759	1 566
Investointien nettorahavirta	-5 892	-12 539
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	-5 528	-8 143
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	101 141	8 537
Lainojen takaisinmaksut	-102 014	-2 137
Osingonjako	-345	-1 712
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	-1 218	4 688
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	-6 746	-3 456
Rahavarat kauden alussa	11 092	14 845
Luokittelumuutokset	-272	-
Konsernitaseen ulkopuolelle siirretyt vuokravakuudet	-	-731
Rahavarat kauden lopussa	4 074	10 658

6. Konserniyhtiöiden liiketoimet intressitahojen kanssa

30.9.2024 päättyneen tilikauden ja vertailukauden aikana konserniyhtiöt ostivat palveluja lähipiiriyrityltään 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
Kodingel OÜ	315	2	299	-
Wiedemanni Triikraud KÜ	1 ⁽¹⁾	-	6	-

1) Wiedemanni Triikraud KÜ ei ole lähipiiriyritys 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 on sopimusvakuutena lähipiiriyhtiö Takausvakuus Oy:n antamia omavelkaisia takauksia Asuntosalkun hyväksi yhteensä 121 (9) tuhannen euron määrästä

7. Laskelma konsernin 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

8. Liitetiedot osakkeista ja osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä

a. Osaketietoa

Tilikauden päättyessä yhtiön osakkeiden lukumäärä oli 986 592 ja osakepääoma oli 93 965 573,34 euroa. Osakemäärässä ei ole ollut muutoksia tilikauden aikana. Yhtiöllä on yksi osakelaji. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Yksi osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Kaikki osakkeet tuottavat yhtäläisen oikeuden osinkoon ja muuhun Asuntosalkku Oyj:n varojen jakoon.

Julkinen kaupankäynti Asuntosalkku Oyj:n osakkeella Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalla alkoi 22.6.2022. Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

Yhtiön hallussa ei ollut yhtiön omia osakkeita tilikauden päättyessä 30.9.2024

b. Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Yhtiön hallitus päätti tilikauden aikana 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.

9. Pysyvien vastaavien 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 ⁽¹⁾
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	2 171	2 174
Koneet ja kalusto yhteensä	2 171	2 174
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 171	2 174
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	-	14
Poistot tilikaudella	-	-14
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	-	-
Muut pitkävaikutteiset menot yhteensä	-	-
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	-	-

1) Mikäli asunto myydään kalusteineen, kalusteiden jäännösarvo kirjataan liiketoiminnan muuksi kuluksi 30.9.2023 päättyneestä tilikaudesta alkaen.

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

10. Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista

Konserniyhtiöistä Asuntosalkku, Asuntosalkku Suomi ja Suomen Asuntovainhoito soveltavat koneiden ja kaluston poistoihin kahdeksan vuoden tasapoistoa.

Linnakodu toteuttaa poistonsa kotipaikkansa lainsäädännön edellytyksin, tasapoistoin. Linnakodu soveltaa koneiden ja kaluston poistoihin myös kahdeksan vuoden tasapoistoa paitsi tietoteknisiin laitteisiin kolmen vuoden tasapoistoa.

11. Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät

(tuhatta euroa)	30.9.2024	30.9.2023
Tuloverot	20	62
Menoennakot	40	39
Muut	4	7
Siirtosaamiset yhteensä	64	108

12. Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

(tuhatta euroa)	30.9.2024	30.9.2023
Saadut vuokraennakot	229	201
Palkka- ja sivukulujen velat	273	300
Voitonjakovelat	14	359
Muut	156	63
Siirtovelat yhteensä	673	924

13. Liitetiedot rahoitusveloista

a. Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

30.9.2024 (tuhatta euroa)	12kk aikana	13kk–5v aikana
Lainat rahoituslaitoksilta	3 464	144 672

Konsernilla ei ole yli viiden vuoden kuluttua erääntyviä rahoitusvelkoja.

b. Rahoituskovenantit

Konsernin lainojen ehdoissa on rahoituskovenantteja. Kovenanttiehdot koskevat luototusastetta eli Loan to value (LTV) sekä liiketoiminnan kykyä selvittää lainanhoidosta. Kovenantteja tarkastellaan lainasta riippuen konsernista kokonaisuutena, konsernin Suomen tytäryhtiöistä tai konsernin Tallinnan tytäryhtiöstä. Tarkastelu tehdään lainasta riippuen joko vuosittain, puolivuositain tai kvartaaleittain, kuitenkin kaikissa lainoissa koskien tilinpäätöshetkeä. Asuntosalkku täytti tilikaudella sopimusten ehdot.

Yhtiön kannalta negatiivisilla shokeilla korkokuluihin ja/tai asuntojen myyntimarkkinaa voisi olla vaikutuksia myös yhtiön mahdollisuuksiin täyttää sen nykyiset rahoituslainojen kovenantit, ellei nykyisistä kovenanttiehdoista sovittaisi rahoittajien kanssa poikkeuksia.

14. 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 hankintasopimusten tai varaussopimusten 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 päättyessä. 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 päättyessä. 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		
Käteispannit (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 ¹⁾

1) 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 korkojohdannaisista 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 korkojohdannaisista jaksotetaan lyhytaikaisiin velkoihin tätä vastaavasti, eikä jaksotuksia tehdä saamisiin. Ennakkomaksut korkosuojausjohdannaisista kirjataan korkokuluksi sopimuksen alkamishetkelle.

15. 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 hankintameno erotuksena. 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 arvonmääritys tehdään tilinpäätöstä ja puolivuosisiktsausta varten eli kahdesti vuodessa. Käypä arvo tarkoittaa arvioitua rahamäärä, 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 perusparannuksien 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 omissa kirjanpidossaan, ja siltä osin, kuin rahoitusvastikkeella maksetaan lainan lyhennystä.

Luovutusvoitot tai -tappiot lasketaan luovutushinnan ja hankintamenon erotuksena. Realisoitumatonta voittoa/tappiota laskettaessa myös irtokalusteiden menojäännös sisällytetään hankintamenuon.

Konserni ei kirjaa tuloslaskelmaansa tai taseeseensa rakenteilla olevista asunnoista käyvän arvon muutoksia, vaan rakenteilla olevat asunnot arvostetaan taseessa hankintamenuon 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 hankintamenua, 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 vertailukaudella. Yhtiön Suomen asunnot vuokrataan ilman kalusteita, joten muutos ei vaikuttanut realisoitumattomaan voittoon/tappioon yhtiön portfoliosta 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
Myydyt 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

1) Ks. liitetieto 15.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 arvostusmenetelmittain

(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
Käypä arvo (valmiit), yhteensä	261 764	270 837
Hankintamenu (rakenteilla)	1 564	3 607
Yhteensä	263 328	274 444

Asuntojen lukumäärä	30.9.2024	30.9.2023
Arvostettu käypään arvoon (valmiit)	2 080	2 070
Arvostettu hankintamenoon (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 herkkyyshanalyysi. 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 Asuntovarainhoito 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 edellisen tilikauden päätöksen ajalle.

Syöttötiedot	30.9.2023 tai Linnakodu 31.7.2023			
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarainhoito 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 herkkyyshanalyysi

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

	30.9.2024				
Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen	-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 edellisen tilikauden päätöksen ajalle.

	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.

16. Tilintarkastajan palkkiot

(tuhatta euroa)	1.10.2023–30.9.2024	1.10.2022–30.9.2023
Tilintarkastus	47	57

17. Liitetiedot henkilöstöstä ja henkilöstökuluista

(tuhatta euroa)	1.10.2023–30.9.2024	1.10.2022–30.9.2023
Palkat ja palkkiot	1 225	1 074
Eläkekulut	152	123
Muut henkilösivukulut	16	16
Henkilöstökulut yhteensä	1 392	1 213

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.

18. Toimitusjohtajan ja hallituksen palkat ja palkkiot

(tuhatta euroa)	1.10.2023–30.9.2024	1.10.2022–30.9.2023
Toimitusjohtaja	305	217
Hallitus		
Asuntosalkku Oyj	110	110
Linnakodu OÜ	49	84
Hallitus yhteensä	159	194
Yhteensä	465	411

Tytäryhtiöistä Linnakodu maksaa hallituspalkkioita, mutta sillä ei ole toimitusjohtajaa. Asuntosalkku Suomi ja Suomen Asuntovarainhoito eivät ole maksaneet hallituspalkkioita eikä palkkaa toimitusjohtajalle.

19. Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Konsernin liiketoiminta on jatkunut tasaisena 1.10.2024 alkaneen tilikauden aikana.

Asuntosalkku Oyj:n 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.

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 Virossa 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.

Emoyhtiön liitetiedot

20. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Asuntosalkku Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kansallisen lainsäädännön (FAS) ja Kirjanpitoasetuksen (KPA) mukaisesti.

21. Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

Yhtiö uskoo voivansa vähentää tulevien tilikausien voitoista taseeseen kirjatun laskennallisen verosaamisen, joka johtuu tilikauden elinkeinotoiminnan tappiosta.

22. Saamiset saman konsernin yhtiöiltä

Emoyhtiön taseessa on konserniavustussaaaminen Suomen Asuntovarainhoito Oy:ltä 207 060,33 euroa.

23. Emoyhtiön oman pääoman muutokset

(euroa)	1.10.2023–30.9.2024	1.10.2022–30.9.2023
Osakepääoma tilikauden alussa	93 965 573,34	93 965 573,34
Osakepääoma tilikauden lopussa	93 965 573,34	93 965 573,34
Sidottu oma pääoma yhteensä	93 965 573,34	93 965 573,34
Edellisten tilikausien voitto tilikauden alussa	1 989 138,12	2 106 440,52
Osingonjako	-	-2 071 843,20
Oikaisut edellisiltä tilikausilta	-	-781,81
Edellisten tilikausien voitto tilikauden lopussa	1 989 138,12	33 815,51
Tilikauden voitto (-tappio)	795 481,10	1 955 322,61
Vapaa oma pääoma yhteensä	2 784 619,22	1 989 138,12
Oma pääoma yhteensä	96 750 192,56	95 954 711,46

24. Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

(PMA 1:1.4,2 ja OYL 8:5.2)

Emoyhtiön jakokelpoiset varat olivat 30.9.2024 tilikauden päättyessä 2 784 619,22 euroa, josta tilikauden voitto oli 795 481,10 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.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

(KPL 3:7)

Allekirjoitetaan sähköisesti

16.12.2024

Hille Korhonen

hallituksen puheenjohtaja

Topi Piela

hallituksen varapuheenjohtaja

Timo Metsola

hallituksen jäsen

Arto Puolimatka

hallituksen jäsen

Kim Väisänen

hallituksen jäsen

Jaakko Sinnemaa

toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

(TTL 3:5)

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Allekirjoitetaan sähköisesti

Helsingissä, päiväys allekirjoituksen mukaan

KPMG Oy Ab, Tilintarkastusyhteisö

Turo Koila

KHT

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 44 pages before this page

Dokumentet inneholder 44 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 44 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 44 sider før denne side

Detta dokument innehåller 44 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende