Asuntosalkku

TILINPÄÄTÖSTIEDOTE
1.10.2025–30.9.2026



Asuntosalkku Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.10.2025–30.9.2026 (tilintarkastamaton)

Markkinoiden paras vuokrausaste, vahvat myyntivoitot ja onnistunut uudelleenrahoitus

Asuntosalkun perusliiketoiminta jatkui tälläkin tilikaudella tasaisena ja tuottavana. Taloudellinen vuokrausasteemme oli tilikauden päättyessä 97,6 prosenttia ja käsityksemme mukaan markkinoiden paras. Asuntosalkku jalosti Tallinnan asuntokokonaisuutta tuottavasti myymällä asuntoja edelleen merkittävästi arvonmääritysarvoja korkeammilla kauppahinnoilla. Kauppa jatkui vahvoilla yhtälöillä myös tilikauden viimeisen vuosineljänneksen kohonneiden markkinakorkojen oloissa. Omistaja-arvoa kasvatettiin kokonaisuudessaan väkevästi, kun asuntojen myyntien lisäksi ostettiin omia osakkeita hinnalla, joka oli niiden osakekohtaista omaa pääomaa selvästi pienempi. Asuntojen käyvän arvon muutos ajoi tilikauden tuloksen negatiiviseksi, mutta realisoitunut voitto oli 2,9 miljoonaa euroa ja selvästi vertailukautta parempi.

Tilikausi 10/2025–9/2026 ja neljännesvuosi 7–9/2026 pähkinänkuoressa

- Liikevaihto tilikaudella 19,4 M€ ja viimeisellä kvartaalilla 4,9 M€
- Nettovuokratuotto tilikaudella 11,1 M€ ja viimeisellä kvartaalilla 2,7 M€
- Markkinoiden paras vuokrausaste 97,6 % tilikauden lopussa

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

Tilikausi 10/2025–9/2026 lyhyesti

- Liikevaihto oli 19,4 (19,2) miljoonaa euroa, kasvua 1,2 %. Liikevaihtoa kasvattivat vertailukautta suuremmat sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot. Vuokratuotot olivat edellisen vuoden tasolla asuntojen myymisestä ja tästä seuranneesta asuntojen määrän laskusta huolimatta.
- Nettovuokratuotto oli 11,1 (11,5) miljoonaa euroa, laskua -3,7 %. Vuokratuotot säilyivät edellisen kauden tasolla pienemmästä asuntomäärästä huolimatta. Lasku johtui asuntojen rahoitusvastikkeiden suuremmasta määrästä, hoitovastikkeiden kasvusta ja edellistä vuotta hieman suuremmista asuntojen korjauksista. Rahoitusvastikkeet pääosin tuloutetaan taloyhtiöiden kirjanpidossa, jolloin ne lasketaan vastikekuluiksi. Tosiasiallisesti ne kuitenkin sisältävät lainan lyhennyksiä, mikä kasvattaa osakekohtaista omaa pääomaa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 97,6 (97,9) prosenttia per 30.9.2026. Suomessa vuokrausaste oli 97,9 (98,2) ja Tallinnassa 96,9 (97,3) prosenttia. Vuokrausaste Suomessa on yhtiön tietojen mukaan markkinoiden paras kaupallisten toimijoiden joukossa. Tallinnasta ei ole saatavilla vertailutietoja muista kaupallisista toimijoista. Erinomainen vuokrausaste osoittaa strategian toimivuutta ja onnistumista vuokraustoiminnassa.
- Tilikauden tappio oli -5,0 (-1,5) 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.

- Tilikauden realisoitunut voitto oli 2,9 (2,2) miljoonaa euroa, kasvua 34,6 %. Nettovuokratuottoa pienentäneet tekijät pienensivät myös realisoitunutta voittoa. Realisoitunutta voittoa kasvattivat voimakkaimmin luovutusvoittojen kasvu, liiketoiminnan muiden kulujen lasku, korko- ja muiden rahoituskulujen lasku sekä pienemmät tilikauden verot.
- Valmiiden asuntojen käypä arvo oli kauden lopussa yhteensä 246,7 (261,2) miljoonaa euroa. Arvoa kasvattivat perusparannusinvestoinnit ja pienensivät asuntoportfolion jalostaminen Tallinnassa sekä realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon.
- Realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon oli Suomessa -9,2 (-4,4) miljoonaa euroa ja Virossa -0,5 (-0,2) miljoonaa euroa.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 115,10 (120,86) euroa. Käyvän arvon muutoksista johtuvilla laskennallisilla veroveloilla ja -saamisilla oikaistu osakekohtainen oma pääoma oli 114,49 (121,06) euroa.
- Valmiiden asuntojen määrä tilikauden lopussa oli 2 039 (2 073). Rakenteilla olevia asuntoja oli tilikauden lopussa 0 (0). Kehitykseen vaikutti asuntojen myyminen Tallinnassa.
- Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 1,11 euroa osakkeelta ja että osinko maksetaan yhdessä erässä.

Puolivuotiskausi 4–9/2026 lyhyesti

- Liikevaihto oli 9,6 (9,4) miljoonaa euroa, kasvua 2,1 %. Kasvu johtui samoista tekijöistä kuin koko tilikaudella. Vuokratuotot olivat myös jälkimmäisellä vuosipuoliskolla edellisen vuoden tasolla asuntojen myymisestä ja tästä seuranneesta asuntojen määrän laskusta huolimatta.
- Nettovuokratuotto oli 5,5 (5,7) miljoonaa euroa, laskua -3,3 %. Lasku johtui suurimmaksi osaksi samoista tekijöistä kuin koko tilikaudella, tosin pienkorjaukset olivat vertailukautta pienemmät.
- Kauden voitto/tappio oli -5,5 (1,7) miljoonaa euroa. Lasku johtui suurimmaksi osaksi samoista tekijöistä kuin koko tilikaudella.
- Kauden realisoitunut voitto oli 1,6 (0,8) miljoonaa euroa, kasvua 109,0 %. Kasvu johtui suurimmaksi osaksi samoista tekijöistä kuin koko tilikaudella. Luovutusvoittojen kasvu painottui jälkimmäiselle vuosipuoliskolle samoin kuin liiketoiminnan muiden kulujen pieneneminen.
- Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon oli Suomessa -7,7 (0,0) miljoonaa euroa ja Virossa -0,9 (0,9) miljoonaa euroa.

Konsernin keskeiset tunnusluvut

Tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 1.10.2024–30.9.2025 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja.

	1.4.–30.9.			1.10.–30.9. tai 30.9.		
	2026	**2025**	**Muutos**	**2026**	**2025**	**Muutos**
Liikevaihto, M€	9,6	9,4	2,1 %	19,4	19,2	1,2 %
Nettovuokratuotto, M€	5,5	5,7	-3,3 %	11,1	11,5	-3,7 %
Tilikauden voitto/tappio, M€	-5,5	1,7		-5,0	-1,5	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	1,6	0,8	109,0 %	2,9	2,2	34,6 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	0,5	0,6	-25,6 %	0,8	0,9	-7,5 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€				246,7	261,2	-5,5 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€				149,4	158,1	-5,5 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€				97,3	103,1	-5,6 %
Taloudellinen vuokrausaste, %				97,6	97,9	
Luototusaste (Loan to value, LTV), %				55,5	54,6	
Asuntoja omistuksessa, kpl				2 039	2 073	-34 kpl
Asuntoja rakenteilla, kpl				-	-	
Osakekohtainen tulos, €	-5,67	1,72		-5,11	-1,51	
Osakekohtainen oma pääoma, €				115,10	120,86	-4,8 %
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €				114,49	121,06	-5,4 %

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

Valmiiden asuntojen käypä arvo	30.9.2026	30.9.2025	Muutos
Velattomana yht., M€	251,0	263,9	-4,9 %
Taloyhtiöveloilla vähennettynä yht., M€	246,7	261,2	-5,5 %
Velattomana Suomi, M€	153,7	160,8	-4,4 %
Taloyhtiöveloilla vähennettynä Suomi, M€	149,4	158,1	-5,5 %
Velattomana Tallinna, M€	97,3	103,1	-5,6 %
Taloyhtiöveloilla vähennettynä Tallinna, M€	97,3	103,1	-5,6 %

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

	1.7.–30.9. 2026	2025	Muutos	10/2025–9/2026
Liikevaihto, M€	4,9	4,9	-1,5 %	19,4
Nettovuokratuotto, M€	2,7	2,9	-5,3 %	11,1
Kauden voitto/tappio, M€	-5,7	2,0		-5,0
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,9	0,8	10,9 %	2,9
Osakekohtainen tulos, €	-5,84	1,98		-5,11

Tulevaisuuden tavoitteet ja näkymät

Taloudelliset tavoitteet

Asuntosalkun taloudelliset tavoitteet ovat

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

Taloudellisten tavoitteiden saavuttamista kuvaavat tunnusluvut olivat tilikauden päättyessä 30.9.2026 seuraavat:

- Osakekohtainen oma pääoma 115,10 (120,86) euroa
- Luototusaste (LTV) oli 55,5 (54,6) prosenttia

Taloudellinen ohjeistus tilikaudelle 10/2026–9/2027

Yhtiö arvioi konsernin liikevaihdon olevan 17,5–20,0 miljoonaa euroa 30.9.2027 päättyvällä tilikaudella. Yhtiö ei tee ennustetta realisoitumattomasta voitosta/tappiosta sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon. Yhtiö arvioi 30.9.2027 päättyvän tilikauden realisoituneen voiton olevan 2,0–3,5 miljoonaa euroa.

Vuoden takaista korkeammat viitekorot vaikuttavat negatiivisesti näkymään tilikauden 2027 realisoituneesta voitosta. Ohjeistus tilikaudelle 1.10.2026–30.9.2027 perustuu Asuntosalkun johdon arvioon, että yhtiön taloudellinen vuokrausaste pysyy hyvällä tasolla ja nettovuokratuotto suhteellisen vakaana. Ennuste perustuu myös oletukseen, että Tallinnassa yhtiön mahdollisuudet jatkaa salkun jalostusta säilyvät hyvinä ja yhtiö saavuttaa merkittäviä sijoitusten realisoituneita luovutusvoittoja myös tilikaudella 1.10.2026–30.9.2027. Epävarmuutta ohjeistukseen luovat epävarmat talousnäkymät, epävarmuus Suomen asumisen tukijärjestelmien muutosten vaikutuksesta yhtiöön, asuntojen myyntimarkkinan kehitys erityisesti Tallinnassa mutta myös Suomessa, korkotason muutokset ja geopoliittiset riskit.

Toimitusjohtajan katsaus



Kaikki konsernin lainat jatkuvat 2030-luvulle saakka

Asuntosalkku Oyj:n Suomen tytäryhtiöt Asuntosalkku Suomi Oy ja Suomen Asuntovarainhoito Oy solmivat keväällä pidennykset tällä vuosikymmenellä erääntymässä olleisiin lainoihinsa. Pidennysten myötä kyseisten lainojen maturiteetti on keväällä 2031. Olennaisena muokkauksena uusituissa lainoissa on porrasrakenne, jossa sekä lyhennyksen määrä että lainamarginaali liikkuvat LTV-asteen (loan-to-value) muuttuessa samansuuntaisesti. LTV-asteen laskiessa sekä lainamarginaali että lyhennyksen määrä pienenevät. Porrasrakenteen alimmalla portaalla laina on bullet-muotoinen.

Myös Asuntosalkun virolainen tytäryhtiö Linnakodu OÜ solmi keväällä pidennyksen ainoaan tällä vuosikymmenellä erääntymässä olleeseen lainaansa. Pidennyksen myötä kyseisen lainan maturiteetti on keväällä 2030. Linnakodu solmi ja nosti erikseen 2,5 miljoonan euron lisälainan kesäkuussa 2026. Myös tämän lainan maturiteetti on keväällä 2030.

Asuntosalkku maksoi 30.6.2026 takaisin emoyhtiön 2,0 miljoonan euron lainan. Näiden sopimusten myötä Asuntosalkun kaikki lainat erääntyvät 2030-luvulla, mikä on vallitsevassa markkinatilanteessa tietysti erinomainen asia. Osa Tallinnan lainoista on tavanomaisesti lyheneviä ja merkittävä osa on bullet-lainaa. Konsernin lainakanta oli 30.9.2026 yhteensä 141 miljoonaa euroa, josta Suomen tytäryhtiöiden osuus oli 84 miljoonaa euroa ja Tallinnan tytäryhtiön osuus 57 miljoonaa euroa. Konsernin lainoittajapankit ovat Danske Bank, Nordea, LHV, SEB ja Swedbank.

Vuokrausaste on toimialan paras

Kokonaisportfolio on tuottanut juoksevaa tuottoa hyvin, tasaisesti ja ennustettavasti. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli katsauskauden päättyessä erinomainen 97,6 %. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa korkealla tasolla 97,9 %. Myös Tallinnan markkinoilla vuokrausasteemme oli hyvällä tasolla 96,9 %. Toimialan paras vuokrausaste osoittaa strategian toimivuutta ja konseptin vahvuutta haastavammissakin markkinaoloissa. Yksittäiset asunnot ovat todennäköisesti voittava konsepti, joka mahdollistaa kannattavan toiminnan erilaisissa markkinasuhdanteissa.

Salkun jalostaminen Tallinnassa antaa nykymarkkinoiden parhaan yhtälön

Asuntosalkku myi päättyneellä tilikaudella 34 asuntoa Tallinnasta. Yhtenä kokonaisuutena laskien Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,91 %. Tilikauden päättyessä arviolausunnon mukainen tuottovaatimus asunnoille oli 5,08 %. Tuottoarvoperusteisessa arvonmäärityksessä korkeampi tuottovaatimus antaa matalamman hinnan ja päinvastoin.

Vuonna 2023 päättyneestä tilikaudesta alkaen Asuntosalkku on jalostanut Tallinnan kokonaisuutta myymällä yli sata asuntoa markkinoille. Myyty kokonaisuus tilikauden loppuun mennessä on yhteenlaskettuna 122 asuntoa ja kauppahinnat yhteensä 23,7 miljoonaa euroa. Myytyjen asuntojen kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,87 %.

Yksittäisten asuntojen omistaminen on selkeästi tässä markkinatilanteessa iso etu, koska niitä voi myydä asunto kerrallaan.

Asuntosalkun konsepti mahdollistaa toimimisen sekä ammattilais- että kuluttajamarkkinassa. Asuntojen käypä arvo arvioidaan ammattilaismarkkinan logiikalla, kun taas olemme salkun jalostuksen yhteydessä myyneet asuntoja kuluttajamarkkinaan.

Asuntosalkku toimii itselleen suotuisalla tavalla näitä kahta markkinalogiikkaa yhdistäen, mikä on mahdollistanut salkun jalostamisen erityisen tuottavasti. Asuntoja on myyty suhteessa tasearvoihin laskennallisesti yli 25 prosenttia korkeammilla hinnoilla. Asuntosalkun Tallinnan asunnot antavat nykymarkkinoiden parhaan yhtälön, ja Tallinnan asunnoillamme on myös hyvä likviditeetti vallitsevissakin markkinaoloissa.

Mr. Market, turvamarginaali ja Howard Marksin viisaudet

Kirjoitin kahdessa viime katsauksessa Benjamin Grahamin The Intelligent Investor -klassikkoteoksen luvuista 8 ja 20.

Luvussa 8 Graham kertoo, että sijoittamisessa sinulla on yksi liikekumppani, joka on erittäin avulias tyyppi nimeltä Herra Markkina (Mr. Market). Graham kiteyttää kahdeksannen luvun pointin seuraavasti: Herra Markkinan tehtävä on tarjota sinulle hintoja. Sinun tehtäväsi on päättää, hyödytkö niistä vai et. Kauppaa ei tarvitse käydä vain siksi, että Herra Markkina joka päivä anelee sinua tekemään niin.

The Intelligent Investor -kirjan luvussa 20 Graham kirjoittaa Margin of Safety -logiikasta. Hän sanoo turvamarginaalin olevan riskienhallinnan ydin.

Turvamarginaali tarkoittaa eroa sen välillä, mitä maksat (hinta) ja mikä on tosiasiallinen arvo (sisäinen arvo). Mitä suurempi ero – eli mitä edullisemmin ostat suhteessa arvioituun arvoon – sitä suurempi on turvamarginaali.

Turvamarginaali tekee spekuloijasta sijoittajan, koska se poistaa tarpeen ennustaa tulevaisuutta tarkasti. Jos turvamarginaali on riittävän suuri, riittää oletus, että tulevat tulokset eivät romahda dramaattisesti nykytasolta. Olennaista on myös toimia oman harkintansa mukaan, vaikka muut epäröisivät.

Oaktree Capitalin Howard Marks toistaa usein: “It’s not what you buy, it’s what you pay for it that determines whether something is a good investment.” Sijoittamisessa voitto tehdään usein jo ostohetkellä, ei myydessä. Maailman paraskaan yhtiö ei ole hyvä sijoitus, jos siitä maksaa liikaa.

Asuntosalkun viime tilikaudella uudistetussa strategiassa omistaja-arvon kasvattaminen nostettiin ensisijaiseksi tavoitteeksi. Mietimme jatkuvasti, miten Mr. Market olisi Asuntosalkulle mahdollisimman hyödyllinen liikekumppani omistaja-arvon kasvattamisen näkökulmasta.

Asuntosalkun yhtälössä on leveät turvamarginaalit. Tallinnan asunnoilla on todistetusti likviditeettiä, ja niitä on myyty tilikaudesta toiseen suuruusluokkana 25 % yli tasearvojen. Samaan aikaan tasearvoihin perustuva Asuntosalkun oma pääoma per osake on ollut noin 115–120 euroa, kun osaketta on ollut mahdollista ostaa suuruusluokkana 70–80 euron hinnalla. Turvamarginaali ylöspäin omien osakkeiden oston osalta on ollut noin 50 prosenttia suhteessa tasearvoon. Tässä on hyvä vielä toistaa, että Tallinnan asuntoja on siis myyty merkittävästi yli tasearvojen.

Laskennallisesti Tallinnasta myydyn asunnon oma pääoma saadaan suuruusluokkana tuplattua ostamalla myydyn asunnon omaa pääomaa vastaava määrä Asuntosalkun omaa osaketta markkinoilta. Yhtälö on mahdollisesti erittäin kannattava ja omistaja-arvoa lisäävä. Asuntosalkun strategian mukaan yhtiön pyrkimyksenä on omistaja-arvon kasvattaminen pitkällä aikavälillä.

Viime aikoina kuumimpia sijoituskohteita eivät ole olleet kiinteistömarkkinat eivätkä listatut pienyhtiöt. Asuntosalkku toimii kiinteistömarkkinoilla ja on pienyhtiö.

Olennaista on muistaa myös kaksi asiaan liittyvää Howard Marksin toistamaa viisautta: ”Good investment doesn’t come from buying good things, but buying things well”, ja “There’s no asset so good that it can’t become overpriced and thus dangerous, and there are few assets so bad that they can’t get cheap enough to be a bargain.”

Asuntosalkun suhteellinen asema on väkevä

Asuntosalkun rahoitusasema on vahva lainojen jatkuessa 2030-luvulle. Vuokrausasteemme on toimialan paras. Salkun jalostaminen Tallinnassa antaa nykymarkkinoiden parhaan yhtälön. Strategiamme on selvä, omistaja-arvon kasvattaminen on ensisijainen tavoitteemme.

Haluan kiittää henkilökuntaa erinomaisesta työstä päättyneellä tilikaudella ja yhteistyökumppaneita sujuvasta yhteistyöstä.

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 alueellinen väestönkasvu

Kaupungistumisen megatrendin odotetaan jatkuvan, ja Tilastokeskus arvioi väestönkasvuksi vuosina 2026–2045 yhtiön keskeisimmillä kohdealueilla Suomessa 19,4 %, joka vastaa noin 370 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Pääkaupunkiseudun asukasluvun odotetaan kasvavan 21,5 % vastaavalla ajanjaksolla, mikä tarkoittaa noin 280 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Koko maan väestönkasvuksi vuosille 2026–2045 ennustetaan noin 396 000 asukkaan eli 7,0 %:n lisäystä.[1]

Virossa muuttoliikkeen ennustetaan jatkuvan kohti pääkaupunki Tallinnaa. Tallinna kuuluu Harjun maakuntaan, jonka väkiluvun ennustetaan kasvavan 2,6 % vuosina 2026–2045 eli noin 17 000 asukkaalla.[2] Koko maan väestön odotetaan vähenevän -3,1 % vuosina 2026–2045 eli noin 43 000 asukkaalla.

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 24,2 %, kun verrataan vuoden 2025 hintoja vuoden 2010 hintoihin. Lyhyen aikavälin tarkastelu osoittaa, että vanhojen osakehuoneistojen hinnat ovat laskeneet pääkaupunkiseudulla -2,3 %, kun verrataan vuoden 2026 kolmatta kvartaalia vuoden 2025 kolmanteen kvartaaliin.[3]

Tallinnassa asuinhuoneistojen hinnat ovat nousseet selvästi Suomen pääkaupunkiseudun hintoja enemmän pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Asuinhuoneistojen keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet 233,0 %, kun verrataan vuoden 2025 hintoja vuoden 2010 hintoihin. Lyhyen aikavälin tarkastelu osoittaa, että Tallinnassa asuinhuoneistojen hinnat ovat nousseet 1,7 %, kun verrataan vuoden 2026 toista kvartaalia vuoden 2025 toiseen kvartaaliin. Tallinnan tilasto sisältää kuitenkin uudet ja vanhat asunnot samassa tilastossa, mutta Suomessa otanta rajoittuu käytettyihin asuntoihin. Uusien asuntojen hinnat ovat tyypillisesti käytettyjä asuntoja korkeampia, joten uudisasuntojen ja käytettyjen asuntojen suhteelliset osuudet kauppatilastossa vaikuttavat myös keskimääräiseen hintaan.[4]

Taloudellinen katsaus

Liikevaihto ja tulos

Lokakuu 2025 – syyskuu 2026

Asuntosalkun liikevaihto kasvoi edelliseen tilikauteen verrattuna mutta tulos laski edelliskautta suuremman realisoitumattoman tappion vuoksi. Vuokratuotto säilyi ennallaan asuntojen myymisestä ja tästä seuranneesta asuntojen määrän laskusta huolimatta. Luovutusvoitot kasvoivat, kun asuntojen myyminen yli arvonmääritysarvon jatkui.

Asuntosalkun liikevaihto kasvoi 19,4 (19,2) miljoonaan euroon. Liikevaihto koostuu pääasiassa vuokratuotoista, jotka olivat 16,9 (16,9) miljoonaa euroa ja sijoitusten realisoituneista luovutusvoitoista, jotka olivat 2,5 (2,2) miljoonaa euroa. Liikevaihdon kasvua selittää lähinnä luovutusvoittojen kasvu Tallinnassa. Vaikka konsernin asuntomäärä laski verrattaessa tilikauden ja edellisen kauden päätöstä, edellisellä tilikaudella osa Tallinnassa omistetuista asunnoista oli vasta hankittuja ja ei vielä vuokrauskäytössä koko tilikautta. Päättyneellä tilikaudella tällaisia asuntoja ei ollut. Yhtiön nettovuokratuotto laski 11,1 (11,5) miljoonaan euroon. Lasku johtui asuntojen rahoitusvastikkeiden suuremmasta määrästä, hoitovastikkeiden kasvusta ja edellistä vuotta hieman suuremmista asuntojen korjauksista.

[1] Tilastokeskus: Väestöennuste 2024, Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2024–2045. [Otanta: Espoo, Helsinki, Kauniainen, Lahti, Tampere, Turku ja Vantaa]
[2] Statistic Estonia: Population projection 2025-2085
[3] Tilastokeskus: Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi, neliöhinnat ja kauppamäärät (2025=100), neljännesvuosittain, 2025Q1-2026Q3* ja Tilastokeskus: Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät tontin omistusmuodon mukaan, vuosittain, 2009-2025
[4] Estonian Land Board: Price statistics, transactions with residential apartments

Rahoitusvastikkeet pääosin tuloutetaan taloyhtiöiden kirjanpidossa, jolloin ne lasketaan vastikekuluiksi. Tosiasiallisesti ne kuitenkin sisältävät lainan lyhennyksiä, mikä kasvattaa osakekohtaista omaa pääomaa.

Liiketoiminnan muut tuotot olivat -9,6 (-4,4) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan muiden tuottojen muutos johtuu suurimmaksi osaksi realisoitumattomasta voitosta/tappiosta, joka esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa, vaikka se olisi negatiivinen. Realisoitumaton voitto/tappio on laskennallinen erä, joka syntyy sijoitusten käyvän arvon muutoksen ja nettoinvestointien erotuksesta. Erä sisältää kauden lopussa omistettujen asuntojen käyvän arvon muutoksen vaikutuksen lisäksi kauden aikana myydyistä asunnosta syntyvän vaikutuksen, kun myydyistä asunnoista aiemmin kirjatut realisoitumattomat voitot vähennetään tuloksesta. Myytyjen asuntojen osalta syntyy toki myös sijoitusten realisoitunutta luovutusvoittoa tai -tappiota riippuen myyntihinnan ja hankintahinnan erotuksesta.

Realisoitumaton tappio oli Suomessa ja Virossa yhteensä -9,7 (-4,6) miljoonaa euroa, josta Suomen portfolion osuus oli -9,2 (-4,4) miljoonaa euroa ja Tallinnan portfolion -0,5 (-0,2) miljoonaa euroa.

Materiaalit ja palvelut -ryhmän kulut kasvoivat ja olivat -6,8 (-6,3) miljoonaa euroa. Muutosta selittää lähinnä vastikkeiden kasvu -5,4 (-5,1) miljoonaan euroon. Ulkopuoliset palvelut koostuivat sekä päättyneellä tilikaudella että vertailukaudella lähes kokonaan välityspalkkioista ja olivat -0,8 (-0,7) miljoonaa euroa.

Henkilöstökulut olivat -1,3 (-1,2) miljoonaa euroa.

Liiketoiminnan muut kulut olivat -1,0 (-1,3) miljoonaa euroa. Muutos johtui lähes kokonaan sijoitusten realisoituneista luovutustappioista, jotka olivat 0,0 (-0,3) miljoonaa euroa.

Korkokulut ja muut rahoituskulut laskivat edelleen merkittävästi ja olivat -6,7 (-7,4) miljoonaa euroa. Korkokuluja pienensi viitekorkojen muutos ja lainojen vähentynyt määrä. Päinvastaisesti vaikuttivat lainasopimuksien järjestelypalkkiot, joita oli vertailukautta enemmän, ja korkosuojauksen kulut, jotka olivat edelliskautta suuremmat. Vertailukaudella konserni ei solminut Suomessa uusia lainasopimuksia.

Voitto (-tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja laski -6,3 (-1,7) miljoonaan euroon. Tappio ja muutos johtui suurimmaksi osaksi realisoitumattomasta tappiosta.

Tuloverot olivat positiivinen 1,4 (0,2) miljoonaa euroa, joista realisoitumattomasta tappiosta Suomessa johtuvia laskennallisia veroja käyvän arvon muutoksesta oli 1,8 (0,9) miljoonaa euroa. Tilikauden tappio oli -5,0 (-1,5) miljoonaa euroa. Realisoitunut voitto kasvoi 2,9 (2,2) miljoonaan euroon. Realisoitunut voitto/tappio esittää tilikauden voiton/tappion ilman realisoitumatonta voittoa/tappiota ja tämän vaikutusta laskennallisiin veroihin.

Taloudellinen vuokrausaste 30.9.2026 oli 97,6 % (97,9 %). Suomessa vuokrausaste oli 97,9 % (98,2 %) ja Tallinnassa 96,9 % (97,3 %). Vuokrausaste on yhtiön tietojen mukaan Suomen paras kaupallisten toimijoiden joukossa. Tallinnasta ei ole saatavilla vertailutietoja muista kaupallisista toimijoista, joten vertailu ei ole mahdollista. Erinomainen vuokrausaste sekä katsauskauden että vertailukauden lopussa on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa.

Huhtikuu 2026 – syyskuu 2026

Asuntosalkun liikevaihto puolivuotiskaudella 1.4.–30.9. kasvoi 9,6 (9,4) miljoonaan euroon, mutta nettovuokratuotto laski 5,5 (5,7) miljoonaan euroon. Luovutusvoitot kasvoivat 1,3 (1,0) miljoonaan euroon, mikä oli syynä liikevaihdon kasvuun. Vastikkeiden kasvu pienensi nettovuokratuottoa samoin kuin koko tilikaudella.

Liiketoiminnan muut tuotot olivat -8,5 (1,0) miljoonaa euroa. Realisoitumaton voitto/tappio oli Suomessa ja Virossa yhteensä -8,6 (0,9) miljoonaa euroa, josta Suomen portfolion osuus oli -7,7 (0,0) miljoonaa euroa ja Tallinnan portfolion -0,9 (0,9) miljoonaa euroa.

Materiaalit ja palvelut -ryhmän kulut kasvoivat -3,4 (-3,2) miljoonaan euroon lähinnä vastikkeiden vuoksi.

Henkilöstökulut olivat -0,6 (-0,5) miljoonaa euroa.

Liiketoiminnan muut kulut olivat -0,5 (-0,8) miljoonaa euroa. Muutos johtui samasta syystä kuin koko tilikaudella ja painottui jälkimmäiselle vuosipuoliskolle.

Korkokulut ja muut rahoituskulut laskivat myös toisella vuosipuolikkaalla ja olivat -3,2 (-3,6) miljoonaa euroa. Muutoksen ajurit olivat vertailukautta pienempi lainojen määrä ja vertailukauden kanssa eri vuosipuolikkaalle ajoittuneet muut rahoituskulut.

Voitto (-tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja laski -6,8 (2,1) miljoonaan euroon. Ero vertailukauteen selittyy suurimmaksi osaksi realisoitumattoman voiton/tappion muutoksella.

Puolivuotiskauden voitto (-tappio) oli -5,5 (1,7) miljoonaa euroa. Tuloverot olivat positiivinen 1,3 (-0,4) miljoonaa euroa, joista realisoitumattomasta voitosta/tappiosta Suomessa johtuvia laskennallisia veroja käyvän arvon muutoksesta oli 1,5 (0,0) miljoonaa euroa. Realisoitunut voitto kasvoi 1,6 (0,8) miljoonaan euroon.

Taloudellinen asema ja rahavirta

Asuntosalkun taloudellinen asema ja maksuvalmius tilikauden aikana ja lopussa olivat hyvät. Taseen loppusumma laski lähinnä realisoitumattoman tappion, asuntojen myymisen ja lainojen lyhennyksien vuoksi. Omavaraisuusaste säilyi 43,9 %:ssa (43,9 %). Luototusaste (Loan to value, LTV) kasvoi 55,5 %:iin (54,6 %).

Asuntosalkku-konsernin taseen loppusumma 30.9.2026 oli 253,3 (268,7) miljoonaa euroa.

Pysyvät vastaavat laskivat 246,7 (261,2) miljoonaan euroon. Muutokset asunto-omaisuuden käyvässä arvossa ja asuntojen myynnit Tallinnassa vaikuttivat pysyviä vastaavia vähentävästi. Pysyviä vastaavia kasvattivat perusparannusinvestoinnit kohteisiin lähinnä Suomessa. Asuntosalkun omistamien asuntojen määrä laski kauden aikana -34 (-7) asunnolla.

Vaihtuvat vastaavat laskivat 6,6 (7,5) miljoonaan euroon. Rahavaroja oli kauden päättyessä 4,2 (6,3) miljoonaa euroa, josta rahavaroiksi luokiteltuja likvidejä määräaikaistalletuksia oli 0,9 (1,7) miljoonaa euroa (luokitteluperusteista ks. liitetieto 2). Laskennalliset verosaamiset kasvoivat 1,7 (0,5) miljoonaan euroon, mistä 1,6 (0,2) miljoonaa on asuntojen käyvän arvon muutoksista johtuvia laskennallisia verosaamisia.

Oma pääoma laski 111,1 (117,7) miljoonaan euroon. Laskua selittää tilikauden tulos, jossa on mukana realisoitumaton arvonmuutos, osingonjako 1,0 (0,0) miljoonalla eurolla ja omien osakkeiden ostaminen 0,7 (1,0) miljoonalla eurolla.

Tilikauden päättyessä korollisen vieraan pääoman määrä oli 141,0 (149,0) miljoonaa euroa. Pitkäaikainen vieras pääoma laski 139,6 (147,2) miljoonaan euroon. Määrää kasvatti uusi 2,5 miljoonan euron laina Tallinnassa ja vähensivät konserniyhtiöiden lainojen säännölliset ja lisälyhennykset. Pitkäaikaisen vieraan pääoman määrää vähensi myös asuntojen käypään arvoon arvostamisesta johtuvan laskennallisen verovelan väheneminen 0,0 (0,4) miljoonaan euroon.

Lyhytaikainen vieras pääoma laski 2,6 (3,7) miljoonaan euroon. Laskun selittää suurimmaksi osaksi lyhytaikaisten rahoituslaitoslainojen väheneminen 1,4 (2,3) miljoonaan euroon.

Lainojen pääomilla painotettu keskimääräinen maturiteetti tilikauden päättyessä oli 4,1 (3,3) vuotta. Tilinpäätöshetkellä 54,3 % (55,2 %) lainojen pääomista eli 76,4 (82,4) miljoonaa euroa oli korkosuojattu. Tilinpäätöshetken korkosuojauksesta 62,2 (69,2) miljoonaa euroa eli 81,5 % (84,0 %) on katkeamatta jatkuvaa 4,0 (1,6) vuoden ajan siten, että yhden johdannaissopimuksen päättyessä sen korvaava toinen sopimus alkaa samana päivänä. Lainojen keskikorko tilikauden päättyessä sisältäen marginaalin, viitekoron ja korkosuojausten vaikutuksen oli 4,6 % (4,3 %). Lisätietoja johdannaisista on liitetiedossa 5.d.

Lokakuu 2025 – syyskuu 2026

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 0,8 (0,9) miljoonaa euroa. FFO ei sisällä sijoitusten realisoituneita luovutusvoittoja, eikä huomioi taloyhtiöiden tulouttamien rahoitusvastikkeiden vaikutusta osakekohtaisen oman pääoman kasvamiseen.

Huhtikuu 2026 – syyskuu 2026

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 0,5 (0,6) miljoonaa euroa.

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	30.9.2026 Suomi	Tallinna	Yhteensä	30.9.2025 Suomi	Tallinna	Yhteensä
Asuntoja valmiina, kpl	1 413	626	2 039	1 413	660	2 073
Asuntoja rakenteilla, kpl	-	-	-	-	-	-
Asuinneliöitä valmiissa asunnoissa, m^2	54 277	23 261	77 538	54 277	24 671	78 948
Asunnon keskikoko, m^2	38,4	37,2	38,0	38,4	37,4	38,1
Valmiiden asuntojen käypä arvo						
Velattomana, M€	153,7	97,3	251,0	160,8	103,1	263,9
Taloyhtiölainoilla vähennettynä, M€	149,4	97,3	246,7	158,1	103,1	261,2
Arvo per m^2 velattomana, €	2 832	4 183	3 237	2 963	4 179	3 343

Asuntosalkun valmiiden asuntojen käyvät arvot jakautuivat Suomen ja Tallinnan kesken siten, että 60,6 (60,5) prosenttia käyvistä arvoista muodostui asunnoista Suomessa ja 39,4 (39,5) prosenttia asunnoista Tallinnassa. Suomessa velaton arvo jakautuu alueellisesti seuraavasti: 34 % (35 %) Helsingissä, 33 % (32 %) Vantaalla, 7 % (7 %) Espoossa, 12 % (12 %) Tampereen, Turun ja Lahden seuduilla sekä 14 % (14 %) pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ja muualla Etelä-Suomessa.

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

Asuntojen lukumäärä huoneistotyypeittäin, Suomi	30.9.2026 kpl	%	30.9.2025 kpl	%
Yksiöt	933	66,0 %	933	66,0 %
Kaksiot	401	28,4 %	401	28,4 %
Kolmiot ja suuremmat	79	5,6 %	79	5,6 %
Yhteensä[1]	1 413	100,0 %	1 413	100,0 %

Asuntojen lukumäärä huoneistotyypeittäin, Tallinna	30.9.2026 kpl	%	30.9.2025 kpl	%
Yksiöt	205	32,7 %	209	31,7 %
Kaksiot	377	60,2 %	406	61,5 %
Kolmiot ja suuremmat	44	7,0 %	45	6,8 %
Yhteensä[1]	626	100,0 %	660	100,0 %

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

Asuntosalkun asuntoportfolion valmiiden asuntojen keskibruttovuokra 30.9.2026 oli 655 €/kk (651).

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

Asuntojen jakauma kuukausivuokrien mukaan	30.9.2026 Suomi	Tallinna	30.9.2025[1] Suomi	Tallinna
< 500 €	13,2 %	13,6 %	13,7 %	13,6 %
500–550 €	11,6 %	9,9 %	9,3 %	10,6 %
551–600 €	15,4 %	10,1 %	15,3 %	10,9 %
601–650 €	14,9 %	12,9 %	14,9 %	12,9 %
651–700 €	14,3 %	14,7 %	18,0 %	18,3 %
701–750 €	12,7 %	12,1 %	11,5 %	10,0 %
751–800 €	8,8 %	12,5 %	9,0 %	10,6 %
> 800 €	9,1 %	14,2 %	8,2 %	13,0 %

1) Laskentatapaa on päivitetty ja 30.9.2025 arvot oikaistu uuteen laskentatapaan.

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

Osuus asunnoista, 30.9.2026	Suomi, pääkaupunkiseutu	Suomi	Tallinna
Pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo ja Vantaa) / pääkaupungissa, käyvät arvot	n/a	74 %	100 %
Etäisyys raideliikennepysäkistä enintään 600 m (kpl)	55 %	39 %	81 %
Etäisyys raideliikennepysäkistä enintään 1 000 m (kpl)	74 %	55 %	96 %
Yksiöitä tai kaksioita, valmiista asunnoista (kpl)	99 %	94 %	93 %
Omalla tontilla (kpl)	91 %	91 %	100 %

Tilikauden keskeiset tapahtumat

Konsernin liiketoiminta oli vakaata koko tilikauden ajan.

Asuntosalkku myi tilikauden aikana 34 asuntoa Tallinnasta. Kauppahinnat myydyistä asunnoista olivat yhteensä 7,2 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa, jonka määrä oli yhteensä 2,5 miljoonaa euroa, ja joka lasketaan luovutushinnan ja hankintamenon erotuksena. Myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,91 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja.

Asuntosalkku hankki tilikauden aikana yhtiön omia osakkeita viidessä eri osto-ohjelmassa. Osakkeita hankittiin kauden aikana yhteensä 9 179 kappaletta kokonaishintaan 723 239 euroa. Hinta osaketta kohden oli keskimäärin 78,79 euroa. Edellä olevat luvut ovat kauppapäivän mukaan ja sisältävät myös 1.10. ja 2.10.2026 selvitetyt yhteensä 47 osaketta kokonaishintaan 3 546,50 euroa. Omien osakkeiden hankkiminen jatkui tilikauden päättymisen jälkeen.

Tilikauden ensimmäinen puolisko 10/2025–3/2026

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle 2026 tiedotettiin 9.10.2025.

Asuntosalkku tiedotti 16.12.2025 konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän uutta kautta koskevista päätöksistä.

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.1.2026. 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.

Asuntosalkku solmi maaliskuussa 2026 pidennykset Suomen tytäryhtiöidensä lainoihin ja yhteen Linnakodun lainaan. Pidennyksen myötä Suomen tytäryhtiöiden lainojen maturiteetti on keväällä 2031, kun aiemmin se oli keväällä 2028. Kyseisen Linnakodun lainan maturiteetti on keväällä 2030, kun aiemmin se oli keväällä 2028. Olennaisena muokkauksena Suomen tytäryhtiöiden uusituissa lainoissa on porrasrakenne, jossa sekä lyhennyksen määrä että lainamarginaali liikkuvat LTV-asteen (loan-to-value) muuttuessa samansuuntaisesti. LTV-asteen laskiessa sekä lainamarginaali että lyhennyksen määrä pienenevät. Porrasrakenteen alimmalla portaalla laina on bullet-muotoinen.

Asuntosalkku mitätöi 16 592 takaisinostettua yhtiön omaa osaketta 6.3.2026.

Tilikauden jälkimmäinen puolisko 4–9/2026

Asuntosalkun osakkeenomistajien nimitystoimikunnan kokoonpano tiedotettiin 18.6.2026.

Asuntosalkun tytäryhtiö Linnakodu solmi ja nosti 2,5 miljoonan euron lisälainan kesäkuussa 2026.

Asuntosalkku maksoi 30.6.2026 takaisin emoyhtiön 2,0 miljoonan euron lainan. Tämän jälkeen kaikki konsernin lainat jatkuvat 2030-luvulle saakka.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle 2027 tiedotettiin 23.9.2026. Nimitystoimikunta ehdottaa, että hallitukseen valitaan uudelleen Hille Korhonen, Timo Metsola, Terhi Mäki, Topi Piela ja Kim Väisänen, ja että hallituksen palkkiot säilyvät ennallaan.

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

Tapahtumat tilikauden jälkeen

Konsernin liiketoiminta on jatkunut tasaisena 1.10.2026 alkaneen tilikauden aikana.

Uuden tilikauden alkaessa 1.10.2026 Asuntosalkulla on ollut käynnissä omien osakkeiden osto-ohjelma, ja yhtiö on jatkanut omien osakkeiden hankkimista. Osto-ohjelmasta tiedotettiin 30.9.2026. Hankittavien osakkeiden enimmäismäärä on 3 000, mikä vastaa noin 0,3 prosenttia yhtiön osakkeista. Osakkeiden hankintaan käytetään kuitenkin enintään 300 000 euroa. Tässä osto-ohjelmassa omien osakkeiden hankinta lopetetaan viimeistään 30.11.2026.

Asuntosalkku on myynyt 4 asuntoa Tallinnasta ajalla 1.10.2026–31.10.2026. Kauppahinnat myydyistä asunnoista olivat yhteensä 1,0 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa, jonka määrä on yhteensä 0,3 miljoonaa euroa. Näiden myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,68 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

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

Vaikka konsernilla on korkojohdannaisten avulla toteutettuja korkosuojauksia, huomattava osa konsernin lainoista on vaihtuvakorkoista, jolloin konserni hyötyisi viitekorkojen mahdollisesta laskusta, mutta korkojen nousu heikentäisi konsernin tulosta. Asuntosalkku on myynyt viimeisen kolmen ja puolen vuoden aikana Tallinnassa 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 ja epävarmuus voivat vaikuttaa myös viitekorkoihin ja asuntojen myyntimarkkinaan sekä asuntojen käypiin arvoihin.

Asuntosalkun kohdealueiden ja -segmentin vuokramarkkinoiden kilpailu voi poiketa yleisestä keskiarvosta, ja Asuntosalkun portfolion vuokrat voivat kehittyä yleistä markkinaa paremmin tai huonommin. Asumisen eri tukijärjestelmiin liittyvät tukien pienentymiset Suomessa ja tähän liittyvät markkinatilanteen muutokset voivat vaikuttaa Asuntosalkun asuntojen vuokriin tai vuokrausasteeseen.

Henkilöstö, johto ja hallinto

Konsernin yhtiöiden henkilömäärät tilikaudella keskimäärin kokoaikaisiksi henkilöiksi muutettuna olivat seuraavat:

Konserniyhtiö	1.10.2025–30.9.2026	1.10.2024–30.9.2025
Asuntosalkku Oyj	4	5
Asuntosalkku Suomi Oy	2	2
Suomen Asuntovarainhoito Oy	1	1
Linnakodu OÜ	4	4
Yhteensä	11	12

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

Hallitus ja johtoryhmä

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous 20.1.2026 vahvisti hallituksen jäsenmäärän ja valitsi hallituksen jäsenet. Hallitus valitsi keskuudestaan puheenjohtajaksi Hille Korhosen ja varapuheenjohtajaksi Topi Pielan.

Nimi	Tehtävä hallituksessa	Nimittämisvuosi
Hille Korhonen	hallituksen puheenjohtaja	2022
Topi Piela	hallituksen varapuheenjohtaja	2014
Timo Metsola	hallituksen jäsen	2014
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

Tilikauden päättyessä yhtiön osakkeiden lukumäärä oli 970 000 (986 592). Liikkeelle laskettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä oli tilikauden aikana 977 111 (986 592) ja 1.4.–30.9.2026 puolivuotiskaudella 970 000 (986 592).

Asuntosalkku mitätöi 16 592 yhtiön omaa osaketta 6.3.2026. Yhtiö oli hankkinut mitätöitävät osakkeet omien osakkeiden osto-ohjelmien puitteissa 22.10.2024–26.1.2026 välisenä aikana eli mitätöitävät osakkeet oli hankittu päättyneen tai edellisen tilikauden aikana. Ennen omien osakkeiden mitätöintiä Asuntosalkun osakkeiden kokonaismäärä oli 986 592 ja mitätöinnin jälkeen 970 000. Osakkeiden mitätöiminen ei vaikuttanut Asuntosalkun osakepääomaan.

Osakkeenomistajien määrä tilikauden päättyessä oli 729 (713).

Tilikauden päättyessä yhtiö omisti 4 982 (12 395) omaa osakettaan.

Kaupankäynti Asuntosalkun osakkeella

Asuntosalkun osakkeita vaihdettiin 1.10.2025–30.9.2026 välisenä aikana yhteensä 43 953 (68 471) osaketta, eli 4,5 % (6,9 %) osakkeiden määrästä. Vaihdon arvo oli yhteensä 3,4 (5,4) miljoonaa euroa.

Osakkeen päätöskurssi tilikauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 30.9.2026 oli 75,50 (81,00) euroa per osake. 1.10.2025–30.9.2026 välisenä aikana alin kaupankäyntikurssi yhtiön osakkeella oli 71,00 (72,00) euroa per osake, ylin 84,00 (86,50) euroa per osake ja keskikurssi 77,79 (78,15) euroa per osake. Asuntosalkku-konsernin markkina-arvo tilikauden lopussa 30.9.2026 oli 73,2 (79,9) miljoonaa euroa perustuen kauden viimeisen kaupankäyntipäivän päätöskurssiin.

Asuntosalkun osakkeiden kaupankäyntitunnus on ASUNTO ja ISIN-tunnus FI4000517602.

Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.1.2026. Yhtiökokouksessa vahvistettiin tilinpäätös 30.9.2025 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 päätti hallituksen esityksen mukaisesti jakaa osinkoa 1,04 euroa osakkeelta 30.9.2025 päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen perusteella. Muu osa voitonjakokelpoisista varoista jätettiin vapaaseen omaan pääomaan. Osingonmaksun täsmäytyspäivä oli 22.1.2026, ja osinko maksettiin 29.1.2026. Yhtiön hallussa oleville omille osakkeille ei maksettu osinkoa.

Yhtiökokous valitsi tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:n, 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-ja-hallituksen-jarjestaytymiskokouksen-paatokset-2026/.

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Yhtiön hallitus päätti 16.12.2025 konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Kannustinjärjestelmän ansaintajakso kattoi yhden tilikauden ja päättyi tilikauden loppuun 30.9.2026. Yhtiö maksaa kannustinjärjestelmän palkkiot kokonaan rahana, ja osallistujan tulee ostaa Asuntosalkun osakkeita vähintään 40 %:n osuudella saamastaan bruttopalkkiosta.

Tilikauden aikana maksettiin 30.9.2025 päättyneen tilikauden avainhenkilöiden kannustinjärjestelmän palkkiot. Maksettujen palkkioiden yhteismäärä oli 71 tuhatta euroa brutto. Uutta järjestelmää vastaavasti palkkiot maksettiin rahana, ja osallistujien tuli hankkia yhtiön osakkeita vähintään 40 %:n osuudella bruttopalkkioista.

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

Osingonjakoesitys

Emoyhtiön jakokelpoiset varat olivat 30.9.2026 tilikauden päättyessä 3 949 881 euroa, josta tilikauden voitto oli 1 631 480 euroa.

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 30.9.2026 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella osinkoa jaetaan 1,11 euroa osakkeelta, ja ettei Asuntosalkku Oyj:n hallussa oleville omille osakkeille makseta osinkoa. Osingon määrä on yhteensä noin 1,1 miljoonaa euroa. Muu osa voitonjakokelpoisista varoista jätetään vapaaseen omaan pääomaan. Hallitus esittää, että osinko maksetaan yhdessä erässä.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut tilikauden päättymisen jälkeen olennaisia muutoksia.

Taloudellinen tiedottaminen

Asuntosalkku julkaisee tilikauden 1.10.2025–30.9.2026 tilinpäätöksen ja hallituksen toimintakertomuksen viimeistään 14.12.2026 alkavalla viikolla eli viikolla 51. Varsinainen yhtiökokous on suunniteltu pidettäväksi tiistaina 26.1.2027. Yhtiön hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle erikseen myöhemmin.

Asuntosalkku julkaisee tilikauden 1.10.2026–30.9.2027 aikana tämän tilinpäätöstiedotteen lisäksi seuraavat taloudelliset tiedotteet:

16.2.2027 – Liiketoimintakatsaus 1.10.2026–31.12.2026,

19.5.2027 – Puolivuosikatsaus 1.10.2026–31.3.2027 ja

19.8.2027 – Liiketoimintakatsaus 1.10.2026–30.6.2027.

Lehdistö- ja analyytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analyytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 25.11.2026 klo 9.30. Esitystä voi seurata webcastina tästä linkistä. Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/.

Helsingissä 25.11.2026
Asuntosalkku Oyj

Hallitus

Konsernituloslaskelma

(tuhatta euroa)	1.4.2026–30.9.2026	1.4.2025–30.9.2025	1.10.2025–30.9.2026	1.10.2024–30.9.2025
LIIKEVAIHTO				
Vuokratuotto	8 338	8 407	16 912	16 928
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	1 252	988	2 464	2 225
Muu myynti	19	16	39	36
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	9 609	9 411	19 415	19 189
Liiketoiminnan muut tuotot				
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-7 683	15	-9 188	-4 391
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-921	913	-550	-160
Muut liiketoiminnan muut tuotot	62	50	120	124
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	-8 542	978	-9 617	-4 427
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja ostot				
Vastikkeet/vuokrat	-2 679	-2 517	-5 424	-5 057
Pienkorjaukset	-152	-194	-367	-326
Muut ostot tilikauden aikana	-123	-114	-232	-214
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-2 954	-2 825	-6 022	-5 597
Ulkopuoliset palvelut	-404	-382	-767	-719
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-3 358	-3 207	-6 790	-6 316
Henkilöstökulut	-631	-547	-1 298	-1 166
Poistot ja arvonalentumiset	-213	-236	-437	-472
Liiketoiminnan muut kulut				
Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot	-	-300	-	-300
Muut liiketoiminnan muut kulut	-497	-500	-983	-976
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-497	-801	-983	-1 277
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-3 630	5 598	290	5 531
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	59	64	112	132
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 200	-3 561	-6 750	-7 357
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 141	-3 497	-6 637	-7 225
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-6 771	2 101	-6 347	-1 694
Tuloverot				
Tilikauden verot	-94	-300	-282	-550
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	1 537	-3	1 838	878
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	-160	-118	-160	-118
Tuloverot yhteensä	1 283	-421	1 395	210
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	-5 489	1 680	-4 952	-1 484

Konsernitase

(tuhatta euroa)	30.9.2026	30.9.2025
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	1 423	1 914
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 423	1 914
Sijoitukset		
Kiinteistöt	95 889	101 196
Kiinteistöarvopaperit	149 377	158 060
Sijoitukset yhteensä	245 266	259 257
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	246 689	261 170
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus	9	24
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	308	308
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	308	308
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	235	229
Laskennalliset verosaamiset	1 716	462
Muut saamiset	54	69
Siirtosaamiset	27	56
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 032	816
Saamiset yhteensä	2 340	1 124
Rahavarat		
Rahat ja pankkisaamiset	3 292	4 682
Likvidit määräaikaistalletukset	927	1 652
Rahavarat yhteensä	4 219	6 334
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	6 567	7 482
V a s t a a v a a	253 256	268 652

(tuhatta euroa)	30.9.2026	30.9.2025
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	93 966	93 966
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	22 058	25 264
Tilikauden voitto (-tappio)	-4 952	-1 484
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	111 072	117 746
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	139 621	146 743
Laskennallinen verovelka	-	424
Pitkäaikainen yhteensä	139 621	147 166
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 386	2 271
Ostovelat	45	93
Verovelat	312	582
Muut velat	158	153
Siirtovelat	663	641
Lyhytaikainen yhteensä	2 564	3 739
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	142 184	150 906
Vastattavaa	253 256	268 652

Konsernin rahavirtalaskelma

(tuhatta euroa)	1.4.2026–30.9.2026	1.4.2025–30.9.2025	1.10.2025–30.9.2026	1.10.2024–30.9.2025
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Käyttökate	-3 417	5 834	727	6 003
Oikaisu, realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	8 603	-928	9 737	4 552
Oikaisu, kalusteiden luovutukset	29	42	76	87
Saadut korot	58	64	112	143
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-3 538	-3 697	-6 735	-7 767
Maksetut verot	-2	20	-553	-114
Muut oikaisut	6	7	5	7
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	1 739	1 343	3 370	2 911
Nettokäyttöpääoman muutos	185	125	32	248
Liiketoiminnan nettorahavirta	1 924	1 467	3 402	3 159
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0	-153	-23	-301
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-153	-354	-521	-5 292
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	2 258	2 727	4 775	4 812
Investointien nettorahavirta	2 105	2 220	4 231	-782
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	4 028	3 687	7 632	2 377
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA				
Lainojen nostot	2 500	46 560	2 500	66 700
Lainojen takaisinmaksut	-6 384	-45 364	-10 521	-65 799
Pitkäaikaisten saamisten lisäys (-) tai vähennys (+)	-	-34	-	-36
Osingonjako	-	-3	-1 004	-3
Omien osakkeiden osto	-298	-742	-723	-979
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	-4 182	417	-9 748	-117
Rahavarojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-154	4 105	-2 115	2 260
Rahavarat kauden alussa	4 373	2 230	6 334	4 074
Rahavarat kauden lopussa	4 219	6 334	4 219	6 334

Laskelma oman pääoman muutoksista tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2025–30.9.2026	1.10.2024–30.9.2025
Osakepääoma tilikauden alussa	93 966	93 966
Osakepääoma tilikauden lopussa	93 966	93 966
Sidottu oma pääoma yhteensä	93 966	93 966
Edellisten tilikausien voitto tilikauden alussa	23 781	26 243
Osingonjako	-1 009	-
Vanhentuneet osingot aiemmilta tilikausilta	9	-
Omien osakkeiden osto	-723	-979
Edellisten tilikausien voitto tilikauden lopussa	22 058	25 264
Tilikauden voitto (-tappio)	-4 952	-1 484
Vapaa oma pääoma yhteensä	17 106	23 781
Oma pääoma yhteensä	111 072	117 746

Konsernin lyhennetyt liitetiedot

1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tämän tilinpäätöstiedotteen lukuja koskien 30.9.2026 päättynyttä tilikautta, puolivuotiskautta 1.4.–30.9.2026 ja puolivuotiskauden vertailukautta 1.4.–30.9.2025 ei ole tilintarkastettu. 30.9.2025 päättyneen tilikauden (jatkossa ”vertailukausi”) tuloslaskelma, tase ja rahavirtalaskelma perustuvat konsernin tilintarkastettuun tilinpäätökseen kyseiseltä tilikaudelta.

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

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

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

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

2. Arvostusperiaatteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

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

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

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

Rahavaroissa esitettävät likvidit määräaikaistalletukset ovat sijoituksen tekohetkellä enintään kolmen kuukauden juoksuajan rahamarkkinasijoituksia tai määräaikaistalletuksia. Rahat ja pankkisaamiset koostuvat pankkitilien saldoista ja mahdollisista käteisvaroista. Likvidit määräaikaistalletukset eivät vaikuta konsernin rahavirtalaskelmaan talletuksien pääomien osalta, koska ne luetaan jatkuvasti rahavaroihin kuuluviksi.

Realisoitumattomasta voitosta (tai tappiosta) sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon syntyy konsernin suomalaisissa yhtiöissä pitkäaikaista laskennallista verovelkaa 20 % laskennallisen voiton (tai tappion) määrästä Suomen verokannan mukaisesti. Yhtiö kirjaa vastaavasti laskennallisen verosaamisen, kun yhtiö uskoo voivansa hyödyntää kyseisen verosaamisen tai uskoo sen olevan luonteeltaan lyhytaikainen ja poistuvan ennen sijoitusten mahdollista realisoimista. Yhtiö on myös kirjannut konsernitaseeseen laskennallisia verosaamisia, 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. Konserniyhtiöiden liiketoimet intressitahojen kanssa

Konserniyhtiöt ostivat palveluja lähipiiriyhtiöltään ja myivät näille palveluja seuraavasti:

	1.10.2025–30.9.2026		1.10.2024–30.9.2025	
(tuhatta euroa)	**Ostot**	**Myynnit**	**Ostot**	**Myynnit**
Vuokraturva-konserni[1]	366	-	346	-
Koduingel OÜ	192	-	234	0

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

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

Konsernin vuokralaisten vuokrasopimuksissa oli tilinpäätöshetkellä sopimusvakuutena lähipiiriyhtiö Takausvakuus Oy:n antamia omavelkaisia takauksia Asuntosalkun hyväksi yhteensä 297 (229) tuhannen euron määrästä.

4. Aineellisten hyödykkeiden lisäykset ja poistot tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2025–30.9.2026	1.10.2024–30.9.2025
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	1 914	2 171
Lisäykset	23	301
Poistot tilikaudella	-437	-472
Myytyjen asuntojen kalusteiden jäännösarvo	-76	-87
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	1 423	1 914
Koneet ja kalusto yhteensä	1 423	1 914
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 423	1 914

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

5. Taseen ulkopuoliset vastuut

a. Sitoumukset hankkia aineellista omaisuutta

Konsernilla ei ole sitoumuksia hankkia aineellista omaisuutta kauden päättyessä.

b. Esineoikeudelliset vakuudet

(tuhatta euroa)	30.9.2026	30.9.2025
Velat, joista on annettu vakuudeksi omaisuuttaan		
Lainat rahoituslaitoksilta	141 007	147 014
Rahoituslainojen vakuudet		
Käteispantit (irtain esine tai arvopaperi)	151 597	158 368
Kiinteistökiinnitykset	95 889	101 196
Rahoituslainojen vakuudet yhteensä	247 486	259 565

Konsernin yhtiöistä Asuntosalkku Suomi ja Suomen Asuntovarainhoito ovat yhteisvelallisia 83 628 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 30.9.2026 konsernin hallussa yhteensä 1 546 tuhatta euroa.

d. Taseen ulkopuoliset johdannaiset

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

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

(tuhatta euroa)	30.9.2026	30.9.2025
Koronvaihtosopimukset		
Nimellisarvo	103 437[1]	47 200
Markkina-arvo	1 460[1]	-435
Korkokattosopimukset		
Nimellisarvo	35 200	35 200
Markkina-arvo	56	6
Korkoputkisopimukset		
Nimellisarvo	28 000[2]	28 000[2]
Markkina-arvo	199[2]	-4[2]

1) Koronvaihtosopimuksista osan alkamispäivät ovat 2028 päättyvällä tilikaudella. Näiden nimellisarvot ovat yhteensä 62 237 tuhatta euroa ja markkina-arvot 860 tuhatta euroa.
2) Korkoputkisopimuksien alkamispäivät ovat 2027 päättyvällä tilikaudella.

Tilinpäätöshetkellä 54,3 % (55,2 %) lainojen pääomista eli 76,4 (82,4) miljoonaa euroa oli korkosuojattu. Tilinpäätöshetken korkosuojauksesta 62,2 (69,2) miljoonaa euroa eli 81,5 % (84,0 %) on katkeamatta jatkuvaa 4,0 (1,6) vuoden ajan siten, että yhden johdannaissopimuksen päättyessä sen korvaava toinen sopimus alkaa samana päivänä. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2027–2030. Nimellisarvolla painotettu korkojohdannaisten keskimaturiteetti oli 2,1 (2,3) vuotta tilikauden päättyessä.

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 korkojohdannaisen 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.

6. Sijoituskiinteistöjä koskevat liitetiedot

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

a. Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Konserni arvostaa sijoituskiinteistönsä käypään arvoon, jos sijoituskiinteistö on valmis, tai hankintamenoon, jos sijoituskiinteistö on rakenteilla. Taseen arvonkorotus käypään arvoon arvostamisesta lasketaan valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja 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 puolivuosikatsausta varten eli kahdesti vuodessa. Käypä arvo tarkoittaa arvioitua rahamäärää, jolla sijoituskiinteistö arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioidaan oletuksella, että sijoituskiinteistöt ovat veloista ja rasituksista vapaita. Yhtiö vähentää sijoituskiinteistöihinsä kohdistuvat taloyhtiöiden velkojen osuudet velattomasta käyvästä arvosta.

Sijoituskiinteistöistä kirjataan niiden hankinnan yhteydessä hankintameno sisältäen kauppahinnan, transaktiomenot kuten varainsiirtoverot ja neuvonantajapalkkiot sekä hankinnan yhteydessä tehtävien 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 hankintamenoon.

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

b. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2025–30.9.2026	1.10.2024–30.9.2025
Sijoituskiinteistöjen velaton arvo tilikauden alussa	261 996	264 202
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	-	4 692
Perusparannusinvestoinnit	521	599
Myydyt sijoituskiinteistöt	-4 775	-4 811
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta velattomana	-8 153	-2 687
Sijoituskiinteistöjen velaton arvo tilikauden lopussa	249 589	261 996
Sijoituskiinteistöjen lainaosuudet kauden alussa	-2 740	-875
Uudet lainaosuudet	-1 753	-1 952
Taloyhtiölainojen lyhennykset	169	87
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa	245 266	259 257

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

c. Sijoituskiinteistöjen arvot arvostusmenetelmittäin

(tuhatta euroa)	30.9.2026	30.9.2025
Käypä arvo (valmiit)		
Valmiiden asuntojen käypä arvo velattomana	251 000	263 900
Taloyhtiölainat	-4 323	-2 740
Kalusteiden jäännösarvon osuus käyvästä arvosta (-)	1 411	1 904
Käypä arvo (valmiit), yhteensä	245 266	259 257
Yhteensä	245 266	259 257

Asuntojen lukumäärä	30.9.2026	30.9.2025
Arvostettu käypään arvoon (valmiit)	2 039	2 073
Yhteensä	2 039	2 073

d. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määrittää ulkoinen kiinteistöarvioitsija Jones Lang LaSalle.

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

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

e. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrityksen keskeiset parametrit

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrityksen keskeiset parametrit esitetään alla taulukoissa. Ensin esitetään valmiiden asuntojen käyvän arvon määrityksen parametrit tilikauden päättyessä, sitten tilikauden puolivälissä ja viimeisenä vertailukauden päättyessä.

	30.9.2026		
Syöttötiedot	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asunto-varainhoito Oy	Linnakodu OÜ
Vuokrattava pinta-ala, m2	43 286	10 992	23 290
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	5,24	5,40	5,08
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	5,34	5,50	5,18

Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	96,9	96,9	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	3,0	2,7	2,2
Kulujen muutos vuodessa, %	2,2	2,2	2,0
Vuokrat, €/m2/kk	17,2	16,2	18,0
Hoitokulut, €/m2/kk	5,1	5,2	0,1

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

	31.3.2026		
Syöttötiedot	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asunto-varainhoito Oy	Linnakodu OÜ
Vuokrattava pinta-ala, m2	43 286	10 992	23 987
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	5,01	5,16	4,96
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	5,11	5,26	5,06
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	96,9	96,9	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	3,0	2,7	2,2
Kulujen muutos vuodessa, %	2,2	2,2	2,0
Vuokrat, €/m2/kk	17,1	16,0	17,8
Hoitokulut, €/m2/kk	5,0	5,2	0,1

	30.9.2025		
Syöttötiedot	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asunto-varainhoito Oy	Linnakodu OÜ
Vuokrattava pinta-ala, m2	43 286	10 992	24 700
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	5,09	5,16	4,96
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	5,19	5,26	5,06
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	97,2	97,2	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	3,0	2,7	2,2
Kulujen muutos vuodessa, %	2,2	2,2	2,0
Vuokrat, €/m2/kk	17,3	16,0	17,7
Hoitokulut, €/m2/kk	5,0	5,2	0,1

Vuokrat ja hoitokulut ovat konsernin portfolion todellisten tietojen mukaiset, eikä niihin liity oletuksia markkinatasosta. Virolaisen markkinakäytännön mukaan vastike laskutetaan vuokralaiselta.

f. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrityksen herkkyysanalyysi

Herkkyysanalyysin tulokset esitetään kohteille yhteensä ilman konserniyhtiö- tai osaportfolioerittelyä.

			30.9.2026		
Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Markkina-arvo, M€	278,9	264,2	251,0	239,1	228,2
Muutos, M€	27,9	13,2	0,0	-11,9	-22,8
Muutos, %	11,1	5,3	0,0	-4,7	-9,1

Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa, % absoluuttinen	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Markkina-arvo, M€	244,9	247,9	251,0	254,1	257,1

Muutos, M€	-6,1	-3,1	0,0	3,1	6,1
Muutos, %	-2,4	-1,2	0,0	1,2	2,4

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

			31.3.2026		
Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Markkina-arvo, M€	290,1	274,9	261,1	248,7	237,4
Muutos, M€	29,0	13,8	0,0	-12,4	-23,7
Muutos, %	11,1	5,3	0,0	-4,7	-9,1

Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa, % absoluuttinen	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Markkina-arvo, M€	254,6	257,9	261,1	264,3	267,6
Muutos, M€	-6,5	-3,2	0,0	3,2	6,5
Muutos, %	-2,5	-1,2	0,0	1,2	2,5

			30.9.2025		
Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Markkina-arvo, M€	293,3	277,8	263,9	251,3	239,9
Muutos, M€	29,4	13,9	0,0	-12,6	-24,0
Muutos, %	11,1	5,3	0,0	-4,8	-9,1

Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa, % absoluuttinen	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Markkina-arvo, M€	257,4	260,6	263,9	267,2	270,4
Muutos, M€	-6,5	-3,3	0,0	3,3	6,5
Muutos, %	-2,5	-1,3	0,0	1,3	2,5

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.	1.4.–30.9.			1.10.–30.9. tai 30.9.		
Tilikauden 10/24–9/25 luvut ovat tilintarkastettuja.	2026	2025	Muutos	2026	2025	Muutos
Liikevaihto, M€	9,6	9,4	2,1 %	19,4	19,2	1,2 %
Nettovuokratuotto, M€	5,5	5,7	-3,3 %	11,1	11,5	-3,7 %
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	57,3	60,5		57,3	60,2	
Käyttökate (EBITDA), M€	-3,4	5,8		0,7	6,0	-87,9 %
Käyttökate liikevaihdosta, %	-35,6	62,0		3,7	31,3	
Oikaistu käyttökate, M€	3,9	4,2	-6,8 %	8,0	8,6	-7,3 %
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	40,9	44,8		41,2	45,0	
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	-6,8	2,1		-6,3	-1,7	
Tilikauden voitto/tappio, M€	-5,5	1,7		-5,0	-1,5	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	1,6	0,8	109,0 %	2,9	2,2	34,6 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	0,5	0,6	-25,6 %	0,8	0,9	-7,5 %
FFO-kate, %	4,7	6,4		4,2	4,6	
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€				246,7	261,2	-5,5 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€				149,4	158,1	-5,5 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€				97,3	103,1	-5,6 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., M€				-	-	
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€				-	-	
Sitoutunut pääoma, M€				235,4	239,6	-1,8 %
Korollinen vieras pääoma, M€				141,0	149,0	-5,4 %
Korollinen nettovelka, M€				136,8	142,7	-4,1 %
Taloudellinen vuokrausaste, %				97,6	97,9	
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %				97,9	98,2	
Taloudellinen vuokrausaste, Tallinna, %				96,9	97,3	
Juokseva tuotto, %				5,1	4,9	
Juokseva tuotto, Suomi, %				5,2	4,9	
Juokseva tuotto, Tallinna, %				5,1	5,0	
Luototusaste (Loan to value, LTV), %				55,5	54,6	
Omavaraisuusaste, %				43,9	43,9	
ROE, %	-9,6	2,9		-4,3	-1,2	
Asuntoja omistuksessa, kpl				2 039	2 073	-34 kpl
Asuntoja rakenteilla, kpl				-	-	
Asuntojen keskikoko, m^2				38,0	38,1	-0,1 m^2
Keskibruttovuokra per asunto, €/kk				655	651	0,6 %
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi, €/kk				648	647	0,1 %
Keskibruttovuokra per asunto, Tallinna, €/kk				671	660	1,7 %
Osakekohtainen tulos, €	-5,67	1,72		-5,11	-1,51	
Osakekohtainen oma pääoma, €				115,10	120,86	-4,8 %
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €				114,49	121,06	-5,4 %

Like-for-like -tunnusluvut

Konsernin asuntojen like-for-like -tunnusluvut lasketaan siten, että vain konsernin omistuksessa sekä tilikauden että vertailukauden päättyessä olleet asunnot ovat mukana otoksessa. Like-for-like -tunnuslukujen tarkoitus on kuvata toiminnan kehitystä ilman tilikauden aikana hankittujen tai myytyjen asuntojen vaikutusta tilikausien väliseen vertailuun. Tunnuslukujen laskentakaavat like-for-like -tunnusluvuille ovat samat kuin koko portfoliolle. Otoksen osuus koko portfoliosta on 30.9.2026 tilanteen mukaisesti.

	30.9.			Otoksessa	
Tilintarkastamattomia	2026	2025	Muutos	asuntoja	osuus koko portfoliosta
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, %	97,6	98,2		2 025	99,3 %
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	97,9	98,2		1 413	100,0 %
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, Tallinna, %	96,8	98,1		612	97,8 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, €/kk	653	649	0,5 %	2 025	99,3 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, Suomi €/kk	648	647	0,1 %	1 413	100,0 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, Tallinna €/kk	664	654	1,5 %	612	97,8 %

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot - Taloyhtiövelat Tunnusluku kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa.
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Suomessa - Taloyhtiövelat Suomessa Tunnusluku 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 Tunnusluku kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Tallinnassa.
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht.	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot Tunnusluku 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 Tunnusluku 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) Tunnusluku 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. Tunnusluku kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta.
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	Sama kuin edellä, vain Suomi Tunnusluku kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna.
Taloudellinen vuokrausaste, Tallinna, %	Sama kuin edellä, vain Tallinna Tunnusluku 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 Tunnusluku kuvaa liiketoiminnan laajuutta.
Asuntoja rakenteilla	Raportointihetken viimeisen päivän lukema Tunnusluku kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkä ajan investointisuunnitelmia.
Asuntojen keskikoko	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / Asuntoja omistuksessa Tunnusluku kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia.
Keskibruttovuokra per asunto	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto / Asuntoja omistuksessa Tunnusluku kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia.
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi	Sama kuin edellä, vain Suomi Tunnusluku kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Suomessa.
Keskibruttovuokra per asunto, Tallinna	Sama kuin edellä, vain Tallinna Tunnusluku kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Tallinnassa.
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 (tai saaminen) täten toteudu.

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

(-) tarkoittaa käänteistä vaikutusta suhteessa tuloslaskelmaan tai taseeseen. Erät tuhatta euroa, ellei toisin mainittu.	1.4.–30.9.		1.10.–30.9. tai 30.9.	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Vuokratuotto	8 338	8 407	16 912	16 928
Vastikkeet/vuokrat	-2 679	-2 517	-5 424	-5 057
Pienkorjaukset	-152	-194	-367	-326
Nettovuokratuotto, M€	**5,5**	**5,7**	**11,1**	**11,5**
Liikevoitto	-3 630	5 598	290	5 531
Poistot ja arvonalentumiset (-)	-213	-236	-437	-472
Käyttökate (EBITDA), M€	**-3,4**	**5,8**	**0,7**	**6,0**
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot (-)	1 252	988	2 464	2 225
Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot (-)	-	-300	-	-300
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-921	913	-550	-160
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-7 683	15	-9 188	-4 391
Oikaistu käyttökate, M€	**3,9**	**4,2**	**8,0**	**8,6**
Tilikauden voitto/tappio	-5 489	1 680	-4 952	-1 484
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-921	913	-550	-160
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-7 683	15	-9 188	-4 391
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (-)	1 537	-3	1 838	878
Realisoitunut voitto/tappio, M€	**1,6**	**0,8**	**2,9**	**2,2**
Oikaistu käyttökate	3 934	4 219	8 001	8 630
Saadut korot	58	64	112	143
Maksetut korot	-3 538	-3 697	-6 735	-7 767
Maksetut verot	-2	20	-553	-114
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	**0,5**	**0,6**	**0,8**	**0,9**
Kiinteistöt			95 889	101 196
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Tallinna (-)			18 141	18 691
Sitoutunut pääoma, Tallinna			**77 748**	**82 506**
Kiinteistöarvopaperit			149 377	158 060
Taloyhtiöiden velkojen osuudet (-)			-4 323	-2 740
Kiinteistöarvopaperit, velaton arvo			**153 700**	**160 800**
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)			-3 907	3 697
Sitoutunut pääoma, Suomi			**157 607**	**157 103**
Sitoutunut pääoma, M€			**235,4**	**239,6**
Lainat rahoituslaitoksilta, pitkäaikainen			139 621	146 743
Lainat rahoituslaitoksilta, lyhytaikainen			1 386	2 271
Korollinen vieras pääoma, M€			**141,0**	**149,0**
Rahavarat (-)			4 219	6 334
Korollinen nettovelka, M€			**136,8**	**142,7**
Valmiiden asuntojen käyvät arvot yht.			246 677	261 160
Luototusaste (Loan to value, LTV), %			**55,5**	**54,6**
Oma pääoma yhteensä			111 072	117 746
Vastattavaa			253 256	268 652
Saadut ennakot (-)			267	279
Omavaraisuusaste, %			**43,9**	**43,9**

Annualisoitu vuokratuotot			15 644	15 753
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto			16 029	16 091
Taloudellinen vuokrausaste, %			**97,6**	**97,9**
Tilikauden voitto/tappio	-5 489	1 680	-4 952	-1 484
Oma pääoma tilikauden alussa	116 853	116 808	117 746	120 208
Oma pääoma tilikauden lopussa	111 072	117 746	111 072	117 746
Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo	113 962	117 277	114 409	118 977
ROE, %	**-9,6**	**2,9**	**-4,3**	**-1,2**
Tilikauden voitto/tappio	-5 489	1 680	-4 952	-1 484
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana ilman yhtiön omistamia omia osakkeita, kpl	967 247	976 865	969 184	980 830
Osakekohtainen tulos, €	**-5,67**	**1,72**	**-5,11**	**-1,51**
Oma pääoma yhteensä			111 072	117 746
Osakemäärä kauden lopussa ilman omia osakkeita, kpl			965 018	974 197
Osakekohtainen oma pääoma, €			**115,10**	**120,86**
Oma pääoma yhteensä			111 072	117 746
Laskennalliset verovelat käyvän arvon muutoksesta			0	424
Laskennalliset verosaamiset käyvän arvon muutoksesta (-)			588	232
Osakemäärä kauden lopussa ilman omia osakkeita, kpl			965 018	974 197
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €			**114,49**	**121,06**

Asuntosalkku Oyj lyhyesti

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. Olemme vaihtoehto asuntorahastoille ja suoralle asuntosijoittamiselle. Asuntosalkku on Viron suurin asuntosijoitusyhtiö ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä.

30.9.2026 Asuntosalkku omisti Suomessa 1 413 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 153,7 miljoonaa euroa, sekä Tallinnassa 626 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 97,3 miljoonaa euroa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 30.9.2026 oli 97,6 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

Asuntosalkku

Vaihtoehto asuntorahastoille ja suoralle asuntosijoittamiselle

Asuntosalkku Oyj
Teollisuuskatu 21, 00510 Helsinki
www.asuntosalkku.fi