



PUOLIVUOSIKATSAUS 1.10.2022–31.3.2023



Asuntosalkku Oyj: Puolivuosikatsaus 1.10.2022–31.3.2023 (tilintarkastamaton)

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle – hajautus toimi

Asuntosalkun maantieteellinen hajautus Suomeen ja Tallinnaan on toiminut, kun käypien arvojen alenemiset kokonaisuutena ovat pysyneet kohtuullisina ja vuokrausasteet korkeina. Markkinaolosuhteet haastavat yhä koko toimialaa. Rahoituskuluissa on huomattavaa nousupainetta ja asuntojen arvostuksissa tuottovaatimusten noususta seuraavaa laskupainetta. Kokonaisuutta tasapainottaa se, että Tallinnan asuntojen vuokrat ovat nousseet nopeasti ja tietyillä Asuntosalkun suosimilla Tallinnan ranta-alueilla uudiskohteiden hinnat ovat kohonneet tuntuvasti. Valtaosa Asuntosalkun Tallinnan asunnoista on uusia, ja merkittävä osa niistä on ranta-alueilla. Korkeat vuokrausasteemme tukevat nettovuokratuottoa, joka on asuntojen käyvän arvon muutoksista riippumatonta. Asuntosalkku jakaa osinkoa joka toinen kuukausi, eli useammin kuin mikään muu suomalainen listayhtiö.

Kausi pähkinänkuoressa

- Liikevaihto +27,0 %
- Nettovuokratuotto +25,5 %
- Vuokrausaste 97,6 %
- Operatiivinen liiketoiminta kasvoi hyvin ja on kannattavaa. Tuloksen näyttämä tappio on seurausta asuntojen käyvän arvon muutoksesta.

Suluissa esitetyt luvut viittaavat edellisen tilikauden vastaavaan ajanjaksoon, ellei toisin ilmoiteta. Tämän tiedotteen luvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Edellisen kokonaisen tilikauden tuloslaskelma, tase ja rahavirtalaskelma ovat tilintarkastettuja. Lukujen vertailukelpoisuutta käsitellään liitetiedossa 5. "Vuokrausaste" tarkoittaa samaa kuin "Taloudellinen vuokrausaste" jäljempänä määritellysti.

10/2022–3/2023 lyhyesti

- Liikevaihto oli 8,0 (6,3) miljoonaa euroa, kasvua 27,0 %. Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat etenkin asuntoportfolion kasvu Virossa, Viron vuokrasojen ja vastikkeiden kasvu sekä Asuntoturva Oy:n sulautuminen konserniin. Vastikkeet ovat Virossa suurimmaksi osaksi läpilaskutettavia.
- Nettovuokratuotto oli 5,6 (4,4) miljoonaa euroa, kasvua 25,5 %. Kasvun ajurit olivat pääosin samoja kuin liikevaihdolla lukuun ottamatta vastikkeiden kasvua.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 97,6 (97,0) prosenttia per 31.3.2023. Korkea vuokrausaste on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa.
- Kauden voitto/tappio oli -6,6 (28,9) miljoonaa euroa. Lasku johtuu suurimmaksi osaksi realisoitumattomasta voitosta/tappiosta sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon (jatkossa "realisoitumaton voitto/tappio"). Realisoitumaton voitto/tappio on laskennallinen erä, joka syntyy sijoitusten

käyvän arvon muutoksen ja nettoinvestointien erotuksesta. Realisoitumaton voitto/tappio vertailukaudella sisälsi myös kertaluonteisia positiivisia vaikutuksia asunto-omaisuuden arvon laskenta- ja arvostusmenetelmien muutoksesta. Kauden voittoon vaikutti positiivisesti nettovuokratuoton kasvu ja negatiivisesti korkokulujen, henkilöstökulujen ja liiketoiminnan muiden kulujen kasvu.

- Kauden realisoitunut voitto ilman kertaluonteisia eriä oli 2,1 (1,9) miljoonaa euroa, kasvua 8,2 %. Kasvun ajurit olivat samoja kuin kauden voitolla realisoitumatonta voittoa/tappiota lukuun ottamatta.
- Valmiiden asuntojen käypä arvo yhteensä kauden lopussa oli 271,0 (269,4) miljoonaa euroa. Arvoa kasvattivat investoinnit asuntoportfolion kasvuun Virossa. Arvoa pienensi realisoitumaton tappio.
- Realisoitumaton voitto/tappio oli Suomessa -6,6 (9,7) miljoonaa euroa ja Virossa -3,4 (19,3) miljoonaa euroa. Vertailukaudella realisoitumaton voitto/tappio sisälsi myös kertaluonteisia vaikutuksia muutoksesta asunto-omaisuuden arvostusmenetelmässä Suomessa ja käyvän arvon laskentatavassa Virossa.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 142,29 (149,68) euroa. Käyvän arvon muutoksista johtuvilla laskennallisilla verovelvoilla oikaistu osakekohtainen oma pääoma oli 145,51 (155,81) euroa.
- Valmiiden asuntojen määrä kauden lopussa oli 2 033 (1 971). Rakenteilla olevia asuntoja oli kauden lopussa 140 (167).

Konsernin keskeiset tunnusluvut

Tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 1.10.2021–30.9.2022 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja. Vertailukaudella 1.10.2021–31.3.2022 toteutui 0,1 miljoonaa euroa kertaluonteisia kuluja, jotka johtuivat yhtiön First North -listautumisesta ja sulautumisesta Asuntoturva Oy:n kanssa. Kertaluonteisia kuluja sisältävät tunnusluvut on merkitty alla olevaan taulukkoon *-merkinnällä.

	1.10.–31.3. tai 31.3.		Muutos	1.10.2021– 30.9.2022 tai 30.9.2022
	2023	2022		
Liikevaihto, M€	8,0	6,3	27,0 %	14,0
Nettovuokratuotto, M€	5,6	4,4	25,5 %	9,8
*Kauden voitto/tappio, M€	-6,6	*28,9 ⁽¹⁾		*30,9 ⁽¹⁾
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	2,1	1,9	8,2 %	4,3
*Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	2,3	*1,9	21,6 %	*3,1
FFO ilman kertaluonteisia eriä, M€	2,3	2,0	15,9 %	4,4
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	271,0	269,4	0,6 %	275,3
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	170,5	183,0	-6,8 %	176,0
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€	100,5	86,4	16,3 %	99,3
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€ ⁽²⁾	28,7	32,2	-10,9 %	33,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,6	97,0		97,7
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	48,8	45,3		46,5
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 033	1 971	62 kpl	2 009
Asuntoja rakenteilla, kpl	140	167	-27 kpl	164
*Osakekohtainen tulos, € ⁽³⁾	-6,67	*35,06 ⁽¹⁾		*34,16 ⁽¹⁾
Osakekohtainen oma pääoma, €	142,29	149,68	-4,9 %	149,66
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	145,51	155,81		154,23

1) Vertailukauden luku sisältää laskentamenetelmän muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 5

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

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 %.

Tilikauden toista neljänestä koskien esitetään samat avainluvut kuin liiketoimintakatsauksessa vuosineljänneksittäin. Kauden päätöshetken tilannetta kuvaavat tunnusluvut eli taloudellinen vuokrausaste, asuntoja omistuksessa, asuntoja rakenteilla, osakekohtainen oma pääoma ja oikaistu osakekohtainen oma pääoma on esitetty yllä puolivuotiskauden tunnusluvuissa.

	1.1.–31.3.			10/2021–
	2023	2022	Muutos	9/2022
Liikevaihto, M€	4,0	3,2	26,7 %	14,0
Nettovuokratuotto, M€	2,8	2,2	26,0 %	9,8
*Kauden voitto/tappio, M€	-7,7	*28,1		*30,9
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	1,0	1,0	-7,6 %	4,3
*Osakekohtainen tulos, € ⁽³⁾	-7,79	*32,43 ⁽¹⁾		*34,16 ⁽¹⁾

1) Vertailukauden luku sisältää laskentamenetelmän muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 5

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 %.

Tulevaisuuden tavoitteet ja näkymät

Taloudelliset tavoitteet

Asuntosalkku asetti kesäkuussa 2022 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 katsauskauden päättyessä 31.3.2023 seuraavat:

- Viron valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlaskettu käypä arvo oli 129,2 miljoonaa euroa
 - eli 43 % Viron ja Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlasketusta käyvästä arvosta.
- Suomen valmiiden asuntojen käypä arvo oli 170,5 miljoonaa euroa
 - eli 57 % Viron ja Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlasketusta käyvästä arvosta.
 - Asuntosalkulla ei ollut Suomessa rakenteilla olevia asuntoja per 31.3.2023.
- Luototusaste (LTV) oli 48,8 prosenttia

Lähiajan näkymät (päivitetty 27.2.2023)

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

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle

Asuntosalkun sijoitusstrategia perustuu tarkkaan valikoituihin ja käsityönä poimituihin yksittäisiin asuntoihin. Ne sijaitsevat kasvukeskusten omistusasuntotaloissa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Asuntoja on Helsingin, Tampereen, Turun ja Lahden seuduilla sekä Tallinnassa. Asuntosalkun sijoitustapa on saman tyyppinen, jolla taitavimmat asuntosijoittajat sijoittavat omia rahojaan. Siksi se toimii.

Kun omistat Asuntosalkun osakkeita, saat ammattilaisorganisaation käyttösi tehokkaasti ja pienillä kuluilla. Esimerkiksi sijoitusasunnon ostosta menee varainsiirtovero, jota Asuntosalkun osaketta ostaessa tai myydessä ei makseta. Lisäksi Asuntosalkun osakkeen ostaminen ja myyminen on sijoitusasunnon ostamista ja myymistä yksinkertaisempaa.

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle. Jos esimerkiksi ostaa 100 000 euron hintaisen sijoitusasunnon, josta puolet on velkaa, sijoittaa yhteen asuntoon omaa pääomaansa 50 000 euroa. Sijoittamalla vastaavan summan Asuntosalkkuun saa osuuden yhtiöstä, jolla on yli 2 000 asuntoa, tarkkaan valikoidut sijoituskohteet ja hyvä hajautus kahden maan pääkaupungeissa sekä Suomen kasvukeskuksissa. Rahoitusteoriassa hajautus mainitaan usein ainoana ”ilmaisena lounaana”, jonka sijoittaja voi saada.

Ostamalla Asuntosalkun osakkeita sijoitusasuntoihin pääsee sijoittamaan päivän hintaan, joka vaihtelee. Sijoittaja voi itse vertailla mm. yhtiön asuntokokonaisuuden arvonmääritysarvoa, vuokrausastetta, vuokratuottoa ja osakkeen kulloistakin kurssia, jolla sijoitus on mahdollista tehdä.

Sekä Tallinnalla että Suomella on omat valttinsa

Kasvunäkymämme ovat Tallinnan kiinnostavilla ja nopeasti kehittyvillä markkinoilla. Asuntosalkku on jo nyt Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä.

