



# Asuntosalkku

HALLITUKSEN  
TOIMINTAKERTOMUS JA  
TILINPÄÄTÖS  
1.10.2022–30.9.2023

# Sisällys

Hallituksen toimintakertomus .....	2
Asuntosalkku Oyj lyhyesti .....	2
Strategia .....	2
Tilikausi 10/2022–9/2023 lyhyesti.....	2
Tilikauden keskeiset tapahtumat .....	3
Tulevaisuuden tavoitteet ja näkymät .....	4
Konsernin keskeiset tunnusluvut.....	5
Markkinakatsaus.....	5
Taloudellinen katsaus .....	7
Katsaus sijoituskohteisiin.....	8
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät.....	10
Henkilöstö, johto ja hallinto .....	10
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	11
Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset.....	12
Tapahtumat tilikauden jälkeen.....	12
Osingonjakoesitys.....	12
Taloudellinen tiedottaminen .....	13
Konsernin tunnusluvut.....	13
Tilinpäätös.....	20
Konsernitase.....	20
Konsernituloslaskelma .....	22
Konsernin rahavirtalaskelma.....	23
Emoyhtiön tase .....	24
Emoyhtiön tuloslaskelma.....	26
Konsernin liitetiedot.....	27
Emoyhtiön liitetiedot.....	39
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	41
Tilinpäätösmerkintä .....	41

# Hallituksen toimintakertomus

## 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.

## Strategia

Asuntosalkun liiketoimintastrategia perustuu sijoittamiseen yksittäisiin valikoituihin omistusasuntotalojen asuntoihin, joissa vuokralainen asuu omistusasujien naapurina.

Asuntosalkun johdon näkemyksen mukaan omistusasuntotaloissa asumisen haluttavuus ja siten myös vuokrataso ovat vuokrataloasuntoja oleellisesti paremmat. Yhtiön valitsema strategia luo johdon näkemyksen mukaan kilpailijoista merkittävästi poikkeavan vuokratarjoaman, jota on vaikea kopioida.

Yhtiö keskittyy hankinnoissaan erityisesti pieniin asuntoihin, jotka sijaitsevat kaupungeissa ja kaupunginosissa, joiden kehitystä tukevat keskeiset makrotrendit ja joiden vuokramarkkinan odotetaan kehittyvän positiivisesti.

Tärkeä osa Asuntosalkun strategiaa on myös yksittäisten asuntojen asuntokohtaisten vuokratasojen optimointi samalla huolehtien siitä, että taloudellinen vuokrausaste pysyy korkealla tasolla. Yhtiön strategisena tavoitteena on yleiset riskitekijät huomioiden pitää sen rahoitusrakenne lähes kaikissa tilanteissa kasvun jatkumisen mahdollistavalla tasolla.

Yksittäisiin asuntoihin sijoittamalla Asuntosalkku pyrkii saavuttamaan seuraavat edut:

- Valittu malli mahdollistaa sijoitukset tarkoin valikoituihin pieniin asuntoihin, jolloin yhtiö voi valita sellaiset kohteet, joissa on vuokrauskäyttöön parhaiten soveltuva pohja ja muut ominaisuudet sekä jotka vastaavat kunkin yhtiön kohdemarkkinan ominaiseen vuokratyöntään.
- Valittu malli mahdollistaa vuokrien joustavan täsmähinnoittelun kulloisenkin markkinatilanteen mukaisesti, koska vuokralaiset eivät tiedä toisistaan ja toistensa vuokrasta kuten vuokrataloissa.
- Valittu malli mahdollistaa hyvin hajautuneen ja pieniin asuntoihin painottuvan sijoitusstrategian. Yhtiö uskoo pienten asuntojen olevan vähemmän alttiita talouden sykleille verrattuna esimerkiksi kaupallisiin kiinteistöihin sekä tarjoavan suhteellisesti korkeampaa vuokratuottoa verrattuna suurempiin asuntoihin.
- Yksittäisiin asuntoihin keskittyminen mahdollistaa hankittavien asuntojen valinnan siten, että asuntojen ominaisuudet vastaavat optimaalisesti kunkin kohdemarkkinan ominaiseen vuokratyöntään.

## 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 asuntoomaisuuden 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.

## 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 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 %. Ero yhtiön omistamien asuntojen arvioinnissa käytettyyn tuottovaatimukseen viittaa yhtiön mahdollisuuksiin jalostaa portfolioa joustavasti ja tuottavasti.

Asuntosalkku purki tilikaudella 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 hyväksytyä neuvonantajaa, ja yhtiön uutena hyväksytyynä 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.

Asuntosalkku antoi positiivisen tulosvaroituksen 21.6.2023.

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 Oyj: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](https://asuntosalkku.fi/sijoittajille/tiedotteet).

## 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.

## Konsernin keskeiset tunnusluvut

	1.10.–30.9. tai 30.9.		Muutos
	2023	2022	
Liikevaihto, M€	16,8	14,0	20,5 %
Nettovuokratuotto, M€	11,2	9,8	14,8 %
Tilikauden voitto/tappio, M€	-10,8 <sup>(1)</sup>	30,9 <sup>(1,2)</sup>	
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	3,8	4,3	-10,1 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	4,3	3,1 <sup>(2)</sup>	38,7 %
FFO ilman kertaluonteisia eriä, M€	4,3	4,4	-3,7 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	273,0	275,3	-0,8 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	164,6	176,0	-6,5 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€	108,4	99,3	9,2 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€ <sup>(4)</sup>	17,5	33,4	-47,6 %
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,5	97,7	
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	50,4	46,5	
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 070	2 009	61 kpl
Asuntoja rakenteilla, kpl	84	164	-80 kpl
Osakekohtainen tulos, €	-10,91 <sup>(1)</sup>	34,16 <sup>(1-3)</sup>	
Osakekohtainen oma pääoma, €	136,65	149,66	-8,7 %
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	138,61	154,23	-10,1 %

- 1) Tunnusluku sisältää arvon laskentamenetelmän tai irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 6.
- 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.
- 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 16.e) arvonmäärittelyn arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon.

## 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 Valtiovainministeriöiden (Virossa *Rahundusministeeriumi*) 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 %
<b>Työttömyysaste</b>		
Suomi	7,2 %	7,1 %
Viro	6,7 %	6,1 %
<b>Inflaation muutos, kuluttajahinnat</b>		
Suomi	2,2 %	6,2 %
Viro	4,6 %	9,6 %

Lähteet: Valtiovainministeriön 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.<sup>1</sup>

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.<sup>2</sup>

### 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 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).<sup>3</sup> Lyhyen aikavälin tarkastelu osoittaa, että vanhojen osakehuoneistojen hinnat ovat laskeneet pääkaupunkiseudulla -1,9 % siirryttäessä vuoden 2023 toisesta kvartaalista kolmanteen kvartaaliin.<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup>

### Vuokramarkkinat

Suomen ja Viron vuokramarkkinat eroavat toisistaan selkeästi muun muassa vuokralla asuvien osuudella. Tallinnassa vuokralla asuvien osuus kaupungin väestöstä oli vuonna 2021 noin 19 %.<sup>6</sup> Helsingissä vuokra-asuminen on selkeästi Tallinnaa yleisempää, sillä vuokralla asuvien osuus kaupungin väestöstä vuonna 2021 oli noin 46 %.<sup>7</sup> 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 ennakoiki 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.

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

<sup>2</sup> Lähde: Statistics Estonia: Population projection 2020-2080

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

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

<sup>5</sup> Estonian Land Board: Price statistics, transactions with residential apartments

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

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

# Taloudellinen katsaus

## Liikevaihto ja tulos

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 tilikauden 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) miljoonaa 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) miljoonaa 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) miljoonaa euroon selittää suurimman osan muutoksesta.

Henkilöstökulut kasvoivat -1,2 (-0,9) miljoonaa euroon. Kasvu on suhteellisesti henkilöstön määrän kasvua suurempaa, koska henkilöstön luonteessa on merkittävä ero vertailukauteen. Osa johtaja- ja päällikkötason tehtävistä tehtiin ennen yhtiön First North -listautumista vaihtoehtorahaston hoitajan toimesta, ja Asuntosalkku 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 16.e). Erään sisältyy myös kertaluonteisia vaikutuksia irtokalusteiden kirjanpitoikäisyyden muutoksesta päättyneellä tilikaudella ja laskentamenetelmän muutoksesta vertailukaudella (ks. liitetieto 6).

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 nostamalla uusilla lainoilla.

Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja laski -12,8 (32,0) miljoonaa 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) miljoonaa 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.



## 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 6) 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 lainalimiittii yhteensä 3,3 (11,8) miljoonaa euroa. Muilla konsernin yhtiöillä ei ollut käyttämätöntä lainalimiittii 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 %).

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 erii oli 4,3 (4,4) miljoonaa euroa. Vertailukaudelle ajoittui First North -listautumiseen ja sulautumiseen liittyviä kertaluonteisia kuluja.

## 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 keskineliökoko 30.9.2023 oli 37,9 m<sup>2</sup> (37,9). Asuntojen käypä arvo jaettuna per pinta-alan neliometri 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 huoneistotyypeittäin, 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 <sup>(1)</sup>	1 413	100,0 %	1 414	100,0 %

Asuntojen lukumäärä huoneistotyypeittäin, 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 <sup>(1)</sup>	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 %

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Asuntosalkku arvioi, että sen keskeisimmät ja merkittävimmät lähiajan riskit sekä epävarmuustekijät liittyvät Suomen tytäryhtiöiden lainojen jälleerahoittamiseen. Lainarahoituksen saatavuus voi heikentyä tai rahoituskustannukset voivat nousta merkittävästi, mikä voi vaikuttaa negatiivisesti konsernin toimintaan ja tulokseen. Konsernin Suomen tytäryhtiöillä erääntyä 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 jälleerahoittamaan. Yhtiö on käynyt neuvotteluja lainojen jälleerahoituksesta, ja yhtiölle on esitetty useampia indikaatiivisia lainatarjouksia. Uusia lainasopimuksia ei ole kuitenkaan solmittu tilinpäätöksen allekirjoittamiseen mennessä, koska yhtiö on pyrkinyt hakemaan parhaan mahdollisen kokonaisratkaisun ja lainojen erääntymiseen kesällä 2024 on vielä aikaa. Yhtiön tavoitteena on solmia jälleerahoitus ennen kesää 2024. Jälleerahoittamisen onnistumiseen liittyy useita epävarmuustekijöitä, ja yhtiö ei anna takeita jälleerahoituksen toteutumisesta. Pahimmassa tapauksessa, mikäli jälleerahoitus 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 liittyy 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.

## Henkilöstö, johto ja hallinto

Konsernin yhtiöiden henkilömäärät tilikaudella keskimäärin kokoaikaisiksi henkilöiksi muutettuna olivat seuraavat:

Konserniyhtiö	1.10.2022–30.9.2023	1.10.2021–30.9.2022
Asuntosalkku Oyj	6	4
Asuntosalkku Suomi Oy	2	2
Suomen Asuntovarainhoito Oy	1	1 <sup>(1)</sup>
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 Piela	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 <sup>1)</sup>	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). Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa tilikauden päättyessä on esitetty alla olevassa taulukossa.

Nimi	Osakemäärä	Osuus yhtiön osakkeista, %
Vuokraturva-Yhtiöt Oy	108 673	11,01
Sinnemaa Oy	100 362	10,17
Rausanne Oy	91 354	9,26
Umo Capital Oy	41 635	4,22
Helsingin Yliopiston Rahastot	40 952	4,15
Väisänen Kim	40 014	4,06
Turun Yliopistosäätiö sr	27 492	2,79
Sarasvuo Jari	24 187	2,45
Maa- ja Vesitekniikan Tuki ry.	23 256	2,36
Oy Prestum AB	18 172	1,84

## 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 keskipurssi 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.

## 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 ansaintajako 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.

## Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.12.2022. Yhtiökokouksessa vahvistettiin tilinpäätös 30.9.2022 päättäneeltä 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-, elo- 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/](https://asuntosalkku.fi/yhtiotiedotteet/asuntosalkku-oyjn-varsinaisen-yhtiokokouksen-paatokset/).

## 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 Virosta 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 hankintamenojen realisoitumattoman voiton/tappion laskennassa. Muutoksen vaikutus sisältyy 1.10.2022–30.9.2023 tilikauden tuloslaskelmaan ja taseeseen. Muutosta on käsitelty tarkemmin liitetiedossa 6.

Asuntosalkun tytäryhtiö Linnakodu OÜ solmi uuden, viiden miljoonan euron lainasopimuksen. Tämän sopimuksen myötä konsernilla on solmittuna 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 tietynä 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 päättäneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa ja että tilikauden voitto kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappiutilille.

## Taloudellinen tiedottaminen

Varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 23.1.2024.

Asuntosalkku julkaisee tilikauden 1.10.2023–30.9.2024 aikana vielä 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.

## Konsernin tunnusluvut

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

	1.10.–30.9. tai 30.9.		Muutos
	2023	2022	
Osakekohtainen tulos, €	-10,91 <sup>(1)</sup>	34,16 <sup>(1-3)</sup>	
Osakekohtainen tulos ilman kertaluonteisia eriä, €	-10,91 <sup>(1)</sup>	35,66 <sup>(1,3)</sup>	
Osakekohtainen oma pääoma, €	136,65	149,66	-8,7 %
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	138,61	154,23	-10,1 %

- 1) Tunnusluku sisältää arvon laskentamenetelmän tai irtokalusteiden kirjanpitolähtökäsittelyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 6.
- 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.
- 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 olettaman mukaan (ks. liitetieto 16.e) arvonnäilytyksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon.

## Like-for-like -tunnusluvut

	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
Nettovuokratuotto	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta Vuokratuotto - Vastikkeet/vuokrat - Pienkorjaukset
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen. Nettovuokratuotto / Liikevaihto x 100
Käyttökate (EBITDA)	Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon Liikevoitto + Poistot ja arvonalentumiset
Käyttökate liikevaihdosta, %	Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja. Käyttökate / Liikevaihto x 100
Oikaistu käyttökate	Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon Käyttökate - Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot + Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot -/+ Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon
	Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuserien 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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup> Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta.
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä	Realisoitunut voitto / tappio - Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot + Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut + Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden tuottojen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot] - Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta ja kertaluonteisten erien vaikutusta. Kertaluonteisten erien vaikutus veroihin otetaan huomioon, ja sen oletetaan olevan yhteisön tuloveron määräinen.
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) <sup>(2)</sup>	Oikaistu käyttökate + Saadut korot <sup>(2)</sup> - Maksetut korot - Maksetut verot Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa otetaan huomioon rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
FFO-kate, %	Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) / Liikevaihto x 100 Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon
FFO ilman kertaluonteisia eriä	Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) - Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot + Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut + Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden tuottojen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot] - Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] Tunnusluku kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen



	<p>käyttöpääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia eriä. Tunnusluvun laskennassa otetaan huomioon rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta. Kertaluonteisten erien vaikutus veroihin otetaan huomioon, ja sen oletetaan olevan yhteisön tuloveron määräinen.</p>
FFO ilman kertaluonteisia eriä -kate, %	<p>FFO ilman kertaluonteisia eriä / Liikevaihto x 100</p>
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.	<p>Tunnusluku kuvaa FFO:n ilman kertaluonteisia eriä suhdetta liikevaihtoon</p> <p>Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot</p>
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi	<p>Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa</p> <p>Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Suomessa</p>
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro	<p>Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Suomessa</p> <p>Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Virossa</p>
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht.	<p>Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Virossa</p> <p>Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot</p>
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro	<p>Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa</p> <p>Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot Virossa</p>
Sitoutunut pääoma <sup>3</sup>	<p>Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa Virossa</p> <p>(Kiinteistöt - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro) + (Kiinteistöarvopaperit - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi)</p>
Korollinen vieras pääoma	<p>Kuvaa sijoituskohteisiin tehtyjen investointien määrää</p> <p>Pitkäaikaiset lainat + Lyhytaikaiset lainat + Pitkäaikaiset muut velat</p>
Korollinen nettovelka	<p>Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja</p> <p>Korollinen vieras pääoma - Rahavarat - Rahoitusarvopaperit</p>
Taloudellinen vuokrausaste, %	<p>Korollinen nettovelka mittaa konsernin nettovelkoja.</p> <p>Annualisoitu vuokratuotot / Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto x 100</p> <p>Virossa valmistuneiden uudiskohteiden sisäpuolien viimeistelyn aikaista vajaakäyttöä ei oteta huomioon vajaakäyttönä laskettaessa taloudellista vuokrausastetta.</p>
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	<p>Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta</p> <p>Sama kuin edellä, vain Suomi</p>
Taloudellinen vuokrausaste, Viro, %	<p>Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna</p> <p>Sama kuin edellä, vain Viro</p>
Juokseva tuotto, %	<p>Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna</p> <p>Raportointihetken viimeisen päivän lukema:</p> <p>(Vuokrattavissa olevien asuntojen vuokratuotto, annualisoitu - Kiinteistöjen ylläpitokulut, annualisoitu) / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.</p>

	Tunnusluku mittaa ylläpitokuluilla vähennetyin 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
	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta
Asuntoja rakenteilla	Raportointihetken viimeisen päivän lukema
	Kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkän ajan investointisuunnitelmia
Asuntojen keskikoko	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / asuntoja omistuksessa
	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia
Keskibruttovuokra per asunto	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto / Asuntoja omistuksessa
	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi	Sama kuin edellä, vain Suomi
	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Suomessa.
Keskibruttovuokra per asunto, Viro	Sama kuin edellä, vain Viro
	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Virossa.
Osakekohtainen tulos	Tilikauden voitto/tappio / Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana
	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti.
Osakekohtainen tulos ilman kertaluonteisia eriä	(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
	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti kertaluonteisilla erillä oikaistuna. Kertaluonteisten erien vaikutus veroihin otetaan huomioon, ja sen oletetaan olevan yhteisön tuloveron määräinen.
Osakekohtainen oma pääoma	Oma pääoma yhteensä / osakemäärä katsauskauden lopussa
	Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää.

Oikaistu osakekohtainen oma pääoma (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 arvonmuutokseen 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 aiemmillä 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.	1.10.–30.9. tai 30.9.	
	2023	2022
Vuokratuotto	15 988	13 746
Vastikkeet/vuokrat	-4 550	-3 745
Pienkorjaukset	-211	-220
<b>Nettovuokratuotto, M€</b>	<b>11,2</b>	<b>9,8</b>
Liikevoitto	-8 214	34 323
Poistot ja arvonalentumiset (-)	-425	-355
<b>Käyttökate (EBITDA), M€</b>	<b>-7,8</b>	<b>34,7</b>
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot (-)	802	190
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-4 317	26 446
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-12 845	1 962
<b>Oikaistu käyttökate, M€</b>	<b>8,6</b>	<b>6,1</b>
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut (-)	-	-1 689
<b>Oikaistu käyttökate ilman kertaluonteisia eriä, M€</b>	<b>8,6</b>	<b>7,8</b>
Tilikauden voitto/tappio	-10 764	30 924
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-4 317	26 446
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-12 845	1 962
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (-)	2 569	-392
<b>Realisoitunut voitto/tappio, M€</b>	<b>3,8</b>	<b>2,9</b>
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut (-)	-	-1 689
Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] (-) <sup>(1)</sup>	-	338
<b>Realisoitunut voitto/tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€</b>	<b>3,8</b>	<b>4,3</b>
Oikaistu käyttökate	8 571	6 081
Saadut korot	133	0
Maksetut korot	-3 954	-2 305
Maksetut verot	-497	-710
<b>Kassavirta ennen käyttöomaisuuden muutosta (FFO), M€</b>	<b>4,3</b>	<b>3,1</b>
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut (-)	-	-1 689
Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] (-) <sup>(1)</sup>	-	338
<b>FFO ilman kertaluonteisia eriä, M€</b>	<b>4,3</b>	<b>4,4</b>

Kiinteistöt	109 844	103 746
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	30 796	35 113
<b>Sitoutunut pääoma, Viro</b>	<b>79 047</b>	<b>68 633</b>
Kiinteistöarvopaperit	164 600	176 000
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	9 657	22 502
<b>Sitoutunut pääoma, Suomi</b>	<b>154 943</b>	<b>153 498</b>
<b>Sitoutunut pääoma, M€</b>	<b>234,0</b>	<b>222,1</b>
Lainat rahoituslaitoksilta, pitkäaikainen	47 411	140 775
Lainat rahoituslaitoksilta, lyhytaikainen	101 778	2 012
<b>Korollinen vieras pääoma, M€</b>	<b>149,2</b>	<b>142,8</b>
Rahavarat (-)	10 658	14 845
Rahoitusarvopaperit (-)	990	-
<b>Korollinen nettovelka, M€</b>	<b>137,5</b>	<b>127,9</b>
Valmiiden asuntojen käyvät arvot yht.	273 011	275 300
<b>Luototusaste (Loan to value, LTV), %</b>	<b>50,4</b>	<b>46,5</b>
Oma pääoma yhteensä	134 821	147 658
Vastattavaa	288 674	296 820
Saadut ennakot (-)	201	196
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	<b>46,7</b>	<b>49,8</b>
Tilikauden voitto/tappio	-10 764	30 924
Oma pääoma tilikauden alussa	147 658	97 564
Oma pääoma tilikauden lopussa	134 821	147 658
Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo	141 240	122 611
<b>ROE, %</b>	<b>-7,6</b>	<b>25,2</b>
Tilikauden voitto/tappio	-10 764	30 924
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana, kpl [painotettu]	986 592	905 157 <sup>2)</sup>
<b>Osakekohtainen tulos, €</b>	<b>-10,91</b>	<b>34,16</b>
Tilikauden voitto/tappio	-10 764	30 924
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut (-)	-	-1 689
Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] (-) <sup>1)</sup>	-	338
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana, kpl [painotettu]	986 592	905 157 <sup>2)</sup>
<b>Osakekohtainen tulos ilman kertaluonteisia eriä, €</b>	<b>-10,91</b>	<b>35,66</b>
Oma pääoma yhteensä	134 821	147 658
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	986 592
<b>Osakekohtainen oma pääoma, €</b>	<b>136,65</b>	<b>149,66</b>
Oma pääoma yhteensä	134 821	147 658
Laskennalliset verovelat	1 931	4 500
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	986 592
<b>Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €</b>	<b>138,61</b>	<b>154,23</b>

1) Veroprosentti = 20 %

2) Osakkeiden lukumäärä on painotettu.

# Tilinpäätös

## Konsernitase

(tuhatta euroa)	30.9.2023	30.9.2022
<b>Vastavaa</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
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
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>276 618</b>	<b>281 687</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Vaihto-omaisuus	16	21
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	176	173
Muut saamiset	107	4 <sup>(1)</sup>
Siirtosaamiset	108	90 <sup>(1)</sup>
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
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>12 056</b>	<b>15 133</b>
<b>Vastavaa</b>	<b>288 674</b>	<b>296 820</b>

<b>(tuhatta euroa)</b>	<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>
<b>V a s t a t t a v a a</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
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
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>134 821</b>	<b>147 658</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	47 411	140 775
Laskennallinen verovelka	1 931	4 500
Pitkäaikainen yhteensä	49 342	145 276
<b>Lyhytaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	101 778	2 012
Ostovelat	166	395
Verovelat	21	20
Muut velat	1 622	479 <sup>l)</sup>
Siirtovelat	924	979 <sup>l)</sup>
Lyhytaikainen yhteensä	104 511	3 886
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>153 853</b>	<b>149 162</b>
<b>V a s t a t t a v a a</b>	<b>288 674</b>	<b>296 820</b>

l) Lyhytaikaisten saamisten ja velkojen ryhmittelyä on muutettu, katso liitetieto 5

# Konsernituloslaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2022–30.9.2023	1.10.2021–30.9.2022
<b>LIKEVAIHTO</b>		
Vuokratuotto	15 988	13 746
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	802	190
Muu myynti	39	25
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>16 828</b>	<b>13 961</b>
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>		
Realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-	1 962
Realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-	26 446
Muut liiketoiminnan muut tuotot	180	75
<b>Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä</b>	<b>180</b>	<b>28 483</b>
<b>Materiaalit ja palvelut</b>		
Aineet, tarvikkeet ja ostot		
Vastikkeet/vuokrat	-4 550	-3 745
Pienkorjaukset	-211	-220
Muut ostot tilikauden aikana	-215	-146
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-4 976	-4 111
Ulkopuoliset palvelut	-570	-427
<b>Materiaalit ja palvelut yhteensä</b>	<b>-5 546</b>	<b>-4 538</b>
<b>Henkilöstökulut</b>	<b>-1 213</b>	<b>-864</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>	<b>-425</b>	<b>-355</b>
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>		
Realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-12 845	-
Realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-4 317	-
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut	-	-1 689
Muut kulut	-876	-674
<b>Liiketoiminnan muut kulut yhteensä</b>	<b>-18 038</b>	<b>-2 363</b>
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>-8 214</b>	<b>34 323</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot	181	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-4 811	-2 338
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-4 630</b>	<b>-2 338</b>
<b>VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>-12 844</b>	<b>31 985</b>
<b>Tuloverot</b>		
Tilikauden verot	-489	-669
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	2 569	-392
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>2 080</b>	<b>-1 062</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>-10 764</b>	<b>30 924</b>

## Konsernin rahavirtalaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2022–30.9.2023	1.10.2021–30.9.2022
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>		
Käyttökate	-7 789	34 679
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	17 162	-28 408
Saadut korot	133	0
Maksetut korot	-3 954	-2 305
Maksetut verot	-497	-710
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	5 054	3 256 <sup>1)</sup>
Nettokäyttöpääoman muutos	311	299 <sup>1)</sup>
Liiketoiminnan rahavirta ennen lainasaamisten ja rahoitusarvopapereiden muutosta	5 365	3 555
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys (-) tai vähennys (+)	-990	-
Liiketoiminnan nettorahavirta	4 375	3 555
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>		
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-659	-689
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-13 425	-18 295
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	1 566	318
Investointien nettorahavirta	-12 518	-18 667
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	-8 143	-15 112
<b>RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA</b>		
Lainojen nostot	8 537	12 885
Lainojen takaisinmaksut	-2 137	-1 773
Osingonjako	-1 712	-4 092
Osakeanti	-	11 295
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	4 688	18 316
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	-3 456	3 204
Rahavarat kauden alussa	14 845	11 093
Sulautumisessa siirtyneet rahavarat	-	549
Konsernitaseen ulkopuolelle siirretyt vuokravakuudet	-731	-
Rahavarat kauden lopussa	10 658	14 845

1) Oikaisusta vertailukaudelle katso liitetieto 5



## Emoyhtiön tase

(euroa)	30.9.2023	30.9.2022
<b>V a s t a a v a a</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineettomat hyödykkeet	0,00	13 568,73
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	11 027,79	1 388,20
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	11 027,79	1 388,20
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	84 575 451,84	83 209 720,50
Sijoitukset yhteensä	84 575 451,84	83 209 720,50
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>84 586 479,63</b>	<b>83 224 677,43</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	0,00	155 868,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	3 555 017,71	5 142 329,22
Muut saamiset	41 075,52	3 584,48
Siirtosaamiset	66 989,48	64 047,59
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 663 082,71	5 365 829,29
Saamiset yhteensä	3 663 082,71	5 365 829,29
Rahoitusarvopaperit		
Rahamarkkinasijoitukset	989 985,15	0,00
Rahoitusarvopaperit yhteensä	989 985,15	0,00
Rahavarat		
Rahat ja pankkisaamiset	2 295 138,47	7 801 165,25
Likvidit määräaikaistalletukset	5 100 000,00	0,00
Rahavarat yhteensä	7 395 138,47	7 801 165,25
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>12 048 206,33</b>	<b>13 166 994,54</b>
<b>V a s t a a v a a</b>	<b>96 634 685,96</b>	<b>96 391 671,97</b>

<b>(euroa)</b>	<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	93 965 573,34	93 965 573,34
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	33 815,51	179 575,46
Tilikauden voitto (-tappio)	1 955 322,61	1 926 865,06
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	95 954 711,46	96 072 013,86
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Ostovelat	37 543,46	86 880,16
Muut velat	38 682,22	88 335,74
Siirtovelat	603 748,82	144 442,21
Lyhytaikainen yhteensä	679 974,50	319 658,11
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	679 974,50	319 658,11
V a s t a t t a v a a	96 634 685,96	96 391 671,97

## Emoyhtiön tuloslaskelma

(euroa)	1.10.2022–30.9.2023	1.10.2021–30.9.2022
<b>LIIKEVAIHTO</b>		
Muu myynti	94 564,57	165 554,80
<b>LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>94 564,57</b>	<b>165 554,80</b>
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>		
Muut liiketoiminnan muut tuotot	1 243,51	119,00
<b>Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä</b>	<b>1 243,51</b>	<b>119,00</b>
<b>Henkilöstökulut</b>	<b>-832 139,64</b>	<b>-561 995,32</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>	<b>-16 060,06</b>	<b>-18 953,76</b>
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>		
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut	0,00	-1 689 103,41
Muut kulut	-515 560,83	-379 625,27
<b>Liiketoiminnan muut kulut yhteensä</b>	<b>-515 560,83</b>	<b>-2 068 728,68<sup>1)</sup></b>
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>-1 267 952,45</b>	<b>-2 484 003,96</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot	157 238,70	52,25
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-107,56	-42 316,05
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>157 131,14</b>	<b>-42 263,80</b>
<b>VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>-1 110 821,31</b>	<b>-2 526 267,76</b>
<b>Tilinpäätössiirrot</b>	<b>3 555 017,71</b>	<b>4 934 956,40</b>
<b>Tuloverot</b>		
Tilikauden verot	-488 873,79	-481 823,58
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>-488 873,79</b>	<b>-481 823,58</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>1 955 322,61</b>	<b>1 926 865,06</b>

1) Oikaisusta vertailukaudelle katso liitetieto 23.

# Konsernin liitetiedot

## 1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

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 konsernin emoyhtiö Asuntosalkku Oyj sekä konsernin tytäryritykset Asuntosalkku Suomi Oy, Suomen Asuntovainhoito Oy ja Linnakodu OÜ. Asunto-osakeyhtiöitä ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Konsernitilinpäätökseen yhdistelemättömistä tytär- ja osakkuusyryityksistä katso liitetieto 3.

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. 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 päättyneen tilikauden ja 30.9.2022 päättyneen tilikauden vertailukelpoisuuteen vaikuttaa 30.9.2022 päättyneellä 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 talletusten 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.

Johdannaissopimusten nimellis- ja markkina-arvot esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa. Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä johdannaissopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Johdannaissopimuksiin perustuvat korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojattavan erän korkoja.

### 3. Liitetiedot tytä- ja osakkuusyrittäistä sekä keskeisistä omistuksista Tallinnassa

#### a. Konsernitilinpäätöksen laajuus

(tuhatta euroa) Tytäryrityksen nimi	Kotipaikka	Omistusosuus	Oma pääoma hankintahetkellä
Asuntosalkku Suomi Oy	Suomi	100 %	3
Linnakodu OÜ	Viro	100 %	10
Suomen Asuntovaroainhoito Oy	Suomi	100 %	0

Emoyhtiö Asuntosalkulla ei ole vähemmistöosuuksia tai osakkuusyrittäisiä.

Konsernitilinpäätökseen ei yhdistellä asunto-osakeyhtiöitä, vaikka emoyhtiöllä tai edellisessä taulukossa mainitulla tytäryhtiöllä yksin tai yhdessä olisi kohteena olevassa asunto-osakeyhtiössä määräysvalta. Yhdistelemättä jättäminen ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Asunto-osakeyhtiöt arvostetaan käypään arvoon osana sijoituskiinteistöjä ja esitetään sijoitukset-rivillä kiinteistöarvopapereissa.

#### b. Konsernitilinpäätökseen yhdistelemättömät tytäryritykset

Yhtiön nimi	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus	Peruste yhdistelemättä jättämiselle
As Oy Heinolan Vuorikatu 15	Heinola	100 %	I.
As Oy Helsingin Sepeteuksentie 35	Helsinki	100 %	I.
As Oy Lausteenheinä, Turku	Turku	100 %	I.
As Oy Lukkarinpuustelli, Turku	Turku	100 %	I.
As Oy Läntinen Suursuonkuja 2 ja 4, Sipoo	Sipoo	100 %	I.
As Oy Kartanonkuja, Pirkkala	Pirkkala	90 %	I.

I. Yhdistelemättä jättäminen ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Edellisessä taulukossa mainituissa taloyhtiöissä sijaitsevat huoneistot arvostetaan käypään arvoon osana portfolioa.

#### c. Konsernitilinpäätökseen yhdistelemättömät osakkuus- tai omistusyhteisyrittäiset

Tiedot on esitetty kunkin yhtiön viimeksi laaditun tilinpäätöksen mukaan.

(tuhatta euroa) Yhtiön nimi	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus	Peruste yhdistelemättä jättämiselle	Oma pääoma	Tilikauden voitto (-tappio)
As Oy Finnsbackankumpu	Kirkkonummi	45 %	I.	794	0
As Oy Helsingin Helmitorni	Helsinki	37 %	I.	17 501	0
As Oy Hämeenkyllän Haravakuja 17	Vantaa	33 %	I.	190	0
As Oy Järvenpään Loutinkatu 9	Järvenpää	26 %	I.	286	0
As Oy Järvenpään Sipoontie 30	Järvenpää	26 %	I.	223	0
As Oy Savion Tuohitie 11-13	Kerava	23 %	I.	419	0
As Oy Heinolan Vuorikatu 4	Heinola	22 %	I.	384	-1
As Oy Raision Upalingsonpuisto	Raisio	22 %	I.	820	0
As Oy Heinolan Vuorikatu 8	Heinola	22 %	I.	107	0
As Oy Vantaan Martinlaakson Senioritalo	Vantaa	22 %	I.	5 182	-33

I. Yhdistelemättä jättäminen ei vaaranna olennaisella tavalla oikean ja riittävän kuvan antamista konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Edellisessä taulukossa mainituissa taloyhtiöissä sijaitsevat huoneistot arvostetaan käypään arvoon osana portfolioa.

#### d. Lisätietoja keskeisistä omistuksista Tallinnassa

Virossa ei ole käytössä suomalaista asunto-osakeyhtiötä vastaavaa juridista yhtiömuotoa. Tästä syystä yhtiö ei omista Virossa konserni- tai osakkuusyriyksiä luettavia taloyhtiöitä.

Alla olevassa taulukossa on esitetty Tallinnassa sijaitsevat talot, joista Asuntosalkku omistaa kaikki asunnot. Omistukset ovat sijoituskohteina verrannollisia yllä liitetiedossa 3.b esitettyihin taloyhtiöihin. Taulukon tiedot ovat tilinpäätöshetkeltä 30.9.2023.

Osoite	Kaupunki	Kaupunginosa
Komeedi 9	Tallinna	Kesklinn
Jakobi 18/1	Tallinna	Kesklinn
Jakobi 18/2	Tallinna	Kesklinn
Väike-Patarei 12	Tallinna	Põhja-Tallinn

Asuntosalkun keskeisiin omistuksiin Tallinnassa lukeutuvat myös omistukset Tallinaan rakennetuista uusista asuinalueista. Alla olevassa taulukossa on esitetty yhtiön omistukset kolmen uuden asuinalueen osalta.

Asuinalue	Konsernin omistamien asuntojen määrä <sup>(1)</sup>	Arvio asuinalueelle rakennettujen asuntojen kokonaismäärästä <sup>(1)</sup>
Noblessner	55	501
Kalarand	35	388
Uus-Veerenni	66	504

1) Ilmoitetut luvut sisältävät sekä valmiit että rakenteilla olevat asunnot. Luvut ovat tilinpäätöshetkeltä 30.9.2023.

## 4. 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 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 ajalta 1.4.2022–30.9.2022. Tätä edeltäneeltä ajalta Suomen Asuntovarainhoidolle kertynyt voitto, 4 503 tuhatta euroa, on esitetty konsernin 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.

## 5. Oikaisut vertailukaudelle

Rahavirtalaskelmaan vertailukauden tilinpäätöksessä sisältynyt pyörästysvirhe on oikaistu. Oikaisun vuoksi liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman 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.

## 6. 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. 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. Vertailukelpoinen eli irtokalusteiden käsittelyn vaikutuksesta puhdistettu realisoitumaton voitto/tappio Viron asuntoportfoliosta oli tilikaudella -2 153 (26 446) 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.

## 7. Konserniyhtiöiden lähipiiriliiketoimet

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

(tuhatta euroa)	I.10.2022–30.9.2023		I.10.2021–30.9.2022	
	Ostot	Myynnit	Ostot	Myynnit
Vuokraturva-konserni (Vuokraturva Oy ja Vuokraturva-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 lähipiiryhtiö enää tilikaudella I.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 lähipiiryhtiöihinsä seuraavasti:

(tuhatta euroa)	I.10.2022–30.9.2023			I.10.2021–30.9.2022		
	Nimellis-arvot yhteensä	Määrä kauden päättyessä	Korkotuotot	Nimellis-arvot yhteensä	Määrä kauden päättyessä	Korkotuotot
Liikenteenohjausyhtiö Fintraffic Oy	2 000	-	13	-	-	-

Korkosijoitukset olivat markkinaehtoisia.

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

## 8. Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	I.10.2022–30.9.2023	I.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 <sup>(1)</sup>	-
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
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>134 821</b>	<b>147 658</b>

1) 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.

## 9. Liitetiedot osakkeista ja osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä

### a. Osaketietoa

Tilikauden päättyessä yhtiön osakkeiden lukumäärä oli 986 592 ja osakepääoma oli 93 965 573,34 euroa. Osakemäärässä ei ole ollut muutoksia tilikauden aikana. Yhtiöllä on yksi osakelaji. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Yksi osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Kaikki osakkeet tuottavat yhtäläisen oikeuden osinkoon ja muuhun Asuntosalkku Oyj:n varojen jakoon.

Julkinen kaupankäynti Asuntosalkku Oyj:n osakkeella Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalla alkoi 22.6.2022. Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

### b. Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Yhtiö perusti tilikauden aikana osakepohjaisen kannustinjärjestelmän yhtiön johto- ja avainhenkilöille. Palkkio määräytyy yhtiön liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumiseen suhteessa asetettuihin tavoitteisiin. Kannustinjärjestelmän ensimmäinen ansaintajakso päättyi tilikauden loppuun 30.9.2023, joten tilikauden aikana yhtiö ei luovuttanut osakkeita. Kannustinjärjestelmällä ei ollut vaikutusta 30.9.2023 päättyneen tilikauden tulokseen. Yhtiön hallussa ei ollut yhtiön omia osakkeita tilikauden päättyessä 30.9.2023.

## 10. Pysyvien vastaavien lisäykset ja poistot tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2022–30.9.2023	1.10.2021–30.9.2022
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Koneet ja kalusto		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	1 927	1 555
Lisäykset	679	698
Poistot tilikaudella	-411	-323
Myytyjen asuntojen kalusteiden jäännösarvo	-21 <sup>(1)</sup>	-2 <sup>(2)</sup>
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	2 174	1 927
Koneet ja kalusto yhteensä	2 174	1 927
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 174	1 927
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Muut pitkävaikutteiset menot		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	14	32
Poistot tilikaudella	-14	-18
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	-	14
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	-	14



- 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.

## 11. Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista

Konserniyhtiöistä Asuntosalkku, Asuntosalkku Suomi ja Suomen Asuntovarainhoito ovat siirtyneet tilikauden aikana kahdeksan vuoden tasapoistoon koneiden ja kaluston osalta. Poistoperusteen, joka oli aiemmin menojäännöspoisto, muutos kasvattaa tilikauden poistoja kauden alussa omistetuista koneista ja kalustosta tuhat euroa. Kauden aikana hankituista koneista ja kalustosta on tehty poistot uuden perusteen mukaisesti.

Linnakodu OÜ toteuttaa poistonsa kotipaikkansa lainsäädännön edellytyksin, tasapoistoin. Linnakodu soveltaa koneiden ja kaluston poistoihin myös kahdeksan vuoden tasapoistoa.

Asuntosalkku soveltaa kuuden vuoden tasapoistoa aineettomiin oikeuksiin ja hyödykkeisiin.

## 12. Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät

(tuhatta euroa)	30.9.2023	30.9.2022
Tuloverot	62	65
Menoennakot	39	21
Muut	7	4
Siirtosaamiset yhteensä	109	90

## 13. Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

(tuhatta euroa)	30.9.2023	30.9.2022
Saadut vuokraennakot	201	196
Saadut vuokravakuudet	-	596
Palkka- ja sivukulujen velat	300	188
Voitonjakovelat	359	-
Muut	63	0
Siirtovelat yhteensä	924	979

Konsernin lyhytaikaisten velkojen ryhmittelyssä ei enää esitetä erää ”menojäämät”. Muutoksen vuoksi vertailukauden taseen siirtovelkojen ryhmässä on uutena rivinä ”Palkka- ja sivukulujen velat”. Linnakodun vuokravakuudet esitettiin vertailukaudella konsernin taseessa siirtovelkoihin kuuluvina. 30.9.2023 päättyneellä tilikaudella Linnakodun vuokravakuudet on käsitelty Suomen yhtiöiden vuokravakuuksien tavoin taseen ulkopuolisena eränä.

## 14. Liitetiedot rahoitusveloista ja toiminnan jatkuvuus

### a. Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

30.9.2023 (tuhatta euroa)	12 kk aikana	2–5v aikana
Lainat rahoituslaitoksilta	101 778	47 411

Konsernin suomalaisten tytäryhtiöiden Asuntosalkku Suomi Oy:n ja Suomen Asuntovarainhoito Oy:n koko lainakanta, 100 581 tuhatta euroa, erääntyy seuraavan 12 kuukauden aikana.

Konsernin Suomen liiketoiminnan jatkumiseen kohdistuu merkittävä riski, mikäli lainoja ei onnistuta jälleenrahoittamaan. Yhtiö on käynyt neuvotteluja lainojen jälleenrahoituksesta, ja yhtiölle on esitetty useampia indikaatiivisia lainatarjouksia. Uusia lainasopimuksia ei ole kuitenkaan solmittu tilinpäätöksen allekirjoittamiseen 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.

Konsernilla ei ole yli viiden vuoden kuluttua erääntyviä rahoitusvelkoja.

#### b. Rahoitusvelkojen erääntyminen eräpäivittäin

Lainojen eräpäivät	Eräpäivänä eräännyy (tuhatta euroa)
9.7.2024	41 280
29.7.2024	58 897
14.3.2026	5 908
23.4.2026	7 170
25.4.2026	3 622
23.6.2026	4 507
25.10.2026	4 488
23.11.2026	3 840
27.11.2026	6 679
22.2.2027	8 719 <sup>l)</sup>
Yhteensä	145 111

l) Kyseisen lainan limiitistä on nostamatta 302 tuhatta euroa tilinpäätöshetkellä. Erääntyväksi esitetty summa on tilinpäätöshetken nostetun lainasumman mukainen.

Erääntyvät summat on esitetty tilinpäätöshetkellä nostettujen lainasummien mukaisesti. Tilinpäätöshetkellä nostamaton 3 000 tuhannen euron laina eräännyy 25.1.2027.

## 15. 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 päättyessä. 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 vuokrasopimusten 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 <sup>(1)</sup>	-

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

Korkojohdannaiset eräänyvät 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.

### e. Osuudet taloyhtiöiden lainoista

Konsernin omistamiin asunto-osakkeisiin kohdistuu tilinpäätöshetkellä 30.9.2023 yhteensä noin 25 tuhatta euroa lainaosuuksia. Summa koostuu 15:stä eri taloyhtiölainan osuudesta.

## 16. Sijoituskiinteistöjä koskevat liitetiedot

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

### a. Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Konserni arvostaa sijoituskiinteistönsä käypään arvoon, jos sijoituskiinteistö on valmis, tai hankintamenoon, jos sijoituskiinteistö on rakenteilla. Taseen arvonkorotus käypään arvoon arvostamisesta lasketaan valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja hankintameno 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 arvonnääritys tehdään tilinpäätöstä ja puolivuositarkastusta varten eli kahdesti vuodessa. Käypä arvo tarkoittaa arvioitua rahamäärä, 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 hankintamenojen erotuksena. Realisoitumatonta voittoa/tappiota laskettaessa myös irtokalusteiden menojäännös sisällytetään hankintamenoon.

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

#### b. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos 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 kirjanpitoikäisyyden muutoksen vaikutusta	-14 999	28 408
Kalusteiden jäännösarvon osuus käyvästä arvosta (-) <sup>1)</sup>	-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 6.

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

#### c. Sijoituskiinteistöjen arvot arvostusmenetelmittäin

(tuhatta euroa)	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 sovellu
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 hankintamenoon (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 Asuntovarainhoito Oy	Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	Linnakodu OÜ, rakenteilla
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> /kk	17,4	15,9	16,9	17,3
Hoitokulut, €/m <sup>2</sup> /kk	4,7	4,9	0,1	0,4

Vertailutiedot esitetään edellisen tilikauden päätöksen ajalle.

Syöttötiedot	30.9.2022 tai Linnakodu 31.7.2022			
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarainhoito Oy	Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	Linnakodu OÜ, rakenteilla
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> /kk	17,2	15,7	15,8	17,0
Hoitokulut, €/m <sup>2</sup> /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 määrittämisen herkkyyshanalyysi

Herkkyyshanalyysin 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 edellisen tilikauden päätöksen ajalle.

	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.

## 17. Tilintarkastajan palkkiot

(tuhatta euroa)	1.10.2022–30.9.2023	1.10.2021–30.9.2022
Tilintarkastus	57	20
Toimeksiannot First North -listautumiseen ja sulautumiseen liittyen	-	62
Yhteensä	57	83

## 18. Liitetiedot henkilöstöstä ja henkilöstökuluista

(tuhatta euroa)	1.10.2022–30.9.2023	1.10.2021–30.9.2022
Palkat ja palkkiot	1 074	768
Eläkekulut	123	86
Muut henkilösivukulut	16	10
Henkilöstökulut yhteensä	1 213	864

Konsernin yhtiöiden henkilömäärät tilikaudella keskimäärin kokoaikaisiksi henkilöiksi muutettuna olivat seuraavat:

Konserniyhtiö	1.10.2022–30.9.2023	1.10.2021–30.9.2022
Asuntosalkku Oyj	6	4
Asuntosalkku Suomi Oy	2	2
Suomen Asuntovainhoito Oy	1	1 <sup>1)</sup>
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.

## 19. Toimitusjohtajan ja hallituksen palkat ja palkkiot

(tuhatta euroa)	1.10.2022–30.9.2023	1.10.2021–30.9.2022
Toimitusjohtaja	217	173
Hallitus		
Asuntosalkku Oyj	110	96
Linnakodu OÜ	84	58
Hallitus yhteensä	194	155
Yhteensä	411	328

Tytäryhtiöistä Linnakodu OÜ maksaa hallituspalkkioita, mutta sillä ei ole toimitusjohtajaa. Asuntosalkku Suomi Oy ja Suomen Asuntovainhoito Oy eivät ole maksaneet hallituspalkkioita eikä palkkaa toimitusjohtajalle.

## 20. Tilikauden jälkeiset tapahtumat

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 hankintamenoön realisoitumattoman voiton/tappion laskennassa. Muutoksen vaikutus sisältyy 1.10.2022–30.9.2023 tilikauden tuloslaskelmaan ja taseeseen. Muutosta on käsitelty tarkemmin liitetiedossa 6.

Asuntosalkun tytäryhtiö Linnakodu OÜ solmi uuden, viiden miljoonan euron lainasopimuksen. Tämän sopimuksen myötä konsernilla on solmittuna 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.

Yhtiö on jatkanut neuvotteluja lainojensa jälleenerahoituksesta, mutta uusia sopimuksia ei ole vielä solmittu tilinpäätöksen allekirjoitushetkellä. Jälleenerahoitukseen, lainoihin ja toiminnan jatkuvuuteen liittyvistä riskeistä katso liitetieto 14.

## Emoyhtiön liitetiedot

### 21. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Asuntosalkku Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kansallisen lainsäädännön (FAS) ja Kirjanpitoasetuksen (KPA) mukaisesti.

30.9.2023 päättyneen tilikauden ja 30.9.2022 päättyneen tilikauden vertailukelpoisuuteen vaikuttaa 30.9.2022 päättyneellä tilikaudella toteutetut emoyhtiön ja Asuntoturva Oy:n sulautuminen sekä emoyhtiön listautuminen Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle. Vertailukelpoisuuden edistämiseksi tuloslaskelman muissa liikekuluissa on eritelty listautumisesta tai sulautumisesta johtuvat kertaluonteiset kulut emoyhtiön johdon parhaan arvion mukaisesti.

### 22. Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

### 23. Oikaisut vertailukaudelle

Emoyhtiön tuloslaskelmassa vertailukaudella ollut virhe on oikaistu. Liiketoiminnan muut kulut yhteensä oli virheellinen ja ei täsmännyt erittelyjen summaan. Oikaistu summa on -2 068 728,68.

### 24. Saamiset saman konsernin yhtiöiltä

Emoyhtiön taseessa on konserniavustussaaamia Suomen Asuntovainhoito Oy:ltä 101 892,97 euroa ja Asuntosalkku Suomi Oy:ltä 3 453 124,74 euroa.



## 25. Emoyhtiön oman pääoman muutokset

(euroa)	1.10.2022–30.9.2023	1.10.2021–30.9.2022
Osakepääoma tilikauden alussa	93 965 573,34	73 272 779,34
Osakepääoman muutos	-	20 692 794,00
Osakepääoma tilikauden lopussa	93 965 573,34	93 965 573,34
Sidottu oma pääoma yhteensä	93 965 573,34	93 965 573,34
Edellisten tilikausien voitto tilikauden alussa	2 106 440,52	4 091 816,80
Osingonjako	-2 071 843,20 <sup>(1)</sup>	-4 091 816,80
Oikaisut edellisiltä tilikausilta	-781,81 <sup>(2)</sup>	-
Sulautuneen yhtiön voittovarot	-	179 575,46
Edellisten tilikausien voitto tilikauden lopussa	33 815,51	179 575,46
Tilikauden voitto (-tappio)	1 955 322,61	1 926 865,06
Vapaa oma pääoma yhteensä	1 989 138,12	2 106 440,52
Oma pääoma yhteensä	95 954 711,46	96 072 013,86

1) Velat päätetyistä mutta vielä maksamattomista osingoista sisältyvät siirtovelkoihin, ks. liitetieto 13.

2) Oikaisu sulautumisessa siirtyneisiin voittovaroihin sulautuneen yhtiön verotuspäätöksen mukaan

## 26. Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

(PMA 1:1.4,2 ja OYL 8:5.2)

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/tappiutilille.

# Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

(KPL 3:7)

Allekirjoitetaan sähköisesti

14.12.2023

Hille Korhonen

hallituksen puheenjohtaja

Topi Piela

hallituksen varapuheenjohtaja

Timo Metsola

hallituksen jäsen

Arto Puolimatka

hallituksen jäsen

Kim Väisänen

hallituksen jäsen

Jaakko Sinnemaa

toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

(TTL 3:5)

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Allekirjoitetaan sähköisesti

Helsingissä, päiväys allekirjoituksen mukaan

KPMG Oy Ab, Tilintarkastusyhteisö

Turo Koila

KHT

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 42 pages before this page  
Dokumentet inneholder 42 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 42 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 42 sider før denne side

Detta dokument innehåller 42 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende