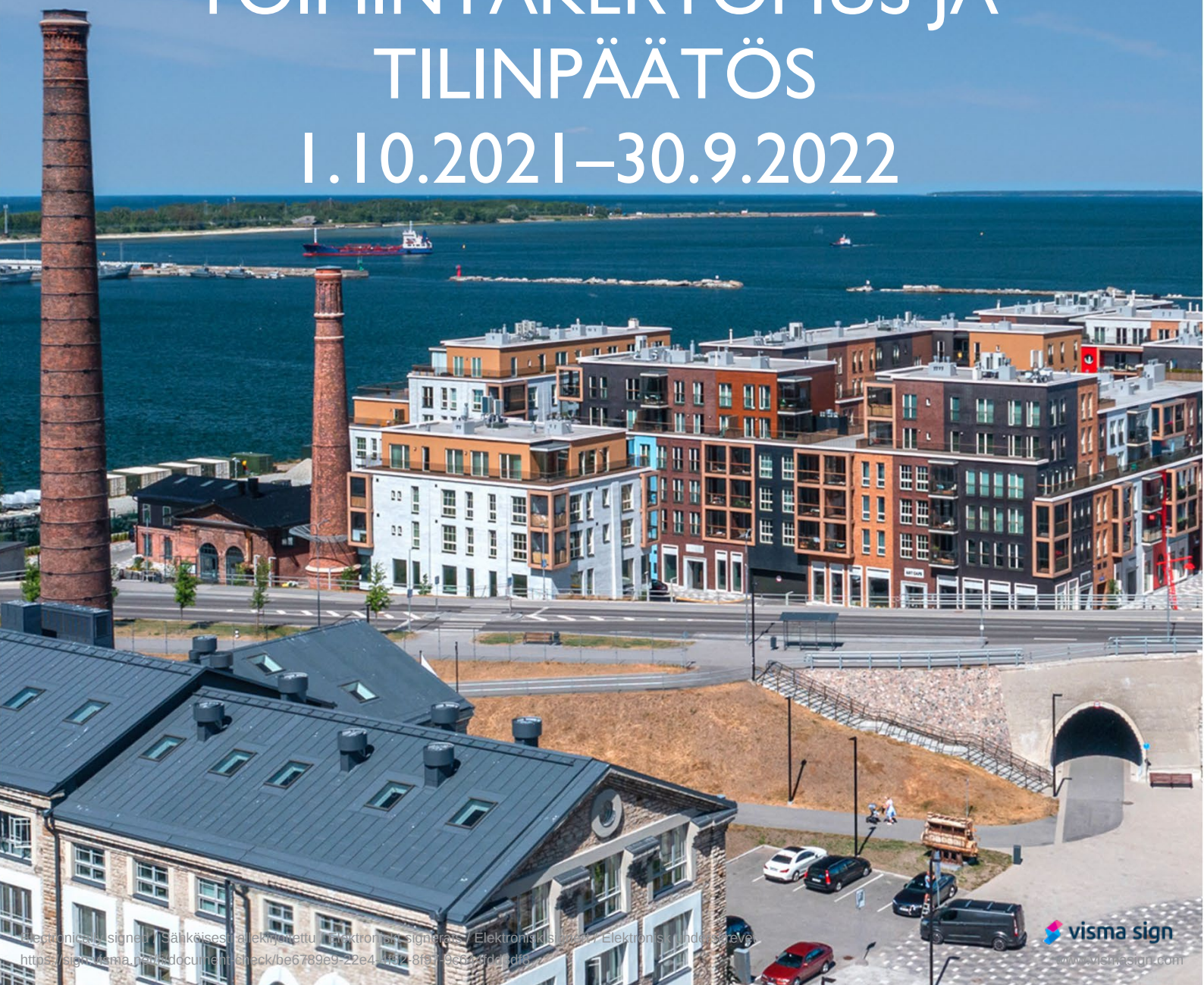




Asuntosalkku

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 1.10.2021–30.9.2022



Sisällys

Hallituksen toimintakertomus	2
Asuntosalkku Oyj lyhyesti	2
Strategia	2
Tilikausi 10/2021–9/2022 lyhyesti	3
Tilikauden keskeiset tapahtumat	3
Tulevaisuuden tavoitteet ja näkymät	4
Konsernin keskeiset tunnusluvut	4
Markkinakatsaus	5
Taloudellinen katsaus	7
Katsaus sijoituskohteisiin	8
Riskit ja epävarmuustekijät	9
Henkilöstö, johto ja hallinto	10
Osakkeet ja osakkeenomistajat	11
Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset	12
Tapahtumat tilikauden jälkeen	13
Osingonjakoesitys	13
Taloudellinen tiedottaminen	13
Konsernin tunnusluvut	14
Tilinpäätös	21
Konsernitase	21
Konsernituloslaskelma	23
Konsernin rahavirtalaskelma	24
Konsernin oman pääoman muutokset	25
Emoyhtiön tase	26
Emoyhtiön tuloslaskelma	28
Konsernin liitetiedot	29
Emoyhtiön liitetiedot	38
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	41
Tilinpäätösmerkintä	41

Hallituksen toimintakertomus

Asuntosalkku Oyj lyhyesti

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.

Strategia

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

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

Tulevina vuosina tavoitteena on pitää kasvun painopiste vahvasti Tallinnan vuokramarkkinalla, jonka yhtiö uskoo tarjoavan kiinnostavia kasvumahdollisuuksia.

Asuntojen hankkimisessa Yhtiö hyödyntää laajaa tietopohjaansa ja vakiintunutta ostoprosessiaan, joka perustuu sisäisesti asetettuihin tuottovaatimuksiin ja vahvistettuihin kriteereihin, joissa huomioidaan muun muassa kaupallisia, taloudellisia, rakennusteknisiä, verotuksellisia ja oikeudellisia näkökulmia.

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

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

Yksittäisiin asuntoihin sijoittamalla Asuntosalkku pyrkii saavuttamaan seuraavat edut:

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



Tilikausi 10/2021–9/2022 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 eriä 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.

Tilikauden keskeiset tapahtumat

Konsernin emoyhtiö toteutti marras-joulukuussa 2021 osakeannin, jossa merkittiin uusia osakkeita 80 682 kpl yhteensä 11,3 miljoonalla eurolla.

Emoyhtiö oli vastaanottava yhtiö sulautumisessa Asuntoturva Oy:n kanssa. Sulautumisessa Asuntoturvan osakkeenomistajille annettiin vastikkeeksi uusia Asuntosalkun osakkeita yhteensä 85 673 kpl ja osakepääomaa korotettiin 9,4 miljoonalla eurolla. Sulautumisen toteutuspäivä oli 31.3.2022. Sulautumisessa Asuntosalkku-konserni sai omistukseensa Asuntoturvan kokonaan omistaman tytäryhtiö Suomen Asuntovarainhoito Oy:n koko osakekannan. Suomen Asuntovarainhoito harjoittaa vastaavanlaista toimintaa kuin konserniin jo aiemmin kuulunut Asuntosalkku Suomi Oy. Suomen Asuntovarainhoidon omistuksessa per 31.3.2022 oli 246 asuntoa ja 7 erillisillä osakkeilla omistettua autopaikkaa Suomessa, suurimmaksi osaksi pääkaupunkiseudulla.

Konsernin emoyhtiö Asuntosalkku Oyj listautui Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle. Ensimmäinen kaupankäyntipäivä oli 22.6.2022. Samalla emoyhtiön aiempi status vaihtoehtorahastona lakkasi ja yhtiö päätti vaihtoehtorahaston hoitamiseen liittyvän hoitosuhteen aiempaan vaihtoehtorahaston hoitajaan, läheisyhtiö Asuntosalkku toimilupa Oy:öön. Yhtiön osakesarjat yhdistettiin FN-listautumisen yhteydessä.

Emoyhtiö on investoinut 4,5 miljoonaa euroa tytäryhtiöönsä Linnakodu OÜ:ön tilikaudella 1.10.2021 – 30.9.2022. Investointi on käytetty tai käytetään asuntokohteisiin tehtäviin investointeihin.

Virossa konsernin toiminta kasvoi suunnitelman mukaisesti. Asuntojen hankintainvestoinnit¹ olivat 16,7 miljoonaa euroa ja perusparannusinvestoinnit 0,3 miljoonaa euroa, yhteensä 17,0 miljoonaa euroa. Kasvu oli suhteellisen

¹ Hankintainvestoinnit sisältää hankittuihin sijoituskiinteistöihin aktivoidut transaktiokustannukset ja hankintahetken tilikaudella tehty muutkin investoinnit sekä kaikki rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä toteutuneet aktivoidut menot.

tasaista läpi tilikauden ja jakautui useisiin eri asuntokohteisiin. Suomessa vuokrausliiketoiminta oli muuten vakaata koko tilikauden ajan, paitsi sen laajuus kasvoi edellä mainitussa sulautumisessa.

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 edellä mainitun sulautumisen jälkeiseen aikaan 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. Kyseiset tunnusluvut on merkitty alla olevaan taulukkoon *-merkinällä.

1.10.–30.9. tai 30.9

	2022	2021	Muutos
Liikevaihto, M€	14,0	12,0	16,1 %
Nettovuokratuotto, M€	9,8	8,6	13,8 %
*Tilikauden voitto/tappio, M€	*30,9	10,1	206,0 %
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	4,3	4,0	5,3 %
*Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	*3,1	4,2	-27,0 %
FFO ilman kertaluonteisia eriä, M€	4,4	4,2	5,2 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€ ⁽¹⁾	275,3	196,5	40,1 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€ ⁽¹⁾	176,0	139,5	26,2 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€ ⁽¹⁾	99,3	57,0	74,2 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€ ^{(1) ja 2}	33,4	21,9	52,4 %
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,7	96,6	-
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	46,5	52,0	-

I.10.–30.9. tai 30.9

	2022	2021	Muutos
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 009	1 660	349 kpl
Asuntoja rakenteilla, kpl	164	146	18 kpl
*Osakekohtainen tulos, € ⁽³⁾	*34,16	13,33	156,3 %
Osakekohtainen oma pääoma, €	149,66	136,13 ⁽⁴⁾	9,9 %
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	154,23	-	-

- 1) Laskentamenetelmän muutoksesta ks. liitetieto 6
 2) Rakenteilla olevien asuntojen arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, että asunnot ovat vuokrattu keskimääräisen taloudellisen vuokrausasteen olettaen mukaan arvonmäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon; ks. liitetieto 13.e
 3) 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 %.
 4) FN-listautumisesitteen mukainen tieto: laskennan osakemäärä painottamaton ja omassa pääomassa ei oikaisua asuntojen käyvän arvon mukaan; ks. liitetieto 5

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.

Suomen ja Viron Valtiovarainministeriöiden (Virossa *Rahundusministeeriumi*) syyskuussa 2022 julkaisemien ennusteiden mukaan BKT:n odotetaan kasvavan hieman vuosina 2022 ja 2023, työttömyyden hieman kasvavan ja inflaation olevan voimakasta. Suomen inflaation ennustetaan olevan korkeimmillaan vuoden 2022 loppupuolella. Viron korkea inflaatio vuonna 2022 johtuu pitkälti energian hintojen nopeasta noususta. Lisäksi koronarajoitusten purkamiseen liittynyt kysynnän kasvu etenkin matkailun ja vapaa-ajan palveluissa on nostanut palveluiden hintoja merkittävästi. Suomessa ja Virossa inflaation ennustetaan hidastuvan vuoden 2023 aikana. Kuluttajahintojen nousun ennustetaan leikkaavan kotitalouksien ostovoimaa, kulutusta ja talouden kasvua loppuvuodesta 2022 ja vuoden 2023 alkupuolella. Suomen ja Viron kansantalouksien ennusteita on alla taulukossa.