Kaikki Viron asuntomme sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin vanhan kaupungin läheisyydessä. Ne ovat laadukkaasti kalustettuja premium-luokan asuntoja, jotka mahdollistavat hyvän vuokratuoton ja erittäin korkean vuokrausasteen. Asuntoja paikan päällä nähneet kuvailevat niitä tyypillisesti ilmauksella WAU!

Suomessa taas menestysreseptinä on tarjota asuntokohtaiselta kokonaisvuokraltaan edullisia asuntoja, joihin todella suurella joukolla vuokralaisia on kaikissa markkinatilanteissa varaa. Asunnot pyritään pitämään vuokratuottoa ajatellen juuri tarkoituksenmukaisessa ja optimaalisessa kunnossa.

Päättyneen kauden vuokrausasteemme ovat erinomaisia. Lisäksi olemme salkun jalostuksen yhteydessä myyneet asuntoja selvästi niiden arvonmääritysarvoja korkeammilla hinnoilla.

Kokonaisportfolio on tuottanut juoksevaa tuottoa hyvin. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli maaliskuun lopussa 97,6 prosenttia. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa korkealla tasolla (97,0 % 31.3.2023). Tallinnan vahvasti kehittyvillä markkinoilla vuokrausasteemme oli erinomaisella tasolla (99,2 % 31.1.2023).

Puolivuotiskauden jälkeen Asuntosalkku on myynyt kahdeksan asuntoa Virossa ja yhden Suomesta. Kauppahinnat Virossa myydyistä asunnoista ovat olleet 1,3 miljoonaa euroa ja Suomessa myydyistä asunnosta 0,2 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa on tuottanut luovutusvoittoa.



Katsauskauden jälkeen Virossa myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimukselle 3,96 % ja Suomesta myyty asunto tuottovaatimukselle 3,63 %. Myytyjen asuntojen arvonmäärittystä korkeampina toteutuneet hinnat viittaavat yhtiön mahdollisuuksiin jalostaa portfolioa joustavasti ja tuottavasti.

Rahoituskuluissa huomattavaa nousupainetta ja asuntojen arvostuksissa laskupainetta tuottovaatimusten nousun vuoksi

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

Sijoituskiinteistöjen, mukaan lukien asuntojen, tuottovaatimukset ovat nousseiden korkojen vuoksi olleet selkeässä nousussa globaalisti vuoden 2022 jälkipuoliskolla ja vuoden 2023 alussa. Tämä vaikuttaa kaikkiin toimijoihin markkinoilla, mukaan lukien Asuntosalkku.

Strategiamme antaa hyvät lähtökohdat tulevaisuuteen

Uskomme Asuntosalkun kilpailukykyyn juuri tällaisissa vaikeissa olosuhteissa. Yksittäisiin hyvin tuottaviin asuntoihin painottuva strategiamme mahdollistaa joustavan asuntokohtaisen markkinoinnin ja vuokrahinnoittelun aivan toisella tavalla kuin vuokrataloissa, joissa vuokrapyyntöjen linjan on naapurisovun säilymisen vuoksi oltava yhdenmukainen.

Jatkamme asuntokokonaisuuttamme jalostamista kuluvalla tilikaudella. Samalla, kun etsimme ja valikoimme sopivia ostokohteita, myymme tiettyjä asuntoja. Virossa uudiskohteiden hinnat ovat nousseet merkittävästi tietyillä suosimillamme Tallinnan alueilla. On mahdollista, että asuntokokonaisuuden jalostaminen synnyttää jatkossakin realisoituvia myyntivoittoja.

Asuntosalkku Oyj on tiheimmin osinkoa maksava yhtiö kaikista Helsingissä Nasdaqin kahdella listalla listatuista vajaasta kahdestasadasta yhtiöstä. Osinkoa maksetaan joka toinen kuukausi. Muiden etujen lisäksi myös tämä korostaa sitä, että Asuntosalkku Oyj:n osake on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle.

Jaakko Sinnemaa
toimitusjohtaja



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.

Alla olevassa taulukossa on esitetty Suomen ja Viron Valtiovarainministeriöiden (Virossa *Rahandusministeeriumi*) keväällä 2023 julkaisemien talousennusteiden mukainen vuosittainen kehitys bruttokansantuotteessa markkinahintaan, työttömyysasteessa (15–74-vuotiaat) sekä inflaatiota kuvaavassa kuluttajahintaindeksissä.

BKT	2024E	2023E	2022
Suomi	1,3 %	-0,2 %	2,1 %
Viro	3,0 %	-1,5 %	-1,3 %
Työttömyys			
Suomi	6,8 %	7,0 %	6,8 %
Viro	7,2 %	7,4 %	5,6 %
Inflaatio			
Suomi	2,5 %	5,5 %	7,1 %
Viro	3,0 %	9,2 %	19,4 %

Lähteet: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus, kevät 2023, 23.3.2023 ja Rahandusministeeriumi kevädine majandusprognoos 2023, 6.4.2023

Toimialan toimintaympäristö

Kaupungistuminen ja väestönkasvu

Kaupungistumisen megatrendin odotetaan jatkuvan, ja Tilastokeskus arvioi väestönkasvuksi vuosina 2023–2040 yhtiön keskeisimmillä kohdealueilla Suomessa 10,3 prosenttia, mikä vastaa noin 185 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Pääkaupunkiseudun asukasluvun odotetaan kasvavan 11,8 prosenttia vastaavalla ajanjaksolla, mikä tarkoittaa noin 144 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Koko maan väestönkasvuksi vuosille 2023–2040 ennustetaan ainoastaan noin 25 000 asukkaan eli 0,5 prosentin lisäystä, joten muuttoliikkeen kohti kaupunkeja ennustetaan jatkuvan Suomessa.¹

Myös Virossa muuttoliikkeen ennustetaan jatkuvan kohti pääkaupunki Tallinnaa, jossa väkiluvun ennustetaan kasvavan vuosien 2023–2040 aikana 7,7 prosenttia, mikä vastaa noin 34 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Vastaavasti koko Viron osalta väkiluvun arvioidaan laskevan vuosien 2023–2040 aikana 1,9 prosenttia, mikä vastaa noin 25 000 asukkaan kumulatiivista vähentymistä.²

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 34,2 prosenttia, kun verrataan vuoden 2010 hintoja vuoden 2022 neljännen kvartaalin (1.10.–31.12.2022) 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 3,1 prosenttia siirryttäessä vuoden 2022 kolmannesta kvartaalista neljanteen kvartaaliin.³

Tallinnassa asuinhuoneistojen hinnat ovat nousseet selvästi Suomen pääkaupunkiseudun hintoja enemmän pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Asuinhuoneistojen keskimääräiset neliöhinnat Tallinnassa olivat nousseet 229,3 prosenttia, kun verrataan vuoden 2010 hintoja vuoden 2022 neljännen kvartaalin hintoihin. Tallinnassa tarkastelujakson hintojen huippu ajoittui vuoden 2022 neljanteen kvartaaliin. Tallinnassa asuinhuoneistojen hinnat ovat nousseet 3,5 % siirryttäessä vuoden 2022 kolmannelta kvartaalilta neljanteen kvartaaliin.⁴

¹ Tilastokeskus: Väestöennuste 2021, Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2021–2040. [Otanta: Koko maa, Helsinki, Espoo, Vantaa, Lahti, Tampere ja Turku]

² Statistics Estonia: Population projection 2020-2080

³ Tilastokeskus: Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät tontin omistusmuodon mukaan, vuosittain, 2009-2022; ja Tilastokeskus: Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, neljännesvuosittain, 2006Q1-2022Q4

⁴ Estonian Land Board: Price statistics, transactions with residential apartments

Vuokramarkkinat

Suomen ja Viron vuokramarkkinat eroavat toisistaan selkeästi muun muassa vuokralla asuvien osuudella. Tallinnassa vuokralla asuvien osuus kaupungin väestöstä oli vuonna 2021 noin 19 prosenttia.⁵ Helsingissä vuokra-asuminen on selkeästi Tallinnaa yleisempää, sillä vuokralla asuvien osuus kaupungin väestöstä vuonna 2021 oli noin 46 prosenttia.⁶

Ukrainan sodan vaikutukset yhtiön liiketoimintaan

Sota Ukrainassa on heikentänyt euroalueen talousnäkyviä ja lisännyt taloudellista epävarmuutta. Ukrainan sodalla ei ole ollut merkittäviä suoria vaikutuksia Asuntosalkun liiketoimintaan, mutta kohonnut korkotaso ja inflaatio vaikuttavat yhtiöön. Kohonnut korkotaso vaikuttaa yhtiön rahoituskuluihin, koska osa yhtiön lainoista on korkosuojaamatonta. Inflaation ja kohonneiden kustannusten myötä yhtiövastikkeet ovat nousseet.

Taloudellinen katsaus

Liikevaihto ja tulos

Asuntosalkun puolivuotiskauden liikevaihto kasvoi mutta voitto laski edelliseen tilikauteen verrattuna. Liikevaihdon kasvua selittää konsernin asuntomäärän kasvu ja Viron vuokratasojen sekä vastikkeiden kasvu. Vastikkeet ovat Virossa suurimmaksi osaksi läpilaskutettavia. Kauden voiton laskua selittää suurimmaksi osaksi realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Tähän erään sisältyi vertailukaudella myös positiivisia kertaluonteisia vaikutuksia.

Asuntosalkun liikevaihto kasvoi 8,0 (6,3) miljoonaan euroon. Liikevaihto koostuu pääasiassa vuokratuotoista, jotka olivat 7,9 (6,2) miljoonaa euroa, ja sijoitusten realisoituneista luovutusvoitoista, jotka olivat 0,1 (0,1) miljoonaa euroa. Yhtiön nettovuokratuotto kasvoi 5,6 (4,4) miljoonaan euroon. Liikevaihdon ja nettovuokratuoton kehitykseen vaikuttivat etenkin asuntoportfolion kasvu Virossa, Asuntoturva Oy:n sulautuminen konserniin ja Viron vuokratasojen kasvu. Liikevaihtoon vaikutti lisäksi vastikkeiden kasvu Virossa. Vastikkeet ovat Virossa suurimmaksi osaksi läpilaskutettavia.

Henkilöstökulut kasvoivat -0,6 (-0,3) miljoonaan euroon. Kasvu on henkilöstön määrän kasvua selvästi suurempaa, koska henkilöstön luonteessa on merkittävä ero vertailukauteen. Osa johtaja- ja päällikkötason tehtävistä tehtiin ennen yhtiön FN-listautumista vaihtoehtorahaston hoitajan toimesta, ja Asuntosalkku maksoi tästä hoitopalkkioita. Kyseinen henkilöstö siirtyi yhtiöön listautumisen yhteydessä kesällä 2022. Henkilöstön määrää vähensi harjoittelijoiden poistuminen, ja nettomuutos henkilöstömäärässä on pieni. Lisäksi palkkoja ja palkkioita korotettiin FN-listautumisen yhteydessä markkinatasoa vastaaviksi.

