

# Asuntosalkku Oyj:n liiketoimintakatsaus 1.10.2022-31.12.2022: Korkeat vuokrausasteet tekivät Asuntosalkun liiketoiminnasta edelleen tuottoisaa, yhtiö tarkentaa lähiajan näkymiään

27.2.2023 10:30:00 EET | Asuntosalkku Oyj | Yhtiötiedote

Asuntosalkun maantieteellinen hajautus Suomeen ja Tallinnaan on toiminut, kun arvojen alenemiset ovat pysyneet kohtuullisina ja vuokrausasteet korkeina. Markkinaolosuhteet haastavat koko toimialaa, kun rahoituskuluissa on huomattavaa nousupainetta ja asuntojen arvostuksissa tuottovaatimusten noususta seuraavaa laskupainetta. Kokonaisuutta tasapainottaa se, että tietyillä Asuntosalkun suosimilla Tallinnan ranta-alueilla uudiskohteiden hinnat ovat nousseet. Valtaosa Asuntosalkun Tallinnan asunnoista on uusia, ja merkittävä osa niistä on ranta-alueilla. Korkeat vuokrausasteemme tukevat nettovuokratuottoa ja realisoitunutta voittoa, jotka ovat asuntojen käyvän arvon muutoksista riippumattomia. Asuntosalkku jakaa osinkoa joka toinen kuukausi, eli useammin kuin mikään muu suomalainen listayhtiö. Katsauskausi päähkinänkuoressa • Liikevaihto +27,3 % • Nettovuokratuotto +24,9 % • Vuokrausaste 96,9 % • Liiketoiminta on voitollista ja kasvoi hyvin.

Asuntosalkku Oyj - Yhtiötiedote - 27.2.2023 klo 10.30

## Korkeat vuokrausasteet tekivät Asuntosalkun liiketoiminnasta edelleen tuottoisaa, yhtiö tarkentaa lähiajan näkymiään

### Katsauskausi 10/2022-12/2022 lyhyesti (vrt. 10/2021-12/2021)

- Liikevaihto oli 4,0 (3,1) miljoonaa euroa, kasvua 27,3 %. Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat etenkin asuntoportfolion kasvu Virossa, Viron vuokratasojen ja vastikkeiden kasvu sekä Asuntoturva Oy:n sulautuminen konserniin 31.3.2022. Vastikkeet ovat Virossa suurimmaksi osaksi läpilaskutettavia.
- Nettovuokratuotto oli 2,7 (2,2) miljoonaa euroa, kasvua 24,9 %. Kasvun ajurit olivat pääosin samoja kuin liikevaihdolla lukuun ottamatta vastikkeiden kasvua.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 96,9 (96,4) prosenttia per 31.12.2022. Korkea vuokrausaste on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa.
- Kauden realisoitunut voitto ilman kertaluonteisia eriä oli 1,1 (0,9), kasvua 27,1 %. Kasvun ajurit olivat samoja kuin liikevaihdolla. Lisäksi verot Virossa olivat vertailukautta pienemmät. Vastakkaisesti vaikuttivat liiketoiminnan muut kulut, jotka olivat vertailukautta suuremmat.
- Valmiiden asuntojen määrä katsauskauden lopussa oli 2 022 (1 676). Rakenteilla olevia asuntoja oli katsauskauden lopussa 170 (172). Kehitykseen vaikuttivat asuntoportfolion kasvu Virossa ja Asuntoturva Oy:n sulautuminen konserniin.

Yhtiö noudattaa arvopaperimarkkinalain mukaista puolivuosisiraportointia ja julkistaa tilikauden kolmen ja yhdeksän ensimmäisen kuukauden osalta liiketoimintakatsaukset, joissa esitetään yhtiön taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tiedot. Tässä liiketoimintakatsauksessa esitettävät taloudelliset tiedot ovat tilintarkastamattomia. Ellei toisin mainita, luvut suluissa viittaavat vertailukauteen edellisvuonna. Tässä katsauksessa esitetyt yritystä ja sen liiketoimintaa koskevat lausumat perustuvat johdon näkemyksiin.

### Avainluvut

Liiketoimintakatsauksella esitettävät avainluvut eivät sisällä asuntojen käypiä arvoja eivätkä tunnuslukuja, jotka pohjautuvat konsernin rahavirtalaskelmaan. Yhtiö laatii konsernin rahavirtalaskelman ja teettää asuntojen käyvästä arvosta ulkopuolisen arvioitsijan arvion puolivuositain.

Osa tunnusluvuista sisältää kertaluonteisia kuluja, jotka johtuivat yhtiön First North -listautumisesta ja sulautumisesta Asuntoturva Oy:n kanssa. Kyseiset tunnusluvut on merkitty alla olevaan taulukkoon \*-merkinnällä. Tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 1.10.2021-30.9.2022 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja.