BKT	2023E	2022E
Suomi	0,5 %	1,7 %
Viro	0,5 %	1,0 %
Työttömyys		
Suomi	6,7 %	6,6 %
Viro	6,4 %	6,0 %
Inflaatio		
Suomi	3,2 %	6,5 %
Viro	6,7 %	19,5 %

Lähteet: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus, syyskuu 2022, 19.9.2022 ja Rahandusministeeriumi suvine majandusprognoos 2022, 23.8.2022

Toimialan toimintaympäristö

Kaupungistuminen ja väestönkasvu

Kaupungistumisen megatrendin odotetaan jatkuvan, ja Tilastokeskus arvioi väestönkasvuksi vuosina 2022–2040 yhtiön keskeisimmillä kohdealueilla Suomessa 11,4 prosenttia, joka vastaa noin 204 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Pääkaupunkiseudun asukasluvun odotetaan kasvavan 13,0 prosenttia vastaavalla ajanjaksolla, joka tarkoittaa noin 159 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Koko maan väestönkasvuksi vuosille 2022–2040 ennustetaan

ainoastaan noin 33 000 asukkaan eli 0,6 prosentin lisäystä, joten muuttoliikkeen kohti kaupunkia ennustetaan jatkuvan Suomessa.²

Tallinnan väkiluvun ennustetaan kasvavan vuosien 2022–2040 aikana 8,3 prosenttia, joka vastaa noin 36 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä.³

Asuntojen hintojen kehitys

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan asuntojen hintakehitys on ollut vahvaa yhtiön kohdealueilla. Tilastokeskuksen tuottamien tilastojen mukaan Suomen pääkaupunkiseudulla sijaitsevien vanhojen osakehuoneistojen keskimääräiset neliöhinnat olivat kasvaneet 39,5 prosenttia, kun verrataan vuoden 2010 hintoja vuoden 2022 kolmannen kvartaalin (1.7.–30.9.2022) hintoihin. Kyseisellä ajanjaksolla pääkaupunkiseudun vanhojen osakehuoneistojen hintojen huippu ajoittui 2022 toiseen kvartaaliin (1.4.–30.6.2022). Lyhyen aikavälin tarkastelu osoittaa, että vanhojen osakehuoneistojen hinnat ovat laskeneet pääkaupunkiseudulla -3,0 prosenttia siirryttäessä vuoden 2022 toisesta kvartaalista kolmanteen kvartaaliin.⁴

Tallinnassa asuinhuoneistojen hinnat ovat nousseet selvästi Suomen pääkaupunkiseudun hintoja enemmän pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Asuinhuoneistojen keskimääräiset neliöhinnat Tallinnassa olivat nousseet 218,0 prosenttia, kun verrataan vuoden 2010 hintoja vuoden 2022 kolmannen kvartaalin hintoihin. Suomen tavoin myös Tallinnassa tarkastelujakson hintojen huippu ajoittui vuoden 2022 toiseen kvartaaliin. Tallinnassa asuinhuoneistojen hinnat ovat laskeneet vuoden 2022 kolmannella kvartaalilla -0,5 prosenttia vuoden 2022 toiseen kvartaaliin verrattuna.⁵

Vuokramarkkinat

Suomen ja Viron vuokramarkkinat eroavat toisistaan selkeästi muun muassa vuokralla asuvien osuudella. Tallinnassa vuokralla asuvien osuus kaupungin väestöstä oli vuonna 2020 noin 27 prosenttia.⁶ Helsingissä vuokra-asuminen on selkeästi Tallinnaa yleisempää, sillä vuokralla asuvien osuus kaupungin väestöstä vuonna 2021 oli 46 prosenttia.⁷

Ukrainan sodan ja COVID-19-pandemian vaikutukset yhtiön liiketoimintaan

Euroalueen näkymät ovat synkentyneet Ukrainan sodan ja tästä seuranneiden markkinahäiriöiden takia. Hyödykkeiden ja energian hintojen nousu on ollut voimakasta, mikä vaikuttaa myös yhtiön hankkimien tavaroiden ja palvelujen hintoihin. Ukrainan sodalla ei ole ollut merkittäviä suoria vaikutuksia Asuntosalkun liiketoimintaan tilikauden aikana. Yhtiön ennakoi kohtaavansa inflaation merkittävimmät vaikutukset liiketoimintaansa viiveellä, kun taloyhtiöiden yhtiövästikkeet nousevat ajan saatossa inflaation myötä. Joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta yhtiön vuokralaiset tekevät omat sähkösopimuksensa tai maksavat läpilaskutushinnan asunnoissa käytetystä sähköstä, jolloin sähkön hinnan nousulla ei ole merkittävää suoraa vaikutusta yhtiön tulokseen lyhyellä aikavälillä paitsi taloyhtiöiden yhtiövästikkeiden kautta. Ukrainan sodan vuoksi heikentynyt rakennusmateriaalien saatavuus ja kasvanut hinta voivat vaikuttaa yhtiön hankintoihin sekä uusien projektien hintoja nostavasti että projektien viivästymisinä. Projektien valmistumisajoissa ei ole kuitenkaan vielä ollut merkittäviä viivästyksiä verrattuna aikaan ennen sotaa.

COVID-19-pandemian vuoksi asetettujen rajoitusten purkamisen myötä vuokra-asuntojen kysyntä on elpynyt yhtiön pääsegmenteissä. Rajoitusten purkaminen on vaikuttanut positiivisesti palveluiden kysyntään ja siten palvelualojen työllisyyteen. Myös lähiopiskelu on jälleen mahdollista, mikä lisää opiskelijoiden muuttoliikettä opiskelupaikkakunnille. Yhtiön näkemyksen mukaan näillä asiakasryhmillä on huomattava edustus yhtiön asiakaskunnassa. Jos COVID-19-pandemiatilanne ei heikkene merkittävästi tulevaisuudessa, pandemian vaikutukset yhtiön liiketoimintaan jäivät vähäisiksi.

² Tilastokeskus: Väestöennuste 2021, Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2021–2040. [Otanta: Helsinki, Espoo, Vantaa, Lahti, Tampere ja Turku]

³ Lähde: Statistics Estonia: Population projection 2020–2080.

⁴ Tilastokeskus: Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät kunnittain, vuosittain, 2006–2021; ja Tilastokeskus: Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, neljännesvuosittain, 2006Q1–2022Q3

⁵ Estonian Land Board: Price statistics, transactions with residential apartments

⁶ The City of Tallinn: Statistical Yearbook of Tallinn 2021.

⁷ Tilastokeskus: Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteen ja asuntokunnan koon ja vanhimman iän mukaan, 2005–2021

Taloudellinen katsaus

Liikevaihto ja tulot

Asuntosalkun liikevaihto ja tilikauden voitto kasvoivat edelliseen tilikauteen verrattuna. Kasvua selittää konsernin asuntomäärän kasvu. Tilikauden voiton kasvua selittää lisäksi merkittävässä määrin myös realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Erään sisältyy myös kertaluonteisia vaikutuksia. Kertaluonteisesti, mutta tulosta heikentävästi, vaikuttavat myös liiketoiminnan muiden kulujen kertaluonteisten erien kasvu erityisesti yhtiön FN-listautumisen vuoksi.

Asuntosalkun liikevaihto kasvoi 14,0 (12,0) miljoonaan euroon. Liikevaihto koostuu pääasiassa vuokratuotoista, jotka olivat 13,7 (11,9) miljoonaa euroa ja sijoitusten realisoituneista luovutusvoitoista, jotka olivat 0,2 (0,1) miljoonaa euroa. Yhtiön nettovuokratuotto kasvoi 9,8 (8,6) miljoonaan euroon. Liikevaihdon ja nettovuokratuoton kehitykseen vaikuttivat etenkin asuntoportfolion kasvu Virossa, Asuntoturva Oy:n sulautuminen konserniin sekä tilikauden aikana tehdyt vuokrankorotukset.

Liiketoiminnan muiden kulujen kasvu johtui lähes kokonaan kertaluonteisista Asuntosalkun FN-listautumiseen liittyvistä kuluista ja Asuntosalkun ja Asuntoturva Oy:n sulautumisen kuluista. Liiketoiminnan muut kulut olivat -2,4 (-0,6) miljoonaa euroa, josta kertaluonteisia kuluja oli -1,7 (0,0) miljoonaa euroa.

Korkokulut ja muut rahoituskulut olivat -2,3 (-1,8) miljoonaa euroa. Muutos vertailukauteen selittyy Asuntoturvan sulautumisella konserniin ja korkokustannusten nousulla pääosin suuremman lainamäärän vuoksi. Yhtiön lainapääoman kasvu selittyy edellä mainitulla sulautumisella sekä Linnakodu OÜ:n nostamilla uusilla lainoilla. Korkokustannusten kasvu selittyy lainapääoman kasvulla sekä nousseilla korkotasolla.

Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja kasvoi 32,0 (11,1) miljoonaan euroon. Suurta kasvua vertailukaudesta selittää muutos asunto-omaisuuden arvostusmenetelmässä ja käyvän arvon laskentatavassa. Voittoon sisältyi 28,4 (6,1) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta, mistä 19,2 (0,0) miljoonaa euroa johtui menetelmä- ja laskentamuutoksen vaikutuksesta.

Tilikauden voitto oli 30,9 (10,1) miljoonaa euroa. Tuloverot olivat -1,1 (-0,9) miljoonaa euroa, joista käyvän arvon muutoksesta johtuvia laskennallisia veroja oli -0,4 (0,0) miljoonaa euroa.

Taloudellinen vuokrausaste 30.9.2022 oli 97,7 %. Edellisen tilikauden lopussa per 30.9.2021 taloudellinen vuokrausaste oli 96,6 %, joten vuokrausaste nousi tilikauden aikana 1,1 %-yksikköä.

Taloudellinen asema ja rahavirta

Asuntosalkun taloudellinen asema ja maksuvalmius tilikauden aikana ja lopussa olivat hyvät. Liiketoiminnan kasvu näkyy mm. taseen loppusummassa, joka kasvoi merkittävästi vertailukaudesta. Omavaraisuusaste nousi tilikauden aikana.

Asuntosalkku-konsernin taseen loppusumma 30.9.2022 oli 296,8 (215,1) miljoonaa euroa.

Pysyvät vastaavat kasvoivat 281,7 (203,9) miljoonaan euroon. Kasvu vertailukauteen nähden selittyy pääosin muutoksilla asunto-omaisuuden käyvässä arvossa, uusien kohteiden hankinnoilla Tallinnassa, ja sulautumisella Asuntoturvan kanssa. Sulautumisessa Asuntosalkun omistamien asuntojen määrä nousi 246 asunnolla. Muutoksesta käyvän arvon laskenta- ja arvostusmenetelmissä kerrotaan liitetiedossa 5.

Vaihtuvat vastaavat kasvoivat 15,1 (11,2) miljoonaan euroon. Kasvu selittyy suurimmaksi osaksi rahojen ja pankkisaamisten kasvulla. Rahoja ja pankkisaamisia oli tilikauden päättyessä 14,8 (11,1) miljoonaa euroa.

Oma pääoma kasvoi 147,7 (97,6) miljoonaan euroon. Kasvua selittävät osakepääoman kasvu 94,0 (73,3) miljoonaan euroon osakeannin ja edellä mainitun sulautumisen vuoksi, sulautumisessa saadut sulautuneen yhtiön voittovarot 4,7 (0,0) miljoonaa euroa, ja tilikauden voitto 30,9 (11,3 – oikaistu vertailutase) miljoonaa euroa.

Tilikauden päättyessä korollisen vieraan pääoman määrä oli 142,8 (113,2) miljoonaa euroa. Kasvu vertailukauteen nähden selittyy aiemmin mainitulla sulautumisella sekä Linnakodu OÜ:n nostamilla lainoilla tilikauden aikana.

Pitkäaikaisen vieraan pääoman kasvua 145,3 (114,7) miljoonaan euroon selittää lainojen muutoksen lisäksi asuntojen käypään arvoon arvostamisesta johtuvan laskennallisen verovelan kasvu 4,5 (3,0) miljoonaan euroon.

Lyhytaikainen vieras pääoma kasvoi 3,9 (2,8) miljoonaan euroon. Kasvun selittävät suurimmaksi osaksi edellä mainittu sulautuminen ja Linnakodun lainojen määrän kasvu.

Konsernin omavaraisuusaste oli 49,8 % (45,4 %). Tilikauden päättyessä konsernin rahat ja pankkisaamiset olivat 14,8 (11,1) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli tilikaudella hyvällä tasolla. Konsernin yhtiöistä Linnakodulla oli tilikauden päättyessä käyttämätöntä lainalimiittiä yhteensä 11,8 (8,3) miljoonaa euroa. Muilla konsernin yhtiöillä ei ollut käyttämätöntä lainalimiittiä per 30.9.2022 tai 30.9.2021.

Lainojen pääomilla painotettu keskimääräinen maturiteetit tilikauden päättyessä oli 2,4 vuotta ja korkosuojaus käytettyjen johdannaisien nimellisarvoilla painotettu keskimääräinen maturiteetti 0,9 vuotta. 64,0 % lainojen pääomista oli korkosuojattu. Lainojen keskikorko tilikauden päättyessä sisältäen marginaalin, viitekoron ja korkosuojausten vaikutuksen oli 1,8 %. (Vertailukauden lukuja ei ole saatavilla.)

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 3,1 (4,2) miljoonaa euroa. Muutos vertailukauteen selittyy pääasiassa edellä mainitulla FN-listautumiseen ja sulautumiseen liittyvillä kertaluontoisilla kuluilla, joita oli 1,7 miljoonaa euroa, korkokulujen kasvulla ja vastakkaiselta vaikutukseltaan nettovuokratuoton kasvulla. FFO ilman kertaluonteisia erii kasvoi ja oli 4,4 (4,2) miljoonaa euroa.

Katsaus sijoituskohteisiin

Asuntosalkulla oli tilikauden päättyessä 1 414 (1 168) asuntoa Suomessa ja 595 (492) Virossa sekä 164 (146) rakenteilla olevaa asuntoa Virossa. Viron asunnot sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin vanhan kaupungin läheisyydessä. Konserniyhtiöistä Asuntosalkku Suomi ja Suomen Asuntovarinhoito omistavat asuntoja Suomessa ja Linnakodu Virossa, Tallinnassa. Emoyhtiö ei omista asuntoja suoraan.

Asuntosalkun valmiiden asuntojen käypä arvo 30.9.2022 oli 275,3 (196,5) miljoonaa euroa. Konsernin asuntoportfolion valmiiden asuntojen käyvät arvot jakautuivat 30.9.2022 Suomen ja Viron kesken siten, että 63,9 (71,0) prosenttia käyvistä arvoista muodostui asunnoista Suomessa ja 36,1 (29,0) prosenttia asunnoista Virossa. Suomessa ei ollut tilikauden tai vertailukauden päättyessä rakenteilla olevia asuntoja. Virossa sijaitsevien valmiiden asuntojen käypä arvo oli 99,3 (57,0) miljoonaa euroa ja rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo 33,4 (21,9) miljoonaa euroa. Käypiin arvoihin liittyvien vertailukauden lukujen vertailukelpoisuuteen vaikuttaa arvostusmenetelmän muutos, jota käsitellään liitetiedossa 6.

Asuntosalkun Suomessa sijaitsevien asuntojen käypä arvo jakautuu alueellisesti seuraavasti: 37 prosenttia Helsingissä, 34 prosenttia Vantaalla, 7 prosenttia Espoossa, 9 prosenttia Tampereen, Turun ja Lahden seuduilla sekä 13 prosenttia pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ja muualla Etelä-Suomessa. (Vertailukauden lukuja ei ole saatavilla.)

Asuntosalkun koko asuntoportfolion valmiiden asuntojen keskineliökoko 30.9.2022 oli 37,9 m² (36,6). Asuntoportfolion jakauma huoneluvun mukaan on esitetty seuraavissa taulukoissa erikseen Suomen ja Viron asuntojen osalta.

	30.9.2022		30.9.2021	
Asuntojen lukumäärä huoneistotyypeittäin, Suomi	kpl	%	kpl	%
Yksiöt	933	66,0 %	807	69,1 %
Kaksiot	401	28,4 %	292	25,0 %
Kolmiot ja suuremmat	80	5,7 %	69	5,9 %
Yhteensä	1 414	100,0 %	1 168	100,0 %

	31.7.2022		31.7.2021	
Asuntojen lukumäärä huoneistotyyteittäin, Viro	kpl	%	kpl	%
Yksiöt	205	34,5 %	174	35,4 %
Kaksiot	368	61,8 %	306	62,2 %
Kolmiot ja suuremmat	22	3,7 %	12	2,4 %
Yhteensä	595	100,0 %	492	100,0 %

Asuntosalkun asuntoportfolion valmiiden asuntojen keskibruttovuokra 30.9.2022 oli 624 €/kk (597). Asuntoportfolion jakauma vuokrien mukaan on esitetty alla olevassa taulukossa erikseen Suomen ja Viron asuntojen osalta.

	2022		2021	
Asuntojen jakauma kuukausivuokrien mukaan	Suomi, 30.9.	Viro, 31.7.	Suomi, 30.9.	Viro, 31.7.
< 450 €	6,9 %	21,8 %	9,0 %	32,1 %
450–500 €	4,2 %	12,3 %	4,4 %	17,7 %
501–550 €	4,6 %	12,3 %	6,5 %	14,2 %
551–600 €	14,0 %	16,6 %	12,3 %	16,9 %
601–650 €	21,1 %	12,3 %	19,4 %	10,2 %
651–699 €	19,1 %	9,2 %	22,4 %	7,1 %
> 700 €	30,1 %	15,5 %	25,9 %	1,8 %

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.

	Suomi, pääkaupunkiseutu, 30.9.2022	Suomi, 30.9.2022	Viro, 31.7.2022
Osuus kohdemaan asunnoista pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo ja Vantaa) / pääkaupungissa, käyvät arvot	-	78 %	100 %
Etäisyys raideliikennepysäkestä enintään 600m (kpl)	50 %	36 %	80 %
Etäisyys raideliikennepysäkestä enintään 1 000m (kpl)	69 %	51 %	98 %
Yksioiden ja kaksioiden osuus valmiista asunnoista (kpl)	99 %	94 %	96 %
Asunnot omalla tontilla (kpl)	91 %	92 %	100 %

Riskit ja epävarmuustekijät

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Asuntosalkku arvio, että sen keskeisimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät rahoitukseen ja liiketoimintaympäristön muutoksiin Ukrainan sodan vuoksi. Lainarahoituksen saatavuus voi heikentyä tai rahoituskustannukset voivat nousta merkittävästi, mikä voi vaikuttaa konsernin mahdollisuuksiin toteuttaa kasvusuunnitelmaa Virossa. Markkinakorkojen nousu vaikuttaa konsernin rahoituskuluihin sekä olemassa olevassa että mahdollisessa uudessa lainarahoituksessa. Markkinoiden tuotto-odotus voi kasvaa, mikä vaikuttaisi konsernin asuntojen käypään arvoon ja konsernin tulokseen negatiivisesti. Lisäksi korkojen nousu saattaa yleisesti vähentää asuntojen hankkimiskysyntää ja siten heikentää Asuntosalkun mahdollisuutta myydä asuntoja ja saada asunnoista myyntivoittoa. Toisaalta asuntojen hankkimiskysynnän heikkeneminen voi lisätä asuntojen vuokrakysyntää ja siten tukea yhtiön vuokraustoimintaa.

Kuluttajien ostovoiman heikentyminen voi vaikuttaa vuokralaisten maksukykyyn ja tätä kautta konsernin tulokseen. Inflaatio vaikuttaa konsernin kuluihin ja investointien tuottavuuteen mm. asuntojen hoitokulujen ja rakentamisen kustannusta kautta, mutta kustannusten nousu ei välttämättä ole siirrettävissä kokonaan tai lainkaan vuokriin, tai vuokrat voivat kilpailutilanteen vuoksi jopa laskea ainakin paikallisesti yleisestä inflaatiosta huolimatta. Asuntosalkun kohdealueiden ja -segmentin vuokramarkkinoiden kilpailu voi poiketa merkittävästi yleisestä keskiarvosta, ja Asuntosalkun portfolion vuokrat voivat kehittyä yleistä markkinaa paremmin tai huonommin.



Rakennusaineiden ja -työvoiman saatavuus on heikentynyt sodan vaikutuksesta, mikä vaikeuttaa yhtiön kasvun toteuttamista suunnitellusti ja tuottavasti Virossa. Yhtiön strategian mukaisia sijoituskohteita voi tulla tarjolle vähemmän ja niiden hinnat voivat nousta. Rakennushankkeet voivat myös viivästyä, mikä pidentäisi sitä aikaa, jonka rakennusvaiheessa maksettu hinnan osa ja muut investoinnit eivät tuota yhtiölle vuokratuottoa.

Ukrainan sodan jatkuminen luo epävarmuutta alkaneelle tilikaudelle ja voi aiheuttaa yllättäviä ja merkittäviä muutoksia toimintaympäristössä. Lisäksi COVID-19-pandemian tilanne voi huonontua nykyisestä, mikä aiheuttaa edelleen epävarmuutta.

Rahoitusriskit

Rahoitusmarkkinoiden tilanteeseen liittyy riski lainojen hinnan ja saatavuuden suhteen lyhyellä ja pitkällä aikavälillä ja erityisesti uudelleenrahoituksen yhteydessä, kun konsernin lainoja erääntyy. Konsernin lainoista huomattavia määriä erääntyy 2024 päättyvällä tilikaudella. Muutokset asuntomarkkinoilla voivat vaikuttaa asuntojen arvoon lainojen vakuutena ja siten lainarahoituksen hankkimiseen.

Operatiiviset riskit

Konsernin operatiivisen toiminnan ja strategian toteuttamisen onnistumisessa avainhenkilöiden pysyvyys ja osaaminen on tärkeää. Avainhenkilön menettämistä voisi olla vaikea korvata.

Asuntojen korjausten mitoittamisessa oikein asunto- ja segmenttikohtaisesti voidaan epäonnistua, mikä voi heikentää yhtiön tulosta. Korjauskustannuksiin voi liittyä keskittyneitä menoeriä. Vaikka yhtiön portfolio on merkittävästi hajautettu, siinä on myös taloyhtiökohtaisia keskittyymiä, jolloin korjauskulut ja -investoinnit voivat keskittyä.

Epäonnistuminen vuokralaisten valinnassa ja/tai vuokralaisten maksuvaikeudet voivat johtaa luottotappioihin vuokrasta ja vahingontekoihin yhtiön asunnoille aiheuttaen yhtiölle korjauskustannuksia. Kiristyneessä kilpailutilanteessa uusia vuokrasopimuksia voidaan joutua solmimaan jatkossa aiempaa pienemmillä vakuussummalla, ja kokonaan vakuudettomat vuokrasopimukset voivat myös yleistyä, mikä heikentää luottotappioriskin hallintamahdollisuuksia.

Liiketoimintaympäristöön ja strategiaan liittyvät riskit

Muutokset toimintaympäristössä ovat paitsi lyhytaikaisesti Ukrainan sodan vuoksi korostunut riski myös pitkäaikainen riski, joka voi vaikuttaa haitallisesti yhtiöön. Asuntosalkun sijoitusstrategia, sen painopisteet tai kohdealueet voivat osoittautua vääriksi, jolloin strategian korjaaminen voi aiheuttaa merkittäviä kuluja tai jopa olla mahdotonta.

Jos Asuntosalkun asuntoportfolioon ja strategiaan vaikuttavat markkinatrendit ja demografiset muutokset kehittyvät Suomessa ja Virossa suuntaan, joka ei ole suotuisa yhtiön strategian ja asuntoportfolion kannalta, eikä yhtiö pysty mukauttamaan liiketoimintaansa näiden vaatimalla tavalla ja oikea-aikaisesti, niillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Henkilöstö, johto ja hallinto

Konsernin yhtiöiden henkilömäärät tilikaudella keskimäärin kokoaikaisiksi henkilöiksi muutettuna olivat seuraavat:

Konserniyhtiö	30.9.2022	30.9.2021
Asuntosalkku Oyj	4	3
Asuntosalkku Suomi Oy	2	2
Suomen Asuntovarinhoito Oy	1	0
Linnakodu OÜ	4	4
Yhteensä	11	9

Tämän lisäksi konsernin palveluksessa on kussakin konsernin suomalaisessa yhtiössä toimitusjohtajana toimiva Jaakko Sinnemaa sekä Linnakodu OÜ:n hallituksen jäsen ja operatiivisesta johdosta vastaava Ivo Saluoks. Sinnemaa ja Saluoks eivät sisälly taulukon lukuihin.

Tilikauden aikana emoyhtiön status vaihtoehtorahastona päättyi. Aiemmin vaihtoehtorahaston hoitajalle ulkoistettuja tehtäviä siirrettiin emoyhtiölle, ja emoyhtiöön siirtyi kaksi työntekijää näihin ja vastaaviin tehtäviin. Tämä kasvu ei näy vielä kokonaisuudessaan yllä olevissa tilikauden keskimääräisissä luvuissa. Konsernin henkilömäärä kasvoi myös sulautumisessa konserniin liittyneen uuden tytäryhtiön, Suomen Asuntovarainhoito Oy:n myötä.

Hallitus ja johtoryhmä

Asuntosalkun nykyinen hallitus on esitelty alla olevassa taulukossa. Hallituksen kokoonpano muuttui kauden aikana.

Nimi	Tehtävä hallituksessa	Nimittämisvuosi
Timo Metsola	hallituksen puheenjohtaja	2014
Hille Korhonen	hallituksen varapuheenjohtaja	2022
Topi Pielä	hallituksen jäsen	2014
Arto Puolimatka	hallituksen jäsen	2018
Kim Väisänen	hallituksen jäsen	2014

Yhtiön nykyinen johtoryhmä on esitelty alla olevassa taulukossa. Johtoryhmä on perustettu 2022.

Nimi	Tehtävä	Tehtävässä alkaen
Jaakko Sinnemaa	toimitusjohtaja	2014
Ivo Saluoks	Viron maajohtaja	2014
Olli Pehkonen	talousjohtaja	2022

Hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osoite on Ilmalankuja 2 L, 00240 Helsinki.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastaja on tilintarkastusyhteisö Nexia Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Christer Antson.

Muutokset konsernirakenteessa

Asuntoturva Oy sulautui Asuntosalkkuun 31.3.2022, jolloin Asuntosalkku-konsernin omistamien asuntojen määrä nousi 246 asunnolla. Sulautumisen myötä Asuntoturvan 100-prosenttisesti omistamasta tytäryhtiöstä Suomen Asuntovarainhoito Oy:stä tuli Asuntosalkun kokonaan omistama operatiivinen tytäryhtiö Asuntosalkku Suomi Oy:n ja Linnakodu OÜ:n rinnalle.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Tilikauden päättyessä yhtiön osakkeiden lukumäärä oli 986 592. Liikkeelle laskettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä oli tilikauden aikana 905 157 (757 991). 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 %.

Yhtiössä oli edellisen tilikauden päättyessä A-osakkeita 625 357 ja B-osakkeita 2 500. Tilikauden aikana yhtiökokous päätti osakelajien yhdistämisestä.

Yhtiö toteutti tilikauden aikana yhden A-osakkeiden osakeannin. Hallitus päätti osakeannista 19.10.2021 yhtiökokouksen 3.12.2019 antaman valtuutuksen nojalla. Osakeannissa merkittiin A-osakkeita 80 682 kpl hintaan 140,00 €/kpl eli yhteensä 11,3 miljoonalla eurolla.

Asuntosalkku-konsernin emoyhtiö oli vastaanottava yhtiö sulautumisessa Asuntoturva Oy:n kanssa. Sulautumisen täytäntöönpanopäivä oli 31.3.2022. Sulautumisessa Asuntoturvan osakkeenomistajille annettiin vastikkeeksi



Asuntosalkun osakkeita. A-osakkeita annettiin 83 235 kpl ja B-osakkeita 2 438 kpl. Osakepääomaa korotettiin sulautumisen johdosta 9,4 miljoonalla eurolla.

Lisäksi yhtiö toteutti suunnatun maksuttoman B-osakkeiden osakeannin, jossa annettiin 192 380 B-osaketta. Tämä suunnattu osakeanti liittyi osakelajien yhdistämiseen.

Yhtiön osakelajit yhdistettiin FN-listautumisen yhteydessä 22.6.2022.

Osakkeenomistajien määrä on kasvanut FN-listautumista edeltävän ajankohdan 223 omistajasta 355 omistajaan tilikauden päättyessä 30.9.2022. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa tilikauden päättyessä on esitetty alla olevassa taulukossa.

Nimi	Osakemäärä	Osuus yhtiön osakkeista, %
Vuokratyry-yhtiöt Oy	102 929	10,43
Sinnemaa Oy	100 232	10,16
Rausanne Oy	91 354	9,26
Umo Capital Oy	41 635	4,22
Helsingin yliopiston rahastot	40 952	4,15
Väisänen Kim	38 364	3,89
Turun Yliopistosäätiö sr	27 492	2,79
Sarasvuo Jari	23 347	2,37
Maa- ja vesitekniikan tuki ry	23 256	2,36
Oy Prestum Ab	18 172	1,84

Kaupankäynti Asuntosalkun osakkeella

Julkinen kaupankäynti Asuntosalkku Oyj:n osakkeella alkoi 22.6.2022.

Asuntosalkun osakkeita vaihdettiin 22.6.–30.9.2022 välisenä aikana yhteensä 19 061 osaketta, eli 1,9 prosenttia osakkeiden määrästä. Vaihdon arvo oli 2,3 miljoonaa euroa. Julkisen kaupankäynnin aika ei kata kokonaista tilikautta. (Osake ei ollut julkisen kaupankäynnin kohteena First North -markkinapaikalla vertailukaudella.)

Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 30.9.2022 oli 118,00 euroa per osake. 22.6.–30.9.2022 välisenä aikana alin kaupankäyntikurssi yhtiön osakkeella oli 115,00 euroa per osake, ylin 159,98 euroa per osake ja keskimurssi 123,20 euroa per osake. Asuntosalkku-konsernin markkina-arvo katsauskauden lopussa 30.9.2022 oli 116,4 miljoonaa euroa.

Yhtiö on solminut Nasdaq Helsingin Liquidity Providing -toiminnan edellytykset täyttävän markkinatakaussopimuksen Erik Penser Bank AB:n kanssa. Sopimuksen mukainen markkinatakaus alkoi First North -listautumisesta lukien ja päättyy 7.12.2022.

Asuntosalkun osakkeiden kaupankäyntitunnus on ASUNTO ja ISIN-tunnus FI4000517602.

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Yhtiöllä ei ole ollut tilikaudella käytössä osakepohjaista kannustinjärjestelmää.

Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset

Asuntosalkun yhtiökokous kokoontui tilikauden 1.10.2021–30.9.2022 aikana kolmesti. Varsinainen yhtiökokous pidettiin 17.12.2021 ja ylimääräiset yhtiökokoukset 18.1.2022 ja 20.5.2022.

Varsinainen yhtiökokous

Yhtiön 17.12.2021 pidetyssä varsinaisessa yhtiökokouksessa vahvistettiin tilinpäätös 30.9.2021 päättyneeltä tilikaudelta, päätettiin tilikauden voitonjaosta hallituksen esityksen mukaisesti, myönnettiin vastuuvapaus hallitukselle ja toimitusjohtajalle ja päätettiin hallituksen jäsenten palkkioista sekä jäsenten lukumäärästä. Kokouksessa päätettiin, että hallituksessa on jatkossakin kahdeksan jäsentä. Aiempi hallitus valittiin jatkamaan

tehtävässään, eli hallitukseen valittiin Timo Metsola, Juha Koski, Topi Piela, Arto Puolimatka, Jari Vuontela, Kim Väisänen, Matti Äijälä ja Jaakko Sinnemaa. Yhtiön tilintarkastaja, Nexia tilintarkastusyhteisö, päävastuullisena tarkastajana Kare Kotiranta (KHT), valittiin jatkamaan tehtävässään.

Ylimääräinen yhtiökokous 18.1.2022

18.1.2022 pidetyssä ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätettiin Asuntoturva Oy:n sulautumisesta Asuntosalkkuun sulautumissuunnitelman mukaisesti. Lisäksi Asuntosalkun osakkeet päätettiin liittää Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään ja päätettiin muuttaa yhtiöjärjestystä tämän mukaisesti.

Ylimääräinen yhtiökokous 20.5.2022

Yhtiön 20.5.2022 pidetyssä ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätettiin yhtiömuodon muuttamisesta julkiseksi osakeyhtiöksi. Lisäksi päätettiin suunnatusta B-osakkeiden osakeannista, jossa annettiin yhteensä 192 380 uutta B-osaketta. Yhtiöjärjestystä päätettiin muuttaa siten, että yhtiön osakelajien erillisyyttä koskevat määräykset poistettiin, yhtiöjärjestyksessä olevat viittaukset vaihtoehtorahastotoimintaan ja siinä ulkoistettuun sijoitustoimintaan poistettiin, toimialaan lisättiin rahoitus- ja hallintopalveluiden tarjoaminen konserni- ja osakkuusyhtiöille sekä mahdollisuus omistaa osakkeita ja kiinteistöjä ja käydä arvopaperikauppaa, osingonmaksun määräaika osingonjakopäätöksen jälkeen poistettiin, tilintarkastusyhteisön valitseminen tilintarkastajaksi muutettiin valinnaisesta pakolliseksi, hallituksen jäsenten vähimmäismäärä nostettiin neljään ja varajäsenmääräys poistettiin, hallituksen jäsenille annettiin oikeus edustaa yhtiötä kaksi yhdessä, yhtiökokouksen koollekutsumisen määräaika ja tapaa muutettiin listayhtiölle sopivaksi ja varsinaista yhtiökokousta koskevat määräykset lisättiin yhtiöjärjestykseen. Yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevat päätökset olivat osittain välittömiä ja osittain FN-listautumiselle ehdollisia muutoksia. Kaikki päätetyt muutokset toteutuivat.

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätettiin myös hallituksen kokoonpanosta ja palkkioista sekä osakkeenomistajien nimitystoimikunnan perustamisesta. Hallituksen jäsenten määräksi päätettiin viisi siitä alkaen, kun FN-listautuminen on toteutunut. Hallitukseen valittiin uutena jäsenenä Hille Korhonen. Hallituksen jäsenistä toimitusjohtaja Jaakko Sinnemaa eroaminen hallituksesta yhtiökokouksen päivänä todettiin ja Juha Kosken, Jari Vuontelan ja Matti Äijälän eroaminen hallituksesta FN-listautumisen toteutuessa todettiin.

Ylimääräinen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutuksen nojalla voidaan antaa enintään 98 659 osaketta. Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta vapaalla omalla pääomalla tai pantiksi ottamisesta siten, että osakkeita voidaan hankkia tai ottaa pantiksi enintään 98 659 kappaletta. Valtuutukset astuivat voimaan FN-listautumisen toteuduttua ja ovat voimassa 31.5.2023 asti. Yhtiökokous myös valtuutti hallituksen päättämään FN-listautumisannista, jota ei kuitenkaan FN-listautumisen yhteydessä toteutettu.

Tapahtumat tilikauden jälkeen

Tilikauden jälkeen ei ole ollut merkittäviä tapahtumia. Tytäryhtiö Linnakodu OÜ:ssä ei ole myöskään ollut olennaisia tapahtumia tytäryhtiön oman, emoyhtiöstä poikkeavan, 31.7.2022 päättyneen tilikauden jälkeen.

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.

Taloudellinen tiedottaminen

Varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 14.12.2022.

Asuntosalkku julkaisee 23.5.2023 puolivuotiskatsauksen ajalta 1.10.2022–31.3.2023.



Konsernin tunnusluvut

	1.10.–30.9. tai 30.9.		
	2022	2021	Muutos
Liikevaihto, M€	14,0	12,0	16,1 %
Nettovuokratuotto, M€	9,8	8,6	13,8 %
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	70,1	71,5	
Käyttökate (EBITDA), M€	34,7	13,2	163,6 %
Käyttökate liikevaihdosta, %	248,4	109,4	
Oikaistu käyttökate, M€	6,1	7,0	-12,7 %
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	43,6	57,9	
Oikaistu käyttökate ilman kertaluonteisia eriä, M€	7,8	7,0	11,5 %
Oikaistu käyttökate ilman kertaluonteisia eriä liikevaihdosta, %	55,7	57,9	
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	32,0	11,1	189,4 %
Tilikauden voitto/tappio, M€ ⁽¹⁾	30,9	10,1	206,0 %
Realisoitunut voitto/tappio, M€	2,9	4,0	-28,1 %
Realisoitunut voitto/tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	4,3	4,0	5,3 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	3,1	4,2	-27,0 %
FFO-kate, %	22,0	34,9	
FFO ilman kertaluonteisia eriä, M€	4,4	4,2	5,2 %
FFO ilman kertaluonteisia eriä -kate, %	31,6	34,9	
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	275,3	196,5	40,1 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€ ⁽¹⁾	176,0	139,5	26,2 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€ ⁽¹⁾	99,3	57,0	74,2 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., M€ ^(1 ja 2)	33,4	21,9	52,4 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€ ^(1 ja 2)	33,4	21,9	52,4 %
Sitoutunut pääoma, M€	222,1	176,4	25,9 %
Korollinen vieras pääoma, M€	142,8	113,2	26,1 %
Korollinen nettovelka, M€	127,9	102,1	25,3 %
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,7	96,6	
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	97,3	95,7	
Taloudellinen vuokrausaste, Viro, %	98,7	99,5	
Juokseva tuotto, %	4,4	4,9	
Juokseva tuotto, Suomi, %	4,6	4,8	
Juokseva tuotto, Viro, %	4,0	5,0	
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	46,5	52,0	
Omavaraisuusaste, %	49,8	45,4 ⁽⁴⁾	
ROE, %	25,2	12,0 ⁽⁴⁾	
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 009	1 660	349 kpl
Asuntoja rakenteilla, kpl	164	146	18 kpl
Asuntojen keskikoko, m ²	37,9	36,6	1,2 m ²
Keskibruttovuokra per asunto, € / kk	624	597	4,6 %
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi, € / kk	648	635	2,1 %
Keskibruttovuokra per asunto, Viro € / kk	568	507	12,0 %
Osakekohtainen tulos, € ⁽⁴⁾	34,16	13,33	156,3 %
Osakekohtainen tulos ilman kertaluonteisia eriä, € ⁽³⁾	35,66	13,33	167,5 %
Osakekohtainen oma pääoma, €	149,66	136,13 ⁽⁵⁾	9,9 %
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	154,23	-	

- 1) Laskentamenetelmän muutoksesta ks. liitetieto 6
- 2) Rakenteilla olevien asuntojen arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, että asunnot ovat vuokrattu keskimääräisen taloudellisen vuokrausasteen oletettaman mukaan arvonmäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon; ks. liitetieto 13.e
- 3) 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 %.
- 4) Oikaistun vertailutaseen 30.9.2021 mukaisesti; ks. liitetieto 5
- 5) FN-listautumisesitteen mukainen tieto: laskennan osakemäärä painottamaton ja omassa pääomassa ei oikaisua asuntojen käyvän arvon mukaan; ks. liitetieto 5

Like-for-like -tunnusluvut

	30.9.			Otoksessa	
	2022	2021	Muutos	asuntoja	osuus koko portfolioista
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, %	97,8	96,7		1 622	80,7 %
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	97,4	95,7		1 168	82,6 %
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, Viro, %	98,9	99,8		454	76,3 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, € / kk	608	597	1,7 %	1 656	82,4 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, Suomi, € / kk	636	635	0,2 %	1 168	82,6 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, Viro € / kk	539	507	6,3 %	488	82,0 %

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 tunnusluville ovat samat kuin koko portfolioille. Otoksen osuus koko portfolioista on 30.9.2022 tilanteen mukaisesti.

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	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 ⁽²⁾ Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta.
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä	Realisoitunut voitto / tappio - Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot + Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut + Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden tuottojen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot] - Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta ja kertaluonteisten erien vaikutusta. Kertaluonteisten erien vaikutus veroihin otetaan huomioon, ja sen oletetaan olevan yhteisön tuloveron määräinen.
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)	Oikaistu käyttökatte - Maksetut korot - Maksetut verot Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttö pääoman 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 käyttö pääoman muutosta (FFO) / Liikevaihto x 100
FFO ilman kertaluonteisia eriä	Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) - Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot + Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut + Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden tuottojen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot] - Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] Tunnusluku kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttö pääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia eriä. 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. Kertaluonteisten erien vaikutus veroihin otetaan huomioon, ja sen oletetaan olevan yhteisön tuloveron määräinen.
FFO ilman kertaluonteisia eriä -kate, %	FFO ilman kertaluonteisia eriä / Liikevaihto x 100
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.	Tunnusluku kuvaa FFO:n ilman kertaluonteisia eriä suhdetta liikevaihtoon Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa

Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Suomessa
	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Suomessa
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Virossa
	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Virossa
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht.	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot
	Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot Virossa
	Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa Virossa
Sitoutunut pääoma	(Kiinteistöt - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro - Konserniliikearvo: sulautumisvastikkeen ylikurssi (jos sisältyy Kiinteistöt-riviin)) + (Kiinteistöarvopaperit - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi)
	Kuvaa sijoituskohteisiin tehtyjen investointien määrää
Korollinen vieras pääoma	Pitkäaikaiset lainat + Lyhytaikaiset lainat + Pitkäaikaiset muut velat
	Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja
Korollinen nettovelka	Korollinen vieras pääoma - Rahat ja pankkisaamiset
	Korollinen nettovelka mittaa konsernin nettovelkoja.
Taloudellinen vuokrausaste, %	Annualisoitu vuokratuotot / Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto x 100
	Virossa valmistuneiden uudiskohteiden sisäpuolien viimeistelyn aikaista vajaakäyttöä ei oteta huomioon vajaakäyttönä laskettaessa taloudellista vuokrausastetta.
	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	Sama kuin edellä, vain Suomi
	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna
Taloudellinen vuokrausaste, Viro, %	Sama kuin edellä, vain Viro
	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, Viro, %	Sama kuin edellä, vain Viro
	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, kpl	Raportointihetken viimeisen päivän lukema
Asuntoja rakenteilla, kpl	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta Raportointihetken viimeisen päivän lukema
Asuntojen keskikoko, m ²	Kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkän ajan investointisuunnitelmia Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / asuntoja omistuksessa
Keskibruttovuokra per asunto, € / kk	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto / Asuntoja omistuksessa
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi, € / kk	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Sama kuin edellä, vain Suomi
Keskibruttovuokra per asunto, Viro, € / kk	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Suomessa. Sama kuin edellä, vain Viro
Osakekohtainen tulos	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Virossa. Tilikauden voitto/tappio / Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana
Osakekohtainen tulos ilman kertaluonteisia eriä	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti. (Tilikauden voitto/tappio - Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot + Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut + Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden tuottojen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot] - Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut]) / Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana
Osakekohtainen oma pääoma	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti kertaluonteisilla erillä oikaistuna. Kertaluonteisten erien vaikutus veroihin otetaan huomioon, ja sen oletetaan olevan yhteisön tuloveron määräinen. Oma pääoma yhteensä / osakemäärä katsauskauden lopussa
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma	Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää. (Oma pääoma yhteensä + laskennalliset verovelat käyvän arvon muutoksesta) / osakemäärä katsauskauden lopussa
	Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää, kun strategian mukaan asunnot pidetään pitkäaikaisesti vuokrauskäytössä, eikä asuntojen realisoitumattomaan arvonmuutokseen liittyvä laskennallinen verovelka täten toteudu.

1) Tunnusluvun nimeen ja kaavaan täydennetty tuloslaskelman rivin nimen mukainen "tilinpäätössiirtoja ja"

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

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

Nollarivejä ei esitetä. (erät tuhatta euroa, ellei toisin mainittu)	1.10.–30.9. tai 30.9.	
	2022	2021
Vuokratuotto	13 746	11 877
Vastikkeet/vuokrat	-3 745	-3 095
Pienkorjaukset	-220	-184
Nettovuokratuotto, M€	9,8	8,6
Liikevoitto	34 323	12 864
Poistot ja arvonalentumiset (+)	-355	-291
Käyttökate (EBITDA), M€	34,7	13,2
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot (-)	190	127
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	26 446	6 061
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	1 962	-
Oikaistu käyttökate, M€	6,1	7,0
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut (+)	-1 689	-
Oikaistu käyttökate ilman kertaluonteisia eriä, M€	7,8	7,0
Tilikauden voitto / tappio	30 924	10 104
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	26 446	6 061
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	1 962	-
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (+)	-392	-
Realisoitunut voitto / tappio, M€	2,9	4,0
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut (+)	1 689	-
Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] (-) ⁽¹⁾	-338	-
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	4,3	4,0
Oikaistu käyttökate	6 081	6 967
Maksetut korot	-2 305	-1 802
Maksetut verot	-710	-968
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	3,1	4,2
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut (+)	1 689	-
Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] (-) ⁽¹⁾	-338	-
FFO ilman kertaluonteisia eriä, M€	4,4	4,2
Kiinteistöt	103 746	62 773
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-35 113	-8 667
Konserniliikearvo: sulautumisvastikkeen ylikurssi (jos sisällä Kiinteistöt-rivissä) (-) ⁽²⁾	-	-2 113
Sitoutunut pääoma, Viro	68 633	51 993
Kiinteistöarvopaperit	176 000	139 500
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-22 502	-15 118
Sitoutunut pääoma, Suomi	153 498	124 382
Sitoutunut pääoma, M€	222,1	176,4

Lainat rahoituslaitoksilta, pitkäaikainen	140 775	111 664
Lainat rahoituslaitoksilta, lyhytaikainen	2 012	1 557
Korollinen vieras pääoma, M€	142,8	113,2
Rahat ja pankkisaamiset (-)	-14 845	-11 093
Korollinen nettovelka, M€	127,9	102,1
Valmiiden asuntojen käyvät arvot yht.	275 300	196 513
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	46,5	52,0
Oma pääoma yhteensä	147 658	97 564 ⁽⁴⁾
Vastattavaa	296 820	215 090
Saadut ennakot (-)	196	169
Omavaraisuusaste, %	49,8	45,4
Tilikauden voitto/tappio	30 924	10 104
Oma pääoma tilikauden alussa	97 564	71 427
Oma pääoma tilikauden lopussa	147 658	97 564 ⁽⁴⁾
Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo	122 611	84 496 ⁽⁴⁾
ROE, %	25,2	12,0
Tilikauden voitto/tappio	30 924	10 104
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana, kpl [painotettu] ⁽³⁾	905 157	757 991
Osakekohtainen tulos, €	34,16	13,33
Tilikauden voitto/tappio	30 924	10 104
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut (+)	1 689	-
Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] (-) ⁽¹⁾	-338	-
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana, kpl [painotettu] ⁽³⁾	905 157	757 991
Osakekohtainen tulos ilman kertaluonteisia eriä, €	35,66	13,33
Oma pääoma yhteensä	147 658	85 470 ⁽⁵⁾
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	627 857 ⁽⁶⁾
Osakekohtainen oma pääoma, €	149,66	136,13
Oma pääoma yhteensä	147 658	-
Laskennalliset verovelat	4 500	-
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	-
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	154,23	-

- 1) Veroprosentti = 20 %
- 2) Sulautumisvastikkeen ylikurssi sisältyy kiinteistöt-riviin vertailukaudella, mutta ei 30.9.2022 päättyneellä tilikaudella
- 3) 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 %.
- 4) Oikaistun vertailutaseen 30.9.2021 mukaisesti; ks. liitetieto 5
- 5) FN-listautumisesitteen mukainen tieto: omassa pääomassa ei oikaisua asuntojen käyvän arvon mukaan; ks. liitetieto 5
- 6) FN-listautumisesitteen mukainen tieto: laskennan osakemäärä painottamaton A- ja B-osakkeiden yhteismäärä per 30.9.2021

Tilinpäätös

Konsernitase

(tuhatta euroa)	30.9.2022	30.9.2021 (oikaistu) ¹⁾
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat oikeudet	14	32
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	14	32
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	1 927	1 555
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 927	1 555
Sijoitukset		
Kiinteistöt	103 746	62 773
Kiinteistöarvopaperit	176 000	139 500
Sijoitukset yhteensä	279 746	202 273
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	281 687	203 860
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus	21	12
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	173	84
Siirtosaamiset	93	41
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	267	125
Saamiset yhteensä	267	125
Rahat ja pankkisaamiset	14 845	11 093
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	15 133	11 230
V a s t a a v a a	296 820	215 090

1) Oikaisusta ks. liitetieto 5

(tuhatta euroa)	30.9.2022	30.9.2021 (oikaistu) ¹⁾
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	93 966	73 273
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)		
Edellisten tilikausien voitto	18 087	13 039
Sulautuneen yhtiön voittovarot	4 682	-
Edellisten tilikausien voitto (-tappio) yhteensä	22 769	13 039
Tilikauden voitto (-tappio)	30 924	11 253
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	147 658	97 564
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	140 775	111 664
Laskennallinen verovelka	4 500	3 024
Pitkäaikainen yhteensä	145 276	114 687
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 012	1 557
Ostovelat	395	254
Verovelat	20	15
Muut velat	90	40
Muut siirtovelat	792	638
Menojäämät	576	334
Lyhytaikainen yhteensä	3 886	2 838
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	149 162	117 525
V a s t a t t a v a a	296 820	215 090

1) Oikaisusta ks. liitetieto 5

Konsernituloslaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2021– 30.9.2022	1.10.2020– 30.9.2021
LIIKEVAIHTO		
Vuokratuotto	13 746	11 877
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	190	127
Muu myynti	25	22
LIIKEVAIHTO yhteensä	13 961	12 026
Liiketoiminnan muut tuotot		
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	1 962	0
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	26 446	6 061
Muut liiketoiminnan muut tuotot	75	84
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	28 483	6 145
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja ostot		
Vastikkeet/vuokrat	-3 745	-3 095
Pienkorjaukset	-220	-184
Muut ostot tilikauden aikana	-146	-128
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-4 111	-3 407
Ulkopuoliset palvelut		
Välityspalkkiot	-427	-382
Muut ulkopuoliset palvelut	-0	-1
Ulkopuoliset palvelut yhteensä	-427	-383
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-4 538	-3 789
Henkilöstökulut	-864	-621
Poistot ja arvonalentumiset		
Aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-355	-291
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-355	-291
Liiketoiminnan muut kulut		
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut	-1 689	0
Muut kulut	-674	-605
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-2 363	-605
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	34 323	12 864
Korkotuotot	0	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 338	-1 811
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	31 985	11 053
Tuloverot		
Tilikauden verot	-669	-949
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	-392	0
Tuloverot yhteensä	-1 062	-949
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	30 924	10 104

Konsernin rahavirtalaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2021– 30.9.2022	1.10.2020– 30.9.2021
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Käyttökate	34 679	13 155
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-28 408	-6 061
Maksetut korot	-2 305	-1 802
Maksetut verot	-710	-968
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	3 255	4 324
Nettokäyttöpääoman muutos	300	130
Liiketoiminnan nettorahavirta	3 555	4 454
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-689	-490
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-18 295	-11 767
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	318	597
Investointien nettorahavirta	-18 667	-11 660
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	-15 112	-7 206
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	12 885	19 817
Lainojen takaisinmaksut	-1 773	-13 805
Osingonjako	-4 092	-3 659
Osakeanti	11 295	7 597
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	18 316	9 950
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	3 204	2 744
Rahat ja pankkisaamiset kauden alussa	11 093	8 348
Sulautumisessa siirtyneet rahavarat	549	-
Rahat ja pankkisaamiset kauden lopussa	14 845	11 093

Konsernin oman pääoman muutokset

(tuhatta euroa)	1.10.2021– 30.9.2022	1.10.2020– 30.9.2021 (oikaistu) ¹⁾
Osakepääoma tilikauden alussa	73 273	65 676
Osakepääoman muutos	20 693	7 597
Osakepääoma tilikauden lopussa	93 966	73 273
Sidottu oma pääoma yhteensä	93 966	73 273
Edellisten tilikausien voitto tilikauden alussa	24 291	5 752
Osingonjako	-4 092	-3 659
Oikaisut edellisiltä tilikausilta	-	10 946
Sulautuneen yhtiön voittovarot	4 682	-
Eliminoinnit	-2 113	-
Pyörityserot	-	0
Edellisten tilikausien voitto tilikauden lopussa	22 769	13 039
Tilikauden voitto (-tappio)	30 924	11 253
Vapaa oma pääoma yhteensä	53 692	24 291
Oma pääoma yhteensä	147 658	97 564

1) Oikaisusta ks. liitetieto 5

Emoyhtiön tase

(euroa)	30.9.2022	30.9.2021
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat oikeudet	13 569	32 060
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	13 569	32 060
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	1 388	1 851
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 388	1 851
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	83 209 721	69 375 452
Sijoitukset yhteensä	83 209 721	69 375 452
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	83 224 677	69 409 363
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	155 868	134 540
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	5 142 329	5 494 473
Muut saamiset	3 584	-
Siirtosaamiset	64 048	19 083
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	5 365 829	5 648 097
Saamiset yhteensä	5 365 829	5 648 097
Rahat ja pankkisaamiset	7 801 165	2 383 667
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	13 166 995	8 031 764
V a s t a a v a a	96 391 672	77 441 126

(tuhatta euroa)	30.9.2022	30.9.2021
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	93 965 573	73 272 779
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	179 575	-
Tilikauden voitto (-tappio)	1 926 865	4 091 817
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	96 072 014	77 364 596
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Ostovelat	86 880	6 562
Muut velat	88 336	38 378
Muut siirtovelat	-	3 000
Menojäämät	144 442	28 590
Lyhytaikainen yhteensä	319 658	76 530
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	319 658	76 530
Vastattavaa	96 391 672	77 441 126

Emoyhtiön tuloslaskelma

(euroa)	1.10.2021– 30.9.2022	1.10.2020– 30.9.2021
LIIKEVAIHTO		
Muu myynti	165 555	108 500
LIIKEVAIHTO yhteensä	165 555	108 500
Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut liiketoiminnan muut tuotot	119	7 649
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	119	7 649
Henkilöstökulut	-561 995	-342 278
Poistot ja arvonalentumiset		
Aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-18 954	-27 495
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-18 954	-27 495
Liiketoiminnan muut kulut		
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut	-1 689 103	-
Muut kulut	-379 625	-366 892
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-2 068 729	-366 892
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-2 484 004	-620 516
Korkotuotot	52	-
Osinkotuotot konserniyrittäjiltä	-	980 270
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-42 316	-4 224
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-2 526 268	355 531
Tilinpäätössiirrot	4 934 956	4 514 203
Tuloverot		
Tilikauden verot	-481 824	-777 917
Tuloverot yhteensä	-481 824	-777 917
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	1 926 865	4 091 817

Konsernin liitetiedot

1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

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

Konsernitilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain ja -asetuksen sekä osakeyhtiölain mukaisesti.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kaikki konserniyhtiöt.

Linnakodu OÜ:n tilikausi (1.8.–31.7.) poikkeaa emoyhtiön tilikaudesta (1.10.–30.9.). Linnakodun tilikausi päättyy kaksi kuukautta ennen emoyhtiön tilikauden päättymistä. Tytäryhtiön tilikausi oli eroava jo hankintahetkellä. Konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta kultakin tilikaudelta 1.8.–31.7. ja kunkin tilikauden päätöspäivältä 31.7.

”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.

30.9.2022 päättyneen tilikauden ja 30.9.2021 päättyneen tilikauden vertailukelpoisuuteen vaikuttaa 30.9.2022 päättyneellä tilikaudella toteutetut emoyhtiön ja Asuntoturva Oy:n sulautuminen sekä emoyhtiön listautuminen Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle. Vertailukelpoisuuden edistämiseksi tuloslaskelman liiketoiminnan muissa kuluissa on eritelty kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut ja muut kulut yhtiön johdon arvion mukaisesti.

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 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.

Realisoitumattomasta voitosta sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon syntyy konsernin suomalaisissa yhtiöissä pitkäaikaista laskennallista verovelkaa 20 % laskennallisen voiton määrästä Suomen verokannan mukaisesti. Laskennallista verovelkaa ei synny virolaisessa tytäryhtiössä, koska Viron verokanta on 0 % tuloksesta.

Asuntosalkun vuonna 2018 Linnakodun osakkeista maksama ylikurssi, 2 113 tuhatta euroa, on aiemmin kohdistettu konsernitaseessa kiinteistöihin, koska se on tosiasiallisesti kiinteistösijoitus. Erästä ei ole tehty poistoja, kuten ei muistakaan kiinteistösijoituksista, koska hallituksen arvion mukaan Linnakodun omaisuuden käypä arvo olisi vastannut vähintään sulautumisvastiketta, mikäli Linnakodu asunnot olisi arvostettu tuottoarvomenetelmällä vuonna 2018. Linnakodun asunnot arvostetaan tuottoarvomenetelmällä 30.9.2022 päättyneestä tilikaudesta alkaen, ja käyvän arvon kasvun ansiosta Linnakodun oman pääoman määrä on suurempi kuin emoyhtiön Linnakoduun tekemän sijoituksen määrä. Ylikurssi eliminoidaan uuden arvostusmenetelmän myötä edellisten tilikausien voitosta. Muutos ei vaikuta vertailukauteen, koska sen aikana asuntoja ei vielä arvostettu tuottoarvomenetelmällä.

Johdannaissopimusten nimellis- ja markkina-arvot esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa. Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä johdannaissopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Johdannaissopimuksiin perustuvat korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojattavan erän korkoja.

3. Tiedot tytäryhtiöistä

a. Konsernitilinpäätöksen laajuus

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

Emoyhtiö Asuntosalkulla ei ole vähemmistöosuuksia tai osakkuusyhtiöitä.

Konsernitilinpäätökseen ei yhdistellä asunto-osakeyhtiöitä, vaikka emoyhtiöllä tai edellisessä taulukossa mainitulla tytäryhtiöllä yksin tai yhdessä olisi kohteena olevassa asunto-osakeyhtiössä määräysvalta. Yhdistelemättä jättäminen ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

b. Omistukset muissa yrityksissä

(tuhatta euroa) Konserniyritys	Omistusosuus	Oma pääoma	Voitto/tappio
Asuntosalkku Suomi Oy	100 %	55 422	2 826
Linnakodu OÜ	100 %	66 958	27 592
Suomen Asuntovainhoito Oy	100 %	12 416	3 082

Suomen Asuntovainhoito Oy:n yllä esitetty voitto on kyseisen tytäryhtiön koko 30.9.2022 päättyneen tilikauden ajalta. Konsernin tuloslaskelmaan vaikuttaa Suomen Asuntovainhoidon tilikaudesta vain konserniin kuulumisen osuus 1.4.–30.9.2022, miltä ajalta kauden tappio on -1 388 tuhatta euroa. Tätä edeltäneeltä ajalta Suomen Asuntovainhoidolle kertynyt voitto, 4 503 tuhatta euroa, on esitetty konsernin taseessa voittovaroissa rivillä ”sulautuneen yhtiön voittovarot” mutta ei konsernin tuloslaskelmassa eikä emoyhtiön taseessa tai tuloslaskelmassa.

Suomen Asuntovainhoidon tuloslaskelmaan tehtiin verojaksotuskirjaus ennen sen aiemman emoyhtiön Asuntoturvan ja Asuntosalkun sulautumista, ja jaksotuskirjaus purettiin Asuntosalkku-konserniin kuulumisen aikana. Verojaksotuksen purkukirjaus kasvattaisi oikean kuvan vastaisesti Suomen Asuntovainhoidon voittoa konserniin yhdisteltävältä ajalta, minkä vuoksi se eliminoidaan. Tämä eliminointi kasvattaa konsernin tilikauden veroja ja sulautuneen yhtiön voittovaroja molempia 33 tuhatta euroa.

4. Asuntosalkun ja Asuntoturva Oy:n sulautumisen käsittely

Asuntosalkku oli vastaanottava yhtiö sulautumisessa Asuntoturva Oy:n kanssa. Sulautumisen täytäntöönpanopäivä oli 31.3.2022. Asuntoturvan viimeinen tilikausi alkoi Asuntosalkun kanssa samana päivänä 1.10.2021, ja päättyi sulautumisen täytäntöönpanoon. Asuntoturvan tilikauden 1.10.2021–31.3.2022 voitto, 180 tuhatta euroa, esitetään konsernin taseessa voittovaroissa rivillä ”sulautuneen yhtiön voittovarot”, mutta ei konsernin tuloslaskelmassa.

Päätyneellä tilikaudella Suomen Asuntovainhoito Oy on ollut osa Asuntosalkku-konsernia puolet päättyneestä tilikaudesta, kun se tuli emoyhtiön omistukseen sulautumisessa Asuntoturva Oy:n kanssa. Suomen Asuntovainhoito oli sulautumiseen asti Asuntoturvan kokonaan omistama tytäryhtiö.

Tästä syystä Suomen Asuntovainhoidon tuloslaskelma on yhdistelty konsernin tuloslaskelmaan ajalta 1.4.2022–30.9.2022. Tätä edeltäneeltä ajalta Suomen Asuntovainhoidolle kertynyt voitto, 4 503 tuhatta euroa, on esitetty konsernin taseessa voittovaroissa rivillä ”sulautuneen yhtiön voittovarot” mutta ei konsernin tuloslaskelmassa.

5. Oikaisut vertailukaudelle

Konsernin lyhytaikaisten velkojen ryhmittely on harmonisoitu suomalaisten ja virolaisen yhtiöiden välillä. Muutoksen vuoksi vertailukauden oikaistun konsernitaseen menojäämät ovat kasvaneet ja muut siirtovelat vähentyneet 56 tuhatta euroa. Lyhytaikaisten velkojen summa ei muutu.

Yhtiö on aiempien kausien aikana käyttänyt sijoituskiinteistöjen käypää arvoa yhtiön laskennallisen arvon laskelmissa, mutta arvostanut Suomen sijoituskiinteistöt konsernin tuloslaskelmassa ja taseessa hankinta-arvoon. Yhtiön laskennallinen arvo on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa. Laskelman perusteena olleen ulkoisen arvioitsijan antaman arviolausunnon mukaan Suomen sijoituskiinteistöjen käypä arvo per 30.9.2021 tuottoarvomenetelmällä arvioiden oli 143 400 tuhatta euroa ja kauppa-arvomenetelmällä arvioiden 135 600 tuhatta euroa. Käypänä arvona yhtiön laskennallisen arvon laskelmissa käytettiin näiden keskiarvoa 139 500 tuhatta euroa.

Konsernin vertailutasetta 30.9.2021 on oikaistu edellä mainitun arvojen keskiarvon ja hankintamenon erotuksen mukaan. Täten konsernitaseen vastaavan ”kiinteistöarvopaperit” -tiliin per 30.9.2021 on kirjattu 15 118 tuhatta euroa kertynyttä käyvän arvon muutosta. Vastattavassa summa jakautuu edellisten tilikausien voittoon 12 094 tuhannen euron arvosta ja pitkäaikaiseen laskennalliseen verovelkaan 3 024 tuhannen euron arvosta. Vertailukauden tuloslaskelmaa ei oikaista tältä osin, joten realisoitumatonta voittoa/tappiota sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon Suomessa ei esiinny vertailukaudella.

Linnakodu kirjasi realisoitumatonta voittoa/tappiota sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon 6 061 tuhatta euroa, netto, tilikaudellaan 1.8.2020–31.7.2021. Laskentamenetelmä vertailukaudella oli kauppa-arvomenetelmä. Laskentamenetelmän muutoksesta ei tehdä oikaisuja vertailukaudelle, vaan menetelmämuutoksen vaikutukset tilikauden 1.8.2021–31.7.2022 tuloslaskelmaan esitetään liitetiedossa 6.

6. Siirtyminen sijoituskiinteistöjen arvostamiseen tuottoarvomenetelmällä ja tämän vaikutus vertailukelpoisuuteen

Tytäryhtiö Asuntosalkku Suomi on siirtynyt sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvostustapaan katsauskauden aikana. Laskentamenetelmä on sijoituskiinteistöjen tuottoarvo. Aiemmillä kausilla Asuntosalkku Suomi arvosti sijoituskiinteistöt hankintamenon mukaisesti.

Asuntosalkku Suomen sijoituskiinteistöjen käypä arvo per 30.9.2022 on 144 200 tuhatta euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos tilikauden aikana, 4 700 tuhatta euroa, jakautuu investointeihin kauden aikana; 1 168 tuhatta euroa ja realisoitumattomaan voittoon sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon; 3 532 tuhatta euroa. Realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon voidaan eritellä edelleen määrään keskiarvomenetelmällä laskien ja tuottoarvomenetelmään siirtymisestä johtuvaan määrään. Kauppa- ja tuottoarvon keskiarvolla laskien syntyi realisoitumatonta tappiota -2 718 tuhatta euroa. Tuottoarvomenetelmään siirtymisestä syntyi realisoitumatonta voittoa 6 250 tuhatta euroa. Realisoitumattomasta voitosta suomalaisessa tytäryhtiössä syntyi myös 706 tuhatta euroa laskennallista veroa käyvän arvon muutoksesta. Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon Suomessa ja laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta esiintyvät konsernin tilikauden tuloslaskelmassa.

Linnakodu arvostaa sijoituskiinteistöjen valmiit asunnot käyvän arvon mukaisesti. Linnakodu on muuttanut katsauskauden aikana käyvän arvon laskentamenetelmää ja siirtynyt pelkän kauppa-arvon käyttämisestä pelkän tuottoarvon käyttämiseen laskentamenetelmänä. Aiempien kausien aikana syntynyt realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon Virossa on sisällynyt konsernin tuloslaskelmaan ja taseeseen aiemmillä kausilla. Menetelmämuutoksesta Virossa ei tehdä oikaisuja vertailutaseeseen 30.9.2021.

Linnakodun sijoituskiinteistöjen valmiiden asuntojen käypä arvo per 31.7.2022 on 99 300 tuhatta euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos kauden aikana, 41 841 tuhatta euroa, jakautuu nettoinvestointeihin kauden aikana, 15 395 tuhatta euroa ja realisoitumattomaan voittoon sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon 26 446 tuhatta euroa. Realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon voidaan eritellä edelleen määrään kauppa-arvomenetelmällä laskien ja tuottoarvomenetelmään siirtymisestä johtuvaan määrään. Kauppa-arvolla laskien syntyi realisoitumatonta voittoa 13 455 tuhatta euroa. Tuottoarvomenetelmään siirtymisestä syntyi realisoitumatonta voittoa 12 991 tuhatta euroa. Realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon Virossa esiintyy konsernin tilikauden tuloslaskelmassa.

Suomen Asuntovارainhoito on käyttänyt käyvän arvon arvostustapaa koko konserniin kuulumisensa ajan. Laskentamenetelmä on sijoituskiinteistöjen tuottoarvo.

Suomen Asuntovارainhoidon sijoituskiinteistöjen käypä arvo per 30.9.2022 on 31 800 tuhatta euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos päättyneellä tilikaudella konserniin kuulumisen aikana, tappio -1 400



tuhatta euroa, jakautuu investointeihin kauden aikana, 170 tuhatta euroa ja realisoitumattomaan tappioon sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon, -1 570 tuhatta euroa. Realisoitumattomasta tappiosta suomalaisessa tytäryhtiössä syntyi myös -314 tuhatta euroa negatiivista laskennallista veroa käyvän arvon muutoksesta. Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon Suomessa ja laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta esiintyvät konsernin tilikauden tuloslaskelmassa.

Suomen Asuntovarainhoidon tuloslaskelma ja tase sisältävät kyseisen tytäryhtiön 30.9.2022 päättyneen tilikauden ajalta kokonaisuutena realisoitumatonta voittoa sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon 3 852 tuhatta euroa ja 770 tuhatta euroa laskennallista veroa käyvän arvon muutoksesta. Ajalta ennen 1.4.2022 nämä erät sisältyvät kuitenkin vain konsernin taseen voittovaroihin riville ”sulautuneen yhtiön voittovarot” mutta ei konsernin tuloslaskelmaan.

Arvostuksessa käytetyt parametrit ja herkkyysanalyysi, joka kuvaa asunto- ja kiinteistöomaisuuden käypien arvojen herkkyyttä arvostuksessa käytettyjen parametrien muutoksille, esitetään liitetiedossa 13.

7. Konserniyhtiöiden liiketoimet intressitahojen kanssa

30.9.2022 päättyneen tilikauden ja tätä edeltäneen tilikauden aikana konserniyhtiöt ostivat palveluja lähipiiriyhtiöltään ja myivät näille palveluja seuraavasti:

(tuhatta euroa)	1.10.2021–30.9.2022		1.10.2020–30.9.2021	
	Ostot	Myynnit	Ostot	Myynnit
Vuokraturva-konserni (Vuokraturva Oy ja Vuokraturva-yhtiöt Oy yhteensä)	362	7	329	7
Asuntosalkku toimilupa Oy	133	-	238	-
Koduingel OÜ	330	-	269	0
Wiedemanni Triikraud KÜ	6	-	7	-
Advokaadibüroo PricewaterhouseCoopers Legal OÜ	38	-	33	-

Asuntosalkku toimilupa Oy oli Asuntosalkun FN-listautumista edeltänyt vaihtoehtorahaston hoitaja, joka tarjosi yhtiölle vaihtoehtorahaston hoitamisen palvelun omakustannehintaan lisättynä pienellä voittokertoimella.

8. Pysyvien vastaavien lisäykset ja poistot tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2021–30.9.2022	1.10.2020–30.9.2021
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	1 555	1 329
Lisäykset	698	483
Poistot tilikaudella	-325	-258
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	1 927	1 555
Koneet ja kalusto yhteensä	1 927	1 555
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 927	1 555
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	32	59
Poistot tilikaudella	-18	-27
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	14	32
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	14	32

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

9. Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista

Konserniyhtiöistä Asuntosalkku Oyj, Asuntosalkku Suomi Oy ja Suomen Asuntovarainhoito Oy soveltavat pääsääntöisesti EVL 30 §:n mukaisia 25 %:n menojäännöspoistoja koneiden, kaluston ja muun niihin verrattavan irtaimen käyttöomaisuuden osalta soveltuvin osin.

Asuntosalkku soveltaa kuuden vuoden tasapoistoa aineettomiin oikeuksiin ja hyödykkeisiin.

Linnakodu OÜ toteuttaa poistonsa kotipaikkansa lainsäädännön edellytyksin, tasapoistoin. Linnakodu soveltaa koneiden ja kaluston poistoihin kahdeksan vuoden tasapoistoa.

Tämän lisäksi Asuntosalkku ja Asuntosalkku Suomi ovat soveltaneet poistoissaan koneiden, kaluston ja muun niihin verrattavan irtaimen käyttöomaisuuden korotetuista poistoista verovuosina 2020–2023 annettua lakia.

10. Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät

(tuhatta euroa)	30.9.2022	30.9.2021
Tuloverot	65	19
Menoennakot	21	19
Muut	4	4
Siirtosaamiset yhteensä	90	41

11. Siirtovelkoihin ja menojäämiin sisältyvät olennaiset erät

(tuhatta euroa)	30.9.2022	30.9.2021 (oikaistu)
Muut siirtovelat		
Saadut vuokraennakot	196	169
Saadut vuokravakuudet	596	460
Muut	0	8
Muut siirtovelat yhteensä	792	638
Menojäämät		
Korkovelat	389	273
Palkka- ja sivukulujen velat	188	61
Menojäämät yhteensä	576	334

12. Taseen ulkopuoliset vastuut

a. Sitoumukset hankkia aineellista omaisuutta

Linnakodu OÜ on tehnyt rakenteilla olevista asunnoista hankintasopimuksia tai varaussopimuksia, joiden perusteella Linnakodun tulee maksaa kustakin asunnosta kauppahinta. Osa kauppahinnasta on maksettu hankintasopimuksien tai varaussopimuksien solmimisen yhteydessä, ja osa maksetaan asunnon valmistumisen yhteydessä. Rakenteilla olevien asuntojen kokonaiskauppahinnat per Linnakodu OÜ:n tilikauden päättymispäivä 31.7.2022 ovat yhteensä 26 600 tuhatta euroa, josta 4 218 tuhatta euroa on maksettu tilikauden päättyessä. Maksamattomia osuuksia on jäljellä yhteensä 22 382 tuhatta euroa.

Kokonaiskauppahintojen maksamisen lisäksi asunnot tarvitsevat kiintokalustus- ja koneinvestointeja yhtiön arvion mukaan noin 1 302 tuhannen euron arvosta vuokrauskelpoiseksi saattamiseksi. Viron markkinakäytännön mukaan uudet asunnot valmistuvat ilman keittiön kiintokalusteita tai koneita. Käyvät arvot saattavat muuttua ennen asuntojen valmistumista ja kiintokalustus- ja koneinvestointien toteutuva investointi saattaa ylittää tai alittaa arvioitua summaa.

b. Esineoikeudelliset vakuudet

(tuhatta euroa)	30.9.2022	30.9.2021
Velat, joista on annettu vakuudeksi omaisuuttaan		
Lainat rahoituslaitoksilta	142 788	113 221
Rahoituslainojen vakuudet		
Käteispantit (irtain esine tai arvopaperi)	176 000	139 500
Kiinteistökiinnitykset	95 233	55 570
Rahoituslainojen vakuudet yhteensä	271 233	195 070

Konsernin yhtiöt eivät ole antaneet toistensa hyväksi vakuuksia. Linnakodulla on tilikauden päättyessä yhteensä 11 840 tuhatta euroa nostamattomia lainalimiittejä. Kyseisten limiittilainojen nostaminen on vapaaehtoista. Nostamisen yhteydessä nostetusta erästä pitää antaa vakuus.

c. Saadut, konsernitaseen ulkopuoliset vuokravakuudet

Konsernin vuokralaiset Suomessa ovat antaneet vuokrasopimuksien vakuudeksi konsernin haltuun rahaa tai pankkitakauksia, joita ei sisälly konsernin taseeseen. Näitä varoja on 30.9.2022 konsernin pankkitileillä yhteensä 1 610 tuhatta euroa.

Linnakodun hallussaan pitämät vuokravakuudet, yhteensä 596 tuhatta euroa, sisältyvät virolaisen kirjanpitosääntelyn vuoksi kyseisen tytäryhtiön taseeseen. Ne esitetään myös konsernin taseessa rahavaroihin ja lyhytaikaisiin velkoihin kuuluvina.

d. Taseen ulkopuoliset johdannaiset

Konsernilla on suojaustarkoituksessa pidettäviä johdannaisia. Konsernin pitämät johdannaiset ovat koronvaihtoja/tai korkolattiasopimuksia, jotka on tehty vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojaamiseksi korkoriskiltä.

Alla taulukossa on esitetty johdannaisten nimellisarvot ja markkina-arvot tilikauden päättyessä 30.9.2022. Yhdessä solmitut johdannaissopimusten kokonaisuudet, joissa yksi johdannainen on koronvaihtosopimus ja toinen on korkolattiasopimus, on laskettu nimellisarvoltaan yhtenä johdannaisena.

(tuhatta euroa)	Nimellisarvo	Markkina-arvo
Korkojohdannaiset	97 113	1 355

Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2022–2025. Nimellisarvolla painotettu korkojohdannaisten keskimaturiteetti oli 0,9 vuotta tilikauden päättyessä 30.9.2022.

Konserni kirjaa suojaavista korkojohdannaisista maksetut ja saadut korot korkokuluiksi. Johdannaisten tuotto vähentää konsernin korkomenoja eikä kasvata korkotuottoja. Tämä käsittely vastaa laina- ja johdannaissopimusten kokonaisuuden luonnetta, missä korkojohdannaisten on yhdessä lainan kanssa tarkoitus tehdä velasta kiinteäkorkoinen siltä osin, kuin laina on suojattu koronvaihtosopimuksella. Kertyneet korot lainoista ja korkojohdannaisista jaksotetaan lyhytaikaisiin velkoihin tätä vastaavasti, eikä jaksotuksia tehdä saamisiin.

13. Sijoituskiinteistöjä koskevat liitetiedot

Myytävänä olevaksi luokitellaan sellaiset sijoituskiinteistöt, joista on käynnissä myyntiprosessi tilikauden päättyessä.

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

a. Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Sijoituskiinteistöt arvostetaan niiden hankinnan yhteydessä hankintamenoon 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.



Konserni arvostaa sijoituskiinteistönsä tilinpäätöksessä käypään arvoon, jos sijoituskiinteistö on valmis, tai hankintameno, jos sijoituskiinteistö on rakenteilla. Taseen arvonorotus käypään arvoon arvostamisesta lasketaan valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja hankintamenon erotuksena. Rakenteilla oleviksi lasketaan sekä konsernin omistuksessa rakennusvaiheessa olevat kohteet että sellaiset kohteet, joista konsernilla on rakennuttajan kanssa tehty sopimus kohteen hankkimisesta rakentamisen valmistuessa. Perusparannuksessa olevat kohteet lasketaan valmiiksi.

Käyvän arvon arvonmääritys tehdään tilinpäätöstä ja puolivuotiskatsausta varten eli kahdesti vuodessa. Käypä arvo tarkoittaa arvioitua rahamäärä, jolla sijoituskiinteistö arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

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

b. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	30.9.2022	30.9.2021
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden alussa (1.10.)	200 160	167 811
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	49 910	10 528
Perusparannusinvestoinnit	1 593	1 231
Myydyt sijoituskiinteistöt	-325	-588
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, netto	28 408	6 061
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa (30.9.)	279 746	200 160

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

Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon kauden lopussa sisältyy myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 246 (210) tuhatta euroa.

c. Sijoituskiinteistöjen arvot arvostusmenetelmittäin

(tuhatta euroa)	30.9.2022	30.9.2021
Käypä arvo (valmiit)	275 300	196 959
Käypään arvoon lisätty ylikurssi (valmiit) (katso liitetieto 2)	-	2 113
Hankintameno (rakenteilla)	4 446	3 201
Yhteensä	279 746	202 273

Asuntojen lukumäärä	30.9.2022	30.9.2021
Arvostettu käypään arvoon (valmiit)	2 009	1 660
Arvostettu hankintameno (rakenteilla)	164	146
Yhteensä	2 173	1 806

d. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkoinen kiinteistöarvioitsija.

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

vuokratason ja kulujen tulevaan kehitykseen, mutta nämä oletukset ovat taloudelliselta merkitykseltään edellisiä vähäisempiä.

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, mutta yhtiö ei sinänsä vaikuta arviointiin.

e. Sijoituskohteiden käyvän arvon määrittelyn keskeiset parametrit

Syöttötiedot	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarain- hoito Oy	Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	Linnakodu OÜ, rakenteilla
Vuokrattava pinta-ala, m ²	43 286	11 060	21 699	6 551
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	4,36	4,34	3,94	3,76
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	4,46	4,44	4,04	3,86
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	96,5	96,5	97,4	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	2,0	2,0	2,0	2,0
Kulujen muutos vuodessa, %	2,0	2,0	2,0	2,0
Vuokrat, €/m ² /kk	17,2	15,7	15,8	17,0
Hoitokulut, €/m ² /kk	4,3	4,6	0,2	0,4

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

f. Sijoituskohteiden käyvän arvon määrittelyn herkkyyssanalyysi

Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Markkina-arvo, M€					
Asuntosalkku Suomi Oy	160,2	151,8	144,2	137,3	131,1
Suomen Asuntovarainhoito Oy	35,3	33,5	31,8	30,3	28,9
Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	109,8	104,2	99,3	94,7	90,5
Linnakodu OÜ, rakenteilla	37,0	35,1	33,4	31,9	30,5
Yhteensä, valmiit	305,3	289,5	275,3	262,3	250,5
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	342,3	324,6	308,7	294,2	281,0
Muutos, M€					
Asuntosalkku Suomi Oy	16,0	7,6	0	-6,9	-13,1
Suomen Asuntovarainhoito Oy	3,5	1,7	0	-1,5	-2,9
Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	10,5	4,9	0	-4,6	-8,8
Linnakodu OÜ, rakenteilla	3,6	1,7	0	-1,5	-2,9
Yhteensä, valmiit	30,0	14,2	0	-13,0	-24,8
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	33,6	15,9	0	-14,5	-27,7
Muutos, %					
Asuntosalkku Suomi Oy	11,1	5,3	0	-4,8	-9,1
Suomen Asuntovarainhoito Oy	11,0	5,3	0	-4,7	-9,1
Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	10,6	4,9	0	-4,6	-8,9
Linnakodu OÜ, rakenteilla	10,8	5,1	0	-4,5	-8,7



Yhteensä, valmiit	10,9	5,2	0	-4,7	-9,0
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	10,9	5,2	0	-4,7	-9,0
Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa, % absoluuttinen	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Markkina-arvo, M€					
Asuntosalkku Suomi Oy	140,3	142,3	144,2	146,1	148,1
Suomen Asuntovارainhoito Oy	30,9	31,4	31,8	32,2	32,7
Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	97,3	98,3	99,3	100,2	101,2
Linnakodu OÜ, rakenteilla	32,7	33,1	33,4	33,8	34,1
Yhteensä, valmiit	268,5	272,0	275,3	278,5	282,0
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	301,2	305,1	308,7	312,3	316,1
Muutos, M€					
Asuntosalkku Suomi Oy	-3,9	-1,9	0	1,9	3,9
Suomen Asuntovارainhoito Oy	-0,9	-0,4	0	0,4	0,9
Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	-2,0	-1,0	0	0,9	1,9
Linnakodu OÜ, rakenteilla	-0,7	-0,3	0	0,4	0,7
Yhteensä, valmiit	-6,8	-3,3	0	3,2	6,7
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-7,5	-3,6	0	3,6	7,4
Muutos, %					
Asuntosalkku Suomi Oy	-2,7	-1,3	0	1,3	2,7
Suomen Asuntovارainhoito Oy	-2,8	-1,3	0	1,3	2,8
Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	-2,0	-1,0	0	0,9	1,9
Linnakodu OÜ, rakenteilla	-2,1	-0,9	0	1,2	2,1
Yhteensä, valmiit	-2,5	-1,2	0	1,2	2,4
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-2,4	-1,2	0	1,2	2,4

g. Käyvän arvon hierarkia

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

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

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

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

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

Koko arvonmäärittäksen 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 arvonmäärittäksessä on käytetty merkittäviä syöttötietoja, jotka eivät ole havainnoitavissa.

14. Tilintarkastajan palkkiot

(tuhatta euroa)	1.10.2021– 30.9.2022	1.10.2020– 30.9.2021
Tilintarkastus	20	9
Tilintarkastuslain 1 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetut toimeksiannot	62	1
Yhteensä	83	10

15. Henkilöstökulujen erittely

(tuhatta euroa)	1.10.2021– 30.9.2022	1.10.2020– 30.9.2021
Palkat ja palkkiot	768	555
Eläkekulut	86	59
Muut henkilösivukulut	10	7
Henkilöstökulut yhteensä	864	621

16. Toimitusjohtajan ja hallituksen palkat ja palkkiot

(tuhatta euroa)	1.10.2021– 30.9.2022	1.10.2020– 30.9.2021
Toimitusjohtaja	173	120
Hallitus	155	97
Yhteensä	328	217

Emoyhtiön liitetiedot

17. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Asuntosalkku Oy:n tilinpäätös on laadittu Valtioneuvoston asetuksen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista (PMA) pienyrittäjänsääntöjen mukaisesti.

Esitetyt luvut on pyöristetty euron tarkkuuteen. Pyöristyksen vuoksi yksittäisten rivien summa voi poiketa esitetystä väli- tai loppusummasta.

Emoyhtiö on ollut 22.6.2022 saakka vaihtoehtorahasto ja siten sen erillistilinpäätös on laadittu aiemmilta tilikausilta ottaen huomioon Valtiovarainministeriön asetus 231/2014 ”rahastoyhtiön, sijoitusrahaston ja vaihtoehtorahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuotiskatsauksesta”. Emoyhtiön tuloslaskelman ja taseen kaavaa on muutettu tähän tilinpäätökseen, koska yhtiön status vaihtoehtorahastona on lakannut 22.6.2022.

30.9.2022 päättyneen tilikauden ja 30.9.2021 päättyneen tilikauden vertailukelpoisuuteen vaikuttaa 30.9.2022 päättyneellä tilikaudella toteutetut emoyhtiön ja Asuntoturva Oy:n sulautuminen sekä emoyhtiön listautuminen Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle. Vertailukelpoisuuden edistämiseksi tuloslaskelman muissa liikekuluissa on eritelty listautumisesta tai sulautumisesta johtuvat kertaluonteiset kulut emoyhtiön johdon parhaan arvion mukaisesti.

Lisäksi tytäryhtiö Linnakodu OÜ ei jakanut osinkoa emoyhtiölle 30.9.2022 päättyneen tilikauden aikana, mutta jakoi sitä 30.9.2021 päättyneen tilikauden aikana. Tämä näkyy emoyhtiön osinkotuotoissa. Muutos kuitenkin kuvastaa emoyhtiön päätöstä investoida Linnakodun voittovarain, ei kyseisen sijoitustoiminnan tuottavuutta.

18. Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

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

19. Saamiset saman konsernin yhtiöiltä

Emoyhtiön taseen myyntisaamiset 155 868 euroa ovat saman konsernin yhtiöiltä. Lisäksi Suomen Asuntovarainhoito Oy:ltä on emoyhtiön ja Asuntoturva Oy:n sulautumiseen liittyviä saamisia 207 373 euroa ja konserniavustussaamisia 620 940 euroa. Asuntosalkku Suomi Oy:ltä on konserniavustussaamisia 4 314 016 euroa.

20. Emoyhtiön oman pääoman muutokset

(euroa)	1.10.2021– 30.9.2022	1.10.2020– 30.9.2021
Osakepääoma tilikauden alussa	73 272 779	65 675 654
Osakepääoman muutos	20 692 794	7 597 125
Osakepääoma tilikauden lopussa	93 965 573	73 272 779
Sidottu oma pääoma yhteensä	93 965 573	73 722 779
Edellisten tilikausien voitto tilikauden alussa	4 091 817	3 658 788
Osingonjako	-4 091 817	-3 658 778
Sulautuneen yhtiön voittovarot	179 575	-
Edellisten tilikausien voitto tilikauden lopussa	179 575	-
Tilikauden voitto (-tappio)	1 926 865	4 091 817
Vapaa oma pääoma yhteensä	2 106 441	4 091 817
Oma pääoma yhteensä	96 072 014	77 364 596

21. Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

(PMA 1:1.4.2 ja OYL 8:5.2)

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 30.9.2022 päättyneeltä tilikaudelta jaetaan osinkona 2,10 euroa osakkeelta, eli yhteensä noin 2 071 843 euroa. Muu osa voitonjakokelpoisista varoista jätetään vapaaseen omaan pääomaan.

Hallitus ehdottaa edelleen, että osinko maksetaan kuudessa yhtä suuressa erässä seuraavasti:

Osingon ensimmäinen erä 0,35 euroa osakkeelta maksetaan osakkeenomistajalle, joka osinkoerän täsmäytyspäivänä 16.12.2022 on merkittynä Euroclear Finland Oy:n ("Euroclear Finland") ylläpitämään Yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa osinkoerän maksupäiväksi 23.12.2022.

Osingon toinen erä 0,35 euroa osakkeelta maksetaan osakkeenomistajalle, joka osinkoerän täsmäytyspäivänä 14.2.2023 on merkittynä Euroclear Finlandin ylläpitämään Yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa osinkoerän maksupäiväksi 21.2.2023.

Osingon kolmas erä 0,35 euroa osakkeelta maksetaan osakkeenomistajalle, joka osinkoerän täsmäytyspäivänä 11.4.2023 on merkittynä Euroclear Finlandin ylläpitämään Yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa osinkoerän maksupäiväksi 18.4.2023.

Osingon neljäs erä 0,35 euroa osakkeelta maksetaan osakkeenomistajalle, joka osinkoerän täsmäytyspäivänä 13.6.2023 on merkittynä Euroclear Finlandin ylläpitämään Yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa osinkoerän maksupäiväksi 20.6.2023.

Osingon viides erä 0,35 euroa osakkeelta maksetaan osakkeenomistajalle, joka osinkoerän täsmäytyspäivänä 15.8.2023 on merkittynä Euroclear Finlandin ylläpitämään Yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa osinkoerän maksupäiväksi 22.8.2023.

Osingon kuudes erä 0,35 euroa osakkeelta maksetaan osakkeenomistajalle, joka osinkoerän täsmäytyspäivänä 17.10.2023 on merkittynä Euroclear Finlandin ylläpitämään Yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa osinkoerän maksupäiväksi 24.10.2023.

Hallitus ehdottaa, että varsinainen yhtiökokous valtuuttaa hallituksen tekemään teknisiä muutoksia osingonmaksuaikatauluun, mikäli Suomen arvo-osuusjärjestelmän säännöt, soveltuva lainsäädäntö tai muut Yhtiöstä riippumattomat olosuhteet tätä edellyttävät. Hallitus ehdottaa lisäksi, että hallitus valtuutetaan päättämään osinkona jaettavan määrän muuttamisesta, mikäli varojen jakaminen olisi vastoin Osakeyhtiölain 13 luvun 2 §:n tarkoittamaa maksukykyisyydestä.

Lisäksi hallitus toteaa, että yhtiön taloudellisessa tilanteessa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia, eikä esitetty osingonjako ole omiaan vaarantamaan yhtiön maksukykyä tämän esityksen tekopäivänä.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

(KPL 3:7)

Allekirjoitetaan sähköisesti
21.11.2022

Timo Metsola
hallituksen puheenjohtaja

Hille Korhonen
hallituksen varapuheenjohtaja

Topi Piela
hallituksen jäsen

Arto Puolimatka
hallituksen jäsen

Kim Väisänen
hallituksen jäsen

Jaakko Sinnemaa
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

(TTL 3:5)

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.
Allekirjoitetaan sähköisesti

Helsingissä, päiväys allekirjoituksen mukaan
Nexia Oy, Tilintarkastusyhteisö

Christer Antson
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS
Asuntosalkku Oyj:n yhtiökokoukselle**Tilinpäätöksen tilintarkastus****Lausunto**

Olemme tilintarkastaneet Asuntosalkku Oyj:n (y-tunnus 2633454-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.10.2021 – 30.9.2022. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- muodostamme käsitykseni tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konserni sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidemme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 21. päivänä marraskuuta 2022

Nexia Oy
Tilintarkastusyhteisö

Sähköisesti allekirjoitettu

Christer Antson, KHT

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 44 pages before this page
Dokumentet inneholder 44 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 44 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 44 sider før denne side

Detta dokument innehåller 44 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende