

Asuntosalkku Oyj:n Viron asuntoportfolion käypä arvo on kasvanut 100,5 miljoonaan euroon, vertailukelpoinen käypä arvo laski 3,3 miljoonaa euroa

21.2.2023 14:00:00 EET | Asuntosalkku Oyj | Yhtiötiedote

Asuntosalkku Oyj:n Viron asuntoportfolion valmiiden asuntojen käypä arvo on kasvanut 99,3 miljoonasta eurosta 100,5 miljoonaan euroon jaksolla 31.7.2022–31.1.2023. Käyvän arvon kasvu on 1,2 miljoonaa euroa, nettoinvestoinnit asuntoihin samalla puolen vuoden jaksolla olivat 4,6 miljoonaa euroa. Täten realisoitumatonta käyvän arvon laskua kirjataan noin 3,3 miljoonaa euroa. Virossa rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo on 28,7 miljoonaa euroa. Arviossa käytetyt tuottovaatimukset ovat nousseet edelliseen arvioon verrattuna.

Asuntosalkku Oyj – Yhtiötiedote

21.2.2023 klo 14.00

Asuntosalkku Oyj on teettänyt uuden käyvän arvon arviolausunnon Viron asuntoportfoliostaan. Asuntojen käypä arvo on arvioitu per 31.1.2023, joka on Asuntosalkun virolaisen tytäryhtiön Linnakodu OÜ:n tilikauden puoliväli. Kaikki asunnot sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin vanhan kaupungin läheisyydessä, ja ne ovat laadukkaasti kalustettuja premium-luokan asuntoja. Kaikki asunnot ovat omilla tonteilla. Valmiista asunnoista 62 % on uusia (uutena hankittuja ja viimeisen 10 vuoden aikana valmistuneita). Rakenteilla olevat asunnot mukaan lukien uusien asuntojen osuus koko portfolioissa on 69 %.

Uuden arviolausunnon mukaan 619 valmista asuntoa sisältävän Viron asuntoportfolion arvo on 100,5 miljoonaa euroa per 31.1.2023. Valmiiden asuntojen portfolion käypä arvo on kasvanut 1,2 miljoonaa euroa Linnakodun edellisen tilikauden lopusta 31.7.2022, jolloin Viron 595 valmiin asunnon käypä arvo oli 99,3 miljoonaa euroa. Asuntoinvestoinnit (vähennettynä asuntojen myynneillä) olivat samana aikana 4,6 miljoonaa euroa ja kohdistuivat suurimmaksi osaksi asuntoportfolion kasvattamiseen. Portfolion arvo on kasvanut puolivuositilillä vähemmän kuin portfolioon on investoitu, joten yhtiölle syntyy realisoitumatonta käyvän arvon laskua. Kirjanpidollisen realisoitumattoman tappion määrä on 3,4 miljoonaa euroa koostuen 3,3 miljoonan euron realisoitumattomasta käyvän arvon laskusta sekä 0,1 miljoonan euron kirjanpidossa vähennettävästä realisoidusta asunnosta aiemmin kirjatusta arvostusvoitosta. Asuntosalkku-konserni kirjaa valmiiden asuntojen käyvän arvon muutokset kirjanpitoonsa tulosvaikutteisesti. Negatiivinen arvonmuutos osakekohtaisesti on noin 3 euroa. Yllä mainitut luvut ovat tilintarkastamattomia.

Uuden arviolausunnon mukaan 31.1.2023 Virossa rakenteilla olevien 140 asunnon käypä arvo on yhteensä 28,7 miljoonaa euroa. Yhtiön arvion mukaan 31.1.2023 rakenteilla oleviin asuntoihin tulee sitoutumaan pääomaa yhteensä 24,9 miljoonaa euroa siihen mennessä, kun ne ovat vuokrauskäytössä. Summa muodostuu kauppahinnoista ja muista investoinneista, joista 4,3 miljoonaa euroa on jo maksettu. Rakenteilla olevien asuntojen arviolausunnon mukaisen käyvän arvon ja arvioidun kokonaisinvestoinnin välinen arvonlisä on noin 4 euroa osaketta kohti. Yllä mainitut luvut ovat tilintarkastamattomia ja arvonlisä, käyvät arvot sekä kokonaisinvestoinnin määrä saattavat muuttua ennen asuntojen valmistumista. Asuntosalkku-konserni ei kirjaa tulokseensa tai taseeseensa rakenteilla olevista asunnoista käyvän arvon muutoksia, vaan rakenteilla olevat asunnot arvostetaan taseessa hankintamenoon arvostettuina maksettujen osuuksien mukaisesti. Käyvän arvon muutos kirjataan vain valmiiden asuntojen portfoliosta, joka arvioidaan tilinpäätöshetkelle ja puolivuotiskatsauksen hetkelle, eli kahdesti vuodessa.

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

Arviossa käytetyt tuottovaatimukset ovat nousseet edelliseen arvioon verrattuna. Valmiille kohteille kassavirran tuottovaatimus on 4,25 % (3,94 % per 31.7.2022) ja jäännösarvon tuottovaatimus 4,35 % (4,04 %). Rakenteilla oleville kohteille kassavirran tuottovaatimus on 4,08 % (3,76 %) ja jäännösarvon tuottovaatimus 4,18 % (3,86 %). Jaettaessa asuntojen käypä arvo neliömetrimäärällä saadaan Tallinnan valmiiden asuntojen käyväksi arvoksi per neliömetri noin 4 400 euroa. Kaikki asunnot ovat omilla tonteilla.

Asuntosalkku-konsernin osakekohtainen oma pääoma per 30.9.2022 oli 149,66 euroa osaketta kohti ja oikaistun oman pääoman määrä 154,23 euroa osaketta kohti (oikaistuna käyvän arvon muutoksiin liittyvillä laskennallisilla verovelvoilla).

Asuntosalkku teettää seuraavan Suomen asuntoportfoliota koskevan käyvän arvon arvion kohdepäivälle 31.3.2023. Arvonmuutoksilla ei ole vaikutusta kuluvan tilikauden ohjeistukseen tai taloudellisiin tavoitteisiin.

Lisätietoja

Asuntosalkku Oyj

Jaakko Sinnemaa
toimitusjohtaja
Puh. +358 41 528 0329

jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi

Hyväksytty neuvonantaja
Aktia Alexander Corporate Finance Oy

Puh. +358 50 520 4098

Asuntosalkku Oyj

Asuntosalkku on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä. Se on vuokraustoimintaa harjoittava asuntosijoitusyhtiö, jonka sijoitusstrategian keskiössä ovat valikoidut yksittäiset asunnot omistusasuntotaloissa hyvillä sijainneilla Suomessa ja Viron pääkaupungissa Tallinnassa. Asuntosalkku keskittyy asuntoportfoliossaan pieniin asuntoihin painottaen Suomessa pääkaupunkiseutua ja Virossa Tallinnan vanhan kaupungin läheisyyttä. 30.9.2022 Asuntosalkku omisti 1 414 valmista asuntoa Suomessa, ja näiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 176,0 miljoonaa euroa. 31.1.2023 Asuntosalkku omisti 619 valmista asuntoa Tallinnassa, ja näiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 100,5 miljoonaa euroa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 30.9.2022 oli 97,7 prosenttia. Asuntosalkun perustajat ovat Jaakko Sinnemaa ja Timo Metsola. He ovat yhtiöidensä kautta myös Asuntosalkun keskeisiä omistajia.

www.asuntosalkku.fi

Liitteet

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