Liiketoiminnan muiden kulujen kasvu johtui suurimmaksi osaksi realisoitumattomasta tappiosta ja kuluista, jotka liittyvät yhtiön julkisen kaupankäynnin kohteena olemiseen. Vertailukaudella yhtiö ei ollut julkisen kaupankäynnin kohteena. Lisäksi liiketoiminnan kasvaminen vaikutti kulujen kasvuun. Kertaluonteisista Asuntosalkun FN-listautumiseen liittyvistä kuluista ja Asuntosalkun ja Asuntoturva Oy:n sulautumisen kuluista osa ajoittuu vertailukauteen. Liiketoiminnan muut kulut ilman realisoitumaton tappiota olivat yhteensä -0,5 (-0,4) miljoonaa euroa, josta kertaluonteisia kuluja oli 0,0 (-0,1) miljoonaa euroa.

Realisoitumaton voitto/tappio on laskennallinen erä, joka syntyy sijoitusten käyvän arvon muutoksen ja nettoinvestointien erotuksesta. Erä sisältää kauden lopussa omistettujen asuntojen vaikutuksen lisäksi kauden aikana myydyistä asunnosta syntyvän vaikutuksen, kun myydyistä asunnoista aiemmin kirjatut realisoitumattomat voitot vähennetään tuloksesta. Realisoitumaton voitto/tappio oli Suomessa ja Virossa yhteensä -10,0 (29,0) miljoonaa euroa, josta Suomen portfolion osuus oli -6,6 (9,7) miljoonaa euroa ja Viron portfolion -3,4 (19,3) miljoonaa euroa. Vertailukauden realisoitumattomasta voitosta 18,0 miljoonaa euroa johtui sijoituskiinteistöjen käypään arvon arvostamisen menetelmä- ja laskentamuutoksen vaikutuksesta. Realisoitumaton voitto/tappio jakautuu johdon arvion mukaan kauden lopussa omistettujen asuntojen vaikutukseen -9,9 (29,1) miljoonaa euroa ja kauden aikana realisoidusta asunnosta aiemmin kirjattujen arvostusvoittojen vähennykseen -0,1 (-0,1) miljoonaa euroa.

Korkokulut ja muut rahoituskulut olivat -1,6 (-1,0) miljoonaa euroa. Muutos vertailukauteen selittyy viitekorkojen nousulla ja konsernin suuremmalla lainamäärällä. Yhtiön lainapääoman kasvu selittyy edellä mainitulla sulautumisella sekä Linnakodu OÜ:n nostamilla uusilla lainoilla.

⁵ Statistics Estonia: Population by sex, age group, ethnic nationality, type and tenure status of dwelling, and place of residence (county)

⁶ Tilastokeskus: Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteen ja asuntokunnan koon ja vanhimman iän mukaan, 2005–2021

Voitto (-tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja laski -7,6 (31,3) miljoonaa euroon. Laskua vertailukaudesta selittää suurimmaksi osaksi realisoitumaton voitto/tappio. Positiivisesti kauden voittoon ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja vaikutti nettovuokratuoton kasvu.

Kauden voitto (-tappio) oli -6,6 (28,9) miljoonaa euroa. Tuloverot olivat 1,0 (-2,5) miljoonaa euroa, joista realisoitumattomasta tappiosta johtuvia laskennallisia veroja oli 1,3 (-1,9) miljoonaa euroa.

Taloudellinen vuokrausaste 31.3.2023 oli 97,6 % (97,0 %). Korkea vuokrausaste sekä katsauskauden että vertailukauden lopussa (31.3.2022) on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa.

Taloudellinen asema ja rahavirta

Asuntosalkun taloudellinen asema ja maksuvalmius puolivuotiskauden aikana ja lopussa olivat hyvät. Liiketoiminnan kasvusta huolimatta taseen loppusumma laski vertailukaudesta realisoitumattoman tappion vuoksi. Omavaraisuusaste laski tilikauden aikana suurimmaksi osaksi samasta syystä.

Asuntosalkku-konsernin taseen loppusumma 31.3.2023 oli 290,5 (295,6) miljoonaa euroa.

Pysyvät vastaavat kasvoivat 277,3 (277,0) miljoonaa euroon. Pysyvät vastaavat kasvoivat uusien kohteiden hankinnoilla Tallinnassa ja perusparannusinvestoinneilla asuntoihin vähennettynä asuntojen myynneillä, joiden nettovaikutus oli yhteensä 5,5 (44,1) miljoonaa euroa. Vertailukauden luku sisältää myös Asuntoturva Oy:n sulautumisen, jonka vaikutus oli vertailukaudella 33,2 miljoonaa euroa. Pysyvät vastaavat laskivat realisoitumattoman voiton/tappion vuoksi -10,0 (kasvoivat 29,0) miljoonaa euroa. Asuntosalkun omistamien asuntojen määrä kasvoi kauden aikana 24 (311) asunnolla.

Vaihtuvat vastaavat laskivat 13,2 (18,5) miljoonaa euroon. Rahavaroja oli kauden päättyessä 4,5 (17,8) miljoonaa euroa. Muutos rahoissa ja pankkisaamisissa selittyy osittain yhtiön tekemillä lyhytaikaisilla rahamarkkinasijoituksilla, joita oli kauden päättyessä 8,0 (0,0) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli puolivuotiskaudella hyvällä tasolla.

Oma pääoma laski 140,4 (147,7) miljoonaa euroon. Laskua selittävät tilikauden tulos ja osingonjako.

Kauden päättyessä korollisen vieraan pääoman määrä oli 144,7 (139,8) miljoonaa euroa. Kasvu vertailukauteen nähden selittyy Linnakodu OÜ:n nostamilla lainoilla. Pitkäaikaisen vieraan pääoman laskua 127,7 (144,0) miljoonaa euroon nostetuista lainoista huolimatta selittää konsernin lainoista kolmen, määrältään yhteensä 18,3 miljoonaa euroa, muuttuminen pitkäaikaisista lyhytaikaisiksi. Lainojen muutoksen lisäksi asuntojen käypään arvoon arvostamisesta johtuvan laskennallisen verovelan lasku 3,2 (6,0) miljoonaa euroon selittää myös pitkäaikaisen vieraan pääoman muutosta.

Lyhytaikainen vieras pääoma kasvoi 22,4 (3,9) miljoonaa euroon. Kasvu johtuu suurimmaksi osaksi edellä mainitusta kolmen lainan muuttumisesta lyhytaikaisiksi.

Konsernin omavaraisuusaste oli 48,4 % (50,0 %). Konsernin yhtiöistä Linnakodulla oli katsauskauden päättyessä käyttämätöntä lainalimiittiä yhteensä 9,2 (4,5) miljoonaa euroa. Muilla konsernin yhtiöillä ei ollut käyttämätöntä lainalimiittiä per 31.3.2023 tai 31.3.2022.

Lainojen pääomilla painotettu keskimääräinen maturiteetit katsauskauden päättyessä oli 2,0 (2,8) vuotta ja korkosuojauksessa käytettyjen johdannaisten nimellisarvoilla painotettu keskimääräinen maturiteetti 0,5 (1,4) vuotta. 55,3 % (68,8 %) lainojen pääomista oli korkosuojattu. Lainojen keskiporkko katsauskauden päättyessä sisältäen marginaalin, viitekoron ja korkosuojauksen vaikutuksen oli 2,8 % (1,7 %).

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli puolivuotiskaudella 2,3 (1,9) miljoonaa euroa. Muutos vertailukauteen selittyy pääasiassa edellä mainitulla nettovuokratuoton kasvulla ja vastakkaiselta vaikutukseltaan henkilöstökulujen, liiketoiminnan muiden kulujen sekä korkokulujen kasvulla. FFO ilman kertaluonteisia eriä kasvoi ja oli 2,3 (2,0) miljoonaa euroa.

Asuntosalkku investoi puolivuotiskaudella rahamarkkinasijoituksiin yhteensä 8,0 (0,0) miljoonaa euroa. Kaikki kyseiset rahamarkkinasijoitukset erääntyvät tilikauden toisella vuosipuolikkaalla. Rahamarkkinasijoituksia ei erääntynyt puolivuotiskaudella eikä vertailukaudella.

Katsaus sijoituskohteisiin

Asuntosalkulla oli puolivuotiskauden päättyessä 1 414 (1 414) asuntoa Suomessa ja 619 (557) Virossa sekä 140 (167) rakenteilla olevaa asuntoa Virossa. Viron asunnot sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin vanhan kaupungin läheisyydessä. Konserniyhtiöistä Asuntosalkku Suomi ja Suomen Asuntovarainhoito omistavat asuntoja Suomessa ja Linnakodu Virossa, Tallinnassa. Emoyhtiö ei omista asuntoja suoraan.

Asuntosalkun valmiiden asuntojen käypä arvo 31.3.2023 oli 271,0 (269,4) miljoonaa euroa. Konsernin asuntoportfolion valmiiden asuntojen käyvät arvot jakautuivat 31.3.2023 Suomen ja Viron kesken siten, että 62,9 (67,9) prosenttia käyvistä arvoista muodostui asunnoista Suomessa ja 37,1 (32,1) prosenttia asunnoista Virossa. Suomessa ei ollut katsauskauden tai vertailukauden päättyessä rakenteilla olevia asuntoja. Virossa sijaitsevien valmiiden asuntojen käypä arvo oli 100,5 (86,4) miljoonaa euroa ja rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo 28,7 (32,2) miljoonaa euroa.

Käyvän arvon perusteella valmiiden asuntojen arvo per neliömetri on Suomessa 3 137 (3 367) ja Virossa 4 435 (4 270) euroa sekä koko portfoliolle yhteensä 3 519 (3 612) euroa per neliömetri. Pinta-alat asunnoissa yhteensä ovat Suomessa 54 345 (54 345) neliömetriä ja Virossa 22 660 (20 236) eli koko portfoliossa 77 005 (74 581).

Yhtiön Suomessa sijaitsevien asuntojen käypä arvo jakautuu alueellisesti seuraavasti: 37 % (37 %) Helsingissä, 34 % (34 %) Vantaalla, 7 % (7 %) Espoossa, 9 % (9 %) Tampereen, Turun ja Lahden seuduilla sekä 13 % (13 %) pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ja muualla Etelä-Suomessa.

Asuntosalkun koko asuntoportfolion valmiiden asuntojen keskineliökoko 31.3.2023 oli 37,9 m² (37,8). Asuntoportfolion jakauma huoneluvun mukaan on esitetty seuraavassa taulukossa erikseen Suomen ja Viron asuntojen osalta.

	31.3.2023		31.3.2022	
Asuntojen lukumäärä huoneistotyypeittäin, Suomi	kpl	%	kpl	%
Yksiöt	933	66,0 %	933	66,0 %
Kaksiot	401	28,4 %	401	28,4 %
Kolmiot ja suuremmat	80	5,7 %	80	5,7 %
Yhteensä	1 414	100,0 %	1 414	100,0 %

	31.1.2023		31.1.2022	
Asuntojen lukumäärä huoneistotyypeittäin, Viro	kpl	%	kpl	%
Yksiöt	210	33,9 %	190	34,1 %
Kaksiot	383	61,9 %	349	62,2 %
Kolmiot ja suuremmat	26	4,2 %	18	2,4 %
Yhteensä	619	100,0 %	557	100,0 %

Asuntosalkun asuntoportfolion valmiiden asuntojen keskibruttovuokra 31.3.2023 oli 629 €/kk (610). Asuntoportfolion jakauma vuokrien mukaan on esitetty alla olevassa taulukossa erikseen Suomen ja Viron asuntojen osalta.

	2023		2022	
Asuntojen jakauma kuukausivuokrien mukaan	Suomi, 31.3.	Viro, 31.1.	Suomi, 31.3.	Viro, 31.1.
< 450 €	7,1 %	15,5 %	7,6 %	27,1 %
450–500 €	4,0 %	11,5 %	3,6 %	15,6 %
501–550 €	5,0 %	11,3 %	6,4 %	12,0 %
551–600 €	15,1 %	14,2 %	14,6 %	16,2 %
601–650 €	22,0 %	14,2 %	22,1 %	12,7 %
651–699 €	18,8 %	12,8 %	20,1 %	10,8 %
> 700 €	27,9 %	20,5 %	25,5 %	5,6 %

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.

Raideliikenneasemia lähellä olevien asuntojen määrä ja osuus kasvoi hieman Länsimetron Matinkylä-Kivenlahti-osuuden käyttöönotosta ja uusista sekä muuttuneista raitiovaunulinjoista Helsingissä.

	Suomi, pääkaupunkiseutu, 31.3.2023	Suomi, 31.3.2023	Viro, 31.1.2023
Osuus kohtemaan asunnoista pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo ja Vantaa) / pääkaupungissa, käyvät arvot	-	78 %	100 %
Etäisyys raideliikennepysäkistä enintään 600 m (kpl)	51 %	37 %	79 %
Etäisyys raideliikennepysäkistä enintään 1 000 m (kpl)	71 %	53 %	97 %
Yksioiden ja kaksioiden osuus valmiista asunnoista (kpl)	99 %	94 %	96 %
Asunnot omalla tontilla (kpl)	91 %	91 %	100 %

Katsauskauden keskeiset tapahtumat

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

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

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin kauden aikana. Yhtiökokouksen päätökset esitetään alla luvussa ”Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset”.

Asuntosalkku vaihtoi katsauskaudella First Northin sääntöjen mukaista hyväksyttyä neuvonantajaa, ja yhtiön uutena hyväksyttynä neuvonantajana aloitti 1.1.2023 alkaen Aktia Alexander Corporate Finance Oy.

Asuntosalkun hallitus päätti perustaa uuden konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän. Kannustinjärjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon kehittämiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden ansaintaan ja kertymiseen perustuva palkkiojärjestelmä. Yhtiötiedote asiaa koskien julkaistiin 17.2.2023.

Asuntosalkku aloitti katsauskaudella liiketoimintakatsaukset vuosineljänneksittäin.

Asuntosalkku teetti katsauskaudella uudet käyvän arvon arviolausunnot Suomen ja Viron asuntoportfoliostaan. Asuntosalkun Viron asuntoportfolion valmiiden asuntojen käypä arvo kasvoi 99,3 miljoonasta eurosta 100,5 miljoonaan euroon jaksolla 31.7.2022–31.1.2023. Käyvän arvon kasvu oli 1,2 miljoonaa euroa ja nettoinvestoinnit asuntoihin samalla puolen vuoden jaksolla olivat 4,6 miljoonaa euroa. Täten realisoitumatonta tappiota kirjattiin noin 3,4 miljoonaa euroa. Virossa rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo oli 28,7 miljoonaa euroa. Arviossa käytetyt tuottovaatimukset nousivat edelliseen arvioon verrattuna. Asuntosalkun tytäryhtiön Linnakodu OÜ:n tilikausi (1.8.–31.7.) eroaa emoyhtiön tilikaudesta.

Suomeen sijoittuvan portfolion käypä arvo laski 176,0 miljoonasta eurosta 170,5 miljoonaan euroon jaksolla 30.9.2022–31.3.2023. Käyvän arvon lasku oli 5,5 miljoonaa euroa ja nettoinvestoinnit asuntoihin samalla puolen vuoden jaksolla olivat 1,1 miljoonaa euroa. Täten realisoitumatonta tappiota kirjattiin noin 6,6 miljoonaa euroa. Arviossa käytetyt tuottovaatimukset nousivat edelliseen arvioon verrattuna.

Asuntosalkku purki katsauskaudella 19 asunnon varaussopimusta Tallinnassa Virossa. Näistä 14 oli Tallinnan merelliselle Kalarand-asuinalueelle rakennettavista taloista varattuja asuntoja, joiden hinnat nousivat voimakkaasti, keskimäärin noin 56 %. Asuntosalkku purki kyseiset varaukset hinnankorotusten vuoksi ja viisi muuta varaussopimusta peruuntui Asuntosalkusta riippumattomista syistä. Varausmaksut on palautettu Asuntosalkulle. 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.

Kaikki yhtiön tiedotteet ovat luettavissa Asuntosalkun verkkosivuilta osoitteesta asuntosalkku.fi/sijoittajille/tiedotteet.

Tapahtumat katsauskauden jälkeen

Puolivuotiskauden jälkeen Asuntosalkku on myynyt kahdeksan asuntoa Virossa ja yhden Suomesta. Kauppahinnat Virossa myydyistä asunnoista ovat olleet 1,3 miljoonaa euroa ja Suomessa myydyistä asunnosta 0,2 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa on tuottanut luovutusvoittoa.

Katsauskauden jälkeen Virossa myydyt asunnot yhtenä kokonaisuutena laskien näiden yhteenlasketut kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,96 % ja Suomesta myyty asunto vastaavasti

tuottovaatimuksella 3,63 %. Ero yhtiön omistamien asuntojen arvioinnissa käytettyyn tuottovaatimukseen viittaa yhtiön mahdollisuuksiin jalostaa portfolioa joustavasti ja tuottavasti.

Henkilöstö, johto ja hallinto

Konsernin yhtiöiden henkilömäärät katsauskaudella keskimäärin kokoaikaisiksi henkilöiksi muutettuna olivat seuraavat:

Konserniyhtiö	31.3.2023	31.3.2022
Asuntosalkku Oyj	5	3
Asuntosalkku Suomi Oy	1	2
Suomen Asuntovainhoito Oy	1	1 ⁽¹⁾
Linnakodu OÜ	4	4
Yhteensä	11	10

1) Yhtiön perustamisesta alkaen 18.1.2022–31.3.2022

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.

Hallitus ja johtoryhmä

Asuntosalkun nykyinen hallitus on esitelty alla olevassa taulukossa. Hallituksen jäsenten tehtävät muuttuivat kauden aikana, mutta jäsenet pysyivät samoina.

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

Yhtiön nykyinen johtoryhmä on esitelty alla olevassa taulukossa. Johtoryhmä on perustettu vuonna 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 KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Turo Koila.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Puolivuotiskauden päättyessä yhtiön osakkeiden lukumäärä oli 986 592 (986 592). Liikkeelle laskettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä oli puolivuotiskauden aikana 986 592 (823 274). Osakkeiden lukumäärä vertailukaudella esitetään vertailukelpoiseksi painotettuna. Määrä kauden lopussa on painotettu osakelajien yhdistämistä edeltäneen osakelajien toisistaan poikenneen osinko-oikeuden mukaan ja vertailukauden aikana tämän lisäksi osakkeiden antamispäivän mukaan. Ennen osakelajien yhdistämistä A-osakkeille kuului yhtiön jakamasta osingosta 80 % ja B-osakkeille 20 %.

Yhtiön osakelajit yhdistettiin FN-listautumisen yhteydessä 22.6.2022.

Osakkeenomistajien määrä on kasvanut edellisen tilikauden päätöksen 355 omistajasta 491 omistajaan per 31.3.2023.

Kaupankäynti Asuntosalkun osakkeella

Asuntosalkun osakkeita vaihdettiin 1.10.2022–31.3.2023 välisenä aikana yhteensä 36 988 osaketta, eli 3,7 prosenttia osakkeiden määrästä. Vaihdon arvo oli 3,9 miljoonaa euroa. (Osake ei ollut julkisen kaupankäynnin kohteena First North -markkinapaikalla vertailukaudella.)

Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 31.3.2023 oli 87,00 euroa per osake. 1.10.2022–31.3.2023 välisenä aikana alin kaupankäyntikurssi yhtiön osakkeella oli 87,00 euroa per osake, ylin 129,00 euroa per osake ja keskipurssi 105,52 euroa per osake. Asuntosalkku-konsernin markkina-arvo katsauskauden lopussa 31.3.2023 oli 85,8 miljoonaa euroa.

Yhtiön markkinatakaussopimus Erik Penser Bank AB:n kanssa päättyi 7.12.2022.

Asuntosalkun osakkeiden kaupankäyntitunnus on ASUNTO ja ISIN-tunnus FI4000517602.

Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.12.2022. Yhtiökokouksessa vahvistettiin tilinpäätös 30.9.2022 päätyneeltä tilikaudelta, päätettiin tilikauden voitonjaosta hallituksen esityksen mukaisesti, myönnettiin vastuuvapaus hallitukselle ja toimitusjohtajalle ja päätettiin hallituksen jäsenten palkkioista sekä jäsenten lukumäärästä. Kokouksessa vahvistettiin hallituksen jäsenten lukumääräksi viisi. Aiempi hallitus valittiin jatkamaan tehtävässään, eli hallitukseen valittiin Hille Korhonen, Timo Metsola, Topi Piela, Arto Puolimatka ja Kim Väisänen.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen jakaa osinkoa 2,10 euroa per osake. Yhtiökokous päätti, että osinko maksetaan kuudessa yhtä suuressa erässä. Joului-, helmii- ja huhtikuun erät on maksettu ja seuraavat erät tullaan maksamaan kesä-, eloi- ja lokakuussa.

Yhtiökokous päätti lisäksi, että Yhtiön uudeksi tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, joka on ilmoittanut, että päävastuullisena tarkastajana toimii KHT Turo Koila.

Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään Yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta ja osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Kaikki yhtiökokouksen päätökset ja päätösten yksityiskohdat ovat luettavissa Asuntosalkun verkkosivuilta osoitteesta asuntosalkku.fi/yhtiötiedotteet/asuntosalkku-oyjn-varsinaisen-yhtiokokouksen-paatokset/.

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Yhtiö perusti katsauskauden aikana osakepohjaisen kannustinjärjestelmän yhtiön johto- ja avainhenkilöille. Yhtiö tiedotti järjestelmän perustamisesta 17.2.2023. Kannustinjärjestelmän toteuttamiseksi Asuntosalkun hallitus voi päättää yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta yhtiökokouksen hallitukselle antamien valtuuksien puitteissa. Kannustinjärjestelmän ensimmäinen ansaintajakso päättyy kuluvan tilikauden loppuun 30.9.2023, joten katsauskauden aikana yhtiö ei luovuttanut osakkeita. Yhtiön hallussa ei ollut yhtiön omia osakkeita katsauskauden päättyessä 31.3.2023.

Yhtiö maksaa hallituspalkkiot rahana.

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. Markkinakorkojen nousu vaikuttaa konsernin rahoituskuluihin sekä olemassa olevassa että mahdollisessa uudessa lainarahoituksessa. Markkinoiden tuotto-odotus on jo kasvanut ja voi kasvaa edelleen, 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.

Inflaatio vaikuttaa konsernin kuluihin ja investointien tuottavuuteen mm. asuntojen hoitokulujen ja rakentamisen kustannusten kautta, mutta kustannusten nousu ei välttämättä ole siirrettävissä kokonaan tai lainkaan vuokriin. Asuntosalkun kohdealueiden ja -segmentin vuokramarkkinoiden kilpailu voi poiketa merkittävästi yleisestä keskiarvosta, ja Asuntosalkun portfolion vuokrat voivat kehittyä yleistä markkinaa paremmin tai huonommin.

Asuntojen hintojen nousu Virossa voi vaikeuttaa yhtiön kasvun toteuttamista suunnitellusti ja tuottavasti Virossa. Yhtiön strategian mukaisia sijoituskohteita voi tulla tarjolle vähemmän ja niiden hinnat voivat vaikeuttaa sijoittamista kannattavasti. Asuntojen kauppahintojen nousu ei kuitenkaan välttämättä vaikuta, ainakaan suoraan, yhtiön portfolion käypään arvoon, joka arvioidaan asuntojen tuottoarvon perusteella.

Ukrainan sodan jatkuminen luo epävarmuutta kuluvalle tilikaudelle ja voi aiheuttaa yllättäviä ja merkittäviä muutoksia toimintaympäristössä.

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.

Taloudellinen tiedottaminen

Asuntosalkku julkaisee 29.8.2023 liiketoimintakatsauksen ajalta 1.10.2022–30.6.2023.

Lehdistö- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 23.5.2023 klo 8.00. Esitystä voi seurata webcastina [tästä linkistä](#). Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/.

Helsingissä 22.5.2023

Asuntosalkku Oyj

Hallitus

Konsernituloslaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2022– 31.3.2023	1.10.2021– 31.3.2022	1.10.2021– 30.9.2022
LIIKEVAIHTO			
Vuokratuotto	7 917	6 227	13 746
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	83	76	190
Muu myynti	17	9	25
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	8 017	6 313	13 961
Liiketoiminnan muut tuotot			
Realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-	9 663	1 962
Realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-	19 316	26 446
Muut liiketoiminnan muut tuotot	56	37	75
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	56	29 016	28 483
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja ostot			
Vastikkeet/vuokrat	-2 262	-1 690	-3 745
Pienkorjaukset	-98	-109	-220
Muut ostot tilikauden aikana	-98	-64	-146
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-2 458	-1 863	-4 111
Ulkopuoliset palvelut			
Välityspalkkiot	-260	-183	-427
Muut ulkopuoliset palvelut	-0	-	-0
Ulkopuoliset palvelut yhteensä	-260	-183	-427
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-2 718	-2 046	-4 538
Henkilöstökulut	-634	-344	-864
Poistot ja arvonalentumiset	-204	-164	-355
Liiketoiminnan muut kulut			
Realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-6 606	-	-
Realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-3 365	-	-
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut	-	-117	-1 689
Muut kulut	-492	-282	-674
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-10 462	-398	-2 363
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-5 946	32 376	34 323
Korkotuotot	0	0	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 625	-1 044	-2 338
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-7 571	31 332	31 985
Tuloverot			
Tilikauden verot	-332	-637	-669
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	1 321	-1 933	-392
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	-	100	-
Tuloverot yhteensä	989	-2 469	-1 062
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	-6 582	28 863	30 924

Konsernitase

(tuhatta euroa)	31.3.2023	31.3.2022	30.9.2022
V a s t a a v a a			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Muut aineettomat oikeudet	7	23	14
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	7	23	14
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto	2 036	1 684	1 927
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 036	1 684	1 927
Sijoitukset			
Kiinteistöt	104 778	92 313	103 746
Kiinteistöarvopaperit	170 500	183 000	176 000
Sijoitukset yhteensä	275 278	275 313	279 746
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	277 320	277 020	281 687
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	15	17	21
Saamiset			
Lyhytaikaiset			
Myyntisaamiset	295	219	173
Laskennalliset verosaamiset	-	100	-
Siirtosaamiset	353	402	93
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	648	721	267
Saamiset yhteensä	648	721	267
Rahoitusarvopaperit			
Rahamarkkinasijoitukset	7 985	-	-
Rahoitusarvopaperit yhteensä	7 985	-	-
Rahavarat			
Rahat ja pankkisaamiset	3 506	17 804	14 845
Likvidit määräaikaistalletukset	1 000	-	-
Rahavarat yhteensä	4 506	17 804	14 845
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	13 155	18 542	15 133
V a s t a a v a a	290 475	295 562	296 820

(tuhatta euroa)	31.3.2023	31.3.2022	30.9.2022
V a s t a t t a v a a			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	93 966	93 966	93 966
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)			
Edellisten tilikausien voitto	53 001	20 200	18 087
Sulautuneen yhtiön voittovarot	-	4 649	4 682
Edellisten tilikausien voitto yhteensä	53 001	24 849	22 769
Tilikauden voitto (-tappio)	-6 582	28 863	30 924
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	140 384	147 677	147 658
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta	124 550	137 964	140 775
Laskennallinen verovelka	3 179	6 041	4 500
Pitkäaikainen yhteensä	127 729	144 004	145 276
Lyhytaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta	20 134	1 878	2 012
Ostovelat	268	331	395
Verovelat	9	6	20
Muut velat	40	17	90
Muut siirtovelat	917	720	792
Menojäämät	994	928	576
Lyhytaikainen yhteensä	22 362	3 881	3 886
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	150 091	147 885	149 162
V a s t a t t a v a a	290 475	295 562	296 820

Konsernin rahavirtalaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2022– 31.3.2023	1.10.2021– 31.3.2022	1.10.2021– 30.9.2022
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA			
Käyttökate	-5 743	32 542	34 679
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	9 970	-28 979	-28 408
Maksetut korot	-1 449	-1 044	-2 305
Maksetut verot	-389	-544	-710
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	2 390	1 974	3 256
Nettokäyttöpääoman muutos	-147	-37	300
Liiketoiminnan rahavirta ennen lainasaamisten ja rahoitusarvopapereiden muutosta	2 243	1 938	3 555
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys (-) tai vähennys (+)	-7 985	-	-
Liiketoiminnan nettorahavirta	-5 742	1 938	3 555
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA			
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-306	-284	-689
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-5 568	-11 005	-18 295
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	66	145	318
Investointien nettorahavirta	-5 808	-11 145	-18 667
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	-11 550	-9 207	-15 112
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA			
Lainojen nostot	2 665	8 729	12 885
Lainojen takaisinmaksut	-768	-562	-1 773
Osingonjako	-685	-4 092	-4 092
Osakeanti	-	11 295	11 295
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	1 211	15 370	18 316
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	-10 339	6 163	3 204
Rahavarat kauden alussa	14 845	11 093	11 093
Sulautumisessa siirtyneet rahavarat	-	549	549
Rahavarat kauden lopussa	4 506	17 804	14 845

Konsernin oman pääoman muutokset

(tuhatta euroa)	1.10.2022– 31.3.2023	1.10.2021– 31.3.2022	1.10.2021– 30.9.2022
Osakepääoma tilikauden alussa	93 966	73 273	73 273
Osakepääoman muutos	-	20 693	20 693
Osakepääoma tilikauden lopussa	93 966	93 966	93 966
Sidottu oma pääoma yhteensä	93 966	93 966	93 966
Edellisten tilikausien voitto tilikauden alussa	53 692	24 291	24 291
Osingonjako	-691	-4 092	-4 092
Oikaisut edellisiltä tilikausilta	-1	-	-
Sulautuneen yhtiön voittovarot	-	4 649	4 682
Eliminoinnit	-	-	-2 113
Edellisten tilikausien voitto tilikauden lopussa	53 001	24 849	22 769
Tilikauden voitto (-tappio)	-6 582	28 863	30 924
Vapaa oma pääoma yhteensä	46 418	53 711	53 692
Oma pääoma yhteensä	140 384	147 677	147 658

Konsernin lyhennetyt liitetiedot

1. Puolivuosikatsauksen laadintaperiaatteet

Puolivuosikatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita.

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

Puolivuosikatsaus on laadittu Suomen kansallisen lainsäädännön (FAS) ja Kirjanpitoasetuksen (KPA) mukaisesti.

Puolivuosikatsaukseen on yhdistelty kaikki konserniyhtiöt. Linnakodu OÜ:n puolivuotiskausi (1.8.–31.1.) poikkeaa emoyhtiön puolivuotiskaudesta (1.10.–31.3.). Linnakodun puolivuotiskausi päättyy kaksi kuukautta ennen emoyhtiön puolivuotiskauden päättymistä. Tytäryhtiön tilikausi oli eroava jo hankintahetkellä. Konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta kokonaiselta tilikaudelta 1.8.–31.7., puolivuotiskaudelta 1.8.–31.1. ja kunkin kauden päätöspäivältä 31.7 tai 31.1.

”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.

31.3.2023 päättyneen puolivuotiskauden ja 31.3.2022 päättyneen puolivuotiskauden vertailukelpoisuuteen vaikuttaa 31.3.2022 toteutettu emoyhtiön ja Asuntoturva Oy:n sulautuminen sekä 22.6.2022 toteutettu 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.

Rahavaroissa esitettävät likvidit määräaikaistalletukset ovat sijoituksen tekohetkellä enintään kolmen kuukauden juoksuajan rahamarkkinasijoituksia tai määräaikaistalletuksia. Rahat ja pankkisaamiset koostuvat pankkitilien saldoista ja mahdollisista käteisvaroista. Sijoituksen tekohetkellä enintään yhden vuoden mutta yli kolmen kuukauden juoksuajan rahamarkkinasijoitukset on esitetty vaihtuvissa vastaavissa rahoitusarvopapereissa riippumatta niiden juoksuajasta katsaushetkellä. Likvidit määräaikaistalletukset eivät vaikuta konsernin rahavirtalaskelmaan, koska ne luetaan jatkuvasti rahavaroihin kuuluviksi.

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. Eliminointia ei esiinny vielä vertailutaseeseen per 31.3.2022.

3. 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.

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

Tästä syystä Suomen Asuntovarainhoidon tuloslaskelma on yhdistelty konsernin tuloslaskelmaan ajalta 1.4.2022–30.9.2022. Tätä edeltäneeltä ajalta Suomen Asuntovarainhoidolle kertynyt voitto, 4 470 tuhatta euroa, on esitetty taseessa 30.9.2022 tai 31.3.2022 voittovaroissa rivillä ”sulautuneen yhtiön voittovarot” mutta ei konsernin tuloslaskelmassa.

Suomen Asuntovarainhoidon tuloslaskelmaan tehtiin verojaksotuskirjaus ennen sen aiemman emoyhtiön Asuntoturvan ja Asuntosalkkun sulautumista, ja jaksotuskirjaus purettiin Asuntosalkku-konserniin kuulumisen aikana. Verojaksotuksen purkukirjaus kasvattaisi oikean kuvan vastaisesti Suomen Asuntovarainhoidon voittoa konserniin yhdisteltävältä ajalta, minkä vuoksi se eliminoidaan. Tämä eliminointi kasvattaa konsernin tilikauden veroja ja sulautuneen yhtiön voittovaroja molempia 33 tuhatta euroa kokonaisella tilikaudella 1.10.2021–30.9.2022, mutta ei vaikuta puolivuotisvertailukauteen.

Asuntoturvan viimeisen tilikauden verotuspäätöksen mukaan edellisten tilikausien voitosta per 31.3.2023 on vähennetty tuhat euroa. Tämä on myös esitetty oman pääoman muutoslaskelmassa ”oikaisut edellisiltä tilikausilta” -rivillä. Muutoksia aiempien tilikausien taseeseen tai tuloslaskelmaan ei tehdä.

4. Oikaisut vertailukaudelle

Yhtiön listautumisesitteessä esitettyihin tietoihin verrattuna puolivuotisvertailukauden luvut poikkeavat hieman. Suomen Asuntovarainhoidon voitto ajalta ennen yhtiön ja Asuntoturvan sulautumista on oikaistu tilinpäätöksen 30.9.2022 muotoiseksi ja esitetty nyt edellisten tilikausien voiton alla sulautuneen yhtiön voittovaroissa eikä tilikauden voitossa. Muutoksen vuoksi vertailukauden 31.3.2022 taseen edellisten tilikausien voitto on 1 711 tuhatta euroa suurempi ja tilikauden voitto vastaavasti pienempi kuin yhtiön listautumisesitteessä.

Konsernin lyhytaikaisten velkojen ryhmittely on harmonisoitu suomalaisten ja virolaisen yhtiöiden välillä. Muutoksen vuoksi vertailukauden 31.3.2022 taseen menoajamäärät ovat kasvaneet ja muut siirtovelat vähentyneet 71 tuhatta euroa. Lyhytaikaisten velkojen summa ei muutu tästä ryhmittelyyn muutoksesta.

Listautumisesitteessä toteutetun pyörityserojen erilaisen käsittelyn vuoksi oma pääoma on vähentynyt ja vieras pääoma kasvanut tuhat euroa per 31.3.2022. Samasta syystä konsernituloslaskelmassa kuluissa ”vastikkeet/vuokrat” on tuhat euroa suurempi, tämän jälkeiset kulujen summarivit myös tuhat euroa suuremmat ja tuloksen summarivit vähentyneet tuhat euroa.

Puolivuotisvertailukauden rahavirtalaskelmassa nettokäyttöpääoman muutos on vähentynyt 38 tuhatta euroa ja rahoitustoimintojen jälkeen esitettävä oikaisuerä ”fuusiossa siirtyneet rahavarat” kasvanut 38 tuhatta euroa. Välisummat muuttuvat vastaavasti, mutta rahat ja pankkisaamiset kauden lopussa ei muutu.

Rahavirtalaskelmaan tilinpäätöksessä sisältynyt pyöritysvirhe on oikaistu. Oikaisun vuoksi liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta kokonaiselta tilikaudelta 1.10.2021–30.9.2022 on tuhat euroa aiemmin raportoitua suurempi eli 3 256 tuhatta euroa.

Konsernin tunnuslukuista vertailukauden ROE, % (47,1 %) eroaa listautumisesitteessä esitetystä luvusta (49,5 %). Ero selittyy muutoksella omassa pääomassa kauden alussa. Listautumisesitteessä oman pääoman kauden alussa laskennassa käytettiin oikaisematonta tasetta, jossa Suomen sijoituskiinteistöjä ei ollut arvostettu käypään arvoon vaan hankintamenuun. Tässä puolivuosisikatsauksessa oman pääoman kauden alussa laskennassa on käytetty oikaistua tasetta, jossa Suomen sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon siten, että käypä arvo on tuottoarvomenetelmällä ja kauppa-arvomenetelmällä määritettyjen käypien arvojen keskiarvo. Arvostusmenetelmän muutosta käsitellään liitetiedossa 5.

5. Siirtyminen sijoituskiinteistöjen arvostamiseen tuottoarvomenetelmällä ja tämän vaikutus vertailukelpoisuuteen

Tytäryhtiö Asuntosalkku Suomi siirtyi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvostustapaan vertailukauden aikana. Laskentamenetelmä on sijoituskiinteistöjen tuottoarvo. Käypänä arvona yhtiön laskennallisen arvon laskelmissa käytettiin 30.9.2021 saakka tuottoarvomenetelmällä ja kauppa-arvomenetelmällä arvioitujen arvojen keskiarvoa, johon Yhtiö oikaisi konsernitaseen per 30.9.2021 Suomen sijoituskiinteistöjen osalta. Linnakodu muutti vertailukauden aikana käyvän arvon laskentamenetelmää ja siirtyi pelkän kauppa-arvon käyttämisestä pelkän tuottoarvon käyttämiseen. Aiempien kausien aikana syntyneet realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen

arvostamisesta käypään arvoon Virossa on sisältynyt konsernin tuloslaskelmaan ja taseeseen myös aiemmillä kausilla. Menetelmämuutoksesta Virossa ei tehty oikaisuja taseeseen 30.9.2021.

Menetelmämuutos vaikutti vertailukauden ja edellisen kokonaisen tilikauden tuloslaskelmaan. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos tilikauden aikana jakautuu nettoinvestointeihin kauden aikana ja realisoitumattomaan voittoon/tappioon sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon. Vertailukauden ja edellisen kokonaisen tilikauden realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon voidaan eritellä edelleen määrään aiemmalla menetelmällä laskien ja tuottoarvomenetelmään siirtymisestä johtuvaan määrään. Alla olevassa taulukossa on esitetty nämä erittelyt.

(tuhatta euroa)	1.10.2022– 31.3.2023	1.10.2021– 31.3.2022	1.10.2021– 30.9.2022
Asuntosalkku Suomi Oy			
Käypä arvo kauden alussa			
kauppa-arvomenetelmä	ei sovellu	135 600	135 600
tuottoarvomenetelmä	144 200	143 400	143 400
Käypä arvo kauden alussa (keskiarvo)	ei sovellu	139 500	139 500
Käypä arvo kauden lopussa			
kauppa-arvomenetelmä	ei sovellu	134 900	131 700
tuottoarvomenetelmä	139 500	149 800	144 200
Käypä arvo kauden lopussa (keskiarvo)	ei sovellu	142 350	137 950
Käypä arvo kauden lopussa (tuottoarvo)	139 500	149 800	144 200
Käyvän arvon muutos	-4 700	10 300	4 700
nettoinvestoinnit	935	637	1 168
realisoitumaton voitto (-tappio)			
keskiarvomenetelmällä	ei sovellu	2 213	-2 817
tuottoarvoon siirtymisestä	ei sovellu	7 450	6 250
realisoitumaton voitto (-tappio) yhteensä	-5 635	9 663	3 532
Käyvän arvon muutos yhteensä	-4 700	10 300	4 700
Linnakodu OÜ			
Käypä arvo kauden alussa			
kauppa-arvomenetelmä	ei sovellu	57 459	57 459
tuottoarvomenetelmä	99 300	ei saatavilla	ei saatavilla
Käypä arvo kauden alussa (kauppa-arvo)	ei sovellu	57 459	57 459
Käypä arvo kauden lopussa			
kauppa-arvomenetelmä	ei sovellu	75 805	86 309
tuottoarvomenetelmä	100 500	86 400	99 300
Käypä arvo kauden lopussa (tuottoarvo)	100 500	86 400	99 300
Käyvän arvon muutos	1 200	28 941	41 841
nettoinvestoinnit	4 565	9 625	15 395
realisoitumaton voitto (-tappio)			
kauppa-arvomenetelmällä	ei sovellu	8 721	13 455
tuottoarvoon siirtymisestä	ei sovellu	10 595	12 991
realisoitumaton voitto (-tappio) yhteensä	-3 365	19 316	26 446
Käyvän arvon muutos yhteensä	1 200	28 941	41 841

Realisoitumattomasta voitosta suomalaisessa tytäryhtiössä syntyi laskennallista veroa 20 % realisoitumattoman voiton määrästä. Laskennallista verovelkaa ei synny realisoitumattomasta voitosta Virossa, koska verokanta on 0 % tuloksesta.

Suomen Asuntovarainhoito liittyi konserniin vertailukauden päätöspäivänä 31.3.2022, joten se ei kuulu konsernin tuloslaskelmaan vertailukaudella.

Suomen Asuntovarainhoidon realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon edellisellä kokonaisella tilikaudella sisältyy konsernin tuloslaskelmaan vain ajalta 1.4.2022 alkaen. Tätä edeltävältä ajalta nämä erät sisältyvät 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 9.

6. Konserniyhtiöiden liiketoimet intressitahojen kanssa

Konserniyhtiöt ostivat palveluja lähipiiriyrityltään ja myivät näille palveluja seuraavasti:

(tuhatta euroa)	1.10.22–31.3.23		1.10.21–31.3.22		1.10.21–30.9.22	
	Ostot	Myynnit	Ostot	Myynnit	Ostot	Myynnit
Vuokraturva-konserni (Vuokraturva Oy ja Vuokraturva-yhtiöt Oy yhteensä)	196	4	146	4	362	7
Asuntosalkku toimilupa Oy	-	-	83	-	133	-
Koduingel OÜ	139	-	183	-	330	-
Wiedemanni Triikraud KÜ	3	-	3	-	6	-
Advokaadibüroo PricewaterhouseCoopers Legal OÜ*	*	*	22	-	38	-

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

Advokaadibüroo PricewaterhouseCoopers Legal OÜ ei ole lähipiiriyritys enää tilikaudella 1.10.2022–30.9.2023.

Taulukko ei sisällä konsernin enemmistöltä omistamia taloyhtiöitä, joille konserni maksaa yhtiövastikkeita, remonttien hankeosuuksia tai muita näihin rinnastettavia maksuja.

7. Aineellisten hyödykkeiden lisäykset ja poistot tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2022– 31.3.2023	1.10.2021– 31.3.2022	1.10.2021– 30.9.2022
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto			
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	1 927	1 555	1 555
Lisäykset	302	285	698
Poistot tilikaudella	-194	-155	-325
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	2 036	1 684	1 927
Koneet ja kalusto yhteensä	2 036	1 684	1 927
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 036	1 684	1 927

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

8. 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 Linnakodu OÜ:n puolivuotiskauden päättymispäivänä 31.1.2023 ovat yhteensä 23 475 tuhatta euroa, josta 3 942 tuhatta euroa on maksettu katsauskauden päättyessä. Maksamattomia osuuksia on jäljellä yhteensä 19 532 tuhatta euroa. Ennustetut transaktiokustannukset hankinnoista ovat tämän lisäksi 350 tuhatta euroa.

Kokonaiskauppahintojen maksamisen lisäksi asunnot tarvitsevat kiintokalustus- ja koneinvestointeja yhtiön arvion mukaan noin 1 125 tuhannen sekä irtokalusteita 968 tuhannen euron arvosta vuokrauskelpoiseksi saattamiseksi. Tästä 172 tuhatta euroa on maksettu ja 1 921 tuhatta euroa jäljellä. Viron markkinakäytännön mukaan uudet asunnot valmistuvat ilman keittiön kiintokalusteita tai koneita ja vuokrataan kalustettuina. Kalustus- ja koneinvestointien toteutuva investointi sekä transaktiokustannukset saattavat ylittää tai alittaa arvioidut summat.

b. Esineoikeudelliset vakuudet

(tuhatta euroa)	31.3.2023	31.3.2022	30.9.2022
Velat, joista on annettu vakuudeksi omaisuuttaan			
Lainat rahoituslaitoksilta	144 684	139 842	142 788
Rahoituslainojen vakuudet			
Käteispantit (irtain esine tai arvopaperi)	170 500	183 000	176 000
Kiinteistökiinnitykset	98 237	85 777	95 233
Rahoituslainojen vakuudet yhteensä	268 737	268 777	271 233

Konsernin yhtiöt eivät ole antaneet toistensa hyväksi vakuuksia. Linnakodulla on katsauskauden päättyessä yhteensä 9 176 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 31.3.2023 konsernin pankkitileillä yhteensä 1 524 tuhatta euroa.

Linnakodun hallussaan pitämät vuokravakuudet, yhteensä 687 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 yhteensä katsauskauden lopussa. Yhdessä solmitut johdannaissopimusten kokonaisuudet, joissa yksi johdannainen on koronvaihtosopimus ja toinen on korkolattiasopimus, on laskettu nimellisarvoltaan yhtenä johdannaisena.

(tuhatta euroa)	31.3.2023	31.3.2022	30.9.2022
Korkojohdannaiset			
Nimellisarvo	85 171	97 295	97 113
Markkina-arvo	1 557	177	1 355

Korkojohdannaiset eräänntyvät vuosina 2023–2025. Nimellisarvolla painotettu korkojohdannaisten keskimaturiteetti oli 0,5 vuotta katsauskauden päättyessä 31.3.2023.

Konserni kirjaa suojaavista korkojohdannaista 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 korkojohdannaista jaksotetaan lyhytaikaisiin velkoihin tätä vastaavasti, eikä jaksotuksia tehdä saamisiin.

9. Sijoituskiinteistöjä koskevat liitetiedot

Sijoituskiinteistöjen realisoituneet luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omina erinään, jos sellaisia on. Realisoitumattomat voitot ja/tai tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon esitetään nettomääräisesti. Nettomääräisesti positiiviset realisoitumattomat voitot esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa ja nettomääräisesti negatiiviset realisoitumattomat tappiot liiketoiminnan muissa kuluissa.

a. Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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

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

Sijoituskiinteistöistä kirjataan niiden hankinnan yhteydessä hankintameno 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. Luovutusvoitot tai -tappiot lasketaan luovutushinnan ja hankintamenoerän erotuksena.

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

b. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos kauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2022– 31.3.2023	1.10.2021– 31.3.2022	1.10.2021– 30.9.2022
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa			
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	279 746	200 160	200 160
Käypään arvoon lisätty ylikurssi (ks. liitetieto 2)	-	2 113	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa yht.	279 746	202 273	200 160
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	4 040	43 368	49 910
Perusparannusinvestoinnit	1 528	836	1 593
Myydyt sijoituskiinteistöt	-66	-144	-325
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, netto	-9 970	28 979	28 408
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	275 278	275 313	279 746

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

c. Sijoituskiinteistöjen arvot arvostusmenetelmittäin

(tuhatta euroa)	31.3.2023	31.3.2022	30.9.2022
Käypä arvo (valmiit)	271 000	269 400	275 300
Käypään arvoon lisätty ylikurssi (valmiit) (ks. liitetieto 2)	-	2 113	-
Hankintameno (rakenteilla)	4 278	3 800	4 446
Yhteensä	275 278	275 313	279 746
Asuntojen lukumäärä	31.3.2023	31.3.2022	30.9.2022
Arvostettu käypään arvoon (valmiit)	2 033	1 971	2 009
Arvostettu hankintamenoon (rakenteilla)	140	167	164
Yhteensä	2 173	2 138	2 173

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 arvointiin 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 herkkyysoletuksia. 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 määrittämisen keskeiset parametrit

Syöttötiedot	31.3.2023 tai Linnakodu 31.1.2023			
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarainhoito Oy	Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	Linnakodu OÜ, rakenteilla
Vuokrattava pinta-ala, m ²	43 286	11 060	22 662	5 843
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	4,53	4,50	4,25	4,08
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	4,63	4,60	4,35	4,18
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	96,9	96,9	97,4	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,3	2,3	2,3	2,3
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	2,3	2,3	2,3	2,3
Kulujen muutos vuodessa, %	2,3	2,3	2,3	2,3
Vuokrat, €/m ² /kk	17,1	15,7	16,4	17,7
Hoitokulut, €/m ² /kk	4,4	4,7	0,2	0,4

Vertailutiedot esitetään alla ensin vuoden takaiselle puolivuotiskauden päätöksen ajalle ja sitten edellisen tilikauden päätöksen ajalle.

Syöttötiedot	31.3.2022 tai Linnakodu 31.1.2022			
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarainhoito Oy	Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	Linnakodu OÜ, rakenteilla
Vuokrattava pinta-ala, m ²	43 286	11 060	20 236	6 458
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	4,18	4,17	3,93	3,74
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	4,28	4,27	4,03	3,84
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	16,9	15,6	14,7	16,8
Hoitokulut, €/m ² /kk	4,2	4,5	0,2	0,6

Syöttötiedot	30.9.2022 tai Linnakodu 31.7.2022			
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarainhoito 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 rakenteilla olevien asuntojen vuokria lukuun ottamatta. Virolaisen markkinäkäytännön mukaan vastike laskutetaan vuokralaiselta.

f. Sijoituskohteiden käyvän arvon määrittämisen herkkyyshanalyysi

Herkkyyshanalyysin tulokset esitetään valmiille kohteille yhteensä ilman konserniyhtiö- tai osaportfolioerittelyä sekä valmiille ja rakenteilla oleville kohteille yhteensä vastaavasti.

Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen	31.3.2023 tai Linnakodu 31.1.2023				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	301,1	285,2	271,0	258,1	246,4
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	333,0	315,4	299,7	285,4	272,5
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	30,1	14,2	0,0	-12,9	-24,6
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	33,3	15,7	0,0	-14,3	-27,2
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	11,1	5,2	0,0	-4,8	-9,1
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	11,1	5,2	0,0	-4,8	-9,1
Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa, % absoluuttinen					
-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %	
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	264,3	267,7	271,0	274,3	277,7
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	292,4	296,1	299,7	303,3	307,0
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	-6,7	-3,3	0,0	3,3	6,7
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-7,3	-3,6	0,0	3,6	7,3
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	-2,5	-1,2	0,0	1,2	2,5
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-2,4	-1,2	0,0	1,2	2,4

Vertailutiedot esitetään alla ensin vuoden takaiselle puolivuotiskauden päätöksen ajalle ja sitten edellisen tilikauden päätöksen ajalle.

Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen	31.3.2022 tai Linnakodu 31.1.2022				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	299,3	283,6	269,4	256,6	245,1
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	335,0	317,5	301,6	287,2	274,4
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	29,9	14,2	0,0	-12,8	-24,3
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	33,4	15,9	0,0	-14,4	-27,2
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	11,1	5,3	0,0	-4,8	-9,0

Yhteensä, valmiit + rakenteilla	11,1	5,3	0,0	-4,8	-9,0
Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa, % absoluuttinen	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	263,4	266,3	269,4	272,3	275,2
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	295,1	298,2	301,6	304,7	307,8
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	-6,0	-3,1	0,0	2,9	5,8
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-6,5	-3,4	0,0	3,1	6,2
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	-2,2	-1,2	0,0	1,1	2,2
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-2,2	-1,1	0,0	1,0	2,1

	30.9.2022 tai Linnakodu 31.7.2022				
Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Markkina-arvo, M€					
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€					
Yhteensä, valmiit	30,0	14,2	0,0	-13,0	-24,8
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	33,6	15,9	0,0	-14,5	-27,7
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	10,9	5,2	0,0	-4,7	-9,0
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	10,9	5,2	0,0	-4,7	-9,0
Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa, % absoluuttinen	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Markkina-arvo, M€					
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€					
Yhteensä, valmiit	-6,8	-3,3	0,0	3,2	6,7
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-7,5	-3,6	0,0	3,6	7,4
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	-2,5	-1,2	0,0	1,2	2,4
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-2,4	-1,2	0,0	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 arvonmäärityksen 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 arvonmäärityksessä on käytetty merkittäviä syöttötietoja, jotka eivät ole havainnoitavissa.

Konsernin tunnusluvut

Tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 2022 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja	1.10.–31.3. tai 31.3.		Muutos	1.10.–30.9.
	2023	2022		30.9.2022
Liikevaihto, M€	8,0	6,3	27,0 %	14,0
Nettovuokratuotto, M€	5,6	4,4	25,5 %	9,8
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	69,3	70,2		70,1
Käyttökate (EBITDA), M€	-5,7	32,5		34,7
Käyttökate liikevaihdosta, %	-71,6	515,5		248,4
Oikaistu käyttökate, M€	4,1	3,5	18,9 %	6,1
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	51,7	55,2		43,6
Oikaistu käyttökate ilman kertaluonteisia eriä, M€	4,1	3,6	15,1 %	7,8
Oikaistu käyttökate ilman kertaluonteisia eriä liikevaihdosta, %	51,7	57,1		55,7
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	-7,6	31,3		32,0
Tilikauden voitto/tappio, M€	-6,6	28,9		30,9
Realisoitunut voitto/tappio, M€	2,1	1,8	13,8 %	2,9
Realisoitunut voitto/tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	2,1	1,9	8,2 %	4,3
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	2,3	1,9	21,6 %	3,1
FFO-kate, %	28,8	30,0		22,0
FFO ilman kertaluonteisia eriä, M€	2,3	2,0	15,9 %	4,4
FFO ilman kertaluonteisia eriä -kate, %	28,8	31,5		31,6
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	271,0	269,4	0,6 %	275,3
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	170,5	183,0	-6,8 %	176,0
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€	100,5	86,4	16,3 %	99,3
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., M€ ¹⁾	28,7	32,2	-10,9 %	33,4
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€ ¹⁾	28,7	32,2	-10,9 %	33,4
Sitoutunut pääoma, M€	227,6	215,0	5,9 %	222,1
Korollinen vieras pääoma, M€	144,7	139,8	3,5 %	142,8
Korollinen nettovelka, M€	141,2	122,0	15,7 %	127,9
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,6	97,0		97,7
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	97,0	96,4		97,3
Taloudellinen vuokrausaste, Viro, %	99,2	99,2		98,7
Juokseva tuotto, %	4,6	4,3		4,4
Juokseva tuotto, Suomi, %	4,7	4,4		4,6
Juokseva tuotto, Viro, %	4,3	4,0		4,0
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	48,8	45,3		46,5
Omavaraisuusaste, %	48,4	50,0		49,8
ROE, %	-9,1	47,1		25,2
Asuntoja omistuksessa, kpl	2033	1 971	62 kpl	2 009
Asuntoja rakenteilla, kpl	140	167	-27 kpl	164
Asuntojen keskikoko, m ²	37,9	37,8		37,9
Keskibruttovuokra per asunto, € / kk	629	610	3,0 %	624
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi, € / kk	642	641	0,1 %	648
Keskibruttovuokra per asunto, Viro € / kk	599	533	12,4 %	568
Osakekohtainen tulos, €	-6,67	35,06 ²⁾		34,16 ²⁾
Osakekohtainen tulos ilman kertaluonteisia eriä, €	-6,67	35,17 ²⁾		35,66 ²⁾
Osakekohtainen oma pääoma, €	142,29	149,68	-4,9 %	149,66
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	145,51	155,81	-6,6 %	154,23

- 1) 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 9.e
- 2) 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 %.

Like-for-like -tunnusluvut

Tilintarkastamattomia	31.3.			Otoksessa	
	2023	2022	Muutos	Asuntoja	osuus koko portfoliosta
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, %	97,6	97,1		1 911	94,0 %
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	97,0	96,4		1 414	100,0 %
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, Viro, %	99,4	99,4		497	80,3 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, € / kk	623	610	2,1 %	1 911	94,0 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, Suomi, € / kk	642	641	0,1 %	1 414	100,0 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, Viro € / kk	571	524	8,8 %	497	80,3 %

Konsernin asuntojen like-for-like tunnusluvut lasketaan siten, että vain konsernin omistuksessa sekä puolivuotiskauden että vertailukauden päättyessä olleet asunnot ovat mukana otoksessa. Like-for-like -tunnuslukujen tarkoitus on kuvata toiminnan kehitystä ilman kauden aikana hankittujen tai myytyjen asuntojen vaikutusta kausien väliseen vertailuun. Tunnuslukujen laskentakaavat like-for-like tunnusluville ovat samat kuin koko portfoliolla. Otoksen osuus koko portfoliosta on 31.3.2023 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	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 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾ 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 käyttöpääoman muutosta (FFO)	Oikaistu käyttökate - Maksetut korot - Maksetut verot Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman 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 käyttöpääoman muutosta (FFO) / Liikevaihto x 100
FFO ilman kertaluonteisia eriä	Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon Kassavirta ennen käyttöpääoman 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 käyttöpääoman 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 ²	Korollinen vieras pääoma - Rahavarat - Rahoitusarvopaperit
	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, %	Raportointitietken viimeisen päivän lukema: (Vuokrattavissa olevien asuntojen vuokratuotto, annualisoitu - Kiinteistöjen ylläpitokulut, annualisoitu) / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.
	Tunnusluku mittaa ylläpitokuluilla vähennetyt tuoton suhdetta asunto- ja kiinteistösijoitusten käypään arvoon raportointitietkellä.
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, %	$\text{Oma pääoma yhteensä} / (\text{Vastattavaa} - \text{Saadut ennakot}) \times 100$ Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
ROE, %	$\text{Tilikauden voitto/tappio (vuositasolle laskettuna)} / \text{Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo} \times 100$ 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 keskipitkä 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 arvomuutokseen liittyvä laskennallinen verovelka täten toteudu.

- 1) Käyvän arvon muutoksesta syntyvän laskennallisen veron muodostumisen periaate esitetään liitetiedossa 2.
- 2) Korollisen nettovelan kaavaa on muutettu. Aiemmin kaava oli "Korollinen vieras pääoma - Rahat ja pankkisaamiset". Konsernilla ei ole aiemmillä raportoiduilla kausilla ollut rahoitusarvopapereita tai muita rahavaroja kuin rahoja ja pankkisaamisia, joten muutos ei vaikuta vertailukelpoisuuteen.

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

	1.10.–31.3. tai 31.3.		1.10.–30.9. tai 30.9.
	2023	2022	2022
Nollarivejä ei esitetä. (erät tuhatta euroa, ellei toisin mainittu)			
Vuokratuotto	7 917	6 227	13 746
Vastikkeet/vuokrat	-2 262	-1 690	-3 745
Pienkorjaukset	-98	-109	-220
Nettovuokratuotto, M€	5,6	4,4	9,8
Liikevoitto	-5 946	32 376	34 323
Poistot ja arvonalentumiset (+)	-204	-164	-355
Käyttökate (EBITDA), M€	-5,7	32,5	34,7
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot (-)	83	76	190
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-3 365	19 316	26 446
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-6 606	9 663	1 962
Oikaistu käyttökate, M€	4,1	3,5	6,1
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut (+)	-	-116	-1 689
Oikaistu käyttökate ilman kertaluonteisia eriä, M€	4,1	3,6	7,8
Tilikauden voitto / tappio	-6 582	28 863	30 924
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-3 365	19 316	26 446
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-6 606	9 663	1 962
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (+)	1 321	-1 932	-392
Realisoitunut voitto / tappio, M€	2,1	1,8	2,9
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut (+)	-	117	1 689
Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] (-) ⁽¹⁾	-	-23	-338
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	2,1	1,9	4,3
Oikaistu käyttökate	4 145	3 485	6 081
Maksetut korot	-1 449	-1 044	-2 305
Maksetut verot	-389	-544	-710
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	2,3	1,9	3,1
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut (+)	-	117	1 689
Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] (-) ⁽¹⁾	-	-23	-338
FFO ilman kertaluonteisia eriä, M€	2,3	2,0	4,4
Kiinteistöt	104 778	92 313	103 746
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-31 749	-27 983	-35 113
Konserniliikearvo: sulautumisvastikkeen ylikurssi (jos sisällä Kiinteistöt-rivissä) (-) ⁽²⁾	-	-2 113	-
Sitoutunut pääoma, Viro	73 030	62 217	68 633
Kiinteistöarvopaperit	170 500	183 000	176 000
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-15 896	-30 203	-22 502
Sitoutunut pääoma, Suomi	154 604	152 797	153 498
Sitoutunut pääoma, M€	227,6	215,0	222,1

Lainat rahoituslaitoksilta, pitkäaikainen	124 550	137 964	140 775
Lainat rahoituslaitoksilta, lyhytaikainen	20 134	1 878	2 012
Korollinen vieras pääoma, M€	144,7	139,8	142,8
Rahavarat (-)	4 506	17 804	14 845
Rahoitusarvopaperit (-)	7 985	-	-
Korollinen nettovelka, M€	132,2	122,0	127,9
Valmiiden asuntojen käyvät arvot yht.	271 000	269 400	275 300
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	48,8	45,3	46,5
Oma pääoma yhteensä	140 384	147 677	147 658
Vastattavaa	290 475	295 562	296 820
Saadut ennakot (-)	228	197	196
Omavaraisuusaste, %	48,4	50,0	49,8
Tilikauden voitto/tappio	-6 582	28 863	30 924
Oma pääoma tilikauden alussa	147 658	97 564	97 564
Oma pääoma tilikauden lopussa	140 384	147 677	147 658
Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo	144 021	122 621	122 611
ROE, %	-9,1	47,1	25,2
Tilikauden voitto/tappio	-6 582	28 863	30 924
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana, kpl [painotettu]	986 592	823 274 ³⁾	905 157 ³⁾
Osakekohtainen tulos, €	-6,67	35,06	34,16
Tilikauden voitto/tappio	-6 582	28 863	30 924
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut (+)	-	117	1 689
Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] (-) ¹⁾	-	-23	-338
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana, kpl [painotettu]	986 592	823 274 ³⁾	905 157 ³⁾
Osakekohtainen tulos ilman kertaluonteisia eriä, €	-6,67	35,17	35,66
Oma pääoma yhteensä	140 384	147 677	147 658
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	986 592	986 592
Osakekohtainen oma pääoma, €	142,29	149,68	149,66
Oma pääoma yhteensä	140 384	147 677	147 658
Laskennalliset verovelat	3 179	6 041	4 500
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	986 592	986 592
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	145,51	155,81	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 %.

Asuntosalkku Oyj lyhyesti

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle. 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. 31.3.2023 Asuntosalkku omisti 1 414 valmista asuntoa Suomessa, ja näiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 170,5 miljoonaa euroa. 31.1.2023 Asuntosalkku omisti 619 valmista asuntoa Tallinnassa, ja näiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 100,5 miljoonaa euroa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 31.3.2023 oli 97,6 prosenttia. Asuntosalkun perustajat ovat Jaakko Sinnemaa ja Timo Metsola. He ovat yhtiöidensä kautta myös Asuntosalkun keskeisiä omistajia.

www.asuntosalkku.fi

Lisätietoja

Jaakko Sinnemaa
toimitusjohtaja
Asuntosalkku Oyj
Puh. +358 41 528 0329
jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi

Hyväksytty neuvonantaja

Aktia Alexander Corporate Finance Oy
Puh +358 50 520 4098



Talinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä