



TILINPÄÄTÖSTIEDOTE

1.10.2022–30.9.2023



Asuntosalkku Oyj: tilinpäätöstiedote 1.10.2022–30.9.2023 (tilintarkastamaton)

Vuokrausasteet erinomaisia ja toteutuneet myyntihinnat arvonmääritysarvoja korkeampia

Asuntosalkkun taloudellinen vuokrausaste oli tilikauden lopussa edelleen erinomainen, 97,5 prosenttia. Asuntosalkku myi tilikauden aikana 13 asuntoa Virossa ja yhden Suomesta. Kauppahinnat Virossa myydyistä asunnoista olivat 2,2 miljoonaa euroa ja Suomessa myydystä asunnosta 0,2 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa. Virossa yhteenlasketut kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoa 3,80 %:n tuottovaatimuksella, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja. Ennakoitua suurempien myyntivoittojen vuoksi Asuntosalkku antoi positiivisen tulosvaroituksen 21.6.2023.

Tilikausi 10/2022–9/2023 ja neljännesvuosi 7–9/2023
pähkinänkuoressa

- Liikevaihto tilikaudella 16,8 M€, kasvua +20,5 % ja viimeisellä kvartaalilla 4,3 M€, kasvua +13,1 %
- Nettovuokratuotto tilikaudella 11,2 M€, kasvua +14,8 % ja viimeisellä kvartaalilla 2,8 M€, kasvua +3,4 %
- Vuokrausaste 97,5 % tilikauden lopussa
- Liiketoiminta oli voitollista ja kasvoi hyvin.

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.

Tilikausi 10/2022–9/2023 lyhyesti

- Liikevaihto oli 16,8 (14,0) miljoonaa euroa, kasvua 20,5 %. Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat etenkin asuntoportfolion ja vuokratasojen kasvu Virossa, Asuntoturva Oy:n sulautuminen konserniin ja sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot.

- Nettovuokratuotto oli 11,2 (9,8) miljoonaa euroa, kasvua 14,8 %. Kasvun ajurit olivat pääosin asuntoportfolion ja vuokratasojen kasvu Virossa ja Asuntoturva Oy:n sulautuminen konserniin. Negatiivisesti vaikutti vastikkeiden kasvu.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 97,5 (97,7) prosenttia per 30.9.2023. Korkea vuokrausaste osoittaa strategian toimivuutta ja onnistumista vuokraustoiminnassa.
- Tilikauden voitto/tappio oli -10,8 (30,9) miljoonaa euroa. Laskua selittää merkittävässä määrin realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon tilikauden aikana ja myös rahoituskulujen kasvu. Positiivisesti vaikuttivat erityisesti liikevaihdon yhteydessä mainitut tekijät.
- Tilikauden realisoitunut voitto/tappio ilman kertaluonteisia eriä oli 3,8 (4,3) miljoonaa euroa, laskua -10,1 %. Realisoitunutta voittoa pienensivät mm. korkokulujen ja vastikkeiden kasvu. Positiivisesti vaikuttivat mm. samat tekijät kuin liikevaihtoon.
- Valmiiden asuntojen käypä arvo oli kauden lopussa yhteensä 273,0 (275,3) miljoonaa euroa. Arvoa kasvatti asuntoportfolion kasvu Virossa ja pienensi realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon.
- Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon oli Suomessa -12,8 (2,0) miljoonaa euroa ja Virossa -4,3 (26,4) miljoonaa euroa. Tilikauden realisoitumaton tappio Virossa sisältää -2,2 miljoonaa euroa kertaluonteisia vaikutuksia irtokaluusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksesta. Vertailukauden lukuun sisältyy positiivisia kertaluonteisia vaikutuksia muutoksesta asunto-omaisuuden arvostusmenetelmässä Suomessa ja käyvän arvon laskentatavassa Virossa.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 136,65 (149,66) euroa. Käyvän arvon muutoksista johtuvilla laskennallisilla verovelvoilla oikaistu osakekohtainen oma pääoma oli 138,61 (154,23) euroa.
- Valmiiden asuntojen määrä tilikauden lopussa oli 2 070 (2 009). Rakenteilla olevia asuntoja oli tilikauden lopussa 84 (164). Kehitykseen vaikutti etenkin asuntoportfolion kasvu Virossa.

Puolivuotiskausi 4–9/2023 lyhyesti

- Liikevaihto oli 8,8 (7,6) miljoonaa euroa, kasvua 15,2 %. Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat etenkin asuntoportfolion ja vuokratasojen kasvu Virossa sekä sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot.
- Nettovuokratuotto oli 5,7 (5,4) miljoonaa euroa, kasvua 6,0 %. Kasvun ajurit olivat pääosin asuntoportfolion ja vuokratasojen kasvu Virossa. Negatiivisesti vaikutti vastikkeiden kasvu.
- Kauden voitto/tappio oli -4,2 (2,1) miljoonaa euroa. Lasku johtuu suurimmaksi osaksi samoista tekijöistä kuin koko tilikaudella.
- Kauden realisoitunut voitto/tappio ilman kertaluonteisia eriä oli 1,8 (2,3) miljoonaa euroa, laskua -25,0 %.
- Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon oli Suomessa -6,2 (-7,7) miljoonaa euroa ja Virossa -1,0 (voitto 7,1) miljoonaa euroa. Kauden realisoitumaton tappio Virossa sisältää -2,2 miljoonaa euroa kertaluonteisia vaikutuksia irtokaluusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksesta.

Konsernin keskeiset tunnusluvut

Tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita.

	1.4.–30.9. tai 30.9.			1.10.–30.9. tai 30.9		
	2023	2022	Muutos	2023	2022	Muutos
Liikevaihto, M€	8,8	7,6	15,2 %	16,8	14,0 ⁽⁵⁾	20,5 %
Nettovuokratuotto, M€	5,7	5,4	6,0 %	11,2	9,8	14,8 %
Katsauskauden voitto/tappio, M€	-4,2 ⁽¹⁾	2,1 ⁽²⁾		-10,8 ⁽¹⁾	30,9 ^(1, 2, 5)	
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	1,8	2,3	-25,0 %	3,8	4,3	-10,1 %
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	1,9	1,2 ⁽²⁾	66,6 %	4,3	3,1 ⁽²⁾	38,7 %
FFO ilman kertaluonteisia eriä, M€	1,9	2,4	-19,8 %	4,3	4,4	-3,7 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	273,0	275,3	-0,8 %	273,0	275,3 ⁽⁵⁾	-0,8 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	164,6	176,0	-6,5 %	164,6	176,0 ⁽⁵⁾	-6,5 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€	108,4	99,3	9,2 %	108,4	99,3 ⁽⁵⁾	9,2 %

	1.4.–30.9. tai 30.9.			1.10.–30.9. tai 30.9		
	2023	2022	Muutos	2023	2022	Muutos
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€ ⁽⁴⁾	17,5	33,4	-47,6 %	17,5	33,4	-47,6 %
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,5	97,7		97,5	97,7	
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	50,4	46,5		50,4	46,5	
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 070	2 009	61 kpl	2 070	2 009	61 kpl
Asuntoja rakenteilla, kpl	84	164	-80 kpl	84	164	-80 kpl
Osakekohtainen tulos, €	-4,24 ⁽¹⁾	2,09 ^(2, 3)		-10,91 ⁽¹⁾	34,16 ⁽¹⁻³⁾	
Osakekohtainen oma pääoma, €	136,65	149,66	-8,7 %	136,65	149,66	-8,7 %
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	138,61	154,23	-10,1 %	138,61	154,23	-10,1 %

- 1) Tunnusluku sisältää arvon laskentamenetelmän tai irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 5
- 2) Tunnusluku sisältää kertaluonteisia kuluja, jotka johtuivat yhtiön First North -listautumisesta ja sulautumisesta Asuntoturva Oy:n kanssa. Kertaluonteiset kulut ja niiden veroja vähentävä vaikutus ovat yhteensä noin -1,7 miljoonaa euroa, netto, ajalla 1.4.2022–30.9.2022.
- 3) Osakkeiden lukumäärä on painotettu.
- 4) Rakenteilla olevien asuntojen arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, että asunnot ovat vuokrattu keskimääräisen taloudellisen vuokrausasteen olettan mukaan (ks. liitetieto 9.e) arvonmäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon.
- 5) Tilintarkastettu

Tilikauden neljättä 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 koko tilikauden tunnusluvuissa.

	1.7.–30.9.			10/2022–9/2023
	2023	2022	Muutos	
Liikevaihto, M€	4,3	3,8	13,1 %	16,8
Nettovuokratuotto, M€	2,8	2,7	3,4 %	11,2
Kauden voitto/tappio, M€	-5,1 ⁽¹⁾	2,1		-10,8 ⁽¹⁾
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	0,4	1,2	-67,7 %	3,8
Osakekohtainen tulos, €	-5,19 ⁽¹⁾	1,32		-10,91 ⁽¹⁾

- 1) Tunnusluku sisältää irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 5

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 30.9.2023 seuraavat:

- Viron valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlaskettu käypä arvo oli 125,9 miljoonaa euroa
 - eli 43 % Viron ja Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlasketusta käyvästä arvosta.
- Suomen valmiiden asuntojen käypä arvo oli 164,6 miljoonaa euroa
 - eli 57 % Viron ja Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlasketusta käyvästä arvosta.
 - Asuntosalkulla ei ollut Suomessa rakenteilla olevia asuntoja per 30.9.2023.
- Luototusaste (LTV) oli 50,4 prosenttia

Taloudellinen ohjeistus tilikaudelle 10/2023–9/2024

Yhtiö arvioi konsernin liikevaihdon olevan 17,5–20,0 miljoonaa euroa 30.9.2024 päättyvällä tilikaudella. Yhtiö ei tee ennustetta realisoitumattomasta voitosta/tappiosta sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon. Yhtiö tarkentaa 30.9.2024 päättyvän tilikauden näkymiään myöhemmin tilikauden aikana julkaisemalla arvion realisoituneesta voitosta.

Korkotasoon liittyy viitekoron lisäksi korkomarginaalit, jotka voivat muuttua jälleenrahoitusneuvotteluissa. Asuntosalkku-konsernin korollisen vieraan pääoman määrä 30.9.2023 oli 149,2 miljoonaa euroa, ja suurin osa konsernin lainoista erääntyy 30.9.2024 päättyvän tilikauden aikana. Yhtiön tavoitteena on näiden lainojen jälleenrahoittaminen 30.9.2024 päättyvän tilikauden aikana. Viitekorkojen voimakas nousu vuosina 2022 ja 2023 vaikuttaa negatiivisesti näkymään tilikauden realisoituneesta voitosta. Voimakas inflaatio on vaikuttanut vastikkeisiin Suomessa ja Virossa ja vuokratasoihin erityisesti 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 1.10.2023–30.9.2024 perustuu Asuntosalkun johdon arvioon, että Suomessa sen taloudellinen vuokrausaste pysyy hyvällä tasolla ja nettovuokratuotto suhteellisen vakaana. Yhtiö uskoo, että Tallinnassa sen vuokra-asuntojen kysyntä ja vuokrataso kehittyvät positiivisesti. Ohjeistus perustuu myös yhtiön suunnitelmaan harmonisoida virolaisen tytäryhtiön tilikausi muun konsernin kanssa 30.9.2024 mennessä, mikä tarkoittaisi 14 kuukauden tilikautta kyseiselle tytäryhtiölle ja vaikuttaisi osaltaan tilikauden liikevaihtoon ja realisoituneeseen voittoon. Ennusteeseen luovat epävarmuutta mahdolliset Ukrainan sodan vaikutukset, inflaation muutokset, Suomen epävarmat talousnäkymät, asuntojen myyntimarkkinan kehitys erityisesti Virossa ja rahoituskustannusten nousu yleisesti.



Toimitusjohtajan katsaus

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle

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

Kun omistat Asuntosalkun osakkeita, saat ammattilaisorganisaation käyttöösi 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.

Asuntosalkun sijoitusstrategia perustuu maantieteelliseen hajauttamiseen sekä yksittäisten huippuasuntojen valintaan. Tämä sijoitusstrategia toimi päättäneellä tilikaudella hyvin. Tallinnan kehittyvä asuntomarkkina tasapainotti Suomen asuntomarkkinan haastavampaa tilannetta.

