

Asuntosalkku Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.10.2022-30.9.2023: Vuokrausasteet erinomaisia ja toteutuneet myyntihinnat arvonmääritysarvoja korkeampia (tilintarkastamaton)

23.11.2023 08:00:00 EET | Asuntosalkku Oyj | Yhtiötiedote

Asuntosalkun 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 myydyistä 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.

Asuntosalkku Oyj - Yhtiötiedote - 23.11.2023 klo 8.00

Vuokrausasteet erinomaisia ja toteutuneet myyntihinnat arvonmääritysarvoja korkeampia

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 irtokalusteiden 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 irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksesta.

Suluissa esitetyt luvut viittaavat edellisen tilikauden vastaavaan ajanjaksoon, ellei toisin ilmoiteta. Tämän tiedotteen luvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Edellisen kokonaisen tilikauden tuloslaskelma, tase ja rahavirtalaskelma ovat tilintarkastettuja.

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/tappiotilille.

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 jälleerahoitusneuvotteluissa. Asuntosalkku-konsernin korollisen vieraan pääoman määrä 30.9.2023 oli 149,2 miljoonaa euroa, ja suurin osa konsernin lainoista eräännytty 30.9.2024 päättyvän tilikauden aikana. Yhtiön tavoitteena on näiden lainojen jälleerahoittaminen 30.9.2024 päättyvän tilikauden aikana. Viitekorokojen 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.

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 %
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 1.10.2021-30.9.2022 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 (ks. liitetieto 9.e) arvonmäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon.
5. Tilintarkastettu

Tilikauden neljättä neljännestä 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 kirjanpitoikäisyyden muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 5

Toimitusjohtajan katsaus

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle

Asuntosalkun sijoitusstrategia perustuu tarkkaan valikoituihin ja käsityönä poimituihin 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 käyttöön 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 päättyneellä 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 kokonaisvuokratilaltaan edullisia asuntoja, jotka pidetään tarkoituksenmukaisessa kunnossa ja joihin todella monella on kaikissa markkinatilanteissa varaa.

Tämä Tallinnan ja Suomen asuntojen yhdistelmä osoittautui päättyneelläkin 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 indikaatiivisia 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 päättyneen tilikauden aikana. Like-for-like vuokramme Virossa kasvoivat tilikaudella 6,8 %.

Kilpailijoista poikkeava yksittäisiin asuntoihin painottuva portfoliostrategiamme tarjoaa aidosti vartenotettavan vaihtoehdon omistusasumiselle. Vuokralla voi asua asumatta vuokratuloissa. 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 raitiovaununlinjan 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 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 %, 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 tulostulostuksen 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 vuokratuloissa, 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 päättäneellä 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

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/.

Tämä on tiivistelmä 30.9.2023 päättyneen tilikauden tilinpäätöstiedotteesta, joka on kokonaisuudessaan tämän tiedotteen liitteenä sekä ladattavissa yhtiön internet-sivuilla osoitteessa asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/.

Lisätietoja

Asuntosalkku Oyj

Jaakko Sinnemaa

toimitusjohtaja

Puh. +358 41 528 0329

jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi

Hyväksytty neuvonantaja

Aktia Alexander Corporate Finance Oy

Puh. +358 50 520 4098

Asuntosalkku Oyj

Asuntosalkku on 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

Liitteet

- [Lataa tiedote pdf-muodossa.pdf](#)
- [Asuntosalkku_Oyj_tilinpäätöstiedote_2023.pdf](#)