

Korjaus: Asuntosalkku Oyj:n Tallinnan asuntojen arvonnousu kompensoi lähes kokonaan viimeaikaisen Suomen asuntojen arvon laskun - koko asuntoportfolion käypä arvo kasvoi 5,9 miljoonalla 275,3 miljoonaan euroon

7.10.2022 18:19:21 EEST | Asuntosalkku Oyj | Yhtiötiedote

Korjaus: Asuntosalkku Oyj:n koko asuntoportfolion valmiiden asuntojen käypä arvo on kasvanut 269,4 miljoonasta eurosta 275,3 miljoonaan euroon. Suomen asuntoportfolion käypä arvo on 176,0 miljoonaa euroa ja Viron 99,3 miljoonaa euroa. Lisäksi Virossa rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo, joka ei sisälly edellä mainittuihin lukuihin, on 33,4 miljoonaa euroa. Uuden arviolausunnon mukaan Suomessa sijaitsevien asuntojen käyvän arvon lasku on 7,7 miljoonaa euroa jaksolla 1.4.-30.9.2022. Virossa Tallinnassa sijaitsevien asuntojen käyvän arvon nousu on 7,2 miljoonaa euroa jaksolla 1.2.-31.7.2022. Yhteensä Suomen ja Viron valmiiden asuntojen käyvän arvon muutos on -0,5 miljoonaa euroa. Lisäksi investoinnit asuntoihin vähennettynä asuntojen myynneillä nostavat Suomen asuntoportfolion käypää arvoa 0,7 miljoonalla eurolla jaksolla 1.4.-30.9.2022 ja Tallinnan asuntoportfolion käypää arvoa 5,8 miljoonalla eurolla jaksolla 1.2.-31.7.2022. Asuntosalkun sijoitusstrategia on toiminut suunnitellusti, kun Tallinnan positiivisesti kehittyvä markkina tasapainottaa Asuntosalkun kokonaisportfoliota ja Yhtiön kasvunäkymät kohdistuvat Tallinnan kiinnostaville markkinoille.

Asuntosalkku Oyj - Yhtiötiedote - Sisäpiiritieto

7.10.2022 klo 18.19

Tämä on korjaus 30.9.2022 klo 9.30 julkaistuun yhtiön Suomen asuntoportfolion arvonmuutosta ja Suomen ja Viron asuntoportfolioiden arvonmuutosten kokonaisuutta koskevaan yhtiötiedotteeseen. Tiedotteessa oli virhe käyvän arvon muutoksen tulosvaikutuksen määrässä, sillä Suomen asuntoportfolion osalta ei ollut otettu huomioon investointien vastakkaista vaikutusta arvonlaskuun nähden. Suomessa sijaitsevien asuntojen käyvän arvon lasku on 7,7 miljoonaa euroa jaksolla 1.4.-30.9.2022 eikä 7,0 miljoonaa euroa. Yhteensä Suomen ja Viron valmiiden asuntojen käyvän arvon muutos on -0,5 miljoonaa euroa eikä +0,2 miljoonaa euroa.

Korjauksessa on uutena tietona erittely Suomen asuntoportfolion investointien ja käyvän arvon tulosvaikutuksen määrästä. Tiedotteen otsikkoa on muutettu alkuperäisestä, koska Suomen ja Viron yhteenlaskettu käyvän arvon muutoksen tulosvaikutus on lievästi negatiivinen eikä lievästi positiivinen. Alkuperäinen otsikko oli "Asuntosalkku Oyj:n Tallinnan asuntojen arvonnousu peittosi kokonaan viimeaikaisen Suomen asuntojen arvon laskun - koko asuntoportfolion käypä arvo kasvoi 5,9 miljoonalla 275,3 miljoonaan euroon".

Alla korjattu tiedote kokonaisuudessaan:

Asuntosalkku Oyj on teettänyt uuden käyvän arvon arviolausunnon Suomen asuntoportfoliostaan. Asuntojen käypä arvo on arvioitu per Asuntosalkku Oyj:n tilikauden päättymispäivä 30.9.2022.

Uuden arviolausunnon mukaan Suomen asuntoportfolion arvo on 176,0 miljoonaa euroa per 30.9.2022. Suomen asuntoportfolion arvo on laskenut 7,0 miljoonaa euroa verrattuna tilanteeseen 31.3.2022. Perusparannusinvestoinnit asuntoihin kasvattivat asuntojen hankinta-arvoa 0,7 miljoonaa euroa jaksolla 1.4.-30.9.2022, joten tulosvaikutteinen asuntojen käyvän arvon lasku oli tämän jakson aikana 7,7 miljoonaa euroa. Asunnot sijaitsevat pääkaupunkiseudulla, kehyskunnissa ja keskeisissä kasvukeskuksissa.

Asuntosalkku Oyj:n koko asuntoportfolion valmiiden asuntojen käypä arvo on kasvanut 269,4 miljoonasta eurosta 275,3 miljoonaan euroon. Asuntosalkku tiedotti aiemmin Viron asuntoportfolion arvon kasvaneen 12,9 miljoonalla eurolla jaksolla 1.2.-31.7.2022 ollen 99,3 miljoonaa euroa per Viron tytäryhtiön Linnakodun tilikauden päättymispäivä 31.7.2022. Investoinnit asuntoihin vähennettynä asuntojen myynneillä kattavat muutoksesta 5,8 miljoonaa euroa ja asuntojen käyvän arvon kasvu selittää loput muutoksesta eli 7,2 miljoonaa euroa. Kaikki Viron asunnot sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin vanhan kaupungin läheisyydessä, ja ne ovat laadukkaasti kalustettuja premium-luokan asuntoja.

Viron arviolausunnon mukaan 31.7.2022 rakenteilla olevien 164 asunnon käypä arvo valmiina on yhteensä 33,4 miljoonaa euroa. Yhtiön arvion mukaan 31.7.2022 rakenteilla oleviin asuntoihin tulee sitoutumaan pääomaa 28,1 miljoonaa euroa siihen mennessä, kun ne ovat vuokrauskäytössä. Summa muodostuu kauppahinnoista ja muista investoinneista, joista 31.7.2022 oli jo maksettu 4,4 miljoonaa euroa.

Rakenteilla oleviin asuntoihin kuluva arvioidun investoinnin ja niiden arviolausunnon mukaisen arvon ero on +5,3 miljoonaa euroa, mistä seuraava osakekohtainen arvonlisä on noin 5 euroa. Yllä mainitut luvut ovat tilintarkastamattomia ja arvonlisä, käyvät arvot sekä kokonaisinvestoinnin määrä saattavat muuttua ennen asuntojen valmistumista.

Asuntosalkku-konserni ei kirjaa tulokseensa tai taseeseensa rakenteilla olevista asunnoista käyvän arvon muutoksia, vaan rakenteilla olevat asunnot arvostetaan taseessa hankintamenoon arvostettuina maksettujen osuuksien mukaisesti. Käyvän arvon muutos kirjataan vain valmiiden asuntojen portfoliosta, joka arvioidaan tilinpäätöshetkelle ja puolivuotiskatsauksen hetkelle, eli kahdesti vuodessa.

Asuntosalkku-konserni kirjaa valmiiden asuntojen käyvän arvon muutokset kirjanpitoonsa tulosvaikutteisesti. Käyvän arvon muutos Suomen ja Viron asuntoportfoliot yhteen laskien on -0,5 miljoonaa euroa ja siten käyvän arvon muutoksilla ei ole olennaista tulosvaikutusta. Yllä mainitut luvut ovat tilintarkastamattomia. Asuntosalkun sijoitusstrategia on toiminut suunnitellusti, kun Tallinnan positiivisesti kehittyvä markkina tasapainottaa Asuntosalkun kokonaisportfoliota ja Yhtiön kasvunäkymät kohdistuvat Tallinnan kiinnostaville markkinoille.

Käyvän arvon arviot tehdään tuottoarvomenetelmällä. Rakenteilla olevat asunnot oletetaan arviossa valmiiksi ja vuokratuiksi. Arvion on tehnyt Asuntosalkun antamasta toimeksiannosta riippumaton arvioitsija Jones Lang LaSalle Finland Oy.

Asuntosalkku-konsernin osakekohtainen oma pääoma per 31.3.2022 oli 149,69 euroa osaketta kohti ja oikaistun oman pääoman määrä 155,81 euroa osaketta kohti oikaistuna käyvän arvon muutoksiin liittyvillä laskennallisilla verovelvoilla.

Tilinpäätöstiedote Asuntosalkku-konsernin 30.9.2022 päätyvältä tilikaudelta julkistetaan arviolta 17.11.2022.

Lisätietoja

Asuntosalkku Oyj

Olli Pehkonen
talousjohtaja

Puh. +358 40 1810 325

olli.pehkonen@asuntosalkku.fi

Hyväksytty neuvonantaja
OP Yrityspankki Oyj

Asuntosalkku Oyj

Asuntosalkku on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä. Se on vuokraustoimintaa harjoittava asuntosijoitusyhtiö, jonka sijoitusstrategian keskiössä ovat valikoidut yksittäiset asunnot omistusasuntotaloissa hyvillä sijainneilla Suomessa ja Viron pääkaupungissa Tallinnassa. Asuntosalkku keskittyy asuntoportfoliossaan pieniin asuntoihin painottaen Suomessa pääkaupunkiseutua ja Virossa Tallinnan vanhan kaupungin läheisyyttä. 30.9.2022 Asuntosalkku omisti 1 414 valmista asuntoa Suomessa, ja näiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 176,0 miljoonaa euroa. 31.7.2022 Asuntosalkku omisti 595 valmista asuntoa Tallinnassa, ja näiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 99,3 miljoonaa euroa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 31.3.2022 oli 97,0 prosenttia. Asuntosalkun toimitusjohtaja on Jaakko Sinnemaa ja hallituksen puheenjohtaja Timo Metsola. He ovat yhtiöidensä kautta myös Asuntosalkun keskeisiä omistajia.

www.asuntosalkku.fi

Liitteet

- [Lataa tiedote pdf-muodossa.pdf](#)