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

Tämä Tallinnan ja Suomen asuntojen yhdistelmä osoittautui päättäneelläkin tilikaudella kilpailukykyiseksi nykyisissä haastavissa oloissa. Sijoitusstrategiamme on aiemminkin osoittanut toimivuutensa monenlaisissa suhdannetilanteissa.

Asuntosalkku on jo Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä.

Rahoituskuluissa huomattavaa nousupainetta ja asuntojen arvostuksissa laskupainetta tuottovaatimusten nousun vuoksi. Toisaalta asuntojen myynti matalilla tuottovaatimuksilla tässä markkinatilanteessa on kannattavaa.

Markkinakorot ovat nousseet viimeisen puolentoista vuoden aikana selkeästi. Asuntosalkun Suomen tytäryhtiöiden lainat erääntyvät vuoden 2024 kesällä. Korkotason muutokset tulevat vaikuttamaan rahoituskustannuksiin, kun lainoja jälleenrahoitetaan. Muuttunut korkotaso vaikuttaa tietysti kaikkiin toimijoihin markkinassa. Yhtiö on käynyt neuvotteluja lainojen jälleenrahoituksesta, ja yhtiölle on esitetty useampia indikatiivisia lainatarjouksia. Uusia lainasopimuksia ei ole kuitenkaan solmittu tämän tiedotteen julkaisuun mennessä, koska yhtiö on pyrkinyt hakemaan parhaan mahdollisen kokonaisratkaisun, ja lainojen erääntymiseen kesällä 2024 on vielä aikaa. Yhtiön tavoitteena on solmia jälleenrahoitus ennen kesää 2024. Jatkoimme syksyllä toisen Suomen tytäryhtiön lainoja niin, että kaikki Suomen tytäryhtiöiden lainat erääntyvät heinäkuussa 2024. Näin on mahdollisuus neuvotella joustavammin kokonaisuuden rahoittamisesta.

Jälleenrahoittamisen onnistumiseen liittyy useita epävarmuustekijöitä, ja yhtiö ei anna takeita jälleenrahoituksen toteutumisesta. Pahimmassa tapauksessa, mikäli jälleenrahoitus jäisi toteutumatta ennen lainojen erääntymistä, konsernin Suomen tytäryhtiöillä ei olisi likvidiä varallisuutta maksaa lainoja takaisin.

Asuntosalkun virolainen tytäryhtiö Linnakodu OÜ solmi uuden viiden miljoonan euron lainasopimuksen tilikauden päättymisen jälkeen marraskuussa. Tämän sopimuksen myötä konsernilla on sovittuna rahoitus, joka kattaa sen kaikkien rakenteilla olevien asuntojen rahoituksen. Uusien asuntojen hankinnat rahoitetaan suunnitelman mukaan



osittain omalla ja osittain vieraalla pääomalla. Linnakodulla on useita lainoja, joista ensimmäiset erääntyvät vuonna 2026 ja viimeiset vuonna 2028. Lainoittajapankit Linnakodu OÜ:lla ovat OP, Swedbank ja SEB.

Sijoituskiinteistöjen, mukaan lukien asuntojen, tuottovaatimukset ovat olleet nousseiden korkojen vuoksi selkeässä nousussa globaalisti vuoden 2022 jälkipuoliskolta lähtien. Tämä vaikuttaa kaikkiin toimijoihin markkinoilla, mukaan lukien Asuntosalkku. Asuntosalkun portfolion osalta olemme myös raportoineet käyvän arvon laskua. Korkotason mahdollinen nousu tulee vaikuttamaan jatkossakin asuntojen käypään arvoon sekä rahoituskustannuksiin. Toisaalta tätä kirjoittaessa yleinen markkinanäkemyks on se, että korkohuippu olisi parhaillaan käsillä tai mahdollisesti ohitettu. Mikäli markkinakorot laskisivat lähitulevaisuudessa, edes lievästi, se tietysti vaikuttaisi rahoituskustannuksia pienentävästi ainakin viitekoron osalta.

Asuntoja myytäessä vapautuu pääomaa, mikä on mahdollista saada tehokkaaseen pääomakäyttöön maksamalla lainaa takaisin tai nostamalla vähemmän lainaa. Näin säästetään korkokuluissa ja samalla lainamäärä on pienempi. Erityisen kannattavaa asuntojen myynti on tietysti silloin, jos asuntoja onnistutaan myymään rahoituskustannuksia matalammilla tuottovaatimuksilla.

Päättyneen kauden vuokrausasteemme ovat erinomaisia

Kokonaisportfolio on tuottanut juoksevaa tuottoa hyvin. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 97,5 prosenttia. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa korkealla tasolla (97,2 % 30.9.2023). Tallinnan vahvasti kehittyvillä markkinoilla vuokrausasteemme oli erinomaisella tasolla (98,2 % 31.7.2023).

Suomessa olemme vastanneet yhtiövastikkeiden nousuun vuokrankorotusten avulla. Virossa markkinakäytännön mukaan vuokralainen maksaa yhtiövastikkeen, joten vastikkeiden korotukset kohdentuvat suoraan vuokralaisille. Vastikkeiden noususta huolimatta vuokratasomme Virossa eivät ole laskeneet, vaan pystyimme tekemään huomattaviakin vuokrankorotuksia päättäneen tilikauden aikana. Like-for-like vuokramme Virossa kasvoivat tilikaudella 6,8 %.

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

Olemme panostaneet asuntojemme sijaintiin raideliikenneasemien läheisyydessä. Tämä on keskeinen asia sekä kysynnän kannalta että myös vastuullisuusnäkökulmasta. Pääkaupunkiseudun asunnoistamme 73 prosenttia sijaitsee kävelymatkan päässä raideliikenneasemasta ja Tallinnassa lähes kaikki, 96 prosenttia. Lisäksi pääkaupunkiseudulla Vantaan raitiovaunulinjan valmistuessa kävelyetäisyydellä raideliikenneasemista olevien asuntojemme määrä kasvaa 8 prosenttiyksikköä. Nämä huomioiden pääkaupunkiseudun asunnoistamme kävelymatkan päässä nykyisistä tai tulevista raideliikenneasemista on 81 prosenttia.

Olemme salkun jalostuksen yhteydessä myyneet asuntoja selvästi niiden arvonmääritysarvoja korkeammilla hinnoilla

Asuntosalkku myi päättäneellä tilikaudella 13 asuntoa Virossa ja yhden Suomesta. Kauppahinnat Virossa myydyistä asunnoista olivat 2,2 miljoonaa euroa ja Suomessa myydyistä asunnosta 0,2 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa.

Virossa myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,80 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja. Ero yhtiön omistamien asuntojen arvioinnissa käytettyyn tuottovaatimukseen viittaa yhtiön mahdollisuuksiin jalostaa portfolioa joustavasti ja tuottavasti. Kokonaisuutena selkeästi arvonmääritysarvoja korkeammilla hinnoilla myydyt asunnot ovat tuoneet jopa ennakoitua enemmän myyntivoittoja, ja tämän vuoksi Asuntosalkku antoi positiivisen tulosvaroituksen 21.6.2023.

Strategiamme antaa hyvät lähtökohdat tulevaisuuteen

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

Jalostamme asuntokokonaisuuttamme myös jatkossa. Virossa uudiskohteiden hinnat ovat nousseet merkittävästi tietyillä suosimillamme Tallinnan alueilla. On mahdollista, että asuntokokonaisuuden jalostaminen synnyttää realisoituvia myyntivoittoja myös tulevana kuukausina.

Haluan lämpimästi kiittää koko henkilökuntaamme erinomaisesta työstä päättyneellä tilikaudella. Perusliiketoimintamme luvut osoittavat, että henkilökunta on onnistunut hienosti haastavassa markkinatilanteessa ja uskon, että hyvä työ jatkuu ja kantaa hedelmää myös tulevaisuudessa.

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*) julkaisemat ennusteet maiden työttömyysasteissa (15–74-vuotiaat) sekä ennusteet vuosittaisissa muutoksissa bruttokansantuotteessa markkinahintaan sekä inflaatiota kuvaavassa kuluttajahintaindeksissä.

BKT:n muutos	2024 ennuste	2023 ennuste
Suomi	1,2 %	0,0 %
Viro	2,7 %	-2,0 %
Työttömyysaste		
Suomi	7,2 %	7,1 %
Viro	6,7 %	6,1 %
Inflaation muutos, kuluttajahinnat		
Suomi	2,2 %	6,2 %
Viro	4,6 %	9,6 %

Lähteet: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus, syyskuu 2023, 9.10.2023 ja Rahandusministeeriumi suvine majandusprognoos 2023, 24.8.2023

Toimialan toimintaympäristö

Kaupungistuminen ja väestönkasvu

Kaupungistumisen megatrendin odotetaan jatkuvan, ja Tilastokeskus arvioi väestönkasvuksi vuosina 2023–2040 yhtiön keskeisimmillä kohdealueilla Suomessa 10,3 %, joka vastaa noin 185 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Pääkaupunkiseudun asukasluvun odotetaan kasvavan 11,8 % vastaavalla ajanjaksolla, mikä tarkoittaa noin 146 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Koko maan väestönkasvuksi vuosille 2023–2040 ennustetaan ainoastaan noin 25 000 asukkaan eli 0,5 %:n 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 %, mikä vastaa noin 34 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Vastaavasti koko Viron osalta väkiluvun arvioidaan laskevan vuosien 2023–2040 aikana 1,9 %, mikä vastaa noin 25 000 asukkaan kumulatiivista vähentymistä.²

Asuntojen hintojen kehitys

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan asuntojen hintakehitys on ollut vahvaa yhtiön kohdealueilla pitkällä aikavälillä. Tilastokeskuksen tuottamien tilastojen mukaan Suomen pääkaupunkiseudulla sijaitsevien vanhojen osakehuoneistojen keskimääräiset neliöhinnat olivat kasvaneet 37,5 %, kun verrataan vuoden 2010 hintoja vuoden

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

² Lähde: Statistics Estonia: Population projection 2020–2080

2023 kolmannen kvartaalin (1.7.–30.9.2023) hintoihin. Kyseisellä ajanjaksolla pääkaupunkiseudun vanhojen osakehuoneistojen hintojen huippu ajoittui 2022 toiseen kvartaaliin (1.4.–30.6.2022).³ Lyhyen aikavälin tarkastelu osoittaa, että vanhojen osakehuoneistojen hinnat ovat laskeneet pääkaupunkiseudulla -1,9 % siirryttäessä vuoden 2023 toisesta kvartaalista kolmanteen kvartaaliin.⁴

Tallinnassa asuinhuoneistojen hinnat ovat nousseet selvästi Suomen pääkaupunkiseudun hintoja enemmän pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Tallinnan tilastot eivät ole otantansa vuoksi kuitenkaan suoraan vertailukelpoisia Suomeen, koska Tallinnan tilasto sisältää uudet ja vanhat asunnot samassa tilastossa, mutta Suomessa otanta rajoittuu käytettyihin asuntoihin. Tallinnassa tarkastelujakson hintojen huippu ajoittui vuoden 2023 toiseen kvartaaliin. Tallinnassa asuinhuoneistojen hinnat ovat laskeneet -3,9 % siirryttäessä vuoden 2023 toiselta kvartaalilta kolmanteen kvartaaliin.⁵

Vuokramarkkinat

Suomen ja Viron vuokramarkkinat eroavat toisistaan selkeästi muun muassa vuokralla asuvien osuudella. Tallinnassa vuokralla asuvien osuus kaupungin väestöstä oli vuonna 2021 noin 19 %.⁶ Helsingissä vuokra-asuminen on selkeästi Tallinnaa yleisempää, sillä vuokralla asuvien osuus kaupungin väestöstä vuonna 2021 oli noin 46 %.⁷ Vuokralla asuvien osuus on yhtiön johdon näkemyksen mukaan yksi osoitus Tallinnan vuokramarkkinan potentiaalista.

Ukrainan sodan vaikutukset yhtiön liiketoimintaan

Euroopan talouden näkymät ovat synkentyneet Ukrainan sodan ja tästä seuranneiden markkinahäiriöiden takia. Hyödykkeiden hintojen nousu on ollut voimakasta, mikä vaikuttaa myös yhtiön hankkimien tavaroiden ja palvelujen hintoihin. Ukrainan sodalla ei ollut merkittäviä suoria vaikutuksia Asuntosalkun liiketoimintaan päättyneen tilikauden aikana. Epäsuorasti Ukrainan sotaan liittyen yhtiö kohtasi ja ennakoii kohtaavansa vielä lisää inflaation vaikutuksia, kun taloyhtiöiden yhtiövastikkeet nousevat ajan saatossa inflaation myötä. Rakennusmateriaalien kasvanut hinta voi vaikuttaa yhtiön rakenteilla olevien asuntojen sekä mahdollisten uusien projektien hintoja nostavasti. Toisaalta hintojen nousu voi myös nostaa Asuntosalkun omistamien asuntojen arvoja kokonaismarkkinan noustessa.

Taloudellinen katsaus

Liikevaihto ja tulos

Lokakuu 2022 – syyskuu 2023

Asuntosalkun liikevaihto kasvoi, mutta tilikauden voitto laski edelliseen tilikauteen verrattuna. Liikevaihdon kasvua selittää konsernin asuntomäärän kasvu, Viron vuokratasojen ja vastikkeiden kasvu sekä sijoitusten realisoituneiden luovutusvoittojen kasvu. Tilikauden voiton laskua selittää suurimmaksi osaksi kauden aikainen realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon (jatkossa ”realisoitumaton voitto/tappio”). Tähän erään sisältyi tilikaudella negatiivisia ja vertailukaudella positiivisia kertaluonteisia vaikutuksia.

Asuntosalkun liikevaihto kasvoi 16,8 (14,0) miljoonaan euroon. Liikevaihto koostuu pääasiassa vuokratuotoista, jotka olivat 16,0 (13,7) miljoonaa euroa ja sijoitusten realisoituneista luovutusvoitoista, jotka olivat 0,8 (0,2) miljoonaa euroa. Yhtiön nettovuokratuotto kasvoi 11,2 (9,8) miljoonaan euroon. Liikevaihdon ja nettovuokratuoton kehitykseen vaikuttivat etenkin asuntoportfolion kasvu Virossa, Asuntoturva Oy:n sulautuminen konserniin sekä tilikauden aikana tehdyt vuokrankorotukset. Liikevaihdon kasvuun vaikuttivat lisäksi kasvaneet sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot sekä vastikkeiden kasvu Virossa. Vastikkeet ovat Virossa suurimmaksi osaksi läpilaskutettavia.

Materiaalit ja palvelut -ryhmän kulut kasvoivat ja olivat -5,5 (-4,5) miljoonaa euroa. Vastikkeiden kasvu -4,6 (-3,7) miljoonaan euroon selittää suurimman osan muutoksesta.

Henkilöstökulut kasvoivat -1,2 (-0,9) miljoonaan euroon. Kasvu on suhteellisesti henkilöstön määrän kasvua suurempaa, koska henkilöstön luonteessa on merkittävä ero vertailukauteen. Osa johtaja- ja päällikötason tehtävistä tehtiin ennen yhtiön First North -listautumista vaihtoehtorahaston hoitajan toimesta, ja Asuntosalkku

³ Tilastokeskus: Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät tontin omistusmuodon mukaan, vuosittain, 2009-2022; ja Tilastokeskus: Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, neljännesvuosittain, 2006Q1-2023Q3

⁴ Tilastokeskus: Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi (2020=100) ja kauppojen lukumäärät, neljännesvuosittain, 2020Q1-2023Q3*)

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

⁶ Statistics Estonia: Population by sex, age group, ethnic nationality, type and tenure status of dwelling, and place of residence (county)

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

maksoi tästä hoitopalkkioita. Kyseinen henkilöstö siirtyi yhtiöön First North -listautumisen yhteydessä kesällä 2022. Henkilöstön määrää puolestaan vähensi harjoittelijoiden poistuminen, ja nettomuutos henkilöstömäärässä on pieni.

Liiketoiminnan muut kulut olivat -18,0 (-2,4) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan muiden kulujen kasvu johtuu suurimmaksi osaksi tilikauden realisoitumattomasta tappiosta. Realisoitumaton voitto/tappio esitetään liiketoiminnan muuna tuottona, jos se on positiivinen, tai liiketoiminnan muuna kuluna, jos se on negatiivinen. Vertailukaudella oli huomattavasti kertaluonteisia liiketoiminnan muita kuluja, jotka liittyivät Asuntosalkun First North -listautumiseen ja Asuntosalkun ja Asuntoturvan sulautumiseen. 30.9.2023 päättyneellä tilikaudella kertaluonteisia muita kuluja ei ollut lainkaan, kun vertailukaudella niitä oli -1,7 miljoonaa euroa. Muita liiketoiminnan muita kuluja kuin realisoitumatonta tappiota tai kertaluonteisia eriä oli -0,9 (-0,7) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan muita kuluja kasvatti liiketoiminnan kasvu sekä julkisen kaupankäynnin kohteena olemiseen liittyvät kulut.

Realisoitumaton voitto/tappio laski voitosta tappioksi ja oli -17,2 (28,4) miljoonaa euroa. Muutoksen voimakkain ajuri oli arvioinnissa käytettävän tuottovaatimuksen kasvu (ks. liitetieto 9.e). Erään sisältyy myös kertaluonteisia vaikutuksia irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksesta päättyneellä tilikaudella ja laskentamenetelmän muutoksesta vertailukaudella (ks. liitetieto 5).

Muut korko- ja rahoitustuotot olivat 0,2 (0,0) miljoonaa euroa. Positiivisten viitekorkojen vuoksi yhtiön oli mahdollista saavuttaa korkotuottoja lyhytaikaisten korkosijoitusten avulla. Korkokulut ja muut rahoituskulut kasvoivat merkittävästi ja olivat -4,8 (-2,3) miljoonaa euroa. Muutos vertailukauteen selittyy suurimmaksi osaksi viitekorkojen nousulla ja konsernin suuremmalla lainamäärällä. Yhtiön lainapääoman kasvu selittyy edellä mainitulla sulautumisella sekä Linnakodu OÜ:n nostamilla uusilla lainoilla.

Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja laski -12,8 (32,0) miljoonaan euroon. Laskua vertailukaudesta selittää suurimmaksi osaksi realisoitumaton voitto/tappio. Muut edellä mainitut tekijät vaikuttavat muutokseen myös.

Tilikauden voitto/tappio oli -10,8 (30,9) miljoonaa euroa. Tuloverot olivat positiivinen 2,1 (negatiivinen -1,1) miljoonaa euroa, joista realisoitumattomasta voitosta/tappiosta Suomessa johtuvia laskennallisia veroja oli 2,6 (-0,4) miljoonaa euroa. Realisoitunut voitto/tappio ilman kertaluonteisia eriä laski 3,8 (4,3) miljoonaan euroon. Realisoitunut voitto/tappio esittää tilikauden voiton/tappion ilman realisoitumatonta voittoa/tappiota ja tämän vaikutusta laskennallisiin veroihin.

Taloudellinen vuokrausaste 30.9.2023 oli 97,5 % (97,7 %). Korkea vuokrausaste sekä katsauskauden että vertailukauden lopussa (30.9.2022) on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa.

Huhtikuu 2023 – syyskuu 2023

Asuntosalkun liikevaihto puolivuotiskaudella 1.4.–30.9. kasvoi 8,8 (7,6) miljoonaan euroon ja nettovuokratuotto 5,7 (5,4) miljoonaan euroon. Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot kasvoivat 0,7 (0,1) miljoonaan euroon, kun yhtiö jalosti salkkuaan Virossa ja hyödynsi samalla asuntojen myymiselle suotuisaa markkinatilannetta. Liikevaihdon ja nettovuokratuoton kehitykseen vertailukauteen nähden vaikuttivat samat tekijät kuin tilikaudella lukuun ottamatta Asuntoturva Oy:n sulautumista konserniin, mikä tapahtui 31.3.2022.

Materiaalit ja palvelut -ryhmän kulut kasvoivat ja olivat -2,8 (-2,5) miljoonaa euroa. Vastikkeiden kasvu -2,3 (-2,1) miljoonaan euroon selittää myös puolivuotiskaudella suurimman osan muutoksesta.

Henkilöstökulut kasvoivat -0,6 (-0,5) miljoonaan euroon. Kasvu johtuu suurimmaksi osaksi edellä koko tilikauden yhteydessä kuvatusta yhtiön First North -listautumisesta, joka ajoittui suunnilleen puolivuotisvertailukauden keskelle.

Liiketoiminnan muut kulut olivat -7,6 (-2,0) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan muiden kulujen kasvu johtuu, samoin kuin koko tilikaudella, suurimmaksi osaksi tilikauden realisoitumattomasta tappiosta. Realisoitumaton tappio kasvoi ja oli -7,2 (-0,6) miljoonaa euroa. Erään sisältyy myös kertaluonteisia vaikutuksia irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksesta (ks. liitetieto 5). Realisoitumaton voitto/tappio esitetään puolivuotisvertailukaudella liiketoiminnan muiden tuottojen ryhmässä, koska se on koko tilikauden ajalta positiivinen. Kertaluonteisia liiketoiminnan muita kuluja ei ollut (-1,6 miljoonaa euroa). Muita liiketoiminnan muita kuluja kuin realisoitumatonta tappiota tai kertaluonteisia eriä oli -0,4 (-0,4) miljoonaa euroa.

Muut korko- ja rahoitustuotot olivat 0,2 (0,0) miljoonaa euroa. Korkokulut ja muut rahoituskulut kasvoivat merkittävästi ja olivat -3,2 (-1,3) miljoonaa euroa. Tilikauden aikainen muutos korkokuluissa painottuu toiseen vuosipuolikkaaseen, koska nimellisarvoltaan suurin osa yhtiön korkojohdannaisista päättyi toisen vuosipuolikkaan aikana. Osittain korkokulujen kasvuun vaikutti myös konsernin suurempi lainamäärä.

Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja laski -5,3 (0,7) miljoonaan euroon. Ero vertailukauteen selittyy suurimmaksi osaksi samoilla tekijöillä kuin koko tilikaudella.

Puolivuotiskauden voitto/tappio oli -4,2 (2,1) miljoonaa euroa. Tuloverot olivat 1,1 (1,4) miljoonaa euroa, joista realisoitumattomasta voitosta/tappiosta Suomessa johtuvia laskennallisia veroja oli 1,2 (1,5) miljoonaa euroa. Realisoitunut voitto ilman kertaluonteisia eriä laski 1,8 (2,3) miljoonaan euroon.

Taloudellinen vuokrausaste puolivuotiskauden päättyessä 30.9.2023 on kuvattu yllä koko tilikautta kuvaavassa luvussa.

Taloudellinen asema ja rahavirta

Asuntosalkun taloudellinen asema ja maksuvalmius tilikauden aikana ja lopussa olivat hyvät. Liiketoiminnan kasvusta huolimatta taseen loppusumma laski lähinnä tilikauden realisoitumattoman tappion vuoksi. Omavaraisuusaste laski 46,7 %:iin (49,8 %) ja luototusaste (Loan to value, LTV) nousi 50,4 %:iin (46,5 %) tilikauden aikana myös lähinnä realisoitumattoman tappion vuoksi.

Asuntosalkku-konsernin taseen loppusumma 30.9.2023 oli 288,7 (296,8) miljoonaa euroa.

Pysyvät vastaavat laskivat 276,6 (281,7) miljoonaan euroon. Muutokset asunto-omaisuuden käyvässä arvossa sisältäen irtokalusteiden laskemisen osaksi asuntojen hankintamenoa (ks. liitetieto 5) vaikuttivat pysyviä vastaavia pienentävästi. Positiivisesti vaikuttivat uusien kohteiden hankinnat Tallinnassa. Asuntosalkun omistamien asuntojen määrä kasvoi kauden aikana 61 (349) asunnolla.

Vaihtuvat vastaavat laskivat 12,1 (15,1) miljoonaan euroon. Rahavaroja oli kauden päättyessä 10,7 (14,8) miljoonaa euroa. Yhtiöllä oli tilikauden päättyessä rahoitusarvopapereiksi luokiteltuja rahamarkkinasijoituksia 1,0 (0,0) miljoonaa euroa ja rahavaroiksi luokiteltuja likvidejä määrääikaistalletuksia 5,1 (0,0) miljoonaa euroa (luokitteluperusteista ks. liitetieto 2).

Oma pääoma laski 134,8 (147,7) miljoonaan euroon. Laskua selittävät tilikauden tulos ja osingonjako.

Tilikauden päättyessä korollisen vieraan pääoman määrä oli 149,2 (142,8) miljoonaa euroa. Kasvu vertailukauteen nähden selittyy Linnakodu OÜ:n nostamilla lainoilla. Pitkäaikaisen vieraan pääoman laskua 49,3 (145,3) miljoonaan euroon nostetuista lainoista huolimatta selittää konsernin lainoista viiden, määrältään yhteensä 100,6 miljoonaa euroa, muuttuminen pitkäaikaisista lyhytaikaisiksi. Lainojen muutoksen lisäksi asuntojen käypään arvoon arvostamisesta johtuvan laskennallisen verovelan lasku 1,9 (4,5) miljoonaan euroon selittää myös pitkäaikaisen vieraan pääoman muutosta.

Lyhytaikainen vieras pääoma kasvoi 104,5 (3,9) miljoonaan euroon. Kasvun selittää suurimmaksi osaksi edellä mainittu lainojen muuttuminen pitkäaikaisista lyhytaikaisiksi, mutta osittain myös viitekorkojen noususta johtuva korkovelkojen kasvu.

Konsernin yhtiöistä Linnakodulla oli tilikauden päättyessä käyttämätöntä lainalimiittä yhteensä 3,3 (11,8) miljoonaa euroa. Muilla konsernin yhtiöillä ei ollut käyttämätöntä lainalimiittä per 30.9.2023 tai 30.9.2022. Lainojen pääomilla painotettu keskimääräinen maturiteetit tilikauden päättyessä oli 1,6 (2,4) vuotta ja korkosuojaus käytettyjen johdannaisten nimellisarvoilla painotettu keskimääräinen maturiteetti 1,1 (0,9) vuotta. 16,9 % (64,0 %) lainojen pääomista oli korkosuojattu. Lainojen keskikorko tilikauden päättyessä sisältäen marginaalin, viitekoron ja korkosuojausten vaikutuksen oli 5,1 % (1,8 %).

Lokakuu 2022 – syyskuu 2023

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 4,3 (3,1) miljoonaa euroa. Muutos vertailukauteen selittyy yhtäältä samoilla tekijöillä kuin realisoituneen voiton kasvu ja toisaalta sillä, että korkosuojausten päättymisen vaikutuksesta suurin osa ei vielä näy maksetuissa koroissa. FFO ilman kertaluonteisia eriä oli 4,3 (4,4) miljoonaa euroa. Vertailukaudelle ajoittui First North -listautumiseen ja sulautumiseen liittyviä kertaluonteisia kuluja.

Huhtikuu 2023 – syyskuu 2023

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 1,9 (1,2) miljoonaa euroa. Muutos vertailukauteen selittyy pääasiassa samoilla tekijöillä kuin koko tilikaudella. FFO ilman kertaluonteisia eriä oli 1,9 (2,4) miljoonaa euroa.

Tilikauden keskeiset tapahtumat

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

Asuntosalkku myi tilikauden aikana 13 asuntoa Virossa ja yhden Suomesta. Kauppahinnat Virossa myydyistä asunnoista olivat yhteensä 2,2 miljoonaa euroa ja Suomessa myydystä asunnosta 0,2 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa. Virossa myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,80 %. Ero yhtiön omistamien asuntojen

arvioinnissa käytettyyn tuottovaatimukseen viittaa yhtiön mahdollisuuksiin jalostaa portfolioa joustavasti ja tuottavasti.

Tilikauden ensimmäinen puolisko 10/2022–3/2023

Asuntosalkku purki tilikauden ensimmäisellä puoliskolla 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.

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.12.2022. Yhtiökokouksen päätökset esitetään alla luvussa ”Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset”.

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

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

Asuntosalkku vaihtoi tilikaudella First Northin sääntöjen mukaista hyväksyttyä neuvonantajaa, ja yhtiön uutena hyväksyttynä neuvonantajana aloitti 1.1.2023 alkaen Aktia Alexander Corporate Finance Oy. Yhtiötiedote asiaa koskien julkaistiin 16.12.2022.

Asuntosalkku aloitti tilikaudella liiketoimintakatsaukset vuosineljänneksittäin. Yhtiötiedote asiaa koskien julkaistiin 24.1.2023.

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 tiedotti 21.2.2023 Viron asuntoportfolion käyvän arvon kasvusta 100,5 miljoonaan euroon.

Tilikauden jälkimmäinen puolisko 4–9/2023

Asuntosalkku antoi positiivisen tulosvaroituksen 21.6.2023. Asuntosalkku nosti tilikauden 1.10.2022–30.9.2023 näkymäänsä realisoituneesta voitosta ja liikevaihdosta.

Asuntosalkusta riippumattomista syistä 14 asuntoa käsittävä rakennusvaiheen kauppasopimus purettiin. Sopimus kohdistui asuntoihin Tallinnassa. Kauppahinnasta maksetut osuudet on palautettu Asuntosalkulle, minkä lisäksi rakennuttaja maksoi Asuntosalkulle vahingonkorvauksen sopimuksen purkamisesta.

Asuntosalkun osakkeenomistajien nimitystoimikunnan kokoonpano tiedotettiin 9.8.2023.

Asuntosalkku Oy:n tytäryhtiön Suomen Asuntovarainhoito Oy:n lainasopimuksia jatkettiin kesään 2024 saakka. Tämän myötä konsernin molemmat suomalaiset tytäryhtiöt ovat samassa aikataulussa jälleenrahoitusta neuvoteltaessa.

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

Katsaus sijoituskohteisiin

Asuntosalkulla oli tilikauden päättyessä 1 413 (1 414) asuntoa Suomessa ja 657 (595) Virossa sekä 84 (164) 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 30.9.2023 oli 273,0 (275,3) miljoonaa euroa. Konsernin asuntoportfolion valmiiden asuntojen käyvät arvot jakautuivat 30.9.2023 Suomen ja Viron kesken siten, että 60,3 % (63,9 %) käyvistä arvoista muodostui asunnoista Suomessa ja 39,7 % (36,1 %) asunnoista Virossa. Suomessa ei ollut tilikauden tai vertailukauden päättyessä rakenteilla olevia asuntoja. Virossa sijaitsevien valmiiden asuntojen käypä arvo oli 108,4 (99,3) miljoonaa euroa ja rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo 17,5 (33,4) miljoonaa euroa.

Asuntosalkun Suomessa sijaitsevien asuntojen käypä arvo, 164,6 (176,0) miljoonaa euroa, 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 keskineliökokoko 30.9.2023 oli 37,9 m² (37,9). Asuntojen käypä arvo jaettuna per pinta-alan neliömetri on Suomessa 3 033 (3 239) euroa. Virossa se on valmiista asunnoista 4 499 (4 576) euroa ja rakenteilla olevista asunnoista 4 663 (5 098) euroa. Asuntoportfolion jakauma huoneluvun mukaan on esitetty seuraavassa taulukossa erikseen Suomen ja Viron asuntojen osalta.

Asuntojen lukumäärä huoneistotyyteittäin, Suomi	30.9.2023		30.9.2022	
	kpl	%	kpl	%
Yksiöt	933	66,0 %	933	66,0 %
Kaksiot	401	28,4 %	401	28,4 %
Kolmiot ja suuremmat	79	5,6 %	80	5,7 %
Yhteensä ¹⁾	1 413	100,0 %	1 414	100,0 %

Asuntojen lukumäärä huoneistotyyteittäin, Viro	31.7.2023		31.7.2022	
	kpl	%	kpl	%
Yksiöt	218	33,2 %	205	34,5 %
Kaksiot	409	62,3 %	368	61,8 %
Kolmiot ja suuremmat	30	4,6 %	22	3,7 %
Yhteensä ¹⁾	657	100,0 %	595	100,0 %

1) Rivikohtaiset prosenttiosuudet on pyöristetty yhden desimaalin tarkkuuteen. Pyöristyksen vuoksi yksittäisten rivien prosenttiosuuksien summa voi poiketa loppusummasta.

Asuntosalkun asuntoportfolion valmiiden asuntojen keskibruttovuokra 30.9.2023 oli 641 €/kk (624).

Asuntoportfolion jakauma vuokrien mukaan on esitetty alla olevassa taulukossa erikseen Suomen ja Viron asuntojen osalta.

Asuntojen jakauma kuukausivuokrien mukaan	2023		2022	
	Suomi, 30.9.	Viro, 31.7.	Suomi, 30.9.	Viro, 31.7.
< 450 €	6,0 %	11,3 %	6,9 %	21,8 %
450–500 €	4,6 %	9,4 %	4,2 %	12,3 %
501–550 €	4,5 %	11,4 %	4,6 %	12,3 %
551–600 €	13,4 %	13,5 %	14,0 %	16,6 %
601–650 €	20,5 %	16,6 %	21,1 %	12,3 %
651–699 €	17,0 %	13,5 %	19,1 %	9,2 %
> 700 €	34,0 %	24,2 %	30,1 %	15,5 %

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.

Osuus asunnoista	Suomi, pääkaupunkiseutu, 30.9.2023	Suomi, 30.9.2023	Viro, 31.7.2023
Pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo ja Vantaa) / pääkaupungissa, käyvät arvot	n/a	78 %	100 %
Etäisyys raideliikennepysäkestä enintään 600 m (kpl)	54 %	39 %	76 %
Etäisyys raideliikennepysäkestä enintään 1 000 m (kpl)	73 %	54 %	96 %
Yksiöitä tai kaksioita, valmiista asunnoista (kpl)	99 %	94 %	95 %
Omalla tontilla (kpl)	91 %	91 %	100 %

Henkilöstö, johto ja hallinto

Konsernin yhtiöiden henkilömäärät tilikaudella keskimäärin kokoaikaisiksi henkilöiksi muutettuna olivat seuraavat:

Konserniyhtiö	30.9.2023	30.9.2022
Asuntosalkku Oyj	6	4
Asuntosalkku Suomi Oy	2	2
Suomen Asuntovارainhoito Oy	1	1 ⁽¹⁾
Linnakodu OÜ	4	4
Yhteensä	13	11

1) Yhtiön perustamisesta alkaen 18.1.2022–30.9.2022

Yllä esitetyn lisäksi konsernin palveluksessa on toiminut päätyneellä tilikaudella ja vertailukaudella Jaakko Sinnemaa (konsernin kunkin suomalaisen yhtiön toimitusjohtaja) sekä Ivo Saluoks (Linnakodu OÜ:n hallituksen jäsen ja operatiivinen johtaja). Sinnemaa ja Saluoks eivät sisälly taulukon lukuihin.

Hallitus ja johtoryhmä

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous 14.12.2022 vahvisti hallituksen jäsenmääräksi viisi ja aiempi hallitus valittiin jatkamaan tehtävässään. Hallituksen järjestäytymiskokous 14.12.2022 valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Hille Korhosen (aiemmin hallituksen varapuheenjohtaja) ja varapuheenjohtajaksi Topi Pielan (aiemmin hallituksen jäsen).

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

Yhtiön johtoryhmä on perustettu vuonna 2022.

Nimi	Tehtävä	Tehtävässä alkaen
Jaakko Sinnemaa	toimitusjohtaja	2014
Ivo Saluoks ⁽¹⁾	Viron maajohtaja	2014
Olli Pehkonen	talousjohtaja	2022
Timo Metsola	neuvonantaja	2022

1) Saluoks on jättänyt yhtiön 17.11.2023

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

Tilikauden päättyessä yhtiön osakkeiden lukumäärä oli 986 592 (986 592). Liikkeelle laskettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä oli tilikauden aikana 986 592 (905 157) ja 1.4.–30.9.2023 puolivuotiskaudella 986 592 (986 592). Yhtiön hallussa ei ollut yhtiön omia osakkeita tilikauden päättyessä 30.9.2023.

Osakkeiden lukumäärä vertailukaudella esitetään vertailukelpoiseksi painotettuna.

Yhtiön osakelajit yhdistettiin First North -listautumisen yhteydessä 22.6.2022.

Osakkeenomistajien lukumäärä tilikauden päättyessä oli 539 (355).

Kaupankäynti Asuntosalkun osakkeella

Julkinen kaupankäynti Asuntosalkku Oyj:n osakkeella Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalla alkoi 22.6.2022, mikä vaikuttaa vertailukauden lukuihin.

Asuntosalkun osakkeita vaihdettiin 1.10.2022–30.9.2023 välisenä aikana yhteensä 56 177 (19 061) osaketta, eli 5,7 % (1,9 %) osakkeiden määrästä. Vaihdon arvo oli yhteensä 5,5 (2,3) miljoonaa euroa.

Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 29.9.2023 oli 78,00 (118,00) euroa per osake. 1.10.2022–30.9.2023 välisenä aikana alin kaupankäyntikurssi yhtiön osakkeella oli 75,50 (115,00) euroa per osake, ylin 129,00 (159,98) euroa per osake ja keskimurssi 98,74 (123,20) euroa per osake. Asuntosalkku-konsernin markkina-arvo katsauskauden lopussa 30.9.2023 oli 77,0 (116,4) miljoonaa euroa perustuen katsauskauden viimeisen kaupankäyntipäivän päätöskurssiin.

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. Erät maksettiin joului-, helmii-, huhtii-, 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/yhtiotiedotteet/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 päättyi tilikauden loppuun 30.9.2023, joten tilikauden aikana yhtiö ei luovuttanut osakkeita. Yhtiön hallussa ei ollut yhtiön omia osakkeita tilikauden päättyessä 30.9.2023.

Yhtiö maksaa hallituspalkkiot rahana.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Asuntosalkku arvioi, että sen keskeisimmät ja merkittävimmät lähiajan riskit sekä epävarmuustekijät liittyvät Suomen tytäryhtiöiden lainojen jälleenrahoittamiseen. Lainarahoituksen saatavuus voi heikentyä tai rahoituskustannukset voivat nousta merkittävästi, mikä voi vaikuttaa negatiivisesti konsernin toimintaan ja tulokseen. Konsernin Suomen tytäryhtiöillä erääntyy 100,6 miljoonan euron määräiset lainat heinäkuussa 2024. Nämä lainat ovat konsernin suomalaisten tytäryhtiöiden koko lainakanta. Konsernin Suomen liiketoiminnan jatkumiseen kohdistuu merkittävä riski, mikäli lainoja ei onnistuta jälleenrahoittamaan. Yhtiö on käynyt neuvotteluja lainojen jälleenrahoituksesta, ja yhtiölle on esitetty useampia indikatiivisia lainatarjouksia. Uusia lainasopimuksia ei ole kuitenkaan solmittu tämän tiedotteen julkaisuun mennessä, koska yhtiö on pyrkinyt hakemaan parhaan mahdollisen kokonaisratkaisun, ja lainojen erääntymiseen kesällä 2024 on vielä aikaa. Yhtiön tavoitteena on solmia jälleenrahoitus ennen kesää 2024. Jälleenrahoittamisen onnistumiseen liittyy useita epävarmuustekijöitä, ja yhtiö ei anna takeita jälleenrahoituksen toteutumisesta. Pahimmassa tapauksessa, mikäli jälleenrahoitus jäisi toteutumatta ennen lainojen erääntymistä, konsernin Suomen tytäryhtiöillä ei olisi likvidiä varallisuutta maksaa lainoja takaisin.

Ukrainan ja Gazan sotien vuoksi mahdollisiin liiketoimintaympäristön muutoksiin tai häiriöihin liittyä korostunut riski. Mahdolliset häiriöt voivat vaikuttaa myös rahoitusneuvotteluihin.

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.

Tapahtumat tilikauden jälkeen

Konsernin liiketoiminta on jatkunut tasaisena 1.10.2023 alkaneen tilikauden aikana ja Linnakodun osalta 1.8.2023 alkaneen tilikauden aikana.

Asuntosalkku on myynyt kuusi asuntoa Virossa ajalla 1.8.2023–31.10.2023. Kauppahinnat myydyistä asunnoista olivat yhteensä 1,0 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa, jonka määrä on yhteensä 0,4 miljoonaa euroa. Näiden myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,75 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja.

Asuntosalkku tiedotti 17.10.2023 sisällyttävänsä asuntojen irtokalusteet asuntojen hankintamenoon realisoitumattoman voiton/tappion laskennassa. Muutoksen vaikutus sisältyy 1.10.2022–30.9.2023 tilikauden tuloslaskelmaan ja taseeseen. Muutosta on käsitelty tarkemmin tilinpäätöstiedotteen liitetiedossa 5.

Asuntosalkun tytäryhtiö Linnakodu OÜ solmi uuden, viiden miljoonan euron lainasopimuksen. Tämän sopimuksen myötä konsernilla on sovittuna rahoitus, joka kattaa sen kaikkien rakenteilla olevien asuntojen rahoituksen.

Asuntosalkun Viron maajohtaja ja johtoryhmän jäsen Ivo Saluoks jätti yhtiön 17.11.2023.

Yhtiö hallitus päätti osinkopolitiikan muuttamisesta. Asuntosalkun uuden osinkopolitiikan mukaan yhtiön pyrkimyksenä on kokonaisosinkosumman vuosittainen kasvattaminen pitkällä aikavälillä kuitenkin yhtiön taloudellinen asema huomioon ottaen. Osinkopolitiikka ei ole tae minään tiettyä vuonna maksettavien osinkojen määrästä tai siitä, että osinkoa maksetaan tulevaisuudessa. Yhtiötiedote asiaa koskien julkaistiin 21.11.2023.

Osingonjakoesitys

Emoyhtiön jakokelpoiset varat olivat 30.9.2023 tilikauden päättyessä 1 989 138,12 euroa, josta tilikauden voitto oli 1 955 322,61 euroa.

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 30.9.2023 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa ja että tilikauden voitto kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappiutille.

Taloudellinen tiedottaminen

Asuntosalkku julkaisee tilikauden 1.10.2022–30.9.2023 tilinpäätöksen ja hallituksen toimintakertomuksen viimeistään 18.12.2023 alkavalla viikolla eli viikolla 51. Varsinainen yhtiökokous on suunniteltu pidettäväksi tiistaina 23.1.2024. Yhtiön hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle erikseen myöhemmin.

Asuntosalkku julkaisee tilikauden 1.10.2023–30.9.2024 aikana tämän tilinpäätöstiedotteen lisäksi seuraavat taloudelliset tiedotteet:

28.2.2024 – Liiketoimintakatsaus 1.10.2023–31.12.2023,

30.5.2024 – Puolivuosikatsaus 1.10.2023–31.3.2024 ja

22.8.2024 – Liiketoimintakatsaus 1.10.2023–30.6.2024.

Lehdistö- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 23.11.2023 klo 9.30. Esitystä voi seurata webcastina [tästä linkistä](#). Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/.

Helsingissä 22.11.2023
Asuntosalkku Oyj

Hallitus

Konsernituloslaskelma

(tuhatta euroa)	1.4.2023– 30.9.2023	1.4.2022– 30.9.2022	1.10.2022– 30.9.2023	1.10.2021– 30.9.2022
LIIKEVAIHTO				
Vuokratuotto	8 071	7 518	15 988	13 746
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	719	114	802	190
Muu myynti	22	16	39	25
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	8 812	7 648	16 828	13 961
Liiketoiminnan muut tuotot				
Realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-	-7 701	-	1 962
Realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-	7 130	-	26 446
Muut liiketoiminnan muut tuotot	124	38	180	75
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	124	-533	180	28 483
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja ostot				
Vastikkeet/vuokrat	-2 288	-2 057	-4 550	-3 745
Pienkorjaukset	-113	-111	-211	-220
Muut ostot tilikauden aikana	-117	-82	-215	-146
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-2 518	-2 249	-4 976	-4 111
Ulkopuoliset palvelut	-310	-244	-570	-427
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-2 828	-2 493	-5 546	-4 538
Henkilöstökulut	-579	-520	-1 213	-864
Poistot ja arvonalentumiset	-221	-191	-425	-355
Liiketoiminnan muut kulut				
Realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-6 239	-	-12 845	-
Realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-952	-	-4 317	-
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut	-	-1 572	-	-1 689
Muut kulut	-384	-393	-876	-674
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-7 575	-1 965	-18 038	-2 363
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-2 268	1 946	-8 214	34 323
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	181	0	181	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 186	-1 294	-4 811	-2 338
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 005	-1 294	-4 630	-2 338
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-5 273	652	-12 844	31 985
Tuloverot				
Tilikauden verot	-157	-33	-489	-669
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	1 248	1 540	2 569	-392
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	-	-100	-	-
Tuloverot yhteensä	1 091	1 407	2 080	-1 062
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	-4 182	2 060	-10 764	30 924

Konsernitase

(tuhatta euroa)	30.9.2023	30.9.2022
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	-	14
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	2 174	1 927
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 174	1 927
Sijoitukset		
Kiinteistöt	109 844	103 746
Kiinteistöarvopaperit	164 600	176 000
Sijoitukset yhteensä	274 444	279 746
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	276 618	281 687
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus	16	21
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	176	173
Muut saamiset	107	4 ⁽¹⁾
Siirtosaamiset	108	90 ⁽¹⁾
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	392	267
Saamiset yhteensä	392	267
Rahoitusarvopaperit		
Rahamarkkinasijoitukset	990	-
Rahoitusarvopaperit yhteensä	990	-
Rahavarat		
Rahat ja pankkisaamiset	5 558	14 845
Likvidit määräaikaistalletukset	5 100	-
Rahavarat yhteensä	10 658	14 845
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	12 056	15 133
V a s t a a v a a	288 674	296 820

(tuhatta euroa)	30.9.2023	30.9.2022
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	93 966	93 966
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)		
Edellisten tilikausien voitto	51 620	18 087
Sulautuneen yhtiön voittovarot	-	4 682
Edellisten tilikausien voitto yhteensä	51 620	22 769
Tilikauden voitto (-tappio)	-10 764	30 924
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	134 821	147 658
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	47 411	140 775
Laskennallinen verovelka	1 931	4 500
Pitkäaikainen yhteensä	49 342	145 276
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	101 778	2 012
Ostovelat	166	395
Verovelat	21	20
Muut velat	1 622	479 ^{l)}
Siirtovelat	924	979 ^{l)}
Lyhytaikainen yhteensä	104 511	3 886
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	153 853	149 162
V a s t a t t a v a a	288 674	296 820

l) Lyhytaikaisten saamisten ja velkojen ryhmittelyä on muutettu, katso liitetieto 4

Konsernin rahavirtalaskelma

(tuhatta euroa)	1.4.2023– 30.9.2023	1.4.2022– 30.9.2022	1.10.2022– 30.9.2023	1.10.2021– 30.9.2022
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Käyttökate	-2 046	2 137	-7 789	34 679
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	7 191	571	17 162	-28 408
Saadut korot	133	0	133	0
Maksetut korot	-2 505	-1 261	-3 954	-2 305
Maksetut verot	-109	-166	-497	-710
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	2 664	1 281	5 054	3 256 ¹⁾
Nettokäyttöpääoman muutos	458	336	311	299 ¹⁾
Liiketoiminnan rahavirta ennen lainasaamisten ja rahoitusarvopapereiden muutosta	3 122	1 617	5 365	3 555
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys (-) tai vähennys (+)	6 995	-	-990	-
Liiketoiminnan nettorahavirta	10 117	1 617	4 375	3 555
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-354	-405	-659	-689
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-7 857	-7 290	-13 425	-18 295
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	1 500	173	1 566	318
Investointien nettorahavirta	-6 710	-7 522	-12 518	-18 667
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	3 407	-5 905	-8 143	-15 112
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA				
Lainojen nostot	5 873	4 157	8 537	12 885
Lainojen takaisinmaksut	-1 369	-1 211	-2 137	-1 773
Osingonjako	-1 027	-	-1 712	-4 092
Osakeanti	-	-	-	11 295
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	3 477	2 946	4 688	18 316
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	6 884	-2 959	-3 456	3 204
Rahavarat kauden alussa	4 506	17 804	14 845	11 093
Sulautumisessa siirtyneet rahavarat	-	-	-	549
Konsernitaseen ulkopuolelle siirretyt vuokravakuudet	-731	-	-731	-
Rahavarat kauden lopussa	10 658	14 845	10 658	14 845

1) Oikaisusta vertailukaudelle katso liitetieto 4

Laskelma oman pääoman muutoksista tilikauden aikana⁽¹⁾

(tuhatta euroa)	1.10.2022–30.9.2023	1.10.2021–30.9.2022
Osakepääoma tilikauden alussa	93 966	73 273
Osakepääoman muutos	-	20 693
Osakepääoma tilikauden lopussa	93 966	93 966
Sidottu oma pääoma yhteensä	93 966	93 966
Edellisten tilikausien voitto tilikauden alussa	53 692	24 291
Osingonjako	-2 072	-4 092
Oikaisut edellisiltä tilikausilta	-1 ⁽²⁾	-
Sulautuneen yhtiön voittovarot	-	4 682
Eliminoinnit	-	-2 113
Edellisten tilikausien voitto tilikauden lopussa	51 620	22 769
Tilikauden voitto (-tappio)	-10 764	30 924
Vapaa oma pääoma yhteensä	40 856	53 692
Oma pääoma yhteensä	134 821	147 658

1) Laskelman nimi muutettu aiemmasta, jotta nimi ei viittaisi IFRS-standardiin. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteista katso liitetieto I.

2) Asuntoturvan viimeisen tilikauden verotuspäätöksen mukaan edellisten tilikausien voitosta per 30.9.2023 on vähennetty tuhat euroa. Muutoksia vertailukauden taseeseen tai tuloslaskelmaan ei tehdä tästä syystä.

Konsernin lyhennetyt liitetiedot

1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tämän tilinpäätöstiedotteen lukuja koskien 30.9.2023 päättynyttä tilikautta, puolivuotiskautta 1.4.–30.9.2023 ja puolivuotiskauden vertailukautta 1.4.–30.9.2022 ei ole tilintarkastettu. 30.9.2022 päättäneen tilikauden (jatkossa ”vertailukausi”) tuloslaskelma, tase ja rahavirtalaskelma perustuvat konsernin tilintarkastettuun tilinpäätökseen kyseiseltä tilikaudelta.

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

Konsernitilinpäätös laaditaan Suomen kansallisen lainsäädännön (FAS) ja Kirjanpitoasetuksen (KPA) mukaisesti.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kaikki konserniyhtiöt. Linnakodu OÜ:n tilikausi (1.8.–31.7.) poikkeaa emoyhtiön tilikaudesta (1.10.–30.9.). Linnakodun tilikausi päättyy kaksi kuukautta ennen emoyhtiön tilikauden päättymistä. Tytäryhtiön tilikausi oli eroava jo hankintahetkellä. Konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta kultakin tilikaudelta 1.8.–31.7., puolivuotiskaudelta 1.2.–31.7. ja kunkin kauden päätöspäivältä 31.7. Emoyhtiön tilikauden mukaan esitetyt päivämäärät tarkoittavat Linnakodun osalta tässä esitettyjä kahta kuukautta aikaisempia kausia, ellei toisin mainita.

”Sijoituskiinteistö” tarkoittaa omaisuuserää (asuntoa, kiinteistöä tai kiinteistön osaa, rakennusta tai rakennuksen osaa), jota yhtiö pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja ja/tai omaisuuden arvonnousua. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit ja rakenteilla olevat kohteet. Myös myytävänä olevat sijoituskiinteistöt kuuluvat sijoituskiinteistöihin, eikä niitä luokitella vaihto-omaisuudeksi.

30.9.2023 päättäneen tilikauden ja 30.9.2022 päättäneen tilikauden vertailukelpoisuuteen vaikuttaa 30.9.2022 päättäneellä tilikaudella toteutetut emoyhtiön ja Asuntoturva Oy:n sulautuminen sekä emoyhtiön listautuminen Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle. Tämän vuoksi 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 mukaan käyvän arvon 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 talletuksien pääomien osalta, koska ne luetaan jatkuvasti rahavaroihin kuuluviksi.

Realisoitumattomasta voitosta (tai tappiosta) sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon syntyy konsernin suomalaisissa yhtiöissä pitkäaikaista laskennallista verovelkaa 20 % laskennallisen voiton (tai tappion) määrästä Suomen verokannan mukaisesti. Laskennallista verovelkaa ei synny virolaisessa tytäryhtiössä, koska Viron verokanta on 0 % tuloksesta ja yritysverotus pohjautuu voitonjakoon. Yhtiöllä ei ole ennustettavissa olevassa tulevaisuudessa suunnitelmaa jakaa varoja Linnakodulta emoyhtiölle realisoitumattomaan voittoon perustuen, joten laskennallisia verovelkoja ei kirjata Virosta.

Asuntosalkun vuonna 2018 Linnakodun osakkeista maksama ylikurssi, 2 113 tuhatta euroa, eliminoidaan sijoituksetryhmästä kiinteistöistä ja edellisten tilikausien voitosta.

3. Asuntosalkun ja Asuntoturva Oy:n sulautumisen käsittely

Vertailukaudella Asuntosalkku oli vastaanottava yhtiö sulautumisessa Asuntoturva Oy:n kanssa. Asuntoturvan viimeisen tilikauden 1.10.2021–31.3.2022 voitto, 180 tuhatta euroa, esitetään konsernin vertailukauden taseessa voittovaroissa rivillä ”sulautuneen yhtiön voittovarot”, mutta ei konsernin tuloslaskelmassa.

Vertailukaudella Suomen Asuntovarainhoito Oy oli sulautumiseen asti Asuntoturvan kokonaan omistama tytäryhtiö. Tästä syystä Suomen Asuntovarainhoidon tuloslaskelma on yhdistelty konsernin tuloslaskelmaan vertailukaudella ajalta 1.4.2022–30.9.2022. Tätä edeltäneeltä ajalta Suomen Asuntovarainhoidolle kertynyt voitto, 4 503 tuhatta euroa, on esitetty vertailukauden taseessa voittovaroissa rivillä ”sulautuneen yhtiön voittovarot” mutta ei konsernin tuloslaskelmassa.

Suomen Asuntovarainhoidon tuloslaskelmaan tehtiin verojaksotuskirjaus ennen Asuntosalkku-konserniin kuulumista. Tämä eliminoidaan, mikä kasvattaa konsernin veroja ja sulautuneen yhtiön voittovaroja molempia 33 tuhatta euroa vertailukaudella.

4. Oikaisut vertailukaudelle

Rahavirtalaskelmaan vertailukauden tilinpäätöksessä sisältynyt pyörästysvirhe on oikaistu. Oikaisun vuoksi liiketoiminnan rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta vertailukaudella on tuhat euroa aiemmin raportoitua suurempi ja nettokäyttöpääoman muutos tuhat euroa pienempi.

Konsernin lyhytaikaisten velkojen ryhmittelyssä ei enää esitetä erää ”menojäämät”. Muutoksen vuoksi vertailukauden taseen lyhytaikaisten velkojen muut velat ovat kasvaneet 389 tuhatta euroa ja siirtovelat 188 tuhatta euroa. Lyhytaikaisten velkojen summa ei muutu.

Konsernin lyhytaikaisten saamisten erittelyyn on lisätty ”muut saamiset”. Vertailukauden lyhytaikaisten saamisten siirtosaamisia on oikaistu 4 tuhatta euroa pienemmäksi ja muita saamisia 4 tuhatta euroa suuremmaksi. Lyhytaikaisten saamisten summa ei muutu.

5. Muutokset sijoituskiinteistöjen arvostamisessa

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos tilikauden aikana jakautuu nettoinvestointeihin kauden aikana ja realisoitumattomaan voittoon/tappioon sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon. Tilikauden aikana yhtiö muutti asuntojen irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyä siten, että 30.9.2023 päättyneestä tilikaudesta alkaen asuntojen irtokalusteet lasketaan osaksi asuntojen hankintamenoa, kun yhtiö kirjaa realisoitumatonta voittoa/tappiota asuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Yhtiön Viron asunnot vuokrataan kalustettuina, ja kyseisten kalusteiden poistamaton hankintameno yhtiön taseessa oli 2 163 tuhatta euroa tilikauden päättyessä 30.9.2023. Muutoksella on siis -2 163 tuhannen euron kertaluonteinen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen 30.9.2023 päättyneellä tilikaudella ja puolivuotiskaudella. Yhtiön Suomen asunnot vuokrataan ilman kalusteita, joten muutos ei vaikuta realisoitumattomaan voittoon/tappioon yhtiön portfolioista Suomessa.

Irtokalusteiden käsittelyn muutoksen vaikutuksen sisältävä realisoitumaton voitto/tappio Viron asuntoportfoliosta oli tilikaudella -4 317 tuhatta euroa ja puolivuotiskaudella -952 tuhatta euroa. Vertailukelpoinen eli irtokalusteiden käsittelyn vaikutuksesta puhdistettu realisoitumaton voitto/tappio Viron asuntoportfoliosta oli tilikaudella -2 153 (26 446) tuhatta euroa ja puolivuotiskaudella 1 211 (7 130) tuhatta euroa.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskentamenetelmään tehtiin vertailukaudella muutos, jolla oli kertaluonteisia vaikutuksia. Vertailukauden liiketoiminnan muut tuotot, 28 483 euroa, sisältää menetelmämuutoksesta johtuvaa voittoa 19 241 tuhatta euroa.

6. Konserniyhtiöiden lähipiiriliiketoimet

30.9.2023 päättyneen tilikauden ja vertailukauden aikana konserniyhtiöt ostivat palveluja lähipiiriyhtiöltään ja myivät näille palveluja seuraavasti:

(tuhatta euroa)	1.10.2022–30.9.2023		1.10.2021–30.9.2022	
	Ostot	Myynnit	Ostot	Myynnit
Vuokratuura-konserni (Vuokratuura Oy ja Vuokratuura-yhtiöt Oy yhteensä)	400	8	362	7
Asuntosalkku toimilupa Oy	-	-	133	-
Koduingel OÜ	299	-	330	-
Wiedemanni Triikraud KÜ	6	-	6	-
Advokaadibüroo PricewaterhouseCoopers Legal OÜ	*	*	38	-

*Advokaadibüroo PricewaterhouseCoopers Legal OÜ ei ole lähipiiriyhtiö enää tilikaudella 1.10.2022–30.9.2023, joten liiketoimia tänä aikana ei esitetä lähipiiriliiketoimina.

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

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

Tämän lisäksi konserniyhtiöt tekivät tilikaudella korkosijoituksia lähipiiriyhtiöihinsä seuraavasti:

(tuhatta euroa)	1.10.2022–30.9.2023			1.10.2021–30.9.2022		
	Nimellis- arvot yhteensä	Määrä kauden päätyessä	Korko- tuotot	Nimellis- arvot yhteensä	Määrä kauden päätyessä	Korko- tuotot
Liikenteenohjausyhtiö Fintraffic Oy	2 000	-	13	-	-	-

Korkosijoitukset olivat markkinaehtoisia.

Konsernin vuokralaisten vuokrasopimuksissa on sopimusvakuutena lähipiiriyhtiö Takausvakuus Oy:n antamia omavelkaisia takauksia Asuntosalkun hyväksi yhteensä 9 (0) tuhannen euron määrästä.

7. Aineellisten hyödykkeiden lisäykset ja poistot tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2022–30.9.2023	1.10.2021–30.9.2022
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	1 927	1 555
Lisäykset	679	698
Poistot tilikaudella	-411	-323
Myytyjen asuntojen kalusteiden jäännösarvo	-21 ⁽¹⁾	-2 ⁽²⁾
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	2 174	1 927
Koneet ja kalusto yhteensä	2 174	1 927
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 174	1 927

1) Mikäli asunto myydään kalusteineen, kalusteiden jäännösarvo kirjataan liiketoiminnan muuksi kuluksi 30.9.2023 päättyneestä tilikaudesta alkaen.

2) Sisältyy tuloslaskelmassa poistoihin 30.9.2022 päättyneellä tilikaudella.

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 per Linnakodu OÜ:n tilikauden päättymispäivä 31.7.2023 ovat yhteensä 14 968 tuhatta euroa, josta 2 891 tuhatta euroa on maksettu tilikauden päätyessä. Maksamattomia osuuksia on jäljellä yhteensä 12 077 tuhatta euroa. Ennustetut transaktiokustannukset hankinnoista ovat tämän lisäksi 210 tuhatta euroa.

Kokonaiskauppahintojen maksamisen lisäksi asunnot tarvitsevat kiintokalustus- ja koneinvestointeja yhtiön arvion mukaan noin 766 tuhannen sekä irtokalusteita 661 tuhannen euron arvosta vuokrauskelpoiseksi saattamiseksi. Tästä 68 tuhatta euroa on maksettu ja 1 358 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)	30.9.2023	30.9.2022
Velat, joista on annettu vakuudeksi omaisuuttaan		
Lainat rahoituslaitoksilta	149 188	142 788
Rahoituslainojen vakuudet		
Käteispantit (irtain esine tai arvopaperi)	164 600	176 000
Kiinteistökiinnitykset	105 322	95 233
Rahoituslainojen vakuudet yhteensä	269 922	271 233

Konsernin yhtiöt eivät ole antaneet toistensa hyväksi vakuuksia. Linnakodulla on tilikauden päättyessä yhteensä 3 303 tuhatta euroa nostamattomia lainalimiittejä. Kyseisten limiittilainojen nostaminen on vapaaehtoista. Nostamisen yhteydessä lainanantajalle pitää antaa vakuus.

c. Saadut, konsernitaseen ulkopuoliset vuokravakuudet

Konsernin vuokralaiset Suomessa ja Virossa ovat antaneet vuokrasopimuksien vakuudeksi konsernin haltuun rahaa, joka ei sisälly konsernin taseeseen. Näitä varoja on 30.9.2023 konsernin hallussa yhteensä 2 073 tuhatta euroa.

Linnakodun vuokravakuudet esitettiin vertailukaudella konsernin taseessa rahavaroihin ja lyhytaikaisiin velkoihin kuuluvina. Suomen yhtiöiden vuokravakuudet käsiteltiin jo vertailukaudella taseen ulkopuolisena eränä. 30.9.2023 päättyneellä tilikaudella myös Linnakodun vuokravakuudet on käsitelty taseen ulkopuolisena eränä.

d. Taseen ulkopuoliset johdannaiset

Konsernilla on suojaustarkoituksessa pidettäviä johdannaisia. Konsernin pitämät johdannaiset ovat koronvaihto- tai korkokattosopimuksia, jotka on tehty vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojaamiseksi korkoriskiltä.

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

(tuhatta euroa)	30.9.2023	30.9.2022
Koronvaihtosopimukset		
Nimellisarvo	9 048	97 113
Markkina-arvo	451	1 355
Korkokattosopimukset		
Nimellisarvo	16 219	-
Markkina-arvo	-20 ⁽¹⁾	-

1) Johdannaisesta yhtiön maksettava kertamaksu, 336 tuhatta euroa, sisältyy lyhytaikaisiin velkoihin tilinpäätöshetkellä.

Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2024 ja 2025. Nimellisarvolla painotettu korkojohdannaisten keskimaturiteetti oli 1,1 vuotta tilikauden päättyessä 30.9.2023.

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

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

Käyvän arvon arvonmääritys tehdään tilinpäätöstä ja puolivuositilauksesta 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 hankintamenon erotuksena. Realisoitumatonta voittoa/tappiota laskettaessa myös irtokalusteiden menojaänne sisällytetään hankintameno.

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

b. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	30.9.2023	30.9.2022
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden alussa (1.10.)	279 746	200 160
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	11 942	49 910
Perusparannusinvestoinnit	2 159	1 593
Myydyt sijoituskiinteistöt	-2 242	-325
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta		
Realisoitumaton voitto/tappio ilman irtokalusteiden kirjanpitolähtökäsittelyn muutoksen vaikutusta	-14 999	28 408
Kalusteiden jäännösarvon osuus käyvästä arvosta (-) ¹⁾	-2 163	-
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, netto	-17 162	28 408
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa (30.9.)	274 444	279 746

1) Ks. liitetieto 5.

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

c. Sijoituskiinteistöjen arvot arvostusmenetelmittäin

(tuhatta euroa)	30.9.2023	30.9.2022
Käypä arvo (valmiit)		
Valmiiden asuntojen käypä arvo	273 000	275 300
Kalusteiden jäännösarvon osuus käyvästä arvosta (-)	-2 174	ei soveltu
Käypä arvo (valmiit), yhteensä	270 837	275 300
Hankintameno (rakenteilla)	3 607	4 446
Yhteensä	274 444	279 746

Asuntojen lukumäärä	30.9.2023	30.9.2022
Arvostettu käypään arvoon (valmiit)	2 070	2 009
Arvostettu hankintameno (rakenteilla)	84	164
Yhteensä	2 154	2 173

d. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määrittää ulkoinen kiinteistöarvioitsija Jones Lang LaSalle.

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

Konserni antaa arvioitsijan käyttöön mahdollisimman kattavat havainnoitavissa olevat syöttötiedot kattaen muun muassa asuntojen vuokrat ja hoitokulut arvostushetken mukaisina. Yhtiö varmistaa arvioitsijan laskelmasta, että se on teknisesti ja faktoiltaan oikein.

e. Sijoituskohteiden käyvän arvon määrittämisen keskeiset parametrit

Syöttötiedot	30.9.2023 tai Linnakodu 31.7.2023			
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarain- hoito Oy	Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	Linnakodu OÜ, rakenteilla
Vuokrattava pinta-ala, m ²	43 286	10 992	24 092	3 753
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	4,65	4,70	4,34	4,21
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	4,75	4,80	4,44	4,31
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	96,9	96,9	97,4	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,3	2,3
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	2,0	2,0	2,3	2,3
Kulujen muutos vuodessa, %	2,0	2,0	2,3	2,3
Vuokrat, €/m ² /kk	17,4	15,9	16,9	17,3
Hoitokulut, €/m ² /kk	4,7	4,9	0,1	0,4

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

Syöttötiedot	31.3.2023 tai Linnakodu 31.1.2023			
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarain- hoito 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

Syöttötiedot	30.9.2022 tai Linnakodu 31.7.2022			
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarain- hoito Oy	Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	Linnakodu OÜ, rakenteilla
Vuokrattava pinta-ala, m ²	43 286	11 060	21 699	6 551
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	4,36	4,34	3,94	3,76
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	4,46	4,44	4,04	3,86
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	96,5	96,5	97,4	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	2,0	2,0	2,0	2,0
Kulujen muutos vuodessa, %	2,0	2,0	2,0	2,0
Vuokrat, €/m ² /kk	17,2	15,7	15,8	17,0
Hoitokulut, €/m ² /kk	4,3	4,6	0,2	0,4

Vuokrat ja hoitokulut ovat konsernin portfolion todellisten tietojen mukaiset, eikä niihin liity oletuksia markkinatasosta rakenteilla olevien asuntojen vuokria lukuun ottamatta. Virolaisen markkinakäytännön mukaan vastike laskutetaan vuokralaiselta.

f. Sijoituskohteiden käyvän arvon määrittelyn herkkyysanalyysi

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

Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen	30.9.2023 tai Linnakodu 31.7.2023				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	303,2	287,3	273,0	260,0	248,1
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	322,6	305,7	290,5	276,7	264,0
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	30,2	14,3	0,0	-13,0	-24,9
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	32,1	15,2	0,0	-13,8	-26,5
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	11,1	5,2	0,0	-4,8	-9,1
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	11,0	5,2	0,0	-4,8	-9,1
Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa, % absoluuttinen	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	266,4	269,7	273,0	276,3	279,6
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	283,5	287,0	290,5	294,0	297,5
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	-6,6	-3,3	0,0	3,3	6,6
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-7,0	-3,5	0,0	3,5	7,0
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	-2,4	-1,2	0,0	1,2	2,4
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-2,4	-1,2	0,0	1,2	2,4

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

	31.3.2023 tai Linnakodu 31.1.2023				
Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen	-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

	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	1.4.–30.9. tai 30.9.			1.10.–30.9. tai 30.9.		
	2023	2022	Muutos	2023	2022	Muutos
Liikevaihto, M€	8,8	7,6	15,2 %	16,8	14,0 ⁽⁵⁾	20,5 %
Nettovuokratuotto, M€	5,7	5,4	6,0 %	11,2	9,8	14,8 %
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	64,3	70,0		66,7	70,1	
Käyttökate (EBITDA), M€	-2,0 ⁽¹⁾	2,1 ⁽²⁾		-7,8 ⁽¹⁾	34,7 ^(1,2)	
Käyttökate liikevaihdosta, %	-23,2 ⁽¹⁾	27,9 ⁽²⁾		-46,3 ⁽¹⁾	248,4 ^(1,2)	
Oikaistu käyttökate, M€	4,4	2,6 ⁽²⁾	70,6 %	8,6	6,1 ⁽²⁾	41,0 %
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	50,2	33,9 ⁽²⁾		50,9	43,6 ⁽²⁾	
Oikaistu käyttökate ilman kertaluonteisia eriä, M€	4,4	4,2	6,2 %	8,6	7,8	10,3 %
Oikaistu käyttökate ilman kertaluonteisia eriä liikevaihdosta, %	50,2	54,5		50,9	55,7	
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	-5,3 ⁽¹⁾	0,7 ⁽²⁾		-12,8 ⁽¹⁾	32,0 ^(1,2,5)	
Tilikauden voitto/tappio, M€	-4,2 ⁽¹⁾	2,1 ⁽²⁾		-10,8 ⁽¹⁾	30,9 ^(1,2,5)	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	1,8	1,1 ⁽²⁾	61,6 %	3,8	2,9 ⁽²⁾	31,7 %
Realisoitunut voitto/tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	1,8	2,3	-25,0 %	3,8	4,3	-10,1 %
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	1,9	1,2 ⁽²⁾	66,6 %	4,3	3,1 ⁽²⁾	38,7 %
FFO-kate, %	22,1	15,3 ⁽²⁾		25,3	22,0 ⁽²⁾	
FFO ilman kertaluonteisia eriä, M€	1,9	2,4	-19,8 %	4,3	4,4	-3,7 %
FFO ilman kertaluonteisia eriä -kate, %	22,1	31,7		25,3	31,6	
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	273,0	275,3	-0,8 %	273,0	275,3 ⁽⁵⁾	-0,8 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	164,6	176,0	-6,5 %	164,6	176,0 ⁽⁵⁾	-6,5 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€	108,4	99,3	9,2 %	108,4	99,3 ⁽⁵⁾	9,2 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., M€ ⁽⁴⁾	17,5	33,4	-47,6 %	17,5	33,4	-47,6 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€ ⁽⁴⁾	17,5	33,4	-47,6 %	17,5	33,4	-47,6 %
Sitoutunut pääoma, M€	234,0	222,1	5,3 %	234,0	222,1	5,3 %
Korollinen vieras pääoma, M€	149,2	142,8	4,5 %	149,2	142,8	4,5 %
Korollinen nettovelka, M€	137,5	127,9	7,5 %	137,5	127,9	7,5 %
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,5	97,7		97,5	97,7	
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	97,2	97,3		97,2	97,3	
Taloudellinen vuokrausaste, Viro, %	98,2	98,7		98,2	98,7	
Juokseva tuotto, %	4,7	4,4		4,7	4,4	
Juokseva tuotto, Suomi, %	4,9	4,6		4,9	4,6	
Juokseva tuotto, Viro, %	4,4	4,0		4,4	4,0	
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	50,4	46,5		50,4	46,5	
Omavaraisuusaste, %	46,7	49,8		46,7	49,8	
ROE, %	-3,0 ⁽¹⁾	1,4 ⁽²⁾		-7,6 ⁽¹⁾	25,2 ^(1,2)	
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 070	2 009	61 kpl	2 070	2 009	61 kpl
Asuntoja rakenteilla, kpl	84	164	-80 kpl	84	164	-80 kpl
Asuntojen keskikoko, m ²	37,9	37,9	0,0 m ²	37,9	37,9	0,0 m ²
Keskibruttovuokra per asunto, € / kk	641	624	2,7 %	641	624	2,7 %
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi, € / kk	652	648	0,5 %	652	648	0,5 %
Keskibruttovuokra per asunto, Viro, €, / kk	619	568	9,0 %	619	568	9,0 %
Osakekohtainen tulos, €	-4,24 ⁽¹⁾	2,09 ^(2,3)		-10,91 ⁽¹⁾	34,16 ⁽¹⁻³⁾	
Osakekohtainen tulos ilman kertaluonteisia eriä, €	-4,24 ⁽¹⁾	3,36 ⁽³⁾		-10,91 ⁽¹⁾	35,66 ^(1,3)	
Osakekohtainen oma pääoma, €	136,65	149,66	-8,7 %	136,65	149,66	-8,7 %
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	138,61	154,23	-10,1 %	138,61	154,23	-10,1 %

- 1) Tunnusluku sisältää arvon laskentamenetelmän tai irtokaluksien kirjanpitosäätelyyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 5.
- 2) Tunnusluku sisältää kertaluonteisia kuluja, jotka johtuivat yhtiön First North -listautumisesta ja sulautumisesta Asuntoturva Oy:n kanssa. Kertaluonteiset kulut ja niiden veroja vähentävä vaikutus ovat yhteensä noin -1,7 miljoonaa euroa, netto, ajalla 1.10.2021–30.9.2022 tai -1,6 miljoonaa euroa, netto, ajalla 1.4.2022–30.9.2022.
- 3) Osakkeiden lukumäärä on painotettu.
- 4) 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
- 5) Tilintarkastettu

Like-for-like -tunnusluvut

Tilintarkastamattomia	30.9.			Otoksessa	
	2023	2022	Muutos	asuntoja	osuus koko portfolioista
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, %	97,5	97,7		1 950	94,2 %
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	97,2	97,3		1 413	100,0 %
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, Viro, %	98,3	98,8		537	81,7 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, €/kk	638	625	2,1 %	1 950	94,2 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, Suomi, €/kk	652	648	0,5 %	1 413	100,0 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, Viro €/kk	603	565	6,8 %	537	81,7 %

Konsernin asuntojen like-for-like -tunnusluvut lasketaan siten, että vain konsernin omistuksessa sekä tilikauden että vertailukauden päättyessä olleet asunnot ovat mukana otoksessa. Like-for-like -tunnuslukujen tarkoitus on kuvata toiminnan kehitystä ilman tilikauden aikana hankittujen tai myytyjen asuntojen vaikutusta tilikausien väliseen vertailuun. Tunnuslukujen laskentakaavat like-for-like -tunnusluville ovat samat kuin koko portfolioille. Otoksen osuus koko portfolioista on 30.9.2023 tilanteen mukaisesti.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä ja käyttötarkoitus
Liikevaihto	Tuloslaskelman mukaan
	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta
Nettovuokratuotto	Vuokratuotto - Vastikkeet/vuokrat - Pienkorjaukset
	Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	Nettovuokratuotto / Liikevaihto x 100
	Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon
Käyttökate (EBITDA)	Liikevoitto + Poistot ja arvonalentumiset
	Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.
Käyttökate liikevaihdosta, %	Käyttökate / Liikevaihto x 100
	Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon
Oikaistu käyttökate	Käyttökate - Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot + Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot -/+ Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon
	Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta.
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	Oikaistu käyttökate / Liikevaihto x 100
	Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
Oikaistu käyttökate ilman kertaluonteisia eriä	Oikaistu käyttökate - Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot + Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut
	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 liikevaihdosta, %	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 käyttö pääoman muutosta (FFO) ⁽²⁾	Oikaistu käyttökate + Saadut korot ⁽²⁾ - Maksetut korot - Maksetut verot Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttö pääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa otetaan huomioon rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
FFO-kate, %	Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) / Liikevaihto x 100
FFO ilman kertaluonteisia eriä	Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) - Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot + Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut + Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden tuottojen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot] - Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] Tunnusluku kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttö pääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia eriä. Tunnusluvun laskennassa otetaan huomioon rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta. Kertaluonteisten erien vaikutus veroihin otetaan huomioon, ja sen oletetaan olevan yhteisön tuloveron määräinen.
FFO ilman kertaluonteisia eriä -kate, %	FFO ilman kertaluonteisia eriä / Liikevaihto x 100
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.	Tunnusluku kuvaa FFO:n ilman kertaluonteisia eriä suhdetta liikevaihtoon Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa

Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Suomessa
	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Suomessa
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Virossa
	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Virossa
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht.	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot
	Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot Virossa
	Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa Virossa
Sitoutunut pääoma ³	(Kiinteistöt - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro) + (Kiinteistöarvopaperit - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi)
	Kuvaa sijoituskohteisiin tehtyjen investointien määrää
Korollinen vieras pääoma	Pitkäaikaiset lainat + Lyhytaikaiset lainat + Pitkäaikaiset muut velat
	Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja
Korollinen nettovelka	Korollinen vieras pääoma - 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, %	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: (Vuokrattavissa olevien asuntojen vuokratuotto, annualisoitu - Kiinteistöjen ylläpitokulut, annualisoitu) / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.
	Tunnusluku mittaa ylläpitokuluilla vähennetyn tuoton suhdetta asunto- ja kiinteistösijoitusten käypään arvoon raportointihetkellä.
Juokseva tuotto, Suomi, %	Sama kuin edellä, vain Suomi
	Sama kuin edellä, ja kuvaa sijoitusten tuottoa maantieteellisesti jaoteltuna.
Juokseva tuotto, Viro, %	Sama kuin edellä, vain Viro
	Sama kuin edellä, ja kuvaa sijoitusten tuottoa maantieteellisesti jaoteltuna.
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	Korollinen nettovelka / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht. x 100
	Luototusaste (Loan to value) esittää nettovelkojen osuutta asuntojen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.

Omavaraisuusaste, %	Oma pääoma yhteensä / (Vastattavaa - Saadut ennakot) x 100 Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
ROE, %	Tilikauden voitto/tappio (vuositasolle laskettuna) / Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo x 100 Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
Asuntoja omistuksessa	Raportointihetken viimeisen päivän lukema
Asuntoja rakenteilla	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta Raportointihetken viimeisen päivän lukema
Asuntojen keskikoko	Kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkän ajan investointisuunnitelmia Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / asuntoja omistuksessa
Keskibruttovuokra per asunto	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto / Asuntoja omistuksessa
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Sama kuin edellä, vain Suomi
Keskibruttovuokra per asunto, Viro	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) Kaavaan lisätty saadut korot, joita ei ole ollut olennaisesti aiemmilla tilikausilla.
- 3) "Konserniliikearvo: sulautumisvastikkeen ylikurssi (jos sisältyy Kiinteistöt-riviin)" poistettu kaavasta. Ylikurssi ei sisälly kiinteistöt-erään enää tilikaudella eikä vertailukaudella.

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

(-) tarkoittaa käänteistä vaikutusta suhteessa tuloslaskelmaan tai taseeseen. Erät tuhatta euroa, ellei toisin mainittu.	1.4.–30.9. tai 30.9.		1.10.–30.9. tai 30.9.	
	2023	2022	2023	2022
Vuokratuotto	8 071	7 518	15 988	13 746
Vastikkeet/vuokrat	-2 288	-2 057	-4 550	-3 745
Pienkorjaukset	-113	-111	-211	-220
Nettovuokratuotto, M€	5,7	5,4	11,2	9,8
Liikevoitto	-2 268	1 946	-8 214	34 323
Poistot ja arvonalentumiset (-)	-221	-191	-425	-355
Käyttökate (EBITDA), M€	-2,0	2,1	-7,8	34,7
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot (-)	719	114	802	190
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-952	7 130	-4 317	26 446
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-6 239	-7 701	-12 845	1 962
Oikaistu käyttökate, M€	4,4	2,6	8,6	6,1
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut (-)	-	-1 572	-	-1 689
Oikaistu käyttökate ilman kertaluonteisia eriä, M€	4,4	4,2	8,6	7,8
Tilikauden voitto/tappio	-4 182	2 060	-10 764	30 924
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-952	7 130	-4 317	26 446
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-6 239	-7 701	-12 845	1 962
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (-)	1 248	1 540	2 569	-392
Realisoitunut voitto/tappio, M€	1,8	1,1	3,8	2,9
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut (-)	-	-1 572	-	-1 689
Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] (-) ⁽¹⁾	-	314	-	338
Realisoitunut voitto/tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	1,8	2,3	3,8	4,3
Oikaistu käyttökate	4 426	2 594	8 571	6 081
Saadut korot	133	0	133	0
Maksetut korot	-2 505	-1 261	-3 954	-2 305
Maksetut verot	-109	-166	-497	-710
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	1,9	1,2	4,3	3,1
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut (-)	-	-1 572	-	-1 689
Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] (-) ⁽¹⁾	-	314	-	338
FFO ilman kertaluonteisia eriä, M€	1,9	2,4	4,3	4,4
Kiinteistöt	109 844	103 746	109 844	103 746
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	30 796	35 113	30 796	35 113
Sitoutunut pääoma, Viro	79 047	68 633	79 047	68 633
Kiinteistöarvopaperit	164 600	176 000	164 600	176 000
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	9 657	22 502	9 657	22 502
Sitoutunut pääoma, Suomi	154 943	153 498	154 943	153 498
Sitoutunut pääoma, M€	234,0	222,1	234,0	222,1

Lainat rahoituslaitoksilta, pitkäaikainen	47 411	140 775	47 411	140 775
Lainat rahoituslaitoksilta, lyhytaikainen	101 778	2 012	101 778	2 012
Korollinen vieras pääoma, M€	149,2	142,8	149,2	142,8
Rahavarat (-)	10 658	14 845	10 658	14 845
Rahoitusarvopaperit (-)	990	-	990	-
Korollinen nettovelka, M€	137,5	127,9	137,5	127,9
Valmiiden asuntojen käyvät arvot yht.	273 011	275 300	273 011	275 300
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	50,4	46,5	50,4	46,5
Oma pääoma yhteensä	134 821	147 658	134 821	147 658
Vastattavaa	288 674	296 820	288 674	296 820
Saadut ennakot (-)	201	196	201	196
Omavaraisuusaste, %	46,7	49,8	46,7	49,8
Tilikauden voitto/tappio	-4 182	2 060	-10 764	30 924
Oma pääoma tilikauden alussa	140 384	147 677	147 658	97 564
Oma pääoma tilikauden lopussa	134 821	147 658	134 821	147 658
Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo	137 603	147 667	141 240	122 611
ROE, %	-3,0	1,4	-7,6	25,2
Tilikauden voitto/tappio	-4 182	2 060	-10 764	30 924
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana, kpl [painotettu]	986 592	986 592 ²⁾	986 592	905 157 ²⁾
Osakekohtainen tulos, €	-4,24	2,09	-10,91	34,16
Tilikauden voitto/tappio	-4 182	2 060	-10 764	30 924
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut (-)	-	-1 572	-	-1 689
Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] (-) ¹⁾	-	314	-	338
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana, kpl [painotettu]	986 592	986 592 ²⁾	986 592	905 157 ²⁾
Osakekohtainen tulos ilman kertaluonteisia eriä, €	-4,24	3,36	-10,91	35,66
Oma pääoma yhteensä	134 821	147 658	134 821	147 658
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	986 592	986 592	986 592
Osakekohtainen oma pääoma, €	136,65	149,66	136,65	149,66
Oma pääoma yhteensä	134 821	147 658	134 821	147 658
Laskennalliset verovelat	1 931	4 500	1 931	4 500
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	986 592	986 592	986 592
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	138,61	154,23	138,61	154,23

1) Veroprosentti = 20 %

2) Osakkeiden lukumäärä on painotettu.

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. 30.9.2023 Asuntosalkku omisti 1 413 valmista asuntoa Suomessa, ja näiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 164,6 miljoonaa euroa. 31.7.2023 Asuntosalkku omisti 657 valmista asuntoa Tallinnassa, ja näiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 108,4 miljoonaa euroa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 30.9.2023 oli 97,5 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



Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä