



TILINPÄÄTÖSTIEDOTE

1.10.2024–30.9.2025



Asuntosalkku Oyj: tilinpäätöstiedote 1.10.2024–30.9.2025 (tilintarkastamaton)

Salkunjalostusta väkevästi arvonmäärityksen ylittävin hinnoin – erinomaiset vuokrausasteet jatkuvat

Asuntosalkkun perusliiketoiminta säilyi vahvana tilikauden aikana. Yhtiölle syntyi tälläkin tilikaudella merkittäviä myyntivoittoja asuntokokonaisuuden jalostamisesta Tallinnassa, ja myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat olivat edelleen arvonmääritysarvoja väkevästi korkeampia. Korko- ja rahoituskulujen lasku vaikutti tilikauden tulokseen positiivisesti. Taloudellinen vuokrausaste oli tilikauden lopussa erinomainen 98 prosenttia. Asuntosalkku on palaamassa osingonmaksajaksi miljoonaosingolla. Osinkoehdotus yhtiökokoukselle on 1,04 euroa osakkeelta.

Tilikausi 10/2024–9/2025 ja neljännesvuosi 7–9/2025 pähkinäkuoressa

- Vertailukelpoinen liikevaihto tilikaudella 19,2 M€, kasvua 1,6 %, ja viimeisellä kvartaalilla 4,9 M€, kasvua 1,6 %.
- Vertailukelpoinen nettovuokratuotto tilikaudella 11,5 M€, laskua -0,2 %, ja viimeisellä kvartaalilla 2,9 M€, laskua -0,8 %.
- Vuokrausaste 97,9 % tilikauden lopussa

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

Tilikausi 10/2024–9/2025 lyhyesti

- Vertailukauteen vaikutti tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n 14 kuukauden mittainen poikkeuksellinen tilikausi, jonka avulla Linnakodun tilikausi harmonisoitiin muun konsernin kanssa (jatkossa ”Tilikauden harmonisointi”). Tilikauden harmonisoinnin vaikutuksista puhdistetut luvut esitetään vertailukelpoinen-nimikkeellä.
- Vertailukelpoinen liikevaihto oli 19,2 (18,9) miljoonaa euroa, kasvua 1,6 %. Vertailukelpoista liikevaihtoa nosti kasvanut vuokratuotto. Liikevaihto oli 19,2 (20,1) miljoonaa euroa, laskua -4,6 %.
- Vertailukelpoinen nettovuokratuotto oli 11,5 (11,6) miljoonaa euroa, laskua -0,2 %. Vuokratuotot ja vastikkeet kasvoivat euromääräisesti lähes yhtä paljon. Vastikkeiden kasvuun vaikutti rahoitusvastikkeiden suurempi määrä, ylimääräisten hoitovastikkeiden määrä, ja pienemmältä osin vastikkeiden yleinen kasvu. Nettovuokratuotto oli 11,5 (12,3) miljoonaa euroa, laskua -5,9 %.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 97,9 (97,4) prosenttia per 30.9.2025. Erinomainen vuokrausaste osoittaa strategian toimivuutta ja onnistumista vuokraustoiminnassa.
- Vertailukelpoinen tilikauden tappio oli -1,5 (-14,6) miljoonaa euroa. Tappio johtuu niin katsauskaudella kuin vertailukaudellakin realisoitumattomasta voitosta/tappiosta sijoituskiinteistöjen ja asuntojen arvostamisesta käypään arvoon (jatkossa ”realisoitumaton voitto/tappio”). Realisoitumaton voitto/tappio on laskennallinen erä, joka syntyy sijoitusten käyvän arvon muutoksen ja nettoinvestointien erotuksesta. Realisoitumaton

voitto/tappio oli koko tilikaudella negatiivinen mutta kuitenkin vertailukautta parempi ja toisaalta realisoitumaton voitto/tappio oli positiivinen tilikauden jälkimmäisellä puolivuotiskaudella. Huomattavan positiivisesti vaikutti myös korko- ja rahoituskulujen lasku. Tilikauden tappio oli -1,5 (-14,6) miljoonaa euroa.

- Vertailukelpoinen tilikauden realisoitunut voitto oli 2,2 (0,4) miljoonaa euroa, kasvua 433,8 %. Realisoitunutta voittoa kasvattivat voimakkaimmin korko- ja muiden rahoituskulujen lasku ja muut lainojen uudelleenrahoittamiseen vertailukaudella liittyneet erät mukaan lukien korkosuojausten kertakulut. Tilikauden realisoitunut voitto oli 2,2 (0,8) miljoonaa euroa, kasvua 180,9 %.
- Valmiiden asuntojen käypä arvo oli kauden lopussa yhteensä 261,2 (263,9) miljoonaa euroa. Arvoa kasvatti uusien asuntojen valmistuminen Tallinnassa ja pienensi asuntoportfolion jalostaminen Tallinnassa. Arvoa pienensi myös realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon.
- Realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon oli Suomessa -4,4 (-4,3) miljoonaa euroa ja Virossa -0,2 (-11,9) miljoonaa euroa.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 120,86 (121,84) euroa. Käyvän arvon muutoksista johtuvilla laskennallisilla verovelvoilla ja -saamisilla oikaistu osakekohtainen oma pääoma oli 121,06 (122,93) euroa.
- Valmiiden asuntojen määrä tilikauden lopussa oli 2 073 (2 080). Rakenteilla olevia asuntoja oli tilikauden lopussa 0 (36). Kehitykseen vaikuttivat uusien asuntojen valmistuminen ja asuntojen myyminen Tallinnassa.
- Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 1,04 euroa osakkeelta ja että osinko maksetaan yhdessä erässä.

Puolivuotiskausi 4–9/2025 lyhyesti

- Tilikauden harmonisoimisen vuoksi 30.9.2024 päättynyt puolivuotiskauden vertailukausi oli Linnakodun osalta 8 kuukauden mittainen.
- Vertailukelpoinen liikevaihto oli 9,4 (9,5) miljoonaa euroa, laskua -1,3 %. Vertailukelpoista liikevaihtoa kasvatti vuokratuottojen kasvu ja pienensi vertailukautta pienemmät sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot. Liikevaihto oli 9,4 (10,9) miljoonaa euroa, laskua -13,7 %.
- Vertailukelpoinen nettovuokratuotto oli 5,7 (5,8) miljoonaa euroa, laskua -2,4 %. Lasku johtui suurimmaksi osaksi samoista tekijöistä kuin koko tilikaudella. Vastikkeiden kasvuun vaikuttaneet rahoitusvastikkeiden suurempi määrä ja ylimääräisien hoitovastikkeiden määrä painoutuivat toiselle vuosipuolikkaalle. Nettovuokratuotto oli 5,7 (6,5) miljoonaa euroa, laskua -13,0 %.
- Vertailukelpoinen kauden voitto/tappio oli 1,7 (-7,4) miljoonaa euroa. Nousu johtuu suurimmaksi osaksi samoista tekijöistä kuin koko tilikaudella, ja realisoitumaton voitto/tappio oli toisella vuosipuolikkaalla positiivinen, kun vertailukaudella se oli negatiivinen. Kauden voitto/tappio oli 1,7 (-7,4) miljoonaa euroa.
- Vertailukelpoinen kauden realisoitunut voitto oli 0,8 (-0,2) miljoonaa euroa. Kauden realisoitunut voitto oli 0,8 (0,2) miljoonaa euroa, kasvua 357,1 %.
- Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon oli Suomessa 0,0 (1,3) miljoonaa euroa ja Virossa 0,9 (-8,5) miljoonaa euroa.

Konsernin keskeiset tunnusluvut

Tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita.

Linnakodun tilikausi oli 2024 päättyneellä tilikaudella muusta konsernista poikkeava 1.8.2023–30.9.2024 eli 14 kuukauden mittainen. Alla esitetyt vertailukauden tunnusluvut on muunnettu vertailukelpoisiksi siten, että Linnakodusta on jätetty kustakin kaudesta kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin, jolloin kukin kausi on yhtä pitkä ja samalta ajalta muun konsernin kanssa. Konsernin vertailukelpoiset tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma esitetään liitetiedossa 3. Tunnusluvut ilman vertailukelpoisuussoikaisua esitetään 2024 päättyneeltä tilikaudelta tämän tiedotteen lopussa luvussa ”konsernin tunnusluvut”. Tilikauteen, joka päättyi 30.9.2025, ei liity vertailukelpoisuussoikaisuja.

	1.4.–30.9.			1.10.–30.9. tai 30.9		
	2025	2024	Muutos	2025	2024	Muutos
Liikevaihto, M€	9,4	9,5	-1,3 %	19,2	18,9	1,6 %
Nettovuokratuotto, M€	5,7	5,8	-2,4 %	11,5	11,6	-0,2 %
Tilikauden voitto/tappio, M€	1,7	-7,4		-1,5	-14,6	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,8	-0,2		2,2	0,4	433,8 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	0,6	-2,3		0,9	-2,3	

	1.4.–30.9.			1.10.–30.9. tai 30.9.		
	2025	2024	Muutos	2025	2024	Muutos
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€				261,2	263,9	-1,0 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€				158,1	161,9	-2,4 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€				103,1	102,0	1,1 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€ ¹⁾				-	7,2	-100,0 %
Taloudellinen vuokrausaste, %				97,9	97,4	
Luototusaste (Loan to value, LTV), %				54,6	54,6	
Asuntoja omistuksessa, kpl				2 073	2 080	-7 kpl
Asuntoja rakenteilla, kpl				-	36	-36 kpl
Osakekohtainen tulos, €	1,72	-7,47		-1,51	-14,83	
Osakekohtainen oma pääoma, €				120,86	121,84	-0,8 %
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €				121,06	122,93	-1,5 %

1) Rakenteilla olevien asuntojen arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, että asunnot ovat vuokrattu keskimääräisen taloudellisen vuokrausasteen olettaaman mukaan (ks. liitetieto 7.e) arvonmäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon.

Edellä valmiiden asuntojen käypä arvo on esitetty taloyhtiöveloilla vähennettynä. Alla esitetään käypä arvo myös velattomana.

Valmiiden asuntojen käypä arvo	30.9.2025	30.9.2024	Muutos
Velattomana yht., M€	263,9	264,8	-0,3 %
Taloyhtiöveloilla vähennettynä yht., M€	261,2	263,9	-1,0 %
Velattomana Suomi, M€	160,8	162,8	-1,2 %
Taloyhtiöveloilla vähennettynä Suomi, M€	158,1	161,9	-2,4 %
Velattomana Tallinna, M€	103,1	102,0	1,1 %
Taloyhtiöveloilla vähennettynä Tallinna, M€	103,1	102,0	1,1 %

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

Vertailukauden 2024 neljännen neljänneksen tunnusluvut on muunnettu vertailukelpoisiksi edellä mainitulla menetelmällä siten, että Linnakodusta on jätetty poikkeuksellisesta viiden kuukauden mittaisesta neljänneksestä kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin, jolloin kausi 1.7.–30.9.2024 on yhtä pitkä ja samalta ajalta muun konsernin kanssa. Tunnusluvut ilman vertailukelpoisuusoikaisua esitetään 2024 päättyneeltä tilikaudelta tämän tiedotteen lopussa luvussa ”konsernin tunnusluvut”.

	1.7.–30.9.			10/2024–9/2025
	2025	2024	Muutos	
Liikevaihto, M€	4,9	4,9	1,6 %	19,2
Nettovuokratuotto, M€	2,9	2,9	-0,8 %	11,5
Kauden voitto/tappio, M€	2,0	-5,6		-1,5
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,8	1,0	-21,9 %	2,2
Osakekohtainen tulos, €	1,98	-5,70		-1,51

Tulevaisuuden tavoitteet ja näkymät

Taloudelliset tavoitteet

Asuntosalkku päivitti pitkän aikavälin taloudellisia tavoitteitaan 12.2.2025. Taloudelliset tavoitteet ovat

- Osakekohtaisen oman pääoman arvon kasvaminen pitkällä aikavälillä.
- Luototusaste (Loan to value, LTV) on 35–65 prosenttia.

Yhtiön asettamien taloudellisten tavoitteiden saavuttamista kuvaavat tunnusluvut olivat tilikauden päättyessä 30.9.2025 seuraavat:

- Osakekohtainen oma pääoma 120,86 (121,84) euroa
- Luototusaste (LTV) oli 54,6 prosenttia

Taloudellinen ohjeistus tilikaudelle 10/2025–9/2026

Yhtiö arvioi konsernin liikevaihdon olevan 17,5–20,0 miljoonaa euroa 30.9.2026 päättyvällä tilikaudella. Yhtiö ei tee ennustetta realisoitumattomasta voitosta/tappiosta sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon. Yhtiö arvioi 30.9.2026 päättyvän tilikauden realisoituneen voiton olevan 2,5–4,5 miljoonaa euroa.

Vuoden takaista matalammat viitekorot vaikuttavat positiivisesti näkymään tilikauden 2026 realisoituneesta voitosta. Ohjeistus tilikaudelle 1.10.2025–30.9.2026 perustuu Asuntosalkun johdon arvioon, että yhtiön taloudellinen vuokrausaste pysyy hyvällä tasolla ja nettovuokratuotto suhteellisen vakaana. Ennuste perustuu myös oletukseen, että Tallinnassa yhtiön mahdollisuudet jatkaa salkun jalostusta säilyvät hyvinä ja yhtiö saavuttaa merkittäviä sijoitusten realisoituneita luovutusvoittoja myös tilikaudella 1.10.2025–30.9.2026. Ohjeistukseen luovat epävarmuutta Euroopan epävarmat talousnäkymät, epävarmuus Suomen asumisen tukijärjestelmien muutosten vaikutuksesta yhtiöön, asuntojen myyntimarkkinan kehitys erityisesti Tallinnassa mutta myös Suomessa, korkotason muutokset ja geopoliittiset riskit.



Toimitusjohtajan katsaus

Asuntosalkun perusliiketoiminta oli vahvaa päättyneellä tilikaudella

Yksittäiset asunnot osoittivat Asuntosalkun kilpailuedun konkreettisesti päättyneellä tilikaudella. Vuokrausaste oli edelleen markkinoiden korkeimpia. Lisäksi yksittäisiä asuntoja myytiin kokonaisuutena väkevästi yli arvonmääritysarvon. Asuntosalkku tuotti konseptillaan selkeästi arvoa.

Vuokrausaste oli erinomainen

Kokonaisportfolio tuotti juoksevaa tuottoa hyvin ja tasaisesti. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli katsauskauden päättyessä 97,9 %. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa erinomaisella tasolla 98,2 %. Myös Tallinnan markkinoilla vuokrausasteemme oli korkealla tasolla 97,3 %.

Voitot ja kassavirta sijoitettiin lisäarvoa tuottavasti

Asuntosalkku myi salkun jalostuksen yhteydessä päättyneellä tilikaudella 33 asuntoa Tallinnasta. Yhtenä kokonaisuutena laskien Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 4,00 %. Tilikauden päättyessä arviolausunnon mukainen tuottovaatimus asunnoille oli 4,96 %. Tuottoarvoperusteisessa arvonmäärityksessä korkeampi tuottovaatimus antaa matalamman hinnan ja päinvastoin.

Asuntosalkun asunnot on arvostettu taseessa markkinatavan mukaisesti tuottoarvoperusteisesti. Myytyjen asuntojen toteutunut hinta kokonaisuutena oli siis noin 25 prosenttia korkeampi kuin mitä näiden asuntojen arvo oli arviolausunnon tuottovaatimuksella laskien.

Yksittäiset asunnot ovat selkeästi tässä markkinatilanteessa iso etu, koska niitä voi myydä asunto kerrallaan. Asuntoja myytäessä vapautuu pääomaa, ja pääoma saadaan tehokkaaseen käyttöön maksamalla lainaa takaisin tai käyttämällä vapautunut pääoma muuten tehokkaasti ja tuottavasti.

Asuntosalkun kohdalla jalostustoiminnan yhteydessä vapautuvien pääomien allokointi omien osakkeiden ostoon on ollut osa kokonaisuutta sekä päättyneellä että alkaneella uudella tilikaudella. Asuntoja on myyty väkevästi yli arvonmääritysarvojen ja siten myös väkevästi yli tasearvojen. Asuntosalkun osaketta on ollut ostettavissa selkeästi alle tasearvon. Tässä tilanteessa omaa osaketta ostamalla on epäsuorasti ollut mahdollista hankkia myytyjä vastaavaa asunto-omistusta selvästi matalampaan hintaan kuin asunnoista saatiin markkinoille myytäessä. Näin toteutuessaan yhtälö saattaa olla erittäin kannattava ja selkeästi omistaja-arvoa lisäävä. Asuntosalkun osinkopolitiikan mukaan yhtiön pyrkimyksenä on omistaja-arvon kasvattaminen pitkällä aikavälillä.

Asuntosalkulla on laadukas, kestävä ja resilientti konsepti

Laadukkaan yhtiön tunnistaa yleisesti ottaen toiminnan ja tuloksen ennustettavuudesta pitkällä aikavälillä. Yhtäältä laatu-yhtiön konsepti on aikaa kestävä ja toisaalta myös markkinatublessia kestävä eli resilientti.

Ennustettavuuden perusta on tasaisen ja mielellään kasvavan kysynnän loppumarkkina. Vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa Asuntosalkun toiminta-alueella.

Viime aikoina on ollut nähtävissä, että Suomen kasvukeskuksissa kokonaisvuokraltaan edullisten vuokra-asuntojen suhteellinen kysyntä kasvaa. Toisaalta Tallinnassa kasvaa laadukkaiden keskusta-asuntojen kysyntä. Asuntosalkku omistaa juuri näitä asuntoja.



Rahoituksen kokonaistilanne on hyvä

Asuntosalkun lainojen maturiteetit ovat useita vuosia pitkiä ja laskeneet korot ovat hyödyttäneet tuloksentekoa.

Suomen tytäryhtiöiden lainoja jatkettiin keväällä ja maturiteetit ulottuvat 2028 kesän alle.

Tallinnassa Asuntosalkun Viron tytäryhtiö Linnakodu uusi kaikki lainasopimukset keväällä. Uusien ja uudistettujen lainasopimusten maturiteetit Linnakodun lainoissa ovat reilun 85 prosentin osalta vuoteen 2030 ja vajaan 15 prosentin osalta vuoteen 2028.

Asuntosalkun konseptin kilpailukykyisyyttä korostaa se, että mukana on merkittävä osuus bullet-lainaa. Vallitsevissa rahoitusoloissa viiden vuoden maturiteetin bullet-laina tyypillisellä luototusasteella on näkemyksemme mukaan saatavissa vain tahoille, joiden konsepti on resilientti myös myrskyisämissä oloissa.

Asuntosalkun konsepti on vaikea kopioida ja se muodostaa kilpailuedun

Yksittäiset asunnot kasvukeskuksissa omistusasuntotaloissa hyvien liikenneyhteyksien varrella ovat osoittaneet voimansa viime vuosien turbulenteissa oloissa. Asuntosalkun vuokrausaste on ollut markkinoiden parasta tasoa läpi viime vuosien, kun vuokra-asunnoista on ollut ylitarjontaa Suomen kasvukeskuksissa.

Hyvinä aikoina melkein kaikki pärjäävät, kun taas konseptin toimivuus ja kilpailuetu mitataan haastavampina aikoina. Yksittäiset asunnot ovat voittava konsepti.

Kuluttajien tiukka taloudellinen tilanne sekä kasvava polarisaatio saattavat näkyä vuokra-asuntomarkkinoilla. Yksittäisiin asuntoihin painottuva strategiamme mahdollistaa joustavan asuntokohtaisen markkinoinnin ja vuokrahinnoittelun. Häiriökäyttäytymisen lisääntyessä moni vuokralainen haluaa asua omistusasujien kanssa samassa talossa yksittäisessä vuokra-asunnossa. Juuri näitä asuntoja Asuntosalkku omistaa Suomessa.

Nämä edulliset asunnot ovat lähtökohtaisesti jo asuttuja, koska ne on rakennettu jo aikaa sitten suurelta osin valmiiksi rakennettuihin kaupunginosiin. Kun kuvatus kaltainen asunto vapautuu ja kysynnän kasvaessa entistä useampi on asunnon kiinnostunut vuokraamaan, vuokrausaste pysyy korkeana ja jopa vuokra saattaa nousta. Tämä antaa Asuntosalkulle hyvän lähtökohdan alkaneelle tilikaudelle.

Strategiamme antaa hyvät lähtökohdat tulevaisuuteen

Asuntosalkun päätyneellä tilikaudella uudistetussa strategiassa omistaja-arvon kasvattaminen nostettiin ensisijaiseksi. Omien osakkeiden ostamisella on tässä olennainen merkitys. Se on suotuisalla yhtälöllä paitsi hyvä väylä osakekohtaisen oman pääoman kasvuun myös asunto-omistuksen hankkimisen tapana tehokas. Kohteena oleva asunto-omistus tunnetaan jo entuudestaan tarkasti, eikä normaalisti asuntojen hankkimiseen liittyviä jopa raskaita ja pitkäkestoisia selvitysprosesseja tarvita.

Asuntosalkku voi itse verrata asuntomarkkinoiden hintatasoa oman osakkeen tasearvoon ja markkinahintaan sekä valita kulloinkin suotuisimman tavan hankkia asunto-omistusta. Näin tietysti voi toimia myös Asuntosalkun osakkeesta kiinnostunut sijoittaja.

Nyt Asuntosalkun kokonaisuus on vielä entisestä selkeämpi ja ennakoitavampi, kun yhtään asuntoa ei ole rakenteilla. Tämä osaltaan antaa uusia mahdollisuuksia jatkoon.

Asuntosalkku on vaihtoehto sekä suoralle asuntosijoittamiselle että asuntorahastoille

Asuntosalkun sijoitusstrategia perustuu tarkasti käsityönä poimittuihin yksittäisiin asuntoihin omistusasuntotaloissa kasvukeskuksissa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Asuntosalkun sijoitustapa on saman tyyppinen, jolla taitavimmat yksityiset asuntosijoittajat sijoittavat omia rahojaan. Siksi se toimii.

Asuntosalkun konsepti toimii myös siksi, että henkilökunta ja yhteistyökumppanit tekevät erinomaista työtä, ja haluan kiittää jokaista henkilöä ansiokkaasta työstä päätyneellä tilikaudella.

Jaakko Sinnemaa, toimitusjohtaja

Markkinakatsaus

Yleinen toimintaympäristö

Asuntosalkun liiketoimintaan vaikuttaa olennaisesti asuntomarkkinoiden tilanne erityisesti Suomen kasvukeskuksissa sekä Tallinnassa. Yhtiön toimintaan vaikuttavat lisäksi makrotaloudelliset tekijät kuten esimerkiksi talouskasvun, työllisyyden sekä inflaation kehitys.

Toimialan toimintaympäristö

Kaupungistuminen ja alueellinen väestönkasvu

Kaupungistumisen megatrendin odotetaan jatkuvan, ja Tilastokeskus arvioi väestönkasvuksi vuosina 2024–2045 yhtiön keskeisimmillä kohdealueilla Suomessa 23,1 %, joka vastaa noin 427 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Pääkaupunkiseudun asukasluvun odotetaan kasvavan 25,5 % vastaavalla ajanjaksolla, mikä tarkoittaa noin 322 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Koko maan väestönkasvuksi vuosille 2024–2045 ennustetaan noin 450 000 asukkaan eli 8,0 %:n lisäystä.¹

Virossa muuttoliikkeen ennustetaan jatkuvan kohti pääkaupunki Tallinnaa. Tallinna kuuluu Harjun maakuntaan, jonka väkiluvun ennustetaan kasvavan 3,3 % vuosina 2024–2045.² Koko maan väestön odotetaan vähenevän 3,4 % vuosina 2024–2045.

Asuntojen hintojen kehitys

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan asuntojen hintakehitys on ollut positiivista yhtiön kohdealueilla pitkällä aikavälillä. Tilastokeskuksen tuottamien tilastojen mukaan Suomen pääkaupunkiseudulla sijaitsevien vanhojen osakehuoneistojen keskimääräiset neliöhinnat olivat kasvaneet 26,5 %, kun verrataan vuoden 2024 hintoja vuoden 2010 hintoihin. Lyhyen aikavälin tarkastelu osoittaa, että vanhojen osakehuoneistojen hinnat ovat laskeneet pääkaupunkiseudulla -1,96 %, kun verrataan vuoden 2025 toista kvartaalia vuoden 2024 toiseen kvartaaliin.³

Tallinnassa asuinhuoneistojen hinnat ovat nousseet selvästi Suomen pääkaupunkiseudun hintoja enemmän pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Asuinhuoneistojen keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet 229,0 %, kun verrataan vuoden 2024 hintoja vuoden 2010 hintoihin. Lyhyen aikavälin tarkastelu osoittaa, että Tallinnassa asuinhuoneistojen hinnat ovat nousseet 0,8 %, kun verrataan vuoden 2025 toista kvartaalia vuoden 2024 toiseen kvartaaliin. Tallinnan tilasto sisältää kuitenkin uudet ja vanhat asunnot samassa tilastossa, mutta Suomessa otanta rajoittuu käytettyihin asuntoihin. Uusien asuntojen hinnat ovat tyypillisesti käytettyjä asuntoja korkeampia, joten uudisasuntojen ja käytettyjen asuntojen suhteelliset osuudet kauppatilastossa vaikuttavat myös keskimääräiseen hintaan.⁴

Taloudellinen katsaus

Liikevaihto ja tulos

Lokakuu 2024 – syyskuu 2025

Asuntosalkun 30.9.2025 päättyneen tilikauden vertailuun edeltäneeseen tilikauteen vaikuttaa edellisellä tilikaudella toteutettu Tilikauden harmonisointi, minkä vuoksi Tallinnan tytäryhtiön Linnakodu OÜ:n 30.9.2024 päättynyt vertailukausi oli 14 kuukauden mittainen. Tilikauden harmonisointi vaikutti lähes kaikkiin vertailukauden tuottoihin ja kuluista kaikkiin paitsi tuloveroihin erää kasvattavasti. Jatkossa Tilikauden harmonisointia ei erikseen mainita ajurina tiettyjen erien muutoksessa. Edellisen tilikauden luvut esitetään alla sekä vertailukelpoisina että oikaisemattomina. 2025 päättyneen tilikauden lukuja verrataan Tilikauden harmonisoinnin vaikutuksista puhdistettuun eli 12 kuukauden mittaiselle kaudelle laskettuun vertailukelpoiseen tuloslaskelmaan edelliseltä tilikaudelta.

Asuntosalkun vertailukelpoinen liikevaihto kasvoi 19,2 (vrt.kelp. 18,9 ja oikaisematon 20,1) miljoonaan euroon. Liikevaihto koostuu pääasiassa vuokratuotoista, jotka olivat 16,9 (vrt.kelp. 16,6 ja oikaisematon 17,5) miljoonaa euroa ja sijoitusten realisoituneista luovutusvoitoista, jotka olivat 2,2 (vrt.kelp. 2,2 ja oikaisematon 2,6) miljoonaa

¹ Tilastokeskus: Väestöennuste 2024, Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2024–2045. [Otanta: Espoo, Helsinki, Kauniainen, Lahti, Tampere, Turku ja Vantaa]

² Statistic Estonia: Population projection 2025-2085

³ Tilastokeskus: Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi (2020=100) ja kauppohen lukumäärät, neljännesvuosittain, 2020Q1-2025Q2 ja Tilastokeskus: Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppohen lukumäärät tontin omistumuodon mukaan, vuosittain, 2009-2024

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

euroa. Vertailukelpoisen liikevaihdon kasvua selittää lähinnä vuokrakertymän kasvu Tallinnassa. Vaikka konsernin asuntomäärä laski verrattaessa tilikauden ja edellisen kauden päätöstä, edellisellä tilikaudella suurempi osa Tallinnassa omistetuista asunnoista oli vasta hankittuja ja ei vielä vuokrauskäytössä, kun päättyneellä tilikaudella suurempi osa asunnoista Tallinnassa oli jatkuvasti vuokrauskäytössä. Yhtiön nettovuokratuotto laski 11,5 (vrt.kelp. 11,6 ja oikaisematon 12,3) miljoonaa euroon. Nettovuokratuoton laskuun vaikutti rahoitusvastikkeiden suurempi määrä, ylimääräisten hoitovastikkeiden määrä, ja pienemmältä osin vastikkeiden yleinen kasvu, jotka ylittivät euromääräisesti hieman vuokrien kasvun.

Liiketoiminnan muut tuotot olivat -4,4 (vrt.kelp. -15,8 ja oikaisematon -16,1) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan muiden tuottojen muutos johtuu suurimmaksi osaksi realisoitumattomasta voitosta/tappiosta, joka esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa, vaikka se olisi negatiivinen. Realisoitumaton voitto/tappio on laskennallinen erä, joka syntyy sijoitusten käyvän arvon muutoksen ja nettoinvestointien erotuksesta. Erä sisältää kauden lopussa omistettujen asuntojen käyvän arvon muutoksen vaikutuksen lisäksi kauden aikana myydyistä asunnosta syntyvän vaikutuksen, kun myydyistä asunnoista aiemmin kirjatut realisoitumattomat voitot vähennetään tuloksesta. Myytyjen asuntojen osalta syntyy toki myös sijoitusten realisoitunutta luovutusvoittoa tai -tappiota riippuen myyntihinnan ja hankintahinnan erotuksesta.

Realisoitumaton tappio oli Suomessa ja Virossa yhteensä -4,6 (vrt.kelp. -15,9 ja oikaisematon -16,3) miljoonaa euroa, josta Suomen portfolion osuus oli -4,4 (vrt.kelp. -4,3 ja oikaisematon -4,3) miljoonaa euroa ja Tallinnan portfolion -0,2 (vrt.kelp. -11,6 ja oikaisematon -11,9) miljoonaa euroa.

Vertailukelpoiset materiaalit ja palvelut -ryhmän kulut kasvoivat ja olivat -6,3 (vrt.kelp. -6,1 ja oikaisematon -6,3) miljoonaa euroa. Muutosta selittää lähinnä vastikkeiden kasvu -5,1 (vrt.kelp. -4,8 ja oikaisematon -4,9) miljoonaa euroon. Vastakkaisesti vaikutti muiden ostojen lasku -0,2 (vrt.kelp. -0,3 ja oikaisematon -0,3) miljoonaa euroon. Ulkopuoliset palvelut koostuivat sekä päättyneellä tilikaudella että vertailukaudella lähes kokonaan välityspalkkioista ja olivat -0,7 (vrt.kelp. -0,7 ja oikaisematon -0,8) miljoonaa euroa.

Henkilöstökulut olivat -1,2 (vrt.kelp. -1,3 ja oikaisematon -1,4) miljoonaa euroa.

Liiketoiminnan muut kulut olivat -1,3 (vrt.kelp. -1,2 ja oikaisematon -1,3) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan muut kulut sisälsivät päättyneellä tilikaudella -0,3 (vrt.kelp. 0,0 ja oikaisematon 0,0) miljoonaa euroa sijoitusten realisoituneita luovutustappioita. Luovutustappio syntyi, kun yhtiö myi Tallinnasta yhden keskeneräisen rakennuksen sisältävän kokonaisen kiinteistön. Asiasta kerrotaan lisää tilikauden keskeisissä tapahtumissa. Vertailukaudella liiketoiminnan muut kulut sisälsivät konsernin Suomen lainojen uudelleenrahoittamiseen liittyneitä eriä.

Muut korko- ja rahoitustuotot olivat 0,1 (vrt.kelp. 0,3 ja oikaisematon 0,3) miljoonaa euroa. Korkokulut ja muut rahoituskulut laskivat merkittävästi ja olivat -7,4 (vrt.kelp. -9,7 ja oikaisematon -10,1) miljoonaa euroa. Muutos korkokuluissa ja muissa rahoituskuluissa johtui suurimmaksi osaksi laskeneista markkinakoroista, vertailukaudelle ajoittuneista uusien lainojen järjestelypalkkioista ja myös vertailukaudelle ajoittuneista korkosuojauksessa käytettyjen uusien johdannaisten kertamaksuista.

Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli negatiivinen mutta kasvoi -1,7 (vrt.kelp. -15,5 ja oikaisematon -15,4) miljoonaa euroon. Tappio johtuu niin katsauskaudella kuin vertailukaudellakin suurimmaksi osaksi realisoitumattomasta tappiosta, vaikka realisoitumaton tappio olikin päättyneellä tilikaudella pienempi kuin vertailukaudella. Muutosta vertailukaudesta selittää myös edellä mainittu korkokulujen ja muiden rahoituskulujen lasku.

Tuloverot olivat positiivinen 0,2 (vrt.kelp. 0,8 ja oikaisematon 0,8) miljoonaa euroa, joista realisoitumattomasta tappiosta Suomessa johtuvia laskennallisia veroja oli 0,9 (vrt.kelp. 0,9 ja oikaisematon 0,9) miljoonaa euroa. Tilikauden tappio oli -1,5 (vrt.kelp. -14,6 ja oikaisematon -14,6) miljoonaa euroa. Realisoitunut voitto kasvoi 2,2 (vrt.kelp. 0,4 ja oikaisematon 0,8) miljoonaa euroon. Realisoitunut voitto/tappio esittää tilikauden voiton/tappion ilman realisoitumatonta voittoa/tappiota ja tämän vaikutusta laskennallisiin veroihin.

Taloudellinen vuokrausaste 30.9.2025 oli 97,9 % (97,4 %). Korkea vuokrausaste sekä katsauskauden että vertailukauden lopussa on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa.

Huhtikuu 2025 – syyskuu 2025

Tilikauden harmonisoimisen vuoksi Linnakodun 30.9.2024 päättynyt puolivuotiskausi vertailukaudella oli 8 kuukauden mittainen. Tilikauden toisen vuosipuolikkaan lukuja verrataan Tilikauden harmonisoimisen vaikutuksista puhdistettuun eli 6 kuukauden mittaiselle kaudelle laskettuun vertailukelpoiseen tuloslaskelmaan edelliseltä tilikaudelta. Edellisen tilikauden luvut esitetään alla sekä vertailukelpoisina että oikaisemattomina.

Asuntosalkun liikevaihto puolivuotiskaudella 1.4.–30.9. laski 9,4 (vrt.kelp. 9,5 ja oikaisematon 10,9) miljoonaan euroon ja nettovuokratuotto 5,7 (vrt.kelp. 5,8 ja oikaisematon 6,5) miljoonaan euroon. Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot laskivat 1,0 (vrt.kelp. 1,2 ja oikaisematon 1,6) miljoonaan euroon, mikä oli syynä vertailukelpoisen liikevaihdon laskuun. Vastikkeissa ylimääräisistä hoitovastikkeista valtaosa ajoittui toiseen vuosipuolikkaaseen, mikä pienensi vertailukelpoista nettovuokratuottoa. Liikevaihdon ja nettovuokratuoton kehitykseen vertailukauteen nähden vaikuttivat muuten samat tekijät kuin tilikaudella.

Liiketoiminnan muut tuotot olivat 1,0 (vrt.kelp. -6,8 ja oikaisematon -7,2) miljoonaa euroa. Realisoitumaton voitto/tappio oli Suomessa ja Virossa yhteensä 0,9 (vrt.kelp. -6,9 ja oikaisematon -7,3) miljoonaa euroa, josta Suomen portfolion osuus oli 0,0 (vrt.kelp. 1,3 ja oikaisematon 1,3) miljoonaa euroa ja Tallinnan portfolion 0,9 (vrt.kelp. -8,1 ja oikaisematon -8,5) miljoonaa euroa. Tallinnan portfoliossa vuokrat kehittyivät suotuisasti, mikä vaikutti positiivisesti realisoitumattomaan voittoon Virossa (ks. liitetieto 7.e). Tallinnan portfoliosta syntyi siis samanaikaisesti sekä sijoitusten realisoituneita luovutusvoittoja 1,0 miljoonaa euroa ja realisoitumatonta voittoa 0,9 miljoonaa euroa.

Vertailukelpoiset materiaalit ja palvelut -ryhmän kulut kasvoivat -3,2 (vrt.kelp. -3,0 ja oikaisematon -3,3) miljoonaan euroon lähinnä vastikkeiden vuoksi.

Henkilöstökulut olivat -0,5 (vrt.kelp. -0,6 ja oikaisematon -0,7) miljoonaa euroa.

Liiketoiminnan muut kulut olivat -0,8 (vrt.kelp. -0,8 ja oikaisematon -0,8) miljoonaa euroa.

Muut korko- ja rahoitustuotot olivat 0,1 (vrt.kelp. 0,1 ja oikaisematon 0,1) miljoonaa euroa. Korkokulut ja muut rahoituskulut laskivat merkittävästi ja olivat -3,6 (vrt.kelp. -5,7 ja oikaisematon -6,2) miljoonaa euroa. Muutoksen ajurit olivat samat kuin koko tilikaudella.

Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja kasvoi 2,1 (vrt.kelp. -7,5 ja oikaisematon -7,5) miljoonaan euroon. Ero vertailukauteen selittyy suurimmaksi osaksi realisoitumattoman voiton/tappion muutoksella ja lisäksi merkittävästi korkokulujen ja muiden rahoituskulujen muutoksella.

Puolivuoitiskauden voitto oli 1,7 (vrt.kelp. -7,4 ja oikaisematon -7,4) miljoonaa euroa. Tuloverot olivat -0,4 (vrt.kelp. 0,1 ja oikaisematon 0,1) miljoonaa euroa, joista realisoitumattomasta voitosta/tappiosta Suomessa johtuvia laskennallisia veroja oli 0,0 (vrt.kelp. -0,3 ja oikaisematon -0,3) miljoonaa euroa. Realisoitunut voitto/tappio kasvoi 0,8 (vrt.kelp. -0,2 ja oikaisematon 0,2) miljoonaan euroon.

Taloudellinen asema ja rahavirta

Asuntosalkun taloudellinen asema ja maksuvalmius tilikauden aikana ja lopussa olivat hyvät. Taseen loppusumma laski lähinnä tilikauden realisoitumattoman tappion vuoksi. Omavaraisuusaste laski 43,9 %:iin (44,4 %) lähinnä realisoitumattoman tappion vuoksi. Luototusaste (Loan to value, LTV) säilyi 54,6 %:ssa (54,6 %).

Asuntosalkku-konsernin taseen loppusumma 30.9.2025 oli 268,7 (270,9) miljoonaa euroa.

Pysyvät vastaavat laskivat 261,2 (265,5) miljoonaan euroon. Muutokset asunto-omaisuuden käyvässä arvossa vaikuttivat pysyviä vastaavia pienentävästi. Pysyviä vastaavia kasvattivat uusien kohteiden hankinnat Tallinnassa ja perusparannusinvestoinnit kohteisiin Suomessa ja Tallinnassa. Pysyviä vastaavia pienensivät kohteiden myynnit. Asuntosalkun omistamien asuntojen määrä laski kauden aikana 7 (kasvoi 10) asunnolla.

Vaihtuvat vastaavat kasvoivat 7,5 (5,4) miljoonaan euroon. Rahavaroja oli kauden päättyessä 6,3 (4,1) miljoonaa euroa, josta rahavaroiksi luokiteltuja likvidejä määräaikaistalletuksia oli 1,7 (1,7) miljoonaa euroa (luokitteluperusteista ks. liitetieto 2).

Oma pääoma laski 117,7 (120,2) miljoonaan euroon. Laskua selittää tilikauden tulos, jossa on mukana realisoitumaton arvomuutos, ja omien osakkeiden ostaminen 1,0 (0,0) miljoonalla eurolla.

Tilikauden päättyessä korollisen vieraan pääoman määrä oli 149,0 (148,1) miljoonaa euroa. Määrää kasvatti lainojen kasvu Tallinnassa ja pienensivät emoyhtiön ja Suomen tytäryhtiöiden lainojen lyhennykset. Pitkäaikaisen vieraan pääoman kasvua 147,2 (145,8) miljoonaan euroon selittää konsernin Tallinnan lainojen uudelleenrahoitus, mikä samalla vähensi lyhytaikaisia lainoja. Vastakkaiseen suuntaan vaikutti asuntojen käypään arvoon arvostamisesta johtuvan laskennallisen verovelan lasku 0,4 (1,1) miljoonaan euroon.

Lyhytaikainen vieras pääoma laski 3,7 (5,0) miljoonaan euroon. Laskun selittää suurimmaksi osaksi lyhytaikaisten rahoituslaitoslainojen väheneminen 2,3 (3,5) miljoonaan euroon.

Konsernilla ei ollut tilikauden päättyessä käyttämätöntä lainalimiittiä (vertailukaudella 3,1 miljoonaa euroa). Lainojen pääomilla painotettu keskimääräinen maturiteetti tilikauden päättyessä oli 3,3 (2,4) vuotta ja korkosuojauksessa käytettyjen johdannaisten nimellisarvoilla painotettu keskimääräinen maturiteetti 2,3 (2,5) vuotta. 55,2 % (53,9 %)

lainojen pääomista oli korkosuojattu. Lainojen keskiporko tilikauden päättyessä sisältäen marginaalin, viitekoron ja korkosuojauksen vaikutuksen oli 4,3 % (5,3 %).

Lokakuu 2024 – syyskuu 2025

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 0,9 (vrt.kelp. -2,3 ja oikaisematon -2,1) miljoonaa euroa. FFO ei sisällä sijoitusten realisoituneita luovutusvoittoja. Muutos vertailukauteen selittyy suurimmaksi osaksi maksettujen korkojen ja muiden rahoituskulujen muutoksella. Vaikutusta voimistaa se, että vertailukaudella yhtiö maksoi Suomen lainoista kertyneitä korkoja enemmän kuin oli tilikaudelle jaksotettu tuloksen mukainen määrä.

Huhtikuu 2025 – syyskuu 2025

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 0,6 (vrt.kelp. -2,3 ja oikaisematon -2,2) miljoonaa euroa. Muutos vertailukauteen selittyy pääasiassa samoilla tekijöillä kuin koko tilikaudella.

Katsaus sijoituskohteisiin

Asuntosalkun kaikki Viron asunnot sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin Tallinnan keskusta-alueilla. Konserniyhtiöistä Asuntosalkku Suomi ja Suomen Asuntovarainhoito omistavat asuntoja Suomessa ja Linnakodu Tallinnassa. Emoyhtiö ei omista asuntoja suoraan.

Tietoja asunnoista	30.9.2025			30.9.2024		
	Suomi	Tallinna	Yhteensä	Suomi	Tallinna	Yhteensä
Asuntoja valmiina, kpl	1 413	660	2 073	1 413	667	2 080
Asuntoja rakenteilla, kpl	0	0	0	0	36	36
Asuinneliöitä valmiissa asunnoissa, m ²	54 277	24 671	78 948	54 277	24 764	79 041
Asunnon keskiporko, m ²	38,4	37,4	38,1	38,4	37,1	38,0
Valmiiden asuntojen käypä arvo						
Velattomana, M€	160,8	103,1	263,9	162,8	102,0	264,8
Taloyhtiölainoilla vähennettynä, M€	158,1	103,1	261,2	161,9	102,0	263,9
Rakenteilla olevien käypä arvo ⁽¹⁾ , M€	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	1,6
Arvo per m ² velattomana, €	2 963	4 179	3 343	2 999	4 119	3 350

1) Rakenteilla olevat asunnot arvostetaan taseessa hankintahintaan eikä käypään arvoon. Katso liitetieto 7.c.

Asuntosalkun valmiiden asuntojen käyvät arvot jakautuivat Suomen ja Tallinnan kesken siten, että 60,5 (61,4) prosenttia käyvistä arvoista muodostui asunnoista Suomessa ja 39,5 (38,6) prosenttia asunnoista Tallinnassa. Suomessa velaton arvo jakautuu alueellisesti seuraavasti: 35 % (35 %⁵) Helsingissä, 32 % (33 %⁵) Vantaalla, 7 % (7 %⁵) Espoossa, 12 % (12 %⁵) Tampereen, Turun ja Lahden seuduilla sekä 14 % (14 %⁵) pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ja muualla Etelä-Suomessa.

Asuntoportfolion jakauma huoneluvun mukaan on esitetty seuraavassa taulukossa erikseen Suomen ja Tallinnan asuntojen osalta.

Asuntojen lukumäärä huoneistotyyteittäin, Suomi	30.9.2025		30.9.2024	
	kpl	%	kpl	%
Yksiöt	933	66,0 %	933	66,0 %
Kaksiot	401	28,4 %	401	28,4 %
Kolmiot ja suuremmat	79	5,6 %	79	5,6 %
Yhteensä ⁽¹⁾	1 413	100,0 %	1 413	100,0 %

⁵ Riippumattoman arvioitsijan raportti käyvästä arvosta 30.9.2024 on sisältänyt virheen arvon jakaumassa alueittain, minkä vuoksi vertailukauden luvut on tässä oikaistu. Tilinpäätöstiedotteella 2024 esiintyneet oikaisemattomat arvot olivat 37 % Helsingissä, 34 % Vantaalla, 7 % Espoossa, 9 % Tampereen, Turun ja Lahden seuduilla sekä 13 % pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ja muualla Etelä-Suomessa. Aluekohtaiset prosenttiosuudet on pyöristetty yhden desimaalin tarkkuuteen. Pyöristyksen vuoksi yksittäisten rivien prosenttiosuuksien summa voi poiketa loppusummasta

Asuntojen lukumäärä huoneistotyypeittäin, Tallinna	30.9.2025		30.9.2024	
	kpl	%	kpl	%
Yksiöt	209	31,7 %	220	33,0 %
Kaksiot	406	61,5 %	408	61,2 %
Kolmiot ja suuremmat	45	6,8 %	39	5,8 %
Yhteensä ¹⁾	660	100,0 %	667	100,0 %

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

Asuntosalkun asuntoportfolion valmiiden asuntojen keskibruttovuokra 30.9.2025 oli 651 €/kk (647).

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

Asuntojen jakauma kuukausivuokrien mukaan	30.9.2025		30.9.2024	
	Suomi	Tallinna	Suomi	Tallinna
< 450 €	4,4 %	10,5 %	5,0 %	10,9 %
450–500 €	5,7 %	3,9 %	5,1 %	7,9 %
501–550 €	4,9 %	10,6 %	4,8 %	11,4 %
551–600 €	13,7 %	10,5 %	12,5 %	10,9 %
601–650 €	21,3 %	13,0 %	20,3 %	16,9 %
651–699 €	18,3 %	18,2 %	18,5 %	13,8 %
> 700 €	31,7 %	33,3 %	33,8 %	28,0 %

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, 30.9.2025	Suomi, pääkaupunkiseutu	Suomi	Tallinna
Pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo ja Vantaa) / pääkaupungissa, käyvät arvot	n/a	78 %	100 %
Etäisyys raideliikennepysäkestä enintään 600 m (kpl)	54 %	39 %	81 %
Etäisyys raideliikennepysäkestä enintään 1 000 m (kpl)	73 %	54 %	96 %
Yksiöitä tai kaksioita, valmiista asunnoista (kpl)	99 %	94 %	93 %
Omalla tontilla (kpl)	91 %	91 %	100 %

Tilikauden keskeiset tapahtumat

Suomessa liiketoiminta oli vakaata koko tilikauden ajan. Tallinnassa asuntoja hankittiin ja myös myytiin kauden aikana, ja asuntoja oli kauden alussa ja lopussa lähes yhtä paljon.

Asuntosalkku myi tilikauden aikana 33 valmista asuntoa Tallinnasta. Kauppahinnat Tallinnassa myydyistä asunnoista olivat yhteensä 6,4 miljoonaa euroa. Jokainen valmiin asunnon kauppa tuotti luovutusvoittoa. Luovutusvoittojen määrä tilikaudella oli yhteensä 2,2 miljoonaa euroa. Tallinnassa myytyjen valmiiden asuntojen kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 4,00 %. Ero yhtiön omistamien asuntojen arvioinnissa käytettyyn tuottovaatimukseen viittaa yhtiön mahdollisuuksiin jalostaa portfolioa joustavasti ja tuottavasti. Tiedot eivät sisällä jäljempänä tilikauden keskeisissä tapahtumissa mainittua myytyä keskeneräistä kiinteistöä, koska se ei ole vertailukelpoinen muiden asuntomyyntien kanssa.

Asuntosalkku hankki tilikauden aikana yhtiön omia osakkeita viidessä eri osto-ohjelmassa. Osakkeita hankittiin kauden aikana yhteensä 12 395 kappaletta kokonaishintaan 981 675 euroa. Hinta osaketta kohden oli keskimäärin 79,20 euroa. Edellä olevat luvut ovat kauppapäivän mukaan ja sisältävät myös 1.10. ja 2.10.2025 selvitetty yhteensä 37 osaketta kokonaishintaan 3 053 euroa. Omien osakkeiden hankkiminen jatkui tilikauden päättymisen jälkeen.

Tilikauden ensimmäinen puolisko 10/2024–3/2025

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle tiedotettiin 13.11.2024.

Asuntosalkku tiedotti 14.1.2025 konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän uutta kautta koskevista päätöksistä.

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.1.2025. Yhtiökokouksen päätökset esitetään alla luvussa ”Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset”.

Asuntosalkun hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja valittiin hallituksen järjestäytymiskokouksessa. Hallituksen puheenjohtajana jatkoi Hille Korhonen ja varapuheenjohtajana Topi Piela.

Yhtiön strategia ja taloudelliset tavoitteet päivitettiin 12.2.2025. Omistaja-arvon kasvattaminen on ensisijaista yhtiön päivitettyssä strategiassa.

Asuntosalkku solmi maaliskuussa 2025 Linnakodulle uuden 17,0 miljoonan euron lainasopimuksen ja samalla kuoletti vanhoja lainoja 15,8 miljoonan euron määrästä. Linnakodulle solmittiin uusia lainasopimuksia myös tilikauden toisella puolikkaalla.

Tilikauden jälkimmäinen puolisko 4–9/2025

Asuntosalkku sopi huhtikuussa 2025 Suomen tytäryhtiöidensä 87,0 miljoonan euron pankkilainan ensimmäisen jatkovuoden käytöstä. Laina solmittiin toukokuussa 2024. Lainan alkuperäinen eräpäivä oli toukokuussa 2027, minkä lisäksi laina sisälsi kaksi vuoden mittaista jatko-optiota molemminpuolisella suostumuksella. Sovittu ensimmäinen jatkovuosi siirsi lainan eräpäivän toukokuuhun 2028. Toisen jatkovuoden käytöstä voidaan sopia myöhemmin laina-aikana.

Asuntosalkku solmi Linnakodulle uusia lainasopimuksia. Uudet lainasopimukset sisältäen maaliskuussa 2025 solmitun lainasopimuksen ovat yhteensä 63,5 miljoonaa euroa. Samalla Linnakodu maksoi takaisin tai kuoletti vanhoja lainoja 54,5 miljoonan euron arvosta. Uudet lainat erääntyvät vuonna 2030 lukuun ottamatta lainojen lyhennyksiä ja yhtä 8,0 miljoonan euron erää, joka erääntyy 2028.

Asuntosalkku myi toukokuussa 2025 Tallinnasta keskeneräisen rakennuksen sisältävän kokonaisen kiinteistön 0,3 miljoonalla eurolla. Kiinteistössä sijaitsi 10 rakenteilla ollutta asuntoa. Yhtiö sai kohteen omistukseensa vuonna 2020 erään vastapuolena olleen rakennuttajan kuolin-/konkurssipesän velkojen järjestelyissä. Yhtiön normaalista käytännöstä poiketen Asuntosalkku siis omisti kiinteistön jo rakennusvaiheessa. Korona-pandemian ja Ukrainan sodan myötä muuttuneissa markkinaoloissa kohde ei kuitenkaan enää lopulta ollut yhtiölle taloudellisesti sopiva. Kohteen tasearvo oli 0,6 miljoonaa euroa, joten myynnistä syntyi yhtiölle 0,3 miljoonaa euroa luovutustappiota.

Asuntosalkun osakkeenomistajien nimitystoimikunnan kokoonpano tiedotettiin 17.6.2025.

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

Tapahtumat tilikauden jälkeen

Konsernin liiketoiminta on jatkunut tasaisena 1.10.2025 alkaneen tilikauden aikana.

Uuden tilikauden alkaessa 1.10.2025 Asuntosalkulla on ollut käynnissä omien osakkeiden osto-ohjelma, ja yhtiö on jatkanut omien osakkeiden hankkimista. Osto-ohjelmasta tiedotettiin 28.8.2025. Hankittavien osakkeiden enimmäismäärä on 8 000, joka vastaa noin 0,8 prosenttia yhtiön osakkeista. Osakkeiden hankintaan käytetään kuitenkin enintään 700 000 euroa. Tässä osto-ohjelmassa omien osakkeiden hankinta lopetetaan viimeistään 12.12.2025.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle 2026 tiedotettiin 9.10.2025. Nimitystoimikunta ehdottaa, että hallitukseen valitaan uudelleen Hille Korhonen, Timo Metsola, Terhi Mäki, Topi Piela ja Kim Väisänen, ja että hallituksen palkkiot säilyvät ennallaan.

Asuntosalkku on myynyt 3 asuntoa Tallinnasta ajalla 1.10.2025–20.11.2025. Kauppahinnat myydyistä asunnoista olivat yhteensä 0,6 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa, jonka määrä on yhteensä 0,2 miljoonaa euroa. Näiden myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,92 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Asuntosalkku arvioi, että sen keskeisimmät ja merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät mahdollisiin korkoympäristön muutoksiin ja asuntojen myyntimarkkinan muutoksiin Tallinnassa sekä geopolittisiin riskeihin liittyviin mahdollisiin toimintaympäristön muutoksiin.

Vaikka konsernilla on korkojohdannaisten avulla toteutettuja korkosuojauksia, huomattava osa konsernin lainoista on vaihtuvakorkoista, jolloin konserni hyötyisi viitekorkojen mahdollisesta laskusta, mutta mahdollinen korkojen nousu heikentäisi konsernin tulosta. Asuntosalkku on myynyt viimeisen kolmen vuoden aikana Tallinnassa asuntoja arvonmäärittäisarvoja korkeammilla hinnoilla, mistä on myös syntynyt realisoituneita luovutusvoittoja. Tallinnan asuntomarkkinoiden tilanne voi kuitenkin muuttua, ja Asuntosalkun mahdollisuus saavuttaa luovutusvoittoja Tallinnassa voi heikentyä tai poistua kokonaan. Viitekorkojen muutos tai kehittyminen markkinaodotuksista poikkeavasti voisi vaikuttaa myös asuntojen myyntimarkkinaan. Yhtiön kannalta negatiivisilla shokeilla korkokuluihin tai asuntojen myyntimarkkinaan, tai merkittäväillä asuntojen käypien arvojen alentumisilla, voisi olla negatiivisia vaikutuksia myös yhtiön rahoituslainojen kovenantteihin.

Geopoliittisen tilanteen vuoksi mahdollisiin liiketoimintaympäristön muutoksiin, häiriöihin ja epävarmoihin näkymiin liittyy korostunut riski. Mahdolliset häiriöt ja epävarmuus voivat vaikuttaa myös viitekorkoihin ja asuntojen myyntimarkkinaan sekä asuntojen käypiin arvoihin.

Asuntosalkun kohdealueiden ja -segmentin vuokramarkkinoiden kilpailu voi poiketa yleisestä keskiarvosta, ja Asuntosalkun portfolion vuokrat voivat kehittyä yleistä markkinaa paremmin tai huonommin. Asumisen eri tukijärjestelmiin liittyvät tukien pienentymiset Suomessa ja tähän liittyvät markkinatilanteen muutokset voivat vaikuttaa Asuntosalkun asuntojen vuokriin tai vuokrausasteeseen.

Henkilöstö, johto ja hallinto

Konsernin yhtiöiden henkilömäärät tilikaudella keskimäärin kokoaikaisiksi henkilöiksi muutettuna olivat seuraavat:

Konserniyhtiö	1.10.2024–30.9.2025	1.10.2023–30.9.2024
Asuntosalkku Oyj	5	6
Asuntosalkku Suomi Oy	2	2
Suomen Asuntovarainhoito Oy	1	1
Linnakodu OÜ	4	4
Yhteensä	12	13

Tämän lisäksi konsernin palveluksessa on kussakin konsernin suomalaisessa yhtiössä toimitusjohtajana toimiva Jaakko Sinnemaa. Sinnemaa ei sisälly taulukon lukuihin.

Hallitus ja johtoryhmä

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous 23.1.2025 vahvisti hallituksen jäsenmäärän ja valitsi hallituksen jäsenet. Hallitus valitsi keskuudestaan puheenjohtajaksi Hille Korhosen ja varapuheenjohtajaksi Topi Pielan.

Nimi	Tehtävä hallituksessa	Nimittämisvuosi
Hille Korhonen	hallituksen puheenjohtaja	2022
Topi Pielä	hallituksen varapuheenjohtaja	2014
Timo Metsola	hallituksen jäsen	2014
Terhi Mäki	hallituksen jäsen	2025
Kim Väisänen	hallituksen jäsen	2014

Yhtiön johtoryhmä on perustettu vuonna 2022.

Nimi	Tehtävä	Tehtävässä alkaen
Jaakko Sinnemaa	toimitusjohtaja	2014
Olli Pehkonen	talousjohtaja	2022
Timo Metsola	neuvonantaja	2022

Hallituksen ja johtoryhmän osoite on Teollisuuskatu 21, 00510 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 (986 592) ja 1.4.–30.9.2025 puolivuotiskaudella 986 592 (986 592).

Osakkeenomistajien määrä tilikauden päättyessä oli 713 (638).

Tilikauden päättyessä yhtiö omisti 12 395 (0) omaa osakettaan.

Kaupankäynti Asuntosalkun osakkeella

Asuntosalkun osakkeita vaihdettiin 1.10.2024–30.9.2025 välisenä aikana yhteensä 68 471 (46 094) osaketta, eli 6,9 % (4,7 %) osakkeiden määrästä. Vaihdon arvo oli yhteensä 5,4 (3,4) miljoonaa euroa.

Osakkeen päätöskurssi tilikauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 30.9.2025 oli 81,00 (83,50) euroa per osake. 1.10.2024–30.9.2025 välisenä aikana alin kaupankäyntikurssi yhtiön osakkeella oli 72,00 (67,00) euroa per osake, ylin 86,50 (85,50) euroa per osake ja keskipäiväkurssi 78,15 (74,70) euroa per osake. Asuntosalkku-konsernin markkina-arvo tilikauden lopussa 30.9.2025 oli 79,9 (82,4) miljoonaa euroa perustuen kauden viimeisen kaupankäyntipäivän päätöskurssiin.

Asuntosalkun osakkeiden kaupankäyntitunnus on ASUNTO ja ISIN-tunnus FI4000517602.

Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.1.2025. Yhtiökokouksessa vahvistettiin tilinpäätös 30.9.2024 päättyneeltä 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. Hallitukseen valittiin nimitystoimikunnan ehdotuksen mukaisesti Hille Korhonen, Timo Metsola, Terhi Mäki, Topi Piela ja Kim Väisänen.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen mukaisesti, että 30.9.2024 päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen perusteella ei jaeta osinkoa ja että tilikauden voitto kirjataan edellisten tilikausien voitto-/tappiotilille.

Yhtiökokous valitsi tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:n, 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-ja-hallituksen-jarjestaytymiskokouksen-paatokset-2025/.

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Yhtiön hallitus päätti 14.1.2025 konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Kannustinjärjestelmän ansaintajakso kattoi yhden tilikauden ja päättyi tilikauden loppuun 30.9.2025. Yhtiö maksaa kannustinjärjestelmän palkkiot kokonaan rahana, ja osallistujan tulee ostaa Asuntosalkun osakkeita vähintään 40 %:n osuudella saamastaan bruttopalkkiosta.

Tilikauden aikana maksettiin 30.9.2024 päättyneen tilikauden avainhenkilöiden kannustinjärjestelmän palkkiot. Maksettujen palkkioiden yhteismäärä oli 25 tuhatta euroa. Uutta järjestelmää vastaavasti palkkiot maksettiin rahana, ja osallistujien tuli hankkia yhtiön osakkeita vähintään 40 %:n osuudella bruttopalkkioista.

Yhtiö ei luovuttanut omia osakkeitaan johto- tai avainhenkilöille tilikauden aikana. Yhtiö maksaa hallituspalkkiot rahana.

Osingonjakoesitys

Emoyhtiön jakokelpoiset varat olivat 30.9.2025 tilikauden päättyessä 4 041 036 euroa, josta tilikauden voitto oli 2 235 039 euroa.

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 30.9.2025 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella osinkoa jaetaan 1,04 euroa osakkeelta, ja ettei Asuntosalkku Oyj:n hallussa oleville omille osakkeille makseta osinkoa. Osingon määrä on yhteensä noin 1,0 miljoonaa euroa. Muu osa voitonjakokelpoisista varoista jätetään vapaaseen omaan pääomaan. Hallitus esittää, että osinko maksetaan yhdessä erässä.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut tilikauden päättymisen jälkeen olennaisia muutoksia.

Taloudellinen tiedottaminen

Asuntosalkku julkaisee tilikauden 1.10.2024–30.9.2025 tilinpäätöksen ja hallituksen toimintakertomuksen viimeistään 8.12.2025 alkavalla viikolla eli viikolla 50. Varsinainen yhtiökokous on suunniteltu pidettäväksi tiistaina 20.1.2026. Yhtiön hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle erikseen myöhemmin.

Asuntosalkku julkaisee tilikauden 1.10.2025–30.9.2026 aikana tämän tilinpäätöstiedotteen lisäksi seuraavat taloudelliset tiedotteet:

25.2.2026 – Liiketoimintakatsaus 1.10.2025–31.12.2025,

21.5.2026 – Puolivuosikatsaus 1.10.2025–31.3.2026 ja

20.8.2026 – Liiketoimintakatsaus 1.10.2025–30.6.2026.

Lehdistö- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 27.11.2025 klo 9.30. Esitystä voi seurata webcastina [tästä linkistä](#). Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/.

Helsingissä 27.11.2025

Asuntosalkku Oyj

Hallitus



Konsernituloslaskelma

(tuhatta euroa)	1.4.2025– 30.9.2025	1.4.2024– 30.9.2024 ¹⁾	1.10.2024– 30.9.2025	1.10.2023– 30.9.2024 ¹⁾
LIKEVAIHTO				
Vuokratuotto	8 407	9 230	16 928	17 492
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	988	1 646	2 225	2 555
Muu myynti	16	28	36	59
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	9 411	10 904	19 189	20 106
Liiketoiminnan muut tuotot				
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	15	1 254	-4 391	-4 309
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	913	-8 538	-160	-11 945
Muut liiketoiminnan muut tuotot	50	57	124	117
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	978	-7 227	-4 427	-16 137
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja ostot				
Vastikkeet/vuokrat	-2 517	-2 493	-5 057	-4 901
Pienkorjaukset	-194	-190	-326	-325
Muut ostot tilikauden aikana	-114	-164	-214	-334
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-2 825	-2 847	-5 597	-5 560
Ulkopuoliset palvelut	-382	-462	-719	-785
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-3 207	-3 309	-6 316	-6 345
Henkilöstökulut	-547	-673	-1 166	-1 392
Poistot ja arvonalentumiset	-236	-321	-472	-552
Liiketoiminnan muut kulut				
Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot	-300	-	-300	-
Muut liiketoiminnan muut kulut	-500	-843	-976	-1 305
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-801	-843	-1 277	-1 305
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	5 598	-1 469	5 531	-5 626
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	64	146	132	285
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 561	-6 169	-7 357	-10 099
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 497	-6 023	-7 225	-9 814
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	2 101	-7 492	-1 694	-15 440
Tuloverot				
Tilikauden verot	-300	25	-550	-383
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	-3	-251	878	862
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	-118	348	-118	348
Tuloverot yhteensä	-421	122	210	827
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	1 680	-7 370	-1 484	-14 613

1) Konsernituloslaskelma 30.9.2024 päättyneeltä kaudelta sisältää Linnakodun yhdisteltynä 14 kuukauden ajalta koko tilikauteen ja 8 kuukauden ajalta puolivuotiskauden. Tilikausien vertailukelpoisuudesta katso liitetieto 1. Vertailukelpoinen 12 ja 6 kuukauden ajan konsernituloslaskelma esitetään liitetiedossa 3.a.

Konsernitase

(tuhatta euroa)	30.9.2025	30.9.2024
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	1 914	2 171
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 914	2 171
Sijoitukset		
Kiinteistöt	101 196	101 402
Kiinteistöarvopaperit	158 060	161 925
Sijoitukset yhteensä	259 257	263 328
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	261 170	265 499
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus	24	23
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	308	272
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	308	272
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	229	227
Laskennalliset verosaamiset	462	367
Muut saamiset	69	401
Siirtosaamiset	56	64
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	816	1 059
Saamiset yhteensä	1 124	1 331
Rahavarat		
Rahat ja pankkisaamiset	4 682	2 394
Likvidit määräaikaistalletukset	1 652	1 680
Rahavarat yhteensä	6 334	4 074
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	7 482	5 428
V a s t a a v a a	268 652	270 927

(tuhatta euroa)	30.9.2025	30.9.2024
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	93 966	93 966
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	25 264	40 856
Tilikauden voitto (-tappio)	-1 484	-14 613
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	117 746	120 208
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	146 743	144 672
Laskennallinen verovelka	424	1 089
Pitkäaikainen yhteensä	147 166	145 761
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 271	3 464
Ostovelat	93	173
Verovelat	582	143
Muut velat	153	505
Siirtovelat	641	673
Lyhytaikainen yhteensä	3 739	4 958
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	150 906	150 719
V a s t a t t a v a a	268 652	270 927

Konsernin rahavirtalaskelma

(tuhatta euroa)	1.4.2025– 30.9.2025	1.4.2024– 30.9.2024 ¹⁾	1.10.2024– 30.9.2025	1.10.2023– 30.9.2024 ¹⁾
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Käyttökate	5 834	-1 148	6 003	-5 074
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-928	7 284	4 552	16 254
Oikaisu, kalusteiden luovutukset	42	51	87	74
Saadut korot	64	153	143	323
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-3 697	-6 874	-7 767	-10 878
Maksetut verot	20	54	-114	-213
Muut oikaisut	7	-	7	-
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	1 343	-480	2 911	486
Nettokäyttöpääoman muutos	125	-236	248	-629
Liiketoiminnan rahavirta ennen lainasaamisten ja rahoitusarvopapereiden muutosta	1 467	-716	3 159	-143
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys (-) tai vähennys (+)	-	-	-	990
Liiketoiminnan nettorahavirta	1 467	-716	3 159	847
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-153	-329	-301	-623
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-354	-4 737	-5 292	-9 393
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	2 727	2 831	4 812	4 255
Investointien nettorahavirta	2 220	-2 235	-782	-5 761
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	3 687	-2 951	2 377	-4 914
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA				
Lainojen nostot	46 560	99 021	66 700	101 141
Lainojen takaisinmaksut	-45 364	-101 316	-65 799	-102 194
Pitkäaikaisten saamisten lisäys (-) tai vähennys (+)	-34	-	-36	-
Osingonjako	-3	-2	-3	-345
Omien osakkeiden osto	-742	-	-979	-
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	417	-2 297	-117	-1 398
Rahavarojen lisäys (+) tai vähennys (-)	4 105	-5 248	2 260	-6 312
Rahavarat kauden alussa	2 230	9 594	4 074	10 658
Luokittelumuutokset	-	-272	-	-272
Rahavarat kauden lopussa	6 334	4 074	6 334	4 074

1) Konsernin rahavirtalaskelma 30.9.2024 päättyneeltä kaudelta sisältää Linnakodun yhdisteltynä 14 kuukauden ajalta koko tilikauteen ja 8 kuukauden ajalta puolivuotiskauteen. Tilikausien vertailukelpoisuudesta katso liitetieto 1. Vertailukelpoinen 12 ja 6 kuukauden ajan rahavirtalaskelma esitetään liitetiedossa 3.b.

Laskelma oman pääoman muutoksista tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2024–30.9.2025	1.10.2023–30.9.2024
Osakepääoma tilikauden alussa	93 966	93 966
Osakepääoma tilikauden lopussa	93 966	93 966
Sidottu oma pääoma yhteensä	93 966	93 966
Edellisten tilikausien voitto tilikauden alussa	26 243	40 856
Omien osakkeiden osto	-979	-
Edellisten tilikausien voitto tilikauden lopussa	25 264	40 856
Tilikauden voitto (-tappio)	-1 484	-14 613
Vapaa oma pääoma yhteensä	23 781	26 243
Oma pääoma yhteensä	117 746	120 208

Konsernin lyhennetyt liitetiedot

1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tämän tilinpäätöstiedotteen lukuja koskien 30.9.2025 päättynyttä tilikautta, puolivuotiskautta 1.4.–30.9.2025 ja puolivuotiskauden vertailukautta 1.4.–30.9.2024 ei ole tilintarkastettu. 30.9.2024 päättyneen tilikauden (jatkossa ”vertailukausi”) tuloslaskelma, tase ja rahavirtalaskelma perustuvat konsernin tilintarkastettuun tilinpäätökseen kyseiseltä tilikaudelta.

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

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

Konsernitilinpäätökseen yhdistellään konsernin emoyhtiö Asuntosalkku Oy sekä konsernin tytäryritykset Asuntosalkku Suomi Oy, Suomen Asuntovarainhoito Oy ja Linnakodu OÜ. Asunto-osakeyhtiöitä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen.

30.9.2024 päättyneellä tilikaudella konserniyhtiöistä Linnakodun tilikausi oli muusta konsernista poikkeava 1.8.2023–30.9.2024 eli 14 kuukauden mittainen. Linnakodun tilikausi ja myös puolivuotiskaudet alkoivat kaksi kuukautta ennen emoyhtiön tilikauden alkamista. Linnakodun tilikausi harmonisoitiin konsernin kanssa poikkeavan tilikauden avulla. Emoyhtiön tilikauden mukaan esitetyt päivämäärät vertailukaudella tarkoittavat Linnakodun osalta emoyhtiötä kahta kuukautta aikaisemmin alkanutta ja pidempää kautta, ellei toisin mainita.

Konsernin kokonaisen tilikauden tai tilikauden jälkimmäisen puolivuotiskauden tuloslaskelma, rahavirtalaskelma ja niihin pohjautuvat tunnusluvut eivät täten ole suoraan vertailukelpoisia 30.9.2025 päättyneellä ja 30.9.2024 päättyneellä tilikaudella. Linnakodu yhdisteltiin konsernin tuloslaskelmaan ja rahavirtalaskelmaan 30.9.2024 päättyneellä kokonaisella tilikaudella Linnakodun koko tilikaudelta 1.8.2023–30.9.2024 eli neljäntoista kuukauden ajalta. Puolivuotiskauden vertailukauteen Linnakodu yhdisteltiin kahdeksan kuukauden ajalta 1.2.2024–30.9.2024. Linnakodun osalta koko tilikauden lisäksi myös puolivuotiskausi ja sen vertailukausi ovat siis eri pituiset alkaen vertailukaudella kaksi kuukautta aikaisemmin ja päättyen samaan päivään. Tase yhdisteltiin kauden päätöspäivältä 30.9.2024. Tuloslaskelmasta ja rahavirtalaskelmasta esitetään vertailukelpoiset versiot liitetiedossa 3. Myös konsernin tunnusluvut esitetään 30.9.2024 päättyneen tilikauden ja puolivuotiskauden osalta vertailukelpoisina, jolloin ne perustuvat liitetiedon 3. tuloslaskelmaan ja/tai rahavirtalaskelmaan. Vertailukelpoinen tilikausi 1.10.2023–30.9.2024 on yhtä pitkä kuin 2025 päättynyt tilikausi, ja tilikaudet sekä puolivuotiskaudet ajoittuvat kunakin vuonna samaan aikaan.

”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.

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. Likvidit määräaikaistalletukset eivät vaikuta konsernin rahavirtalaskelmaan talletuksien pääomien osalta, koska ne luetaan jatkuvasti rahavaroihin kuuluviksi.

Realisoitumattomasta voitosta (tai tappiosta) sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon syntyy konsernin suomalaisissa yhtiöissä pitkäaikaista laskennallista verovelkaa 20 % laskennallisen voiton (tai tappion) määrästä Suomen verokannan mukaisesti. Yhtiö kirjaa vastaavasti laskennallisen verosaamisen, kun yhtiö uskoo voivansa hyödyntää kyseisen verosaamisen tai uskoo sen olevan luonteeltaan lyhytaikainen ja poistuvan ennen sijoitusten mahdollista realisoimista. Yhtiö on myös kirjannut konsernitaseeseen laskennallisia verosaamisia, jotka johtuvat 2024 päättyneen tilikauden elinkeinotoiminnan tappiosta, ja jotka yhtiö uskoo voivansa vähentää tulevien tilikausien voitoista.

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.

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

3. Konsernin vertailukelpoiset tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma

Alla esitetään konsernin tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma siten, että 2024 päättyneeltä tilikaudelta ne ovat vertailukelpoisiksi muutettuja. Laskelmissa Linnakodusta on jätetty vertailukaudella kustakin kaudesta kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin. Näin 30.9.2025 päättynyt tilikausi ja puolivuotiskausi ovat samalta ajalta kuin niiden vertailukaudet ja siten keskenään vertailukelpoisia. 30.9.2025 päättynyt tilikausi ja puolivuotiskausi ovat samanlaisena kuin konsernin tuloslaskelmassa ja rahavirtalaskelmassa.

a. Konsernin vertailukelpoinen tuloslaskelma

(tuhatta euroa)	4/25–9/25	4/24–9/24	10/24–9/25	10/23–9/24
LIKEVAIHTO				
Vuokratuotto	8 407	8 278	16 928	16 638
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	988	1 235	2 225	2 201
Muu myynti	16	22	36	45
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	9 411	9 535	19 189	18 885
Liiketoiminnan muut tuotot				
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	15	1 254	-4 391	-4 309
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	913	-8 128	-160	-11 592
Muut liiketoiminnan muut tuotot	50	48	124	109
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	978	-6 826	-4 427	-15 791
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja ostot				
Vastikkeet/vuokrat	-2 517	-2 287	-5 057	-4 763
Pienkorjaukset	-194	-155	-326	-305
Muut ostot tilikauden aikana	-114	-134	-214	-303
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-2 825	-2 576	-5 597	-5 372
Ulkopuoliset palvelut	-382	-387	-719	-740
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-3 207	-2 963	-6 316	-6 112
Henkilöstökulut	-547	-635	-1 166	-1 350
Poistot ja arvonalentumiset	-236	-243	-472	-477
Liiketoiminnan muut kulut				
Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot	-300	-	-300	-
Muut liiketoiminnan muut kulut	-500	-810	-976	-1 236
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-801	-810	-1 277	-1 236
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	5 598	-1 941	5 531	-6 081
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	64	136	132	285
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 561	-5 691	-7 357	-9 659
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 497	-5 555	-7 225	-9 374
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	2 101	-7 496	-1 694	-15 455

(tuhatta euroa)	4/25–9/25	4/24–9/24	10/24–9/25	10/23–9/24
Tuloverot				
Tilikauden verot	-300	25	-550	-383
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	-3	-251	878	862
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	-118	348	-118	348
Tuloverot yhteensä	-421	122	210	827
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	1 680	-7 374	-1 484	-14 628

b. Konsernin vertailukelpoinen rahavirtalaskelma

(tuhatta euroa)	4/25–9/25	4/24–9/24	10/24–9/25	10/23–9/24
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Käyttökate	5 834	-1 699	6 003	-5 605
Oikaisu, realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	-928	6 874	4 552	15 900
Oikaisu, kalusteiden luovutukset	42	44	87	70
Saadut korot	64	142	143	322
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-3 697	-6 431	-7 767	-10 487
Maksetut verot	20	66	-114	-200
Muut oikaisut	7	-	7	-
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	1 343	-1 003	2 911	1
Nettokäyttöpääoman muutos	125	-186	248	-627
Liiketoiminnan rahavirta ennen lainasaamisten ja rahoitusarvopapereiden muutosta	1 467	-1 189	3 159	-627
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys (-) tai vähennys (+)	-	-	-	990
Liiketoiminnan nettorahavirta	1 467	-1 189	3 159	363
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-153	-268	-301	-494
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-354	-1 714	-5 292	-9 158
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	2 727	2 285	4 812	3 759
Investointien nettorahavirta	2 220	302	-782	-5 892
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	3 687	-887	2 377	-5 528
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA				
Lainojen nostot	46 560	96 611	66 700	101 141
Lainojen takaisinmaksut	-45 364	-101 150	-65 799	-102 014
Pitkäaikaisten saamisten lisäys (-) tai vähennys (+)	-34	-	-36	-
Osingonjako	-3	-2	-3	-345
Omien osakkeiden osto	-742	-	-979	-
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	417	-4 541	-117	-1 218
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	4 105	-5 427	2 260	-6 746
Rahavarat kauden alussa	2 230	9 773	4 074	11 092
Luokittelumuutokset	-	-272	-	-272
Rahavarat kauden lopussa	6 334	4 074	6 334	4 074

4. Konserniyhtiöiden liiketoimet intressitahojen kanssa

Konserniyhtiöt ostivat palveluja lähipiiriyhtiöltään ja myivät näille palveluja seuraavasti:

(tuhatta euroa)	1.10.2024–30.9.2025		1.10.2023–30.9.2024	
	Ostot	Myynnit	Ostot	Myynnit
Vuokratuura-konserni ¹⁾	346	-	391	2
Koduingel OÜ	234	0	315	2
Wiedemanni Triikraud KÜ ²⁾	-	-	1	-

1) Vuokratuura Oy, Vuokratuura-yhtiöt Oy ja Vuokratuura Sopimus Oy yhteensä

2) Wiedemanni Triikraud KÜ ei ole lähipiiriyhtiö enää