



**PUOLIVUOSIKATSAUS
1.10.2024–31.3.2025**



Asuntosalkku Oyj: Puolivuosikatsaus 1.10.2024–31.3.2025 (tilintarkastamaton)

Kattavia pankkilainojen jatkosopimuksia sekä kannattavaa salkun jalostusta Tallinnassa

Asuntosalkun liiketoiminta kasvoi Tallinnassa ja säilyi tasaisena Suomessa tilikauden ensimmäisellä puolikkaalla. Maantieteellinen hajautus Suomeen ja Tallinnaan on ollut edelleen hyvin toimivaa. Asuntojen myyminen Tallinnassa tuotti merkittävän osan realisoituneesta voitosta, joka kasvoi huomattavasti. Kauden tulos oli kuitenkin tappiollinen asuntojen käypien arvojen muutoksien vuoksi. Yhtiö solmi katsauskaudella ja sen jälkeen tytäryhtiöiden lainoihin kattavasti uudelleenrahoituksia ja pidennyksiä. Omien osakkeiden ostaminen merkittävästi osakekohtaista omaa pääomaa edullisemmalla hinnalla jatkui. Vuokrausaste oli kauden päättyessä hyvin korkea.

Kausi pähkinänkuoressa

- Liikevaihto +6,3 %
- Nettovuokratuotto +2,3 %
- Vuokrausaste 97,7 %
- Osinkopolitiikkaan kuuluva omien osakkeiden osto-ohjelma jatkui
- Pankkilainoihin kattavasti jatkosopimuksia

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

Katsauskausi 10/2024–3/2025 lyhyesti

- Liikevaihto oli 9,8 (9,2) miljoonaa euroa, kasvua 6,3 %. Liikevaihtoa nosti vertailukautta suurempi sijoitusten realisoitunut luovutusvoitto ja kasvanut vuokratuotto.
- Nettovuokratuotto oli 5,8 (5,7) miljoonaa euroa, kasvua 2,3 %. Kasvun taustalla olivat pääosin asuntoportfolion ja vuokrien kasvu Tallinnassa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 97,7 (96,6) prosenttia per 31.3.2025. Korkea vuokrausaste on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa.
- Kauden tappio oli -3,2 (-7,2) miljoonaa euroa. Tappio johtuu niin katsauskaudella kuin vertailukaudellakin realisoitumattomasta voitosta/tappiosta sijoituskiinteistöjen ja asuntojen arvostamisesta käypään arvoon (jatkossa "realisoitumaton voitto/tappio"). Realisoitumaton voitto/tappio on laskennallinen erä, joka syntyy sijoitusten käyvän arvon muutoksen ja nettoinvestointien erotuksesta. Realisoitumaton voitto/tappio oli negatiivinen mutta kuitenkin vertailukautta parempi. Positiivisesti vaikuttivat liikevaihdon yhteydessä mainitut tekijät.
- Kauden realisoitunut voitto oli 1,4 (0,6) miljoonaa euroa, kasvua 133,6 %. Kasvun ajurit olivat samoja kuin liikevaihdon kasvulla. Realisoitunut luovutusvoitto lasketaan luovutushinnan ja hankintamenon erotuksena.
- Valmiiden asuntojen käypä arvo yhteensä kauden lopussa oli 262,1 (267,8) miljoonaa euroa. Arvoa kasvattivat investoinnit asuntoportfolion kasvuun Tallinnassa. Arvoa pienensivät realisoitumaton tappio ja asuntojen myynnit Tallinnassa.

- Realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja asuntojen arvostamisesta käypään arvoon oli Suomessa -4,4 (-5,6) miljoonaa euroa ja Tallinnassa -1,1 (-3,4) miljoonaa euroa. Tallinnassa sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot olivat 1,2 (0,9) miljoonaa euroa.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 118,77 (129,31) euroa. Käyvän arvon muutoksista johtuvilla laskennallisilla verovelvoilla oikaistu osakekohtainen oma pääoma oli 118,96 (130,14) euroa.
- Valmiiden asuntojen määrä kauden lopussa oli 2 089 (2 075). Rakenteilla olevia asuntoja oli kauden lopussa 10 (66).

Konsernin keskeiset tunnusluvut

Tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 1.10.2023–30.9.2024 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja.

	10/24–3/25 tai 31.3.25	10/23–3/24 tai 31.3.24 ¹⁾	Muutos	10/23–9/24 tai 30.9.24 ²⁾	Vrt.kelp. 10/23–9/24 tai 30.9.24 ³⁾
Liikevaihto, M€	9,8	9,2	6,3 %	20,1	18,9
Nettovuokratuotto, M€	5,8	5,7	2,3 %	12,3	11,6
Tilikauden voitto/tappio, M€	-3,2	-7,2		-14,6	-14,6
Realisoitunut voitto/tappio, M€	1,4	0,6	133,6 %	0,8	0,4
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	0,3	0,0	776,4 %	-2,1	-2,3
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	262,1	267,8	-2,1 %	263,9	263,9
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	157,9	160,1	-1,4 %	161,9	161,9
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€	104,2	107,7	-3,2 %	102,0	102,0
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€ ⁴⁾	1,4	14,0	-90,0 %	7,2	7,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,7	96,6		97,4	97,4
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	55,6	52,6		54,6	54,6
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 089	2 075	14 kpl	2 080	2 080
Asuntoja rakenteilla, kpl	10	66	-56 kpl	36	36
Osakekohtainen tulos, €	-3,21	-7,34		-14,81	-14,83
Osakekohtainen oma pääoma, €	118,77	129,31	-8,2 %	121,84	121,84
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	118,96	130,14	-8,6 %	122,93	122,93

- 1) Linnakodun tilikausi oli vertailukaudella muusta konsernista poikkeava 1.8.2023–30.9.2024 eli 14 kuukauden mittainen. Tilikausi harmonisoitiin näin konsernin kanssa. Tilikauden ensimmäisen puolikkaan vertailukauden konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta kaudelta 1.8.2023–31.1.2024, kun muu konserni on myös vertailukaudella ajalta 1.10.–31.3. Laadintaperiaatteista katso liitetieto I.
- 2) Koko tilikauden 2024 tunnusluvut on laskettu yhdistelemällä Linnakodu konserniin koko sen tilikauden ajalta eli 14 kuukauden ajalta.
- 3) Vertailukelpoiset tilikauden 2024 tunnusluvut on laskettu siten, että Linnakodusta on jätetty tilikauden kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin, jolloin kausi on yhtä pitkä ja samalta ajalta muun konsernin kanssa. Vertailukelpoiset tunnusluvut on laskettu Linnakodun osalta 12 kuukauden pituiselta kaudelta 1.10.2023–30.9.2024.
- 4) Rakenteilla olevien asuntojen arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, että asunnot ovat vuokrattu keskimääräisen taloudellisen vuokrausasteen olettaen mukaan (ks. liitetieto 7.e.) arvonmäärityksen arvopäivänä.

Edellä valmiiden asuntojen käypä arvo on esitetty taloyhtiöveloilla vähennettynä. Alla esitetään käypä arvo myös velattomana.

Valmiiden asuntojen käypä arvo	31.3.25	31.3.24 ¹⁾	Muutos	30.9.24	Vrt.kelp. 30.9.24
Velattomana yht., M€	264,3	267,8	-1,3 %	264,8	264,8
Taloyhtiöveloilla vähennettynä yht., M€	262,1	267,8	-2,1 %	263,9	263,9
Velattomana Suomi, M€	160,1	160,1	0,0 %	162,8	162,8
Taloyhtiöveloilla vähennettynä Suomi, M€	157,9	160,1	-1,4 %	161,9	161,9
Velattomana Tallinna, M€	104,2	107,7	-3,2 %	102,0	102,0
Taloyhtiöveloilla vähennettynä Tallinna, M€	104,2	107,7	-3,2 %	102,0	102,0

- 1) Vertailukauden tunnusluvut esitetään Linnakodun osalta ajalle 31.1.2024. Laadintaperiaatteista katso liitetieto I.

Tilikauden toista neljännestä koskien esitetään samat avainluvut kuin liiketoimintakatsauksessa vuosineljänneksittäin. Kauden päätöshetken tilannetta kuvaavat tunnusluvut eli asuntojen käyvät arvot, taloudellinen vuokrausaste, asuntoja omistuksessa, asuntoja rakenteilla, osakekohtainen oma pääoma ja oikaistu osakekohtainen oma pääoma on esitetty yllä puolivuotiskauden tunnusluvuissa.

	1/25–3/25	1/24–3/24 ⁽¹⁾	Muutos	10/23–9/24 ⁽²⁾	Vrt.kelp. 10/23–9/24 ⁽³⁾
Liikevaihto, M€	5,0	4,7	7,5 %	20,1	18,9
Nettovuokratuotto, M€	2,9	2,9	2,7 %	12,3	11,6
Kauden voitto/tappio, M€	-3,2	-7,3		-14,6	-14,6
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,9	0,1	789,1 %	0,8	0,4
Osakekohtainen tulos, €	-3,25	-7,42		-14,81	-14,83

- 1) Tilikauden toisen neljänneksen vertailukauden konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta kaudelta 1.11.2023–31.1.2024. Muu konserni on vertailukaudella ajalta 1.1.2024–31.3.2024.
- 2) Koko tilikauden 2024 tunnusluvut on laskettu yhdistelemällä Linnakodu konserniin koko sen tilikauden ajalta eli 14 kuukauden ajalta.
- 3) Vertailukelpoiset tilikauden 2024 tunnusluvut on laskettu siten, että Linnakodusta on jätetty tilikauden kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin, jolloin kausi on yhtä pitkä ja samalta ajalta muun konsernin kanssa. Vertailukelpoiset tunnusluvut on laskettu Linnakodun osalta 12 kuukauden pituiselta kaudelta 1.10.2023–30.9.2024.

Tulevaisuuden tavoitteet ja näkymät

Taloudelliset tavoitteet (päivitetty 12.2.2025)

Asuntosalkku päivitti pitkän aikavälin taloudellisia tavoitteitaan 12.2.2025. Taloudelliset tavoitteet ovat

- Osakekohtaisen oman pääoman arvon kasvaminen pitkällä aikavälillä.
- Luototusaste (Loan to value, LTV) on 35–65 prosenttia.

Yhtiön asettamien taloudellisten tavoitteiden saavuttamista kuvaavat tunnusluvut olivat katsauskauden päättyessä 31.3.2025 seuraavat:

- Osakekohtainen oma pääoma 118,77 euroa,
- Luototusaste (LTV) oli 55,6 prosenttia.

Taloudellinen ohjeistus tilikaudelle 10/2024–9/2025 (muuttumaton, julkaistu 10.12.2024)

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

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

Toimitusjohtajan katsaus

Asuntosalkulla on kestävä ja resilientti konsepti

Markkinatoimijat ovat yleisesti ottaen optimisteja, jotka uskovat, että tulevaisuudessa asiat ovat paremmin, koska tilanne kehittyy suotuisampaan suuntaan. Joskus kehitystä tapahtuu hitaammin ja joskus nopeammin. Joskus kehitystä tapahtuu ei-toivottuun suuntaan. Asuntosalkulla on konsepti joka toimii myös tässä ja nyt. Vuokrausasteet ovat olleet hyvät tai jopa erinomaiset erilaisissa vaihdelleissa markkinaoloissa, operatiivinen liiketoiminta on ollut kannattavaa muuttuvissa korkoympäristöissä, ja asuntoja on jalostustoiminnan yhteydessä myyty yli arvonmääritysarvojen sekä korkojen noustessa että laskiessa. Asuntosalkun Tallinnan asunnoilla on ollut likviditeettiä erilaisissa vaihtuvissa markkinaoloissa ja tämä on tasapainottanut hyvin Suomen haastavampaa asuntomarkkinatilannetta.

Konsepti, joka toimii myös vallitsevissa oloissa, antaa turvaa, koska sellainen konsepti ei vaadi parempien olosuhteiden tuloa toimiakseen. Kyseinen konsepti on vielä parempi olojen parantuessa. Asuntosalkulla on juuri tällainen konsepti. Operatiiviset lukumme ja tapahtumamme osoittavat, että Asuntosalkun konsepti on toiminut myös viime aikojen epävarmoissa ja epävakaisissa sekä osittain jopa arvaamattomissa oloissa.

Asuntosijoittaminen, kuten lähtökohtaisesti lähes kaikki hyvä sijoittaminen, on pitkäaikaista toimintaa. Perspektiivin sijoittamisessa yleisesti ottaen on hyvä olla vähintään kymmenen, mieluummin kaksi- tai kolmekymmentä vuotta. Kliseisesti voi todeta, että kiinteistösijoittajan kvartaali on 25 vuotta. Kun ajattelee pitkäjänteisesti, huomio kiinnittyy konseptin kestävyYTEEN ja resilienssiin. Yksittäiset asunnot kasvukeskuksissa omistusasuntotaloissa hyvien liikenneyhteyksien varrella ovat osoittaneet voimansa viime vuosien turbulenteissa oloissa.

Tallinnassa myyntejä kaupp-arvoja ja tuottoarvoja korkeammilla hinnoilla

Asuntosalkku on myynyt salkun jalostuksen yhteydessä kuluvalle tilikaudella huhtikuun loppuun mennessä 18 asuntoa Tallinnasta. Yhtenä kokonaisuutena laskien Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,94 %. Puolivuotiskauden päättyessä arviolausunnon mukainen tuottovaatimus asunnoille on 4,96 %. Tuottoarvoperusteisessa arvonmäärityksessä korkeampi tuottovaatimus antaa matalamman hinnan ja päinvastoin.

Yksittäiset asunnot ovat selkeästi tässä markkinatilanteessa iso etu, koska niitä voi myydä asunto kerrallaan. Tämän osoittavat myös aiempien tilikausien aikana jalostustoiminnan yhteydessä myytyjen asuntojen yhtälöt.

Asuntojen myyminen matalilla tuottovaatimuksilla tässä markkinatilanteessa on kannattavaa

Asuntoja myytäessä vapautuu pääomaa, ja pääoma saadaan tehokkaaseen käyttöön maksamalla lainaa takaisin tai käyttämällä vapautunut pääoma muuten tehokkaasti ja tuottavasti. Erityisen kannattavaa asuntojen myynti on silloin, kun asuntoja onnistutaan myymään rahoituskustannuksia matalammilla tuottovaatimuksilla.

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

Kokonaisportfolio on tuottanut myös juoksevaa tuottoa hyvin. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli katsauskauden päättyessä 97,7 prosenttia. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa korkealla tasolla 98,2 %. Tallinnan vahvasti kehittyvillä markkinoilla vuokrausasteemme oli myös hyvällä tasolla 96,4 %.



Lainojen jatkosopimusten ja uusien lainojen solmiminen laajasti osoittaa myös Asuntosalkun konseptin toimivuutta

Asuntosalkku solmi sopimuksen ensimmäisen jatko-optiovuoden käyttämisestä Suomen tytäryhtiöiden lainojen osalta. Näin lainat ovat voimassa vuoden 2028 kesän alle. Lainasopimukset olivat alun perin muotoa 3+1+1 vuotta. Nyt ensimmäinen jatko-optio on käytetty ja toinen jatko-optiovuosi on vielä jäljellä.

Tallinnassa Asuntosalkun Viron tytäryhtiö järjesteli uusiksi kaikki lainasopimukset. Uusien ja uudistettujen lainasopimusten maturiteetti Asuntosalkun Viron tytäryhtiön Linnakodun lainoissa on reilun 85 prosentin osalta viisi vuotta eli vuoteen 2030 ja vajaan 15 prosentin osalta kolme vuotta eli vuoteen 2028.

Asuntosalkun konseptin kilpailukykyisyyttä korostaa se, että mukana on merkittävä osuus bullet-lainaa. Vallitsevissa rahoitusoloissa viiden vuoden maturiteetin bullet-laina tyypillisellä luototusasteella on näkemyksemme mukaan saatavissa vain tahoille, joiden konsepti on resilientti myös myrskyisämissä oloissa.

Strategiamme antaa hyvät lähtökohdat tulevaisuuteen

Asuntosalkun uudessa strategiassa omistaja-arvon kasvattaminen on nostettu ensisijaiseksi. Omien osakkeiden ostamisella on tässä olennainen merkitys. Se on suotuisalla yhtälöllä paitsi hyvä väylä osakekohtaisen oman pääoman kasvuun myös asunto-omistuksen hankkimisen tapana tehokas. Kohteena oleva asunto-omistus tunnetaan jo entuudestaan tarkasti, eikä normaalisti asuntojen hankkimiseen liittyviä jopa raskaita ja pitkäkestoisia selvitysprosesseja tarvita.

Asuntosalkku voi itse verrata asuntomarkkinoiden hintatasoa oman osakkeen tasearvoon ja markkinahintaan sekä valita kulloinkin suotuisimman tavan hankkia asunto-omistusta. Näin tietysti voi toimia myös Asuntosalkun osakkeesta kiinnostunut sijoittaja.

Asuntosalkku on vaihtoehto sekä suoralle asuntosijoittamiselle että asuntorahastoille

Asuntosalkun osakkeen ostaminen ja myyminen on sijoitusasunnon ostamista sekä myymistä yksinkertaisempaa ja helpompaa. Asuntorahastojen lunastusten keskeytykset ovat olleet viime aikoina myös paljon esillä mediassa. Pörssilistatulla asuntosijoitusyhtiöllä kuten Asuntosalkulla on tässä oleellinen etu. Koska Asuntosalkku on listattu asuntosijoitusyhtiö, sen osakkeisiin ei liity lainkaan lunastusvelvollisuutta tai lunastuksiin kytkeytyviä ongelmia, eivätkä ongelmat siten myöskään häiritse yhtiön operatiivista liiketoimintaa. Ostamalla Asuntosalkun osakkeita sijoitusasuntoihin pääsee sijoittamaan päivän hintaan, joka vaihtelee. Sijoittaja voi itse vertailla mm. yhtiön asuntokokonaisuuden arvonmääritysarvoa, vuokrausastetta, vuokratuottoa ja osakkeen kulloistakin kurssia, jolla sijoitus tai osakkeiden myynti on mahdollista tehdä.

Asuntosalkun osakkeen ostaminen ja myyminen on paitsi sijoitusasunnon myös asuntorahasto-osuuden ostamista sekä myymistä yksinkertaisempaa ja helpompaa.

Jaakko Sinnemaa, toimitusjohtaja

Markkinakatsaus

Yleinen toimintaympäristö

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

Toimialan toimintaympäristö

Kaupungistuminen ja väestönkasvu

Kaupungistumisen megatrendin odotetaan jatkuvan, ja Tilastokeskus arvioi väestönkasvuksi vuosina 2025–2045 yhtiön keskeisimmillä kohdealueilla Suomessa 23,1 %, mikä vastaa noin 427 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Pääkaupunkiseudun asukasluvun odotetaan kasvavan 25,5 % vastaavalla ajanjaksolla, mikä tarkoittaa noin 322 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Koko maan väestön ennustetaan kasvavan samana aikana 8,0 prosenttia eli noin 450 000 asukkaalla.¹

Virossa muuttoliikkeen ennustetaan jatkuvan kohti pääkaupunki Tallinnaa. Tallinna kuuluu Harjun maakuntaan, jonka väkiluvun ennustetaan kasvavan vuosien 2024–2045 aikana 3,0 % eli noin 20 000 asukkaalla. Koko maan väestön ennustetaan vähenevän vuosien 2024–2045 aikana 3,4 % eli noin 47 000 asukkaalla.²

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 26,5 %, kun verrataan vuoden 2010 hintoja vuoden 2024 hintoihin. Lyhyen aikavälin tarkastelu osoittaa, että vanhojen osakehuoneistojen hinnat laskivat pääkaupunkiseudulla 2,9 % vuoden 2024 aikana³.

Tallinnassa asuinhuoneistojen hinnat ovat nousseet selvästi Suomen pääkaupunkiseudun hintoja enemmän pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Asuinhuoneistojen keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet 227,0 %, kun verrataan vuoden 2010 hintoja vuoden 2024 hintoihin. Tallinnassa asuinhuoneistojen hinnat laskivat 2,1 % vuoden 2024 aikana. 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 puolivuotiskauden liikevaihto ja tulos kasvoivat edelliseen tilikauteen verrattuna. Liikevaihdon kasvua selittävät konsernin asuntomäärän kasvu, Viron vuokratasojen kasvu sekä sijoitusten realisoituneiden luovutusvoittojen kasvu. Tilikauden tuloksen muutosta selittää liikevaihdon kasvun lisäksi realisoitumaton voitto/tappio, joka oli negatiivinen mutta kuitenkin vertailukautta parempi. Positiivisesti tilikauden voittoon vaikutti myös asuntojen myyminen yli arvonmääritysarvon ja pienentyneet korkokulut.

Asuntosalkun liikevaihto kasvoi 9,8 (9,2) miljoonaa euroon. Liikevaihto koostuu pääasiassa vuokratuotoista, jotka olivat 8,5 (8,3) miljoonaa euroa, ja sijoitusten realisoituneista luovutusvoitoista, jotka olivat 1,2 (0,9) miljoonaa euroa. Yhtiön nettovuokratuotto kasvoi 5,8 (5,7) miljoonaa euroon. Liikevaihdon kasvusta suurin osa johtuu kasvaneista sijoitusten realisoituneista luovutusvoitoista. Tämän lisäksi liikevaihdon ja nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat vuokrankorotukset ja asuntoportfolion kasvu Tallinnassa.

Liiketoiminnan muut tuotot olivat -5,4 (-8,9) 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

¹ Tilastokeskus: Väestöennuste 2024, Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2024–2045. [Otanta: Koko maa, Helsinki, Espoo, Vantaa, Lahti, Tampere ja Turku]

² Statistics Estonia: Population projection 2025-2085

³ Tilastokeskus: Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät tontin omistusmuodon mukaan, vuosittain, 2009-2024; ja Tilastokeskus: Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, neljännesvuosittain, 2006Q1-2025Q1

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

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 voitto/tappio oli Suomessa ja Virossa yhteensä -5,5 (-9,0) miljoonaa euroa, josta Suomen portfolion osuus oli -4,4 (-5,6) miljoonaa euroa ja Tallinnan portfolion -1,1 (-3,4) miljoonaa euroa. Realisoitumattoman tappion voimakkaimmat ajurit olivat vuokratuoton muutos ja Tallinnan vuokrainflaation odotuksen lasku (ks. liitetieto 7.e).

Materiaalit ja palvelut -ryhmän kulut olivat -3,1 (-3,0) miljoonaa euroa. Ryhmään kuuluvat vastikkeet kasvoivat -2,5 (-2,4) miljoonaan euroon.

Muut korko- ja rahoitustuotot olivat 0,1 (0,1) miljoonaa euroa. Korkokulut ja muut rahoituskulut laskivat hieman ja olivat -3,8 (-3,9) miljoonaa euroa. Muutos korkokuluissa johtuu vain osittain viitekorkojen muutoksesta. Muita vaikuttavia tekijöitä olivat Suomen toimintojen uudet lainasopimukset ja Tallinnan toimintojen kasvanut lainamäärä. Vertailukauden aikana Suomen toimintojen lainat olivat uudelleenrahoitusta edeltäneitä lainoja.

Voitto (-tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli -3,8 (-7,9) miljoonaa euroa. Tappio johtuu niin katsauskaudella kuin vertailukaudellakin realisoitumattomasta tappiosta. Muutosta vertailukaudesta selittää suurimmaksi osaksi muutos realisoitumattomassa tappiossa ja liikevaihdon kasvu.

Tuloverot olivat positiivinen 0,6 (0,7) miljoonaa euroa, joista realisoitumattomasta tappiosta Suomessa johtuvia laskennallisia veroja oli 0,9 (1,1) miljoonaa euroa. Realisoitunut voitto/tappio kasvoi 1,4 (0,6) miljoonaan euroon. Realisoitunut voitto/tappio esittää tilikauden tuloksen ilman realisoitumatonta voittoa/tappiota ja tämän vaikutusta tuloveroihin.

Taloudellinen vuokrausaste 31.3.2025 oli 97,7 % (96,6 %). Korkea vuokrausaste sekä katsauskauden että vertailukauden lopussa (31.3.2024) on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa.

Taloudellinen asema ja rahavirta

Asuntosalkun taloudellinen asema ja maksuvalmius puolivuotiskauden aikana ja lopussa olivat hyvät. Liiketoiminnan kasvusta huolimatta taseen loppusumma laski lähinnä realisoitumattoman tappion vuoksi. Omavaraisuusaste laski suurimmaksi osaksi samasta syystä 43,9 %:iin (45,4 %), ja luototusaste (Loan to value, LTV) nousi 55,6 %:iin (52,6 %) myös lähinnä realisoitumattoman tappion vuoksi.

Asuntosalkku-konsernin taseen loppusumma 31.3.2025 oli 266,2 (281,0) miljoonaa euroa.

Pysyvät vastaavat laskivat 262,7 (270,9) miljoonaan euroon. Muutokset asunto-omaisuuden käyvässä arvossa ja asuntojen myynnit Tallinnassa vaikuttivat pysyviä vastaavia pienentävästi. Pysyviä vastaavia kasvattivat uusien kohteiden hankinnat Tallinnassa ja perusparannusinvestoinnit kohteisiin Suomessa ja Tallinnassa. Asuntosalkun omistamien asuntojen määrä kasvoi puolivuotiskauden aikana 14 (5) asunnolla.

Vaihtuvat vastaavat laskivat 3,5 (10,1) miljoonaan euroon, koska konserni käytti rahavarojaan Suomen lainojen uudelleenrahoituksen yhteydessä tilikauden 2024 toisella puolikkaalla. Rahavaroja oli kauden päättyessä 2,2 (9,6) miljoonaa euroa.

Oma pääoma laski 116,8 (127,6) miljoonaan euroon. Laskua selittävät kuluvan tilikauden ensimmäisen puolikkaan ja edellisen tilikauden jälkimmäisen puolikkaan tulos sekä pienessä määrin omien osakkeiden osto.

Kauden päättyessä korollisen vieraan pääoman määrä oli 147,8 (150,4) miljoonaa euroa. Pitkäaikaisen vieraan pääoman kasvun 145,5 (49,6) miljoonaan euroon selittää lähes kokonaan konsernin Suomen lainojen uudelleenrahoitus tilikauden 2024 toisella puolikkaalla, mikä samalla vähensi lyhytaikaisia lainoja. Vastakkaiseen suuntaan vaikutti asuntojen käypään arvoon arvostamisesta johtuvan laskennallisen verovelan lasku 0,4 (0,8) miljoonaan euroon.

Lyhytaikainen vieras pääoma laski 3,9 (103,9) miljoonaan euroon. Laskun selittää lähes kokonaan edellä mainittu lainojen uudelleenrahoitus. Uusien lainojen myötä lainanhoitoaika ajoittuu kunkin kvartaalin loppuun, minkä vuoksi yhtiöllä oli vertailukautta huomattavasti vähemmän muihin velkoihin sisältyviä korkovelkoja tilikauden päättyessä. Muita velkoja oli 0,2 (1,2) miljoonaa euroa.

Lainojen pääomilla painotettu keskimääräinen maturiteetti katsauskauden päättyessä oli 2,0 (1,1) vuotta. Pian katsauskauden päättymisen jälkeen käytettiin yhden vuoden jatko-optio Suomen tytäryhtiöiden lainoihin ja solmittiin vanhojen lainojen uudelleenrahoituksia Linnakodulle, minkä johdosta lainojen keskimääräinen maturiteetti tämän katsauksen päivänä oli 3,6 vuotta. Korkosuojauksessa käytettyjen johdannaisten nimellisarvoilla painotettu keskimääräinen maturiteetti oli 2,1 (0,6) vuotta. 51,7 % (16,5 %) lainojen pääomista oli korkosuojaattu. Lainojen

keskikorko katsauskauden päättyessä sisältäen marginaalin, viitekoron ja korkosuojausten vaikutuksen oli 4,6 % (5,1 %). Konsernilla ei ollut kauden päättyessä käyttämätöntä lainalimiittiä (vertailukaudella 6,2 miljoonaa euroa).

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli puolivuotiskaudella 0,3 (0,0) miljoonaa euroa. FFO ei sisällä sijoitusten realisoituneita luovutusvoittoja.

Katsaus sijoituskohteisiin

Asuntosalkun kaikki Viron asunnot sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin Tallinnan keskusta-alueilla. Konserniyhtiöistä Asuntosalkku Suomi ja Suomen Asuntovarainhoito omistavat asuntoja Suomessa ja Linnakodu Tallinnassa. Emoyhtiö ei omista asuntoja suoraan.

Tietoja asunnoista	31.3.2025			31.3.2024 ⁽¹⁾		
	Suomi	Tallinna	Yhteensä	Suomi	Tallinna	Yhteensä
Asuntoja valmiina, kpl	1 413	676	2 089	1 413	662	2 075
Asuntoja rakenteilla, kpl	0	10	10	0	66	66
Asuinneliöitä valmiissa asunnoissa, m ²	54 277	25 323	79 600	54 277	24 377	78 654
Asunnon keskikoko, m ²	38,4	37,5	38,1	38,4	36,8	37,9
Valmiiden asuntojen käypä arvo						
Velattomana, M€	160,1	104,2	264,3	160,1	107,7	267,8
Taloyhtiölainoilla vähennettynä, M€	157,9	104,2	262,1	160,1	107,7	267,8
Rakenteilla olevien käypä arvo ⁽²⁾ , M€	0,0	1,4	1,4	0,0	14,0	14,0
Arvo per m ² velattomana, €	2 910	4 115	3 293	2 950	4 418	3 405

1) Vertailukauden tunnusluvut esitetään Linnakodun osalta eli Tallinnan portfolioista ajalle 31.1.2024. Laadintaperiaatteista katso liitetieto 1.

2) Rakenteilla olevat asunnot arvostetaan taseessa hankintahintaan eikä käypään arvoon. Katso liitetieto 7.c.

Asuntosalkun valmiiden asuntojen käyvät arvot jakautuivat Suomen ja Tallinnan kesken siten, että 60,2 (59,8) prosenttia käyvistä arvoista muodostui asunnoista Suomessa ja 39,8 (40,2) prosenttia asunnoista Tallinnassa. Suomessa 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.

Asuntoportfolion jakauma huoneluvun mukaan on esitetty seuraavassa taulukossa erikseen Suomen ja Tallinnan asuntojen osalta.

Asuntojen lukumäärä huoneistotyypeittäin, Suomi	31.3.2025		31.3.2024	
	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	31.3.2025		31.1.2024 ⁽²⁾	
	kpl	%	kpl	%
Yksiöt	213	31,5 %	218	32,9 %
Kaksiot	418	61,8 %	410	61,9 %
Kolmiot ja suuremmat	45	6,7 %	34	5,1 %
Yhteensä ⁽¹⁾	676	100,0 %	662	100,0 %

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

2) Vertailukauden tunnusluvut esitetään Linnakodun osalta ajalle 31.1.2024. Laadintaperiaatteista katso liitetieto 1.

Asuntosalkun asuntoportfolion valmiiden asuntojen keskibruttovuokra 31.3.2025 oli 647 €/kk (640). Asuntoportfolion jakauma vuokrien mukaan on esitetty alla olevassa taulukossa erikseen Suomen ja Tallinnan asuntojen osalta.

Asuntojen jakauma kuukausivuokrien mukaan	31.3.2025		31.3.2024 ¹⁾	
	Suomi	Tallinna	Suomi	Tallinna
< 450 €	4,8 %	10,4 %	6,1 %	11,5 %
450–500 €	5,0 %	5,5 %	4,7 %	8,6 %
501–550 €	5,2 %	10,9 %	4,7 %	11,3 %
551–600 €	14,2 %	11,8 %	14,4 %	12,5 %
601–650 €	20,8 %	13,8 %	20,2 %	15,6 %
651–699 €	18,2 %	18,0 %	17,2 %	14,0 %
> 700 €	31,7 %	29,6 %	32,6 %	26,4 %

1) Vertailukauden tunnusluvut esitetään Linnakodun osalta ajalle 31.1.2024. Laadintaperiaatteista katso liitetieto 1.

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, 31.3.2025	Suomen 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 %
Yksioiden ja kaksioiden osuus valmiista asunnoista (kpl)	99 %	94 %	93 %
Asunnot omalla tontilla (kpl)	91 %	91 %	100 %

Katsauskauden keskeiset tapahtumat

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

Asuntosalkku hankki kauden aikana yhtiön omia osakkeita kahdessa eri osto-ohjelmassa. Osakkeita hankittiin kauden aikana yhteensä 3 095 kappaletta kokonaishintaan 239 707 euroa. Hinta osaketta kohden oli keskimäärin 77,45 euroa. Edellä olevat luvut ovat kauppapäivän mukaan ja sisältävät myös 1.4. ja 2.4.2025 selvitettyt yhteensä 34 osaketta kokonaishintaan 2 600 euroa. Omien osakkeiden hankkiminen jatkui kauden päättymisen jälkeen.

Asuntosalkku myi 17 asuntoa Tallinnasta ajalla 1.10.2024–31.3.2025. Kauppahinnat myydyistä asunnoista olivat yhteensä 3,3 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa, jonka määrä oli yhteensä 1,2 miljoonaa euroa, ja joka lasketaan luovutushinnan ja hankintamenon erotuksena. Myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,92 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle tiedotettiin 13.11.2024.

Asuntosalkku tiedotti 14.1.2025 konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän uutta kautta koskevista päätöksistä.

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.1.2025. Yhtiökokouksen päätökset esitetään alla luvussa ”Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset”.

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

Yhtiön strategia ja taloudelliset tavoitteet päivitettiin 12.2.2025. Omistaja-arvon kasvattaminen on ensisijaista yhtiön päivitetyssä strategiassa. Yhtiön tiedote strategiapäivityksestä on luettavissa [tästä linkistä](#).

Asuntosalkku solmi maaliskuussa 2025 Linnakodulle uuden 17,0 miljoonan euron lainasopimuksen ja samalla kuoletti vanhoja lainoja 15,8 miljoonan euron määrästä. Linnakodulle solmittiin uusia lainasopimuksia myös katsauskauden jälkeen. Katsauskauden jälkeisissä tapahtumissa esitetään lisätietoa uusista lainoista.

Asuntosalkku tiedotti uudesta omien osakkeiden osto-ohjelmasta 31.3.2025. Omien osakkeiden hankinta aloitettiin 1.4.2025 ja lopetetaan viimeistään 31.5.2025.

Tapahtumat katsauskauden jälkeen

Asuntosalkku sopi huhtikuussa 2025 Suomen tytäryhtiöidensä 87,0 miljoonan euron pankkilainan ensimmäisen jatkovuoden käytöstä. Laina solmittiin toukokuussa 2024. Lainan alkuperäinen eräpäivä oli toukokuussa 2027, minkä lisäksi laina sisälsi kaksi vuoden mittaista jatko-optioita molemminpuolisella suostumuksella. Nyt sovittu ensimmäinen jatkovuosi siirsi lainan eräpäivän toukokuuhun 2028. Toisen jatkovuoden käytöstä voidaan sopia myöhemmin laina-aikana.

Asuntosalkku solmi Linnakodulle uusia lainasopimuksia katsauskauden jälkeen. Uudet lainasopimukset sisältäen maaliskuussa 2025 solmitun lainasopimuksen ovat yhteensä 63,5 miljoonan euron määräiset. Samalla Linnakodu maksoi takaisin tai kuoletti vanhoja lainoja 54,5 miljoonan euron määrästä. Uudet lainat erääntyvät vuonna 2030 lukuun ottamatta lainojen lyhennyksiä ja yhtä 8,0 miljoonan euron erää, joka erääntyy 2028. Kaikkien konsernin lainojen keskimääräinen korko sisältäen marginaalin, viitekoron ja korkosuojausten vaikutuksen on tämän katsauksen päivänä 4,5 % ja lainojen pääomilla painotettu keskimääräinen maturiteetti 3,6 vuotta.

Tilikauden aikana 30.4.2025 mennessä Asuntosalkku on myynyt 18 asuntoa Tallinnasta. Kauppahinnat Tallinnassa myydyistä asunnoista ovat olleet yhteensä 3,5 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa on tuottanut luovutusvoittoa, jonka määrä on yhteensä 1,3 miljoonaa euroa. Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastasivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,94 %. Ero yhtiön omistamien asuntojen arvioinnissa käytettyyn tuottovaatimukseen viittaa yhtiön mahdollisuuksiin jalostaa portfoliota joustavasti ja tuottavasti.

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 geopolitiisiin 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 kahden 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 tai asuntojen myyntimarkkinaan, tai merkittävillä asuntojen käypien arvojen alentumisilla, voisi olla negatiivisia vaikutuksia myös yhtiön rahoituslainojen kovenantteihin.

Geopoliittisen tilanteen vuoksi mahdollisiin liiketoimintaympäristön muutoksiin, häiriöihin ja epävarmoihin näkymiin liittyy korostunut riski. Mahdolliset häiriöt voivat vaikuttaa myös viitekorkoihin ja asuntojen myyntimarkkinaan. Epävarmuus ja sen yhteys kuluttajien luottamukseen talouteen voi myös vaikuttaa asuntojen myyntimarkkinaan ja asuntojen käypiin arvoihin.

Asuntosalkun kohdealueiden ja -segmentin vuokramarkkinoiden kilpailu voi poiketa merkittävästi yleisestä keskiarvosta, ja Asuntosalkun portfolion vuokrat voivat kehittyä yleistä markkinaa paremmin tai huonommin.

Henkilöstö, johto ja hallinto

Konsernin yhtiöiden henkilömäärät katsauskaudella keskimäärin kokoaikaisiksi henkilöiksi muutettuna olivat seuraavat:

Konserniyhtiö	1.10.2024–31.3.2025	1.10.2023–31.3.2024
Asuntosalkku Oyj	5	6
Asuntosalkku Suomi Oy	2	2
Suomen Asuntovarainhoito Oy	1	1
Linnakodu OÜ	4	4
Yhteensä	12	13

Tämän lisäksi konsernin palveluksessa on kussakin konsernin suomalaisessa yhtiössä toimitusjohtajana toimiva Jaakko Sinnemaa. Sinnemaa ei sisälly taulukon lukuihin.

Hallitus ja johtoryhmä

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous 23.1.2025 vahvisti hallituksen jäsenmäärän ja valitsi hallituksen jäsenet. Hallitus valitsi keskuudestaan puheenjohtajaksi Hille Korhonen ja varapuheenjohtajaksi Topi Piela.

Nimi	Tehtävä hallituksessa	Nimittämisvuosi
Hille Korhonen	hallituksen puheenjohtaja	2022
Topi Piela	hallituksen varapuheenjohtaja	2014
Timo Metsola	hallituksen jäsen	2014
Terhi Mäki	hallituksen jäsen	2025
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 osoite on Teollisuuskatu 21, 00510 Helsinki.

Tilintarkastaja

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

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Puolivuotiskauden päättyessä yhtiön osakkeiden lukumäärä oli 986 592 (986 592). Liikkeeseen laskettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä kauden aikana oli sama 986 592 (986 592).

Osakkeenomistajien määrä katsauskauden päättyessä 31.3.2025 oli 664 (583).

Kauden päättyessä yhtiö omisti 3 095 (0) omaa osakettaan.

Kaupankäynti Asuntosalkun osakkeella

Asuntosalkun osakkeita vaihdettiin 1.10.2024–31.3.2025 välisenä aikana yhteensä 22 364 (16 831) kappaletta eli 2,3 (1,7) prosenttia osakkeiden määrästä. Vaihdon arvo oli 1,6 (1,3) miljoonaa euroa.

Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 31.3.2025 oli 77,50 (74,00) euroa per osake. 1.10.2024–31.3.2025 välisenä aikana alin kaupankäyntikurssi yhtiön osakkeella oli 73,00 (69,50) euroa per osake, ylin 83,50 (84,50) euroa per osake ja keskipäiväkurssi 72,30 (75,15) euroa per osake. Asuntosalkku-konsernin markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 76,5 (73,0) miljoonaa euroa kauden viimeisen kaupankäyntipäivän päätöskurssilla laskettuna.

Asuntosalkun osakkeiden kaupankäyntitunnus on ASUNTO ja ISIN-tunnus FI4000517602.

Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.1.2025. Yhtiökokouksessa vahvistettiin tilinpäätös 30.9.2024 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. Hallitukseen valittiin nimitystoimikunnan ehdotuksen mukaisesti Hille Korhonen, Timo Metsola, Terhi Mäki, Topi Piela ja Kim Väisänen.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen mukaisesti, että 30.9.2024 päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen perusteella ei jaeta osinkoa ja että tilikauden voitto kirjataan edellisten tilikausien voitto-/tappiotilille.

Yhtiökokous valitsi tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, joka on ilmoittanut, 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/yhtiotiedotteet/asuntosalkku-oyjn-varsinaisen-yhtiokokouksen-paatokset-2025/.

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Yhtiön hallitus päätti 14.1.2025 konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Kannustinjärjestelmän ansaintajakso kattaa yhden tilikauden ja päättyy tilikauden loppuun 30.9.2025. Yhtiö maksaa kannustinjärjestelmän palkkiot kokonaan rahana, ja osallistujan tulee ostaa Asuntosalkun osakkeita vähintään 40 %:n osuudella saamastaan bruttopalkkiosta.

Katsauskauden aikana maksettiin 30.9.2024 päättyneen tilikauden avainhenkilöiden kannustinjärjestelmän palkkiot. Maksettujen palkkioiden yhteismäärä oli 25 tuhatta euroa. Uutta järjestelmää vastaavasti palkkiot maksettiin rahana, ja osallistujan tuli/tulee hankkia yhtiön osakkeita vähintään 40 %:n osuudella bruttopalkkioista.

Yhtiö ei luovuttanut omia osakkeitaan johto- tai avainhenkilöille katsauskauden aikana. Yhtiö maksaa hallituspalkkiot rahana.

Taloudellinen tiedottaminen

Asuntosalkku julkaisee 21.8.2025 liiketoimintakatsauksen ajalta 1.10.2024–30.6.2025.

Lehdistö- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 20.5.2025 klo 9.30. Esitystä voi seurata webcastina [tästä linkistä](#). Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/.

Helsingissä 20.5.2025

Asuntosalkku Oyj

Hallitus



Konsernituloslaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2024– 31.3.2025	1.10.2023– 31.3.2024 ⁽¹⁾	1.10.2023– 30.9.2024 ⁽²⁾
LIKEVAIHTO			
Vuokratuotto	8 521	8 262	17 492
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	1 238	910	2 555
Muu myynti	20	31	59
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	9 778	9 202	20 106
Liiketoiminnan muut tuotot			
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-4 406	-5 562	-4 309
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-1 073	-3 407	-11 945
Muut liiketoiminnan muut tuotot	74	60	117
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	-5 405	-8 910	-16 137
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja ostot			
Vastikkeet/vuokrat	-2 540	-2 407	-4 901
Pienkorjaukset	-132	-135	-325
Muut ostot tilikauden aikana	-100	-171	-334
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-2 772	-2 713	-5 560
Ulkopuoliset palvelut	-337	-323	-785
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-3 109	-3 036	-6 345
Henkilöstökulut	-619	-719	-1 392
Poistot ja arvonalentumiset	-236	-231	-552
Liiketoiminnan muut kulut	-476	-462	-1 305
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-67	-4 156	-5 626
Rahoitustuotot ja -kulut			
Muut korko- ja rahoitustuotot	68	139	285
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 796	-3 930	-10 099
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 728	-3 791	-9 814
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-3 795	-7 948	-15 440
Tuloverot			
Tilikauden verot	-250	-408	-383
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	881	1 112	862
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	-	-	348
Tuloverot yhteensä	632	705	827
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	-3 163	-7 243	-14 613

- 1) Linnakodun puolivuotiskausi oli vertailukaudella muusta konsernista poikkeava 1.8.2023–31.1.2024. Laatimisperiaatteista katso liitetieto 1.
2) Konsernituloslaskelma 30.9.2024 päättyneeltä kaudelta sisältää Linnakodun yhdisteltynä 14 kuukauden ajalta koko tilikauteen. Tilikausien vertailukelpoisuudesta katso liitetieto 1. Vertailukelpoinen 12 kuukauden ajan konsernituloslaskelma esitetään liitetiedossa 3.a.

Konsernitase

(tuhatta euroa)	31.3.2025	31.3.2024 ¹⁾	30.9.2024
V a s t a a v a a			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto	2 038	2 214	2 171
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 038	2 214	2 171
Sijoitukset			
Kiinteistöt	102 769	108 606	101 402
Kiinteistöarvopaperit	157 933	160 100	161 925
Sijoitukset yhteensä	260 702	268 706	263 328
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	262 740	270 921	265 499
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	24	19	23
Saamiset			
Pitkäaikaiset			
Muut saamiset	274	-	272
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	274	-	272
Lyhytaikaiset			
Myyntisaamiset	292	295	227
Laskennalliset verosaamiset	548	-	367
Muut saamiset	57	80	401
Siirtosaamiset	60	136	64
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	957	512	1 059
Saamiset yhteensä	1 231	512	1 331
Rahavarat			
Rahat ja pankkisaamiset	1 403	5 408	2 394
Likvidit määräaikaistalletukset	827	4 187	1 680
Rahavarat yhteensä	2 230	9 594	4 074
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 484	10 124	5 428
V a s t a a v a a	266 224	281 045	270 927

1) Linnakodun puolivuotiskausi päättyi vertailukaudella muusta konsernista poikkeavasti 31.1.2024. Laatimisperiaatteista katso liitetieto I.

(tuhatta euroa)	31.3.2025	31.3.2024 ¹⁾	30.9.2024
Vastattavaa			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	93 966	93 966	93 966
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	26 006	40 856	40 856
Tilikauden voitto (-tappio)	-3 163	-7 243	-14 613
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	116 808	127 578	120 208
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta	145 119	48 797	144 672
Laskennallinen verovelka	389	819	1 089
Pitkäaikainen yhteensä	145 509	49 616	145 761
Lyhytaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta	2 727	101 633	3 464
Ostovelat	93	315	173
Verovelat	9	36	143
Muut velat	221	1 233	505
Siirtovelat	857	634	673
Lyhytaikainen yhteensä	3 908	103 851	4 958
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	149 417	153 467	150 719
Vastattavaa	266 224	281 045	288 270 927

1) Linnakodun puolivuotiskausi päättyi vertailukaudella muusta konsernista poikkeavasti 31.1.2024. Laatimisperiaatteista katso liitetieto I.

Konsernin rahavirtalaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2024– 31.3.2025	1.10.2023– 31.3.2024 ¹⁾	1.10.2023– 30.9.2024 ²⁾
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA			
Käyttökate	169	-3 926	-5 074
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	5 479	8 970	16 254
Oikaisu, kalusteiden luovutukset	45	23	74
Saadut korot	80	170	323
Maksetut korot	-4 071	-4 004	-10 878
Maksetut verot	-134	-267	-213
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	1 568	965	486
Nettokäyttöpääoman muutos	123	-392	-629
Liiketoiminnan rahavirta ennen lainasaamisten ja rahoitusarvopapereiden muutosta	1 691	573	-143
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys (-) tai vähennys (+)	-	990	990
Liiketoiminnan nettorahavirta	1 691	1 563	847
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA			
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-148	-294	-623
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-4 939	-4 657	-9 393
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	2 085	1 424	4 255
Investointien nettorahavirta	-3 002	-3 526	-5 761
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	-1 311	-1 963	-4 914
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA			
Lainojen nostot	4 375	2 120	101 141
Lainojen takaisinmaksut	-4 670	-878	-102 194
Pitkäaikaisten saamisten lisäys (-) tai vähennys (+)	-2	-	-
Osingonjako	-	-344	-345
Omien osakkeiden osto	-237	-	-
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	-534	899	-1 398
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	-1 845	-1 064	-6 312
Rahavarat kauden alussa	4 074	10 658	10 658
Luokittelumuutokset	-	-	-272
Rahavarat kauden lopussa	2 230	9 594	4 074

1) Linnakodun puolivuotiskausi oli vertailukaudella muusta konsernista poikkeava 1.8.2023–31.1.2024. Laatimisperiaatteista katso liitetieto 1.

2) Konsernin rahavirtalaskelma 30.9.2024 päättyneeltä kaudelta sisältää Linnakodun yhdisteltynä 14 kuukauden ajalta koko tilikauteen. Tilikausien vertailukelpoisuudesta katso liitetieto 1. Vertailukelpoinen 12 kuukauden ajan rahavirtalaskelma esitetään liitetiedossa 3.b.

Laskelma oman pääoman muutoksista tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2024– 31.3.2025	1.10.2023– 31.3.2024	1.10.2023– 30.9.2024
Osakepääoma tilikauden alussa	93 966	93 966	93 966
Osakepääoma tilikauden lopussa	93 966	93 966	93 966
Sidottu oma pääoma yhteensä	93 966	93 966	93 966
Edellisten tilikausien voitto tilikauden alussa	26 243	40 856	40 856
Omien osakkeiden osto	-237	-	-
Edellisten tilikausien voitto tilikauden lopussa	26 006	40 856	40 856
Tilikauden voitto (-tappio)	-3 163	-7 243	-14 613
Vapaa oma pääoma yhteensä	22 842	33 613	26 243
Oma pääoma yhteensä	116 808	127 578	120 208

Konsernin lyhennetyt liitetiedot

1. Puolivuosikatsauksen laadintaperiaatteet

Puolivuosikatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kuitenkin tilikauden 1.10.2023–30.9.2024 tuloslaskelma, tase ja rahavirtalaskelma perustuvat konsernin tilintarkastettuun tilinpäätökseen kyseiseltä tilikaudelta.

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

Puolivuosikatsaus on laadittu Suomen kansallisen lainsäädännön (FAS) ja Kirjanpitoasetuksen (KPA) mukaisesti.

Puolivuosikatsaukseen on yhdistelty konsernin emoyhtiö Asuntosalkku Oyj sekä konsernin tytäryritykset Asuntosalkku Suomi Oy, Suomen Asuntovarainhoito Oy ja Linnakodu OÜ. Asunto-osakeyhtiöitä ei ole yhdistelty puolivuosi- katsaukseen.

Viimeisimmällä kokonaisella tilikaudella eli 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. Puolivuotiskauden vertailukauden osalta Linnakodu on yhdistelty konsernin tuloslaskelmaan ja rahavirtalaskelmaan ajalta 1.8.2023–31.1.2024 ja taseeseen ajalta 31.1.2024 eli viime vuoden puolivuosi- katsausta vastaavalla tavalla. Puolivuotiskausi ja sen vertailukausi ovat siis yhtä pitkät kaikissa yhtiöissä, mutta ajoittuvat Linnakodun osalta kaksi kuukautta aikaisempaan aikaan vertailukaudella. Emoyhtiön tilikauden mukaan esitetyt päivämäärät vertailukaudella tarkoittavat Linnakodun osalta emoyhtiötä kahta kuukautta aikaisempia aikoja, ellei toisin mainita.

Konsernin kokonaisen tilikauden tuloslaskelma, rahavirtalaskelma ja niihin pohjautuvat tunnusluvut eivät ole suoraan vertailukelpoisia kuluvalle eli 30.9.2025 päättyvällä ja 30.9.2024 päättyneellä tilikaudella Linnakodun poikkeavan edellisen tilikauden vuoksi. Linnakodu yhdisteltiin konsernin tuloslaskelmaan ja rahavirtalaskelmaan 30.9.2024 päättyneellä kokonaisella tilikaudella Linnakodun koko kyseisen yhtiön tilikaudelta 1.8.2023–30.9.2024. Tase yhdisteltiin kauden päätöspäivältä 30.9.2024. Koko tilikauden tuloslaskelmasta ja rahavirtalaskelmasta esitetään vertailukelpoiset versiot liitetiedossa 3. yhdessä puolivuosi- lukujen kanssa. Tunnuslukujen yhteydessä esitetään 30.9.2024 päättyneen kokonaisen tilikauden lukemat myös siten vertailukelpoiseksi muutettuna, että Linnakodusta on jätetty sen tilikauden kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin. Vertailukelpoiseksi muutettuna Linnakodu on siis yhdistelty konsernin tilikauteen ajalta 1.10.2023–30.9.2024. Näin vertailukelpoinen tilikausi 1.10.2023–30.9.2024 on yhtä pitkä kuin käynnissä olevan tilikausi, ja tilikaudet ajoittuvat kunakin vuonna samaan aikaan.

”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.

Rahavaroiissa 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, 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 2024 päättyneen 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 liitetiedoissa. Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä johdannaissopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu liitetiedoissa. Johdannaissopimuksiin perustuvat korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojattavan erän korkoja.

3. Konsernin vertailukelpoiset tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma

Alla esitetään konsernin tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma siten, että edelliseltä kokonaiselta tilikaudelta ne ovat vertailukelpoisiksi muutettuja. Laskelmissa Linnakodusta on jätetty kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin. Vertailukelpoiseksi muutettuna Linnakodu on yhdistelty konserniin kokonaiselta tilikaudelta ajalta 1.10.2023–30.9.2024. Puolivuotiskaudet 1.10.2024–31.3.2025 ja 1.10.2023–31.3.2024 esitetään samanlaisena kuin konsernin tuloslaskelmassa ja rahavirtalaskelmassa.

a. Konsernin vertailukelpoinen tuloslaskelma

(tuhatta euroa)	10/24–3/25	10/23–3/24	10/23–9/24
LIIKEVAIHTO			
Vuokratuotto	8 521	8 262	16 638
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	1 238	910	2 201
Muu myynti	20	31	45
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	9 778	9 202	18 885
Liiketoiminnan muut tuotot			
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-4 406	-5 562	-4 309
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-1 073	-3 407	-11 592
Muut liiketoiminnan muut tuotot	74	60	109
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	-5 405	-8 910	-15 791
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja ostot			
Vastikkeet/vuokrat	-2 540	-2 407	-4 763
Pienkorjaukset	-132	-135	-305
Muut ostot tilikauden aikana	-100	-171	-303
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-2 772	-2 713	-5 372
Ulkopuoliset palvelut	-337	-323	-740
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-3 109	-3 036	-6 112
Henkilöstökulut	-619	-719	-1 350
Poistot ja arvonalentumiset	-236	-231	-477
Liiketoiminnan muut kulut	-476	-462	-1 236
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-67	-4 156	-6 081
Rahoitustuotot ja -kulut			
Muut korko- ja rahoitustuotot	68	139	285
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 796	-3 930	-9 659
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 728	-3 791	-9 374
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-3 795	-7 948	-15 455
Tuloverot			

	10/24–3/25	10/23–3/24	10/23–9/24
Tilikauden verot	-250	-408	-383
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	881	1 112	862
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	-	-	348
Tuloverot yhteensä	632	705	827
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	-3 163	-7 243	-14 628

b. Konsernin vertailukelpoinen rahavirtalaskelma

(tuhatta euroa)	10/24–3/25	10/23–3/24	10/23–9/24
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA			
Käyttökate	169	-3 926	-5 605
Oikaisu, realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	5 479	8 970	15 900
Oikaisu, kalusteiden luovutukset	45	23	70
Saadut korot	80	170	322
Maksetut korot	-4 071	-4 004	-10 487
Maksetut verot	-134	-267	-200
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	1 568	965	1
Nettokäyttöpääoman muutos	123	-392	-627
Liiketoiminnan rahavirta ennen lainasaamisten ja rahoitusarvopapereiden muutosta	1 691	573	-627
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys (-) tai vähennys (+)	-	990	990
Liiketoiminnan nettorahavirta	1 691	1 563	363
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA			
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-148	-294	-494
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-4 939	-4 657	-9 158
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	2 085	1 424	3 759
Investointien nettorahavirta	-3 002	-3 526	-5 892
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	-1 311	-1 963	-5 528
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA			
Lainojen nostot	4 375	2 120	101 141
Lainojen takaisinmaksut	-4 670	-878	-102 014
Pitkäaikaisten saamisten lisäys (-) tai vähennys (+)	-2	-	-
Osingonjako	-	-344	-345
Omien osakkeiden osto	-237	-	-
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	-534	899	-1 218
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	-1 845	-1 064	-6 746
Rahavarat kauden alussa	4 074	10 658	11 092
Luokittelumuutokset	-	-	-272
Rahavarat kauden lopussa	2 230	9 594	4 074

4. Konserniyhtiöiden liiketoimet intressitahojen kanssa

Konserniyhtiöt ostivat palveluja lähipiiriyhtiöltään ja myivät näille palveluja seuraavasti:

(tuhatta euroa)	1.10.24–31.3.25		1.10.23–31.3.24		1.10.23–30.9.24	
	Ostot	Myynnit	Ostot	Myynnit	Ostot	Myynnit
Vuokraturva-konserni ¹⁾	145	1	205	2	391	2
Koduengel OÜ	119	0	123	-	315	2
Wiedemanni Triikraud KÜ ²⁾	-	-	1	-	1	-

1) Vuokraturva Oy, Vuokraturva-yhtiöt Oy ja Vuokraturva Sopimus Oy yhteensä

2) Wiedemanni Triikraud KÜ ei ole lähipiiriyhtiö enää 18.11.2023 alkaen.

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

Konsernin vuokralaisten vuokrasopimuksissa on sopimusvakuutena lähipiiriyhtiö Takausvakuus Oy:n antamia omavelkaisia takauksia Asuntosalkun hyväksi yhteensä 186 (55) tuhannen euron määrästä.

5. Aineellisten hyödykkeiden lisäykset ja poistot tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2024– 31.3.2025	1.10.2023– 31.3.2024	1.10.2023– 30.9.2024
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto			
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	2 171	2 174	2 174
Lisäykset	148	294	623
Poistot tilikaudella	-236	-231	-552
Myytyjen asuntojen kalusteiden jäännösarvo	-45	-23	-74
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	2 038	2 214	2 171
Koneet ja kalusto yhteensä	2 038	2 214	2 171
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 038	2 214	2 171

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

6. Taseen ulkopuoliset vastuut

a. Sitoumukset hankkia aineellista omaisuutta

Linnakodu omistaa kauden päätöshetkellä vastavalmistuneita asuntoja, jotka tarvitsevat vuokrauskelpoiseksi saattamiseksi kiintokalustus- ja koneinvestointeja yhtiön arvion mukaan noin 348 tuhannen sekä irtokalusteita 234 tuhannen euron arvosta. Tästä 246 tuhatta euroa on maksettu ja 336 tuhatta euroa jäljellä. Viron markkinakäytännön mukaan uudet asunnot valmistuvat ilman keittiön kiintokalusteita tai koneita ja vuokrataan kalustettuina. Kalustus- ja koneinvestointien toteumat saattavat ylittää tai alittaa arvioidut summat.

Linnakodu omistaa lisäksi kiinteistön, jolla on 10 asuntoa sisältävä keskeneräinen rakennus. Kauden päätöshetkellä tämän valmiiksi rakentamiseen ei liity sitoumuksia. Konsernilla ei ole hankintasopimuksia tai varaussopimuksia rakenteilla olevista asunnoista kauden päättyessä.

b. Esineoikeudelliset vakuudet

(tuhatta euroa)	31.3.2025	31.3.2024	30.9.2024
Velat, joista on annettu vakuudeksi omaisuuttaan			
Lainat rahoituslaitoksilta	142 847	150 431	140 135
Rahoituslainojen vakuudet			
Käteispantit (irtain esine tai arvopaperi)	157 933	160 100	162 409
Kiinteistökiinnitykset	104 047	107 533	99 663
Rahoituslainojen vakuudet yhteensä	261 980	267 633	262 072

Konsernin yhtiöistä Asuntosalkku Suomi ja Suomen Asuntovarainhoito ovat yhteisvelallisia 87 040 tuhannen euron lainassa rahoituslaitoksilta. Näiden yhtiöiden kyseisen lainan vakuudeksi antamat vakuudet ovat koko lainan vakuutena eli myös toistensa hyväksi.

c. Saadut, konsernitaseen ulkopuoliset vuokravakuudet

Konsernin vuokralaiset Suomessa ja Virossa ovat antaneet vuokrasopimuksien vakuudeksi konsernin haltuun rahaa, joka ei sisälly konsernin taseeseen. Näitä varoja on 31.3.2025 konsernin hallussa yhteensä 1 724 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 yhteensä kauden lopussa. Yhdessä solmitut johdannaissopimusten kokonaisuudet, joissa yksi johdannainen on koronvaihtosopimus ja toinen on siihen liittyvä korkolattiasopimus, on laskettu nimellisarvoltaan yhtenä johdannaisena.

(tuhatta euroa)	31.3.2025	31.3.2024	30.9.2024
Koronvaihtosopimukset			
Nimellisarvo	41 200	8 926	45 232
Markkina-arvo	-463	274	-363
Korkokattosopimukset			
Nimellisarvo	35 200	16 124	35 200
Markkina-arvo	50	227	158

Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2026 ja 2027. Nimellisarvolla painotettu korkojohdannaisten keskimaturiteetti oli 2,1 vuotta kauden päättyessä 31.3.2025.

Konserni kirjaa suojaavista korkojohdannaisista maksetut ja saadut korot korkokuluiksi. Johdannaisen 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.

7. 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 hankintameno, jos sijoituskiinteistö on rakenteilla. Taseen arvonorotus käypään arvoon arvostamisesta lasketaan valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja hankintamenon 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 puolivuositarkastusta 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 lainojen 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 omassa kirjanpidossaan. Luovutusvoitot tai -tappiot lasketaan luovutushinnan ja hankintamenon erotuksena. Realisoitumatonta voittoa/tappiota laskettaessa myös irtokalusteiden menojäännös sisällytetään hankintameno.

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

b. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos kauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2024– 31.3.2025	1.10.2023– 31.3.2024	1.10.2023– 30.9.2024
Sijoituskiinteistöjen velaton arvo kauden alussa	264 202	274 444	274 444
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	4 460	3 249	7 400
Perusparannusinvestoinnit	449	1 401	1 984
Myydyt sijoituskiinteistöt	-2 085	-1 418	-4 246
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta velattomana	-4 158	-8 970	-15 380
Sijoituskiinteistöjen velaton arvo kauden lopussa	262 869	268 706	264 202
Sijoituskiinteistöjen lainaosuudet kauden alussa	-875	-	-
Uudet lainaosuudet	-1 323	-	-884
Taloyhtiölainojen lyhennykset	31	-	9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	260 702	268 706	263 328

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

c. Sijoituskiinteistöjen arvot arvostusmenetelmittäin

(tuhatta euroa)	31.3.2025	31.3.2024	30.9.2024
Käypä arvo (valmiit)			
Valmiiden asuntojen käypä arvo	264 300	267 800	264 800
Taloyhtiölainat	-2 167	-	-875
Kalusteiden jäännösarvon osuus käyvästä arvosta (-)	2 027	2 204	2 161
Käypä arvo (valmiit), yhteensä	260 106	265 596	261 764
Hankintameno (rakenteilla)	596	3 110	1 564
Yhteensä	260 702	268 706	263 328
Asuntojen lukumäärä	31.3.2025	31.3.2024	30.9.2024
Arvostettu käypään arvoon (valmiit)	2 089	2 075	2 080
Arvostettu hankintameno (rakenteilla)	10	66	36
Yhteensä	2 099	2 141	2 116

d. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkoinen kiinteistöarvioitsija Jones Lang LaSalle.

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

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

e. Sijoituskohteiden käyvän arvon määrittelyn keskeiset parametrit

Syöttötiedot	31.3.2025			
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarain- hoito Oy	Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	Linnakodu OÜ, rakenteilla
Vuokrattava pinta-ala, m2	43 286	10 992	25 351	352
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	5,14	5,16	4,96	4,70
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	5,24	5,26	5,06	4,80
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	2,2	2,2
Kulujen muutos vuodessa, %	2,2	2,2	2,0	2,0
Vuokrat, €/m2/kk	17,2	15,9	17,4	16,5
Hoitokulut, €/m2/kk	4,9	5,1	0,1	0,4

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

Syöttötiedot	31.3.2024 tai Linnakodu 31.1.2024			
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarain- hoito Oy	Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	Linnakodu OÜ, rakenteilla
Vuokrattava pinta-ala, m2	43 286	10 992	24 405	2 926
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	5,03	5,06	4,69	4,49
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	5,13	5,16	4,79	4,59
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	97,2	97,2	97,4	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	2,7	2,7	2,6	2,6
Kulujen muutos vuodessa, %	2,5	2,5	2,0	2,0
Vuokrat, €/m2/kk	17,2	15,8	17,0	18,0
Hoitokulut, €/m2/kk	4,7	4,9	0,1	0,4

Syöttötiedot	30.9.2024			
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarain- hoito Oy	Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	Linnakodu OÜ, rakenteilla
Vuokrattava pinta-ala, m2	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, €/m2/kk	17,4	16,0	17,1	18,8
Hoitokulut, €/m2/kk	4,8	5,0	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.

f. Sijoituskohteiden käyvän arvon määrittelyn herkkyyshanalyysi

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

	31.3.2025				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen					
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	293,7	278,2	264,3	251,6	240,2
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	295,3	279,7	265,7	252,9	241,5
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	29,4	13,9	0,0	-12,7	-24,1
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	29,6	14,0	0,0	-12,8	-24,2
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	257,9	261,0	264,3	267,6	270,7
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	259,3	262,4	265,7	269,0	272,1
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	-6,4	-3,3	0,0	3,3	6,4
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-6,4	-3,3	0,0	3,3	6,4
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

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

	31.3.2024 tai Linnakodu 31.1.2024				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen					
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	297,6	281,9	267,8	255,0	243,5
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	313,2	296,6	281,8	268,3	256,2
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	29,8	14,1	0,0	-12,8	-24,3
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	31,4	14,8	0,0	-13,5	-25,6
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	11,1	5,3	0,0	-4,8	-9,1
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	11,1	5,3	0,0	-4,8	-9,1
Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa, % absoluuttinen					
	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	261,3	264,5	267,8	271,1	274,3
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	275,0	278,4	281,8	285,2	288,6
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	-6,5	-3,3	0,0	3,3	6,5
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-6,8	-3,4	0,0	3,4	6,8

Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	-2,4	-1,2	0,0	1,2	2,4
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-2,4	-1,2	0,0	1,2	2,4

	30.9.2024				
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

g. Käyvän arvon hierarkia

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

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

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

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

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

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

Konsernin tunnusluvut

Tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 2024 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja	1.10.–31.3. tai 31.3.		Muutos	10/23–9/24	Vrt.kelp.
	2025	2024 ¹⁾		30.9.24 ²⁾	10/23–9/24 tai 30.9.24 ³⁾
Liikevaihto, M€	9,8	9,2	6,3 %	20,1	18,9
Nettovuokratuotto, M€	5,8	5,7	2,3 %	12,3	11,6
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	59,8	62,1		61,0	61,3
Käyttökate (EBITDA), M€	0,2	-3,9		-5,1	-5,6
Käyttökate liikevaihdosta, %	1,7	-42,7		-25,2	-29,7
Oikaistu käyttökate, M€	4,4	4,1	6,7 %	8,6	8,1
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	45,1	44,9		42,9	42,9
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	-3,8	-7,9		-15,4	-15,5
Tilikauden voitto/tappio, M€	-3,2	-7,2		-14,6	-14,6
Realisoitunut voitto/tappio, M€	1,4	0,6	133,6 %	0,8	0,4
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	0,3	0,0	776,4 %	-2,1	-2,3
FFO-kate, %	2,9	0,4		-10,7	-12,0
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	262,1	267,8	-2,1 %	263,9	263,9
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	157,9	160,1	-1,4 %	161,9	161,9
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€	104,2	107,7	-3,2 %	102,0	102,0
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., M€ ⁴⁾	1,4	14,0	-90,0 %	7,2	7,2
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€ ⁴⁾	1,4	14,0	-90,0 %	7,2	7,2
Sitoutunut pääoma, M€	242,0	237,2	2,0 %	239,1	239,1
Korollinen vieras pääoma, M€	147,8	150,4	-1,7 %	148,1	148,1
Korollinen nettovelka, M€	145,6	140,8	3,4 %	144,1	144,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,7	96,6		97,4	97,4
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	98,2	97,2		97,6	97,6
Taloudellinen vuokrausaste, Tallinna, %	96,4	95,3		97,0	97,0
Juokseva tuotto, %	5,0	4,8		4,9	4,9
Juokseva tuotto, Suomi, %	4,9	5,0		4,9	4,9
Juokseva tuotto, Tallinna, %	5,0	4,5		4,9	4,9
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	55,6	52,6		54,6	54,6
Omavaraisuusaste, %	43,9	45,4		44,4	44,4
ROE, %	-5,3	-11,0		-11,5	-11,5
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 089	2 075	14 kpl	2 080	2 080
Asuntoja rakenteilla, kpl	10	66	-56 kpl	36	36
Asuntojen keskikoko, m ²	38,1	37,9		38,0	38,0
Keskibruttovuokra per asunto, €/kk	647	640	1,1 %	647	647
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi, €/kk	645	646	-0,1 %	652	652
Keskibruttovuokra per asunto, Tallinna €/kk	651	628	3,7 %	637	637
Osakekohtainen tulos, €	-3,21	-7,34		-14,81	-14,83
Osakekohtainen oma pääoma, €	118,77	129,31	-8,2 %	121,84	121,84
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	118,96	130,14	-8,6 %	122,93	122,93

- 1) Linnakodun tilikausi oli vertailukaudella muusta konsernista poikkeava 1.8.2023–30.9.2024 eli 14 kuukauden mittainen. Tilikausi harmonisoitiin näin konsernin kanssa. Tilikauden ensimmäisen puolikkaan vertailukauden konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta kaudelta 1.8.2023–31.1.2024, kun muu konserni on myös vertailukaudella ajalta 1.10.–31.3.
- 2) Koko tilikauden 2024 tunnusluvut on laskettu yhdistelemällä Linnakodu konserniin koko sen tilikauden ajalta eli 14 kuukauden ajalta.
- 3) Vertailukelpoiset tilikauden 2024 tunnusluvut on laskettu siten, että Linnakodusta on jätetty tilikauden kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin, jolloin kausi on yhtä pitkä ja samalta ajalta muun konsernin kanssa. Vertailukelpoiset tunnusluvut on laskettu Linnakodun osalta 12 kuukauden pituiselta kaudelta 1.10.2023–30.9.2024.
- 4) Rakenteilla olevien asuntojen arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, että asunnot ovat vuokrattu keskimääräisen taloudellisen vuokrausasteen oletaman mukaan (ks. liitetieto 7.e.) arvonmäärittelyn arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon.

Like-for-like -tunnusluvut

Konsernin asuntojen like-for-like tunnusluvut lasketaan siten, että vain konsernin omistuksessa sekä puolivuotiskauden että vertailukauden päättyessä olleet asunnot ovat mukana otoksessa. Like-for-like -tunnuslukujen tarkoitus on kuvata toiminnan kehitystä ilman kauden aikana hankittujen tai myytyjen asuntojen vaikutusta kausien väliseen vertailuun. Tunnuslukujen laskentakaavat like-for-like tunnusluville ovat samat kuin koko portfoliolla. Otoksen osuus koko portfoliosta on 31.3.2025 tilanteen mukaisesti.

Tilintarkastamattomia	31.3.25	31.3.24 ¹⁾	Muutos	Otoksessa	
				Asuntoja	osuus koko portfoliosta
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, %	97,7	96,6		2 010	96,2 %
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	98,2	97,2		1 413	100,0 %
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, Tallinna, %	96,3	95,1		597	88,3 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, €/kk	640	639	0,2 %	2 010	96,2 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, Suomi, €/kk	645	646	-0,1 %	1 413	100,0 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, Tallinna €/kk	629	623	1,0 %	597	88,3 %

1) Linnakodun vuoden 2024 luvut ovat sen aikaisemman tilikauden mukaan ajalta 31.1.2024. Lisätietoja liitetiedossa 1.

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

Realisoitunut voitto/tappio	Tilikauden voitto/tappio -/+ Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi -/+ Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro +/- Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta⁽¹⁾ Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta.
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	Oikaistu käyttökatte + Saadut korot - Maksetut korot - Maksetut verot Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa otetaan huomioon rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myyneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
FFO-kate, %	Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) / Liikevaihto x 100 Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon
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	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Tallinnassa - Taloyhtiövelat Tallinnassa Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Tallinnassa
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	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot Tallinnassa Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa Tallinnassa
Sitoutunut pääoma	(Kiinteistöt - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Tallinna) + (Kiinteistöarvopaperit - Taloyhtiöiden velkojen osuudet - 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 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, %	Sama kuin edellä, vain Tallinna
	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna
Juokseva tuotto, %	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: (Vuokrattavissa olevien asuntojen vuokratuotto, annualisoitu - Kiinteistöjen ylläpitokulut, annualisoitu) / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.
	Tunnusluku mittaa ylläpitokuluilla vähennetyn tuoton suhdetta asunto- ja kiinteistösijoitusten käypään arvoon raportointihetkellä.
Juokseva tuotto, Suomi, %	Sama kuin edellä, vain Suomi
	Sama kuin edellä, ja kuvaa sijoitusten tuottoa maantieteellisesti jaoteltuna.
Juokseva tuotto, Tallinna, %	Sama kuin edellä, vain Tallinna
	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	Sama kuin edellä, vain Tallinna
	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Tallinna.
Osakekohtainen tulos	Tilikauden voitto/tappio / Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana ilman yhtiön omistamia omia osakkeita
	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti.
Osakekohtainen oma pääoma	Oma pääoma yhteensä / Osakemäärä katsauskauden lopussa ilman yhtiön omistamia omia osakkeita
	Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää.

Oikaistu osakekohtainen oma
pääoma

(Oma pääoma yhteensä +/-) laskennalliset verovelat(verosaamiset) käyvän arvon
muutoksesta) / Osakemäärä katsauskauden lopussa ilman yhtiön omistamia omia
osakkeita

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

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



Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

(-) tarkoittaa käänteistä vaikutusta suhteessa tuloslaskelmaan tai taseeseen. Erät tuhatta euroa, ellei toisin mainittu.	1.10.–31.3. tai 31.3.		1.10.–30.9. tai 30.9.	Vrt.kelp. 1.10.–30.9. tai 30.9.
	2025	2024	2024	2024
Vuokratuotto	8 521	8 262	17 492	16 638
Vastikkeet/vuokrat	-2 540	-2 407	-4 901	-4 763
Pienkorjaukset	-132	-135	-325	-305
Nettovuokratuotto, M€	5,8	5,7	12,3	11,6
Liikevoitto	-67	-4 156	-5 626	-6 081
Poistot ja arvonalentumiset (-)	-236	-231	-552	-477
Käyttökate (EBITDA), M€	0,2	-3,9	-5,1	-5,6
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot (-)	-1 238	910	2 555	2 201
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	1 073	-3 407	-11 945	-11 592
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	4 406	-5 562	-4 309	-4 309
Oikaistu käyttökate, M€	4,4	4,1	8,6	8,1
Tilikauden voitto/tappio	-3 163	-7 243	-14 613	-14 628
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	1 073	-3 407	-11 945	-11 592
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	4 406	-5 562	-4 309	-4 309
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (-)	881	1 112	862	862
Realisoitunut voitto/tappio, M€	1,4	0,6	0,8	0,4
Oikaistu käyttökate	4 411	4 134	8 625	8 094
Saadut korot	80	170	323	322
Maksetut korot	-4 071	-4 004	-10 878	-10 487
Maksetut verot	-134	-267	-213	-200
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	0,3	0,0	-2,1	-2,3
Kiinteistöt	102 769	108 606	101 402	101 402
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Tallinna (-)	17 777	27 389	18 851	18 851
Sitoutunut pääoma, Tallinna	84 991	81 218	82 551	82 551
Kiinteistöarvopaperit	157 933	160 100	161 925	161 925
Taloyhtiöiden velkojen osuudet (-)	-2 167	-	-875	-875
Kiinteistöarvopaperit, velaton arvo	160 100	160 100	162 800	162 800
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	3 109	4 095	6 223	6 223
Sitoutunut pääoma, Suomi	156 991	156 005	156 577	156 577
Sitoutunut pääoma, M€	242,0	237,2	239,1	239,1
Lainat rahoituslaitoksilta, pitkäaikainen	145 119	48 797	144 672	144 672
Lainat rahoituslaitoksilta, lyhytaikainen	2 727	101 633	3 464	3 464
Korollinen vieras pääoma, M€	147,8	150,4	148,1	148,1
Rahavarat (-)	2 230	9 594	4 074	4 074
Rahoitusarvopaperit (-)	-	-	-	-
Korollinen nettovelka, M€	145,6	140,8	144,1	144,1
Valmiiden asuntojen käyvät arvot yht.	262 136	267 800	263 925	263 925
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	55,6	52,6	54,6	54,6
Oma pääoma yhteensä	116 808	127 578	120 208	120 208
Vastattavaa	266 224	281 045	270 927	270 927
Saadut ennakot (-)	251	192	229	229

Omavaraisuusaste, %	43,9	45,4	44,4	44,4
Annualisoitu vuokratuotot	15 563	15 188	15 522	15 522
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	15 937	15 720	15 938	15 938
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,7	96,6	97,4	97,4
Tilikauden voitto/tappio	-3 163	-7 243	-14 613	-14 628
Oma pääoma tilikauden alussa	120 208	134 821	134 821	134 821
Oma pääoma tilikauden lopussa	116 808	127 578	120 208	120 208
Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo	118 508	131 200	127 515	127 515
ROE, %	-5,3	-11,0	-11,5	-11,5
Tilikauden voitto/tappio	-3 163	-7 243	-14 613	-14 628
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana ilman yhtiön omistamia omia osakkeita, kpl	984 817	986 592	986 592	986 592
Osakekohtainen tulos, €	-3,21	-7,34	-14,81	-14,83
Oma pääoma yhteensä	116 808	127 578	120 208	120 208
Osakemäärä kauden lopussa ilman omia osakkeita, kpl	983 497	986 592	986 592	986 592
Osakekohtainen oma pääoma, €	118,77	129,31	121,84	121,84
Oma pääoma yhteensä	116 808	127 578	120 208	120 208
Laskennalliset verovelat käyvän arvon muutoksesta	389	819	1 089	1 089
Laskennalliset verosaamiset käyvän arvon muutoksesta (-)	201	-	19	19
Osakemäärä kauden lopussa ilman omia osakkeita, kpl	983 497	986 592	986 592	986 592
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	118,96	130,14	122,93	122,93

Asuntosalkku Oyj lyhyesti

Asuntosalkku on vaihtoehto asuntorahastoille ja suoralle asuntosijoittamiselle. Se on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä. Asuntosalkku on asuntosijoitusyhtiö, joka keskittyy omistaja-arvon luomiseen. Sijoitukset painottuvat omistusasuntotaloista valikoituihin yksittäisiin asuntoihin, joissa vuokralainen asuu omistusasujien naapurina. Pääpaino on hyvien sijaintien pienissä asunnoissa Suomen pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa sekä Tallinnan keskusta-alueilla.

31.3.2025 Asuntosalkku omisti Suomessa 1 413 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo velattomana oli 160,1 miljoonaa euroa, sekä Tallinnassa 676 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 104,2 miljoonaa euroa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 31.3.2025 oli 97,7 prosenttia.

Asuntosalkun perustajat ovat Jaakko Sinnemaa ja Timo Metsola. He ovat yhtiöidensä kautta myös Asuntosalkun keskeisiä omistajia.

www.asuntosalkku.fi

Lisätietoja

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

Hyväksytty neuvonantaja

Aktia Alexander Corporate Finance Oy
Puh +358 50 520 4098



Vaihtoehto asuntorahastoille ja suoralle asuntosijoittamiselle