

Asuntosalkku Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.10.2021-30.9.2022: Asuntosalkun kasvu oli kovaa, liiketoiminta tuottoisaa ja vuokrausaste korkea

17.11.2022 09:01:00 EET | Asuntosalkku Oyj | Yhtiötiedote

Asuntosalkun tunnusluvut poikkeavat positiivisella tavalla asunto- ja vuokramarkkinoiden yleisestä kuvasta, joka on toistuvasti uutisoitu synkäksi. Asuntosalkku onnistui Suomen liiketoiminnassa hyvin, ja Virossa yhtiön vuokraustoiminnan kehitys on suorastaan historiallisen vahvaa. Yhtiökokoukselle tehtävän esityksen mukaan voittoa tahkoava Asuntosalkku alkaa jakaa osinkoa joka toinen kuukausi, eli useimmin kaikista Helsingin Nasdaqiin listatuista 188 yhtiöstä. Tilikausi päähkinänkuoressa • Liikevaihto +16,1 % • Nettovuokratuotto +13,8 % • Vuokrausaste 97,7 % • Liiketoiminta on voitollista ja kasvoi hyvin. • Osinkoa esitetään maksettavaksi joka toinen kuukausi.

Asuntosalkku Oyj – Yhtiötiedote – 17.11.2022 klo 9.01

Asuntosalkun kasvu oli kovaa, liiketoiminta tuottoisaa ja vuokrausaste korkea

Tilikausi 10/2021-9/2022 lyhyesti

- Liikevaihto oli 14,0 (12,0) miljoonaa euroa, kasvua 16,1 %. Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat etenkin asuntoportfolion kasvu Virossa ja Asuntoturva Oy:n sulautuminen konserniin.
- Nettovuokratuotto oli 9,8 (8,6) miljoonaa euroa, kasvua 13,8 %. Kasvun ajurit olivat pääosin samoja kuin liikevaihdolla.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 97,7 (96,6) prosenttia per 30.9.2022. Korkea vuokrausaste osoittaa strategian toimivuutta ja onnistumista vuokraustoiminnassa.
- Tilikauden voitto oli 30,9 (10,1) miljoonaa euroa, kasvua 206,0 %. Liikevaihtoonkin vaikuttavien tekijöiden lisäksi kasvua selittää merkittävässä määrin myös realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Erään sisältyy myös kertaluonteisia vaikutuksia.
- Kauden realisoitunut voitto ilman kertaluonteisia eräiä oli 4,3 (4,0) miljoonaa euroa, kasvua 5,3 %. Kasvun ajurit olivat samoja kuin liikevaihdolla.
- Valmiiden asuntojen käypä arvo yhteensä kauden lopussa oli 275,3 (196,5) miljoonaa euroa. Kasvua selittää etenkin asuntoportfolion kasvu Virossa ja Asuntoturva Oy:n sulautuminen konserniin ja sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen käyvän arvon kasvu. Käyvän arvon kasvuun sisältyy myös kertaluonteisia vaikutuksia muutoksesta asunto-omaisuuden arvostusmenetelmässä ja käyvän arvon laskentatavassa.
- Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon oli Suomessa 2,0 miljoonaa euroa ja Virossa 26,4 (6,1) miljoonaa euroa. Käyvän arvon kasvuun sisältyy myös kertaluonteisia vaikutuksia muutoksesta asunto-omaisuuden arvostusmenetelmässä Suomessa ja käyvän arvon laskentatavassa Virossa.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 149,66 (136,13) euroa. Käyvän arvon muutoksista johtuvilla laskennallisilla verovelvoilla oikaistu osakekohtainen oma pääoma oli 154,23 euroa.
- Valmiiden asuntojen määrä tilikauden lopussa oli 2 009 (1 660). Rakenteilla olevia asuntoja oli tilikauden lopussa 164 (146). Kehitykseen vaikuttivat etenkin asuntoportfolion kasvu Virossa ja Asuntoturva Oy:n sulautuminen konserniin.
- Yhtiö listautui Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle 22.6.2022.
- Marraskuussa 2021 toteutettiin osakeanti, jossa pääomaa kerättiin 11,3 miljoonaa euroa.
- Asuntoturva Oy sulautui yhtiöön 31.3.2022. Sulautumisessa yhtiön omistamien asuntojen määrä Suomessa kasvoi 246 asunnolla.

Puolivuotiskausi 4-9/2022 lyhyesti

- Liikevaihto oli 7,6 (6,1) miljoonaa euroa, kasvua 25,7 %. Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat etenkin asuntoportfolion kasvu Virossa ja Asuntoturva Oy:n sulautuminen konserniin.

- Nettovuokratuotto oli 5,4 (4,3) miljoonaa euroa, kasvua 24,5 %. Kasvun ajurit olivat pääosin samoja kuin liikevaihdolla.
- Kauden voitto oli 2,1 (5,2) miljoonaa euroa, laskua -60,0 %. Lasku johtuu suurimmaksi osaksi yhtiön FN-listautumisen vuoksi kertaluonteisesti kasvaneista liiketoiminnan muista kuluista ja realisoitumattomasta tappiosta sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon.
- Kauden realisoitunut voitto ilman kertaluonteisia eriä oli 2,3 (2,1) miljoonaa euroa, kasvua 10,1 %. Kasvun ajurit olivat pääosin samoja kuin liikevaihdolla.
- Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon oli Suomessa -7,7 (0,0) miljoonaa euroa ja Virossa 7,1 (3,0) miljoonaa euroa. Eriin sisältyy kertaluonteisia vaikutuksia muutoksesta asunto-omaisuuden arvostusmenetelmässä Suomessa ja käyvän arvon laskentatavassa Virossa.

Suluissa esitetyt luvut viittaavat edellisen tilikauden vastaavaan ajanjaksoon, ellei toisin ilmoiteta. Tämän tiedotteen luvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Edellisen kokonaisen tilikauden tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma ovat tilintarkastettuja, oikaistu vertailutase on tilintarkastamaton.

Osingonjakoesitys

Emoyhtiön jakokelpoiset varat olivat 30.9.2022 tilikauden päättyessä 2 106 441 euroa, josta tilikauden voitto oli 1 926 865 euroa.

Hallitus esittää, että osinkoina jaetaan 2 071 843 euroa eli 2,10 euroa per osake. Muu osa voitonjakokelpoisista varoista jätetään vapaaseen omaan pääomaan.

Hallitus esittää, että osinko maksetaan kuudessa yhtä suuressa erässä, jotka maksettaisiin joulukuussa 2022 ja helmi-, huhti-, kesä-, elo- ja lokakuussa 2023. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut tilikauden päättymisen jälkeen olennaisia muutoksia.

Tulevaisuuden tavoitteet ja näkymät

Taloudelliset tavoitteet

Asuntosalkku on asettanut tilikauden aikana First North -listautumisen yhteydessä seuraavat taloudelliset tavoitteet, jotka ovat säilyneet muuttumattomina.

- Viron valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlaskettu käypä arvo saavuttaa Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen käyvän arvon vuonna 2025 päättyvän tilikauden loppuun mennessä.
- Luototusaste (Loan to value, LTV) on 35–65 prosenttia.

Yhtiön asettamien taloudellisten tavoitteiden saavuttamista kuvaavat tunnusluvut olivat tilikauden päättyessä 30.9.2022 seuraavat:

- Viron valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlaskettu käypä arvo oli 132,7 miljoonaa euroa
 - eli 43 % Viron ja Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlasketusta käyvästä arvosta.
- Suomen valmiiden asuntojen käypä arvo oli 176,0 miljoonaa euroa
 - eli 57 % Viron ja Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlasketusta käyvästä arvosta.
 - Asuntosalkulla ei ollut Suomessa rakenteilla olevia asuntoja per 30.9.2022.
- Luototusaste (LTV) oli 46,5 prosenttia

Lähiajan näkymät

Yhtiön johto arvioi konsernin liikevaihdon olevan 14,5–16,0 miljoonaa euroa 30.9.2023 päättyvällä tilikaudella. Yhtiö ei tee ennustetta realisoitumattomasta voitosta/tappiosta sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon. Johto arvioi 30.9.2023 päättyvän tilikauden realisoituneen voiton olevan 3,5–4,5 miljoonaa euroa.

Ohjeistus tilikaudelle 1.10.2022–30.9.2023 perustuu Asuntosalkun johdon arvioon, että Suomessa sen taloudellinen vuokrausaste pysyy hyvällä tasolla muodostaen yhtiölle kilpailuetua. Yhtiön johto uskoo nettovuokratuoton pysyvän suhteellisen vakaana Suomessa verrattuna puolivuotiskauteen 1.4.–30.9.2022 (vuositasolle laskien). Yhtiö näkee Tallinnassa vahvaa kasvupotentiaalia ja uskoo, että Tallinnassa sen vuokra-asuntojen kysyntä ja vuokrataso kehittyvät positiivisesti. Ennusteeseen luo epävarmuutta mahdolliset Ukrainan sodan vaikutukset, inflaation mahdollinen kiihtyminen ja rahoituskustannusten nousu yleisesti.

Konsernin keskeiset tunnusluvut

Osa tunnusluvuista sisältää kertaluonteisia kuluja, jotka johtuivat yhtiön First North -listautumisesta ja sulautumisesta Asuntoturva Oy:n kanssa. Kyseiset kulut ajoittuvat kokonaan 30.9.2022 päättyneelle tilikaudelle ja ne olivat yhteensä 1,7 miljoonaa euroa. Näistä 1,6 miljoonaa euroa kohdistuu puolivuotiskaudelle 1.4.–30.9.2022. Kyseiset tunnusluvut on merkitty alla olevaan taulukkoon *-merkinnällä. Tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita.

| | 1.4.–30.9. tai 30.9. | | | 1.10.–30.9. tai 30.9. | | |
|---|----------------------|-----------------------|---------|-----------------------|-----------------------|---------|
| | 2022 | 2021 | Muutos | 2022 | 2021 | Muutos |
| Liikevaihto, M€ | 7,6 | 6,1 | 25,7 % | 14,0 | 12,0 ⁽¹⁾ | 16,1 % |
| Nettovuokratuotto, M€ | 5,4 | 4,3 | 24,5 % | 9,8 | 8,6 | 13,8 % |
| *Tilikauden voitto/tappio, M€ | *2,1 | 5,2 | -60,0 % | *30,9 | 10,1 ⁽¹⁾ | 206,0 % |
| Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€ | 2,3 | 2,1 | 10,1 % | 4,3 | 4,0 | 5,3 % |
| *Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ | *1,2 | 1,8 | -33,9 % | *3,1 | 4,2 | -27,0 % |
| FFO ilman kertaluonteisia eriä, M€ | 2,4 | 1,8 | 37,4 % | 4,4 | 4,2 | 5,2 % |
| Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€ ⁽²⁾ | 275,3 | 196,5 | 40,1 % | 275,3 | 196,5 | 40,1 % |
| Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€ ⁽²⁾ | 176,0 | 139,5 ⁽¹⁾ | 26,2 % | 176,0 | 139,5 ⁽¹⁾ | 26,2 % |
| Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€ ⁽²⁾ | 99,3 | 57,0 ⁽¹⁾ | 74,2 % | 99,3 | 57,0 ⁽¹⁾ | 74,2 % |
| Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€ ^{(2) ja 3} | 33,4 | 21,9 ⁽¹⁾ | 52,4 % | 33,4 | 21,9 ⁽¹⁾ | 52,4 % |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | 97,7 | 96,6 | | 97,7 | 96,6 | |
| Luototusaste (Loan to value, LTV), % | 46,5 | 52,0 | | 46,5 | 52,0 | |
| Asuntoja omistuksessa, kpl | 2 009 | 1 660 | 349 kpl | 2 009 | 1 660 | 349 kpl |
| Asuntoja rakenteilla, kpl | 164 | 146 | 18 kpl | 164 | 146 | 18 kpl |
| *Osakekohtainen tulos, € ⁽⁴⁾ | *2,09 | 6,59 | -68,3 % | *34,16 | 13,33 | 156,3 % |
| Osakekohtainen oma pääoma, € | 149,66 | 136,13 ⁽⁵⁾ | 9,9 % | 149,66 | 136,13 ⁽⁵⁾ | 9,9 % |
| Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, € | 154,23 | - | | 154,23 | - | |

1. Tilintarkastettu

2. Laskentamenetelmän muutoksesta ks. liitetieto 5

3. Rakenteilla olevien asuntojen arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, että asunnot ovat vuokrattu keskimääräisen taloudellisen vuokrausasteen olettamana mukaan (ks. liitetieto 9.e) arvonmäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon

4. Osakkeiden lukumäärä on painotettu osakkeiden antamispäivän mukaan ja osakelajien yhdistämistä edeltäneen osakelajien toisistaan poikenneen osinko-oikeuden mukaan. Ennen osakelajien yhdistämistä A-osakkeille kuului yhtiön jakamasta osingosta 80 % ja B-osakkeille 20 %.

5. FN-listautumisesitteen mukainen tieto: laskennan osakemäärä painottamaton ja omassa pääomassa ei oikaisua asuntojen käyvän arvon mukaan (ks. liitetieto 4)

Toimitusjohtajan katsaus

Asuntosalkun kasvu kovaa, liiketoiminta tuottoisaa korkeilla vuokrausasteilla

Asuntosalkun sijoitusstrategia perustuu maantieteelliseen hajauttamiseen sekä yksittäisten huippuasuntojen valintaan. Tämä sijoitusstrategia puri päättyneellä tilikaudella hienosti. Tallinnan voimakkaan positiivisesti kehittyvä asuntomarkkina tasapainotti Suomen asuntomarkkinan haastavampaa tilannetta.

Tallinnan asuntosijoitusmarkkina kehittyi voimakkaasti, ja vuokrat nousivat selkeästi valitsemissamme premium-luokan asunnoissa. Kaikki Viron asuntomme sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin vanhan kaupungin läheisyydessä. Ne ovat laadukkaasti kalustettuja premium-luokan asuntoja, jotka mahdollistavat hyvän vuokratuoton korkealla vuokrausasteella. Asuntoja paikan päällä nähneet kuvailevat niitä tyypillisesti hyvin lyhyesti ilmauksella WAU! Suomessa taas menestysreseptinä on tarjota asuntokohtaiselta kokonaisvuokraltaan edullisia asuntoja, jotka pidetään tarkoituksenmukaisessa kunnossa ja joihin todella monella on kaikissa markkinatilanteissa varaa.

Tämä Tallinnan ja Suomen asuntojen yhdistelmä osoittautui kertomusvuonna erinomaisen kilpailukykyiseksi myös nykyisissä haastavissa oloissa. Sijoitusstrategiamme on aiemminkin osoittanut toimivuutensa monenlaisissa suhdannetilanteissa.

Kasvunäkymämme kohdistuvat vahvasti Tallinnan kiinnostaville ja nopeasti kehittyville markkinoille. Asuntosalkku on jo Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä.

Asuntojemme vuokrausasteet erinomaisia

Kokonaisportfolio on tuottanut hyvää juoksevaa tuottoa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli syyskuun lopussa tilikauden päättyessä 97,7 prosenttia. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa korkealla tasolla (97,3 % 30.9.2022). Tallinnan vahvasti kehittyvillä markkinoilla vuokrausasteemme oli erinomaisella tasolla (98,7 % 31.7.2022).

Kilpailijoista poikkeava yksittäisiin asuntoihin painottuva portfoliostrategiamme tarjoaa aidosti varteenotettavan vaihtoehdon omistusasumiselle. Vuokralta voi asua asumatta vuokralalossa. Asuntosalkun tyypilliset sijoituskohteet ovat valikoituja yksittäisiä asuntoja omistusasuntotaloissa hyvillä sijainneilla Suomessa ja Viron pääkaupungissa Tallinnassa.

Olemme panostaneet asuntojemme sijaintiin raideliikenneasemien läheisyydessä. Tämä on keskeinen asia sekä kysynnän kannalta että myös vastuullisuusnäkökulmasta. Pääkaupunkiseudun asunnoistamme 69 prosenttia sijaitsee kävelymatkan päässä raideliikenneasemasta ja Tallinnassa lähes kaikki, 98 prosenttia.

Henkilökuntamme toteutti listautumisen onnistuneesti haastavissa markkinaolosuhteissa

Asuntosalkku listautui Helsingin pörssin First North -kasvumarkkinapaikalle kesäkuussa yleisesti haastavassa markkinatilanteessa. Yhtiön osakkeen vaihto on ollut hyvää, kun olemme alusta asti kuuluneet First North -listan yhtiöiden eniten vaihtoa keränneeseen kolmannekseen.

Henkilökunta osoitti ammattitaitonsa hoitamalla listautumisen rinnalla yhtiön perusliiketoiminnan yhtä hyvin ja onnistuneesti kuin aiemminkin, vaikka vuokra-asuntomarkkina Suomessa muuttui haasteellisemmaksi. Esitän suuren ja sydämellisen kiitokseni koko Asuntosalkku-konsernin henkilökunnalle erinomaisesta työpanoksesta päättyneellä tilikaudella.

Suuri ja lämmin kiitos myös hallitustyössä mukana olleille ja koko listaamishankkeen projektiorganisaatiolle.

Strategiamme antaa hyvät eväät myös tulevaan tilikauteen

Tämä kuluva, syyskuussa 2023 päättyvä tilikausi tulee myös olemaan markkinaolosuhteiltaan haastava. Uskomme Asuntosalkun kilpailukykyyn juuri vaikeissa olosuhteissa, koska yksittäisiin asuntoihin painottuva strategiamme mahdollistaa joustavan asuntokohtaisen markkinoinnin ja vuokrahinnoittelun aivan toisella tavalla kuin vuokraloissa, joissa linjan on naapurisovun säilymisen vuoksi oltava yhdenmukaisempi.

Yhtiökokoukselle esitetään, että osinkoa maksettaisiin joka toinen kuukausi. Esityksen mukaan Asuntosalkusta tulee tiheimmin osinkoa maksava yhtiö kaikista Helsingissä Nasdaqin kahdella listalla listatuista 188 yhtiöstä.

Lähdemme uuteen tilikauteen korkealla vuokrausasteella ja nykyisten haastavien olojen vaatimuksiin hyvin sopivilla asunnoilla. Haluan kiittää Asuntosalkku-konsernin henkilökuntaa, vuokralaisiamme, yhteistyökumppaneitamme ja osakkeenomistajiamme. Uskon vahvasti, että Asuntosalkku tuottaa myös tilikaudella 2023 tasaista, ennustettavaa ja vahvaa kassavirtaa.

Jaakko Sinnemaa

toimitusjohtaja

Lehdistö- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 17.11.2022 klo 10.30. Esitystä voi seurata webcastina [tästä linkistä](https://www.asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/). Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa [asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/](https://www.asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/).

Tämä on tiivistelmä 30.9.2022 päättyneen tilikauden tilinpäätöstiedotteesta, joka on kokonaisuudessaan tämän tiedotteen liitteenä sekä ladattavissa yhtiön internet-sivuilla osoitteessa asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/.

Lisätietoja

Asuntosalkku Oyj

Jaakko Sinnemaa

toimitusjohtaja

Puh. +358 41 528 0329

jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi

Hyväksytty neuvonantaja

OP Yrityspankki Oyj

Puh. +358 50 325 8723

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 30.9.2022 oli 97,7 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](#)
- [Asuntosalkku Oyj tilinpäätöstiedote 2022.pdf](#)