	1.10.-31.12. tai 31.12.		10/2021-9/2022 tai 30.9.2022
--	-------------------------	--	------------------------------

	2022	2021	Muutos	
Liikevaihto, M€	4,0	3,1	27,3 %	14,0
Nettovuokratuotto, M€	2,7	2,2	24,9 %	9,8
*Kauden voitto/tappio, M€	1,1	*0,8	40,3 %	*30,9
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	1,1	0,9	27,1 %	4,3
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,9	96,4		97,7
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 022	1 676	346 kpl	2 009
Asuntoja rakenteilla, kpl	170	172	-2 kpl	164
*Osakekohtainen tulos, €	1,12	*1,01 <sup>(1)</sup>	11,2 %	*34,16 <sup>(1)</sup>
Osakekohtainen oma pääoma, €	150,46	135,15 <sup>(1)</sup>	11,3 %	149,66
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	155,02	139,02 <sup>(1)</sup>	11,5 %	154,23

1) 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 %.

## Lähiajan näkymät (päivitetty)

Yhtiö arvioi konsernin liikevaihdon olevan 15,5–16,5 miljoonaa euroa (tilinpäätöstiedotteella 17.11.2022 julkaistu aiempi arvio 14,5–16,0 miljoonaa euroa) 30.9.2023 päättyvällä tilikaudella. Yhtiö ei tee ennustetta realisoitumattomasta voitosta/tappiosta sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon. Yhtiö arvioi 30.9.2023 päättyvän tilikauden realisoituneen voiton olevan 3,5–4,0 miljoonaa euroa (aiemmin 3,5–4,5 miljoonaa euroa).

Korkotason voimakas nousu vaikuttaa negatiivisesti näkymään tilikauden realisoituneesta voitosta. Korkotaso on noussut entisestään tilinpäätöstiedotteen yhteydessä julkaistujen näkymien jälkeen. Voimakas inflaatio on vaikuttanut vuokratasoihin ja erityisesti vastikkeisiin Tallinnassa. Vastikkeet Virossa ovat konsernille suurimmaksi osaksi vuokralaisilta edelleen laskutettavia eriä, joten vastikkeiden kasvu Virossa ei vaikuta merkittävästi konsernin voittoon, vaikka se vaikuttaakin liikevaihtoon.

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

## Toimitusjohtajan katsaus

### **Asuntosalkun liiketoiminta edelleen tuottoisaa korkeilla vuokrausasteilla**

Asuntosalkun sijoitusstrategia perustuu maantieteelliseen hajauttamiseen sekä yksittäisten huippuasuntojen valintaan. Tämä sijoitusstrategia toimi vuoden 2022 viimeisellä kalenterineljänneksellä hienosti. Tallinnan positiivisesti kehittyvä asuntomarkkina tasapainotti Suomen asuntomarkkinan haastavampaa tilannetta.

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

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

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

### **Asuntojemme vuokrausasteet erinomaisia**

Kokonaisportfolio on tuottanut hyvää juoksevaa tuottoa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli joulukuun lopussa 96,9 prosenttia. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa korkealla tasolla (96,3 % 31.12.2022). Tallinnan vahvasti kehittyvillä markkinoilla vuokrausasteemme oli erinomaisella tasolla (98,3 % 31.10.2022).

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

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

### **Rahoituskuluissa huomattavaa nousupainetta ja asuntojen arvostuksissa laskupainetta tuottovaatimusten nousun vuoksi**

Markkinakorkojen taso on noussut viimeisen vuoden aikana selkeästi, ja korkojen nousu jatkui vuoden viimeisellä neljänneksellä. Asuntosalkun Suomen tytäryhtiöiden lainat erääntyvät loppuvuodesta 2023 ja vuonna 2024. Korkotason muutokset tulevat vaikuttamaan rahoituskustannuksiin, kun lainoja jälleenrahoitetaan.

Sijoituskiinteistöjen, mukaan lukien asuntojen, tuottovaateet ovat nousseiden korkojen vuoksi olleet selkeässä nousussa globaalisti vuoden 2022 jälkipuoliskolla. Tämä vaikuttaa kaikkiin toimijoihin markkinoilla, mukaan lukien Asuntosalkku. Asuntosalkun portfolion osalta olemme myös raportoineet arvon laskua. Korkotason mahdollinen nousu tulee vaikuttamaan jatkossakin asuntojen käypään arvoon.

On mahdollista, että yleinen korkotaso nousee vielä tuntuvasti ja tulevaisuus toteutuu negatiivisempänä kuin tällä hetkellä yleisesti asuntomarkkinoilla hinnoitellaan. Negatiivisessa skenaariossa rahoituskustannukset nousisivat entisestään ja asuntojen käyvät arvot laskisivat entistä enemmän.

### **Strategiamme antaa näkemyksemme mukaan hyvät lähtökohdat tulevaisuuteen**

Kuluva, syyskuussa 2023 päättyvä tilikausi jatkuu markkinaolosuhteiltaan haastavana. Uskomme Asuntosalkun kilpailukykyyn juuri tällaisissa vaikeissa olosuhteissa, koska yksittäisiin asuntoihin painottuva strategiamme mahdollistaa joustavan asuntokohtaisen markkinoinnin ja vuokrahinnoittelun aivan toisella tavalla kuin vuokratiloissa, joissa linjan on naapurisovun säilymisen vuoksi oltava yhdenmukaisempi.

Jalostamme asuntokokonaisuuttamme kuluvalle tilikaudella aikaisempien vuosien tapaan. Virossa uudiskohteiden hinnat ovat nousseet merkittävästi tietyillä suosimillamme Tallinnan alueilla. On mahdollista, että asuntokokonaisuuden jalostaminen synnyttää realisoituvia myyntivoittoja.

Asuntosalkku Oyj on nyt tiheimmin osinkoa maksava yhtiö kaikista Helsingissä Nasdaqin kahdella listalla listatuista vajaan kahdestasadasta yhtiöstä. Osinkoa maksetaan joka toinen kuukausi, ja Asuntosalkku Oyj:n osake on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle.

Jaakko Sinnemaa

toimitusjohtaja

### **Katsauskauden keskeiset tapahtumat**

Virossa konsernin toiminta kasvoi suunnitelman mukaisesti. Suomessa vuokrausliiketoiminta oli vakaata koko katsauskauden ajan.

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.12.2022.

Asuntosalkun hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja vaihtuivat. Uusi puheenjohtaja on 14.12.2022 alkaen Hille Korhonen ja varapuheenjohtaja Topi Piela.

### **Tapahtumat katsauskauden jälkeen**

Asuntosalkku tiedotti 24.1.2023 aloittavansa liiketoimintakatsaukset vuosineljänneksittäin.

Asuntosalkku tiedotti 17.2.2023 uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä.

Asuntosalkku tiedotti 21.2.2023, että se on teettänyt katsauskauden jälkeen uuden käyvän arvon arviolausunnon Viron asuntoportfoliostaan. Asuntosalkun 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.

Yhtiötiedote asiasta on luettavissa Asuntosalkun verkkosivuilta [tästä linkistä](#).

Asuntosalkun tytäryhtiön Linnakodu OÜ:n tilikausi (1.8.–31.7.) eroaa emoyhtiön tilikaudesta.

Katsauskauden jälkeen Asuntosalkku on purkanut 19 asunnon varaussopimusta Tallinnassa Virossa. Näistä 14 oli Tallinnan merelliselle Kalarand-asuinalueelle rakennettavista taloista varattuja asuntoja, joiden hinnat nousivat erittäin voimakkaasti. Kyseisissä varaussopimuksissa hinnanmuutokset olivat mahdollisia ja ostajalla oikeus purkaa sopimus ilman sanktioita, jos rakennuttaja korottaa hintaa. Rakennuttaja ilmoitti korottavansa hintoja Asuntosalkun varaamista asunnoista keskimäärin noin 56 % sekä toteuttaneensa uusilla hinnoilla notariaalisia (eli sitovia) kauppvoja riittävän määrän, jolla rakentaminen toteutuu. Asuntosalkku purki varauksensa hinnankorotusten vuoksi. Asuntosalkku omistaa ennestään kyseiseltä Kalarand-asuinalueelta yhteensä 35 asuntoa, jotka ovat valmistuneet vuosina 2021 ja 2022. Lisäksi Asuntosalkku omistaa 55 asuntoa viereisestä merellisestä Noblessner-kaupunginosasta sekä 98 asuntoa viereisestä Kalamaja-kaupunginosasta. Viisi muuta varaussopimusta peruuntui Asuntosalkusta riippumattomista syistä. Varausmaksut on palautettu Asuntosalkulle.

Katsauskauden jälkeen on valmistunut 11 rakenteilla ollutta asuntoa ja purettu edellä mainitut 19 varaussopimusta. Näin rakenteilla olevien asuntojen määrä on laskenut 170:stä ensimmäisen neljänneksen päättyessä 140:een per 31.1.2023, mikä on Viron asuntoportfolion käypää arvoa koskeneessa tiedotteessa (21.2.2023) raportoitu määrä. Näistä 140 kohteesta on tehty molemmin puolin sitovat notariaaliset kaupat.

## Lehdistö- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 27.2.2023 klo 11.00. Esitystä voi seurata webcastina [tästä linkistä](#). Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa [asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/](https://asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/).

Tämä on tiivistelmä kolmen kuukauden liiketoimintakatsauksesta 1.10.2022–31.12.2022, joka on kokonaisuudessaan tämän tiedotteen liitteenä sekä ladattavissa yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/](https://asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/).

## Lisätietoja

Asuntosalkku Oyj

Jaakko Sinnemaa  
toimitusjohtaja  
Puh. +358 41 528 0329

[jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi](mailto: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 31.12.2022 oli 96,9 prosenttia. Asuntosalkun perustajat ovat Jaakko Sinnemaa ja Timo Metsola. He ovat yhtiöidensä kautta myös Asuntosalkun keskeisiä omistajia.

[www.asuntosalkku.fi](http://www.asuntosalkku.fi)

## **Liitteet**

- [Lataa tiedote pdf-muodossa.pdf](#)
- [Asuntosalkku\\_Oyj\\_liiketoimintakatsaus\\_01\\_10\\_2022-31\\_12\\_2022.pdf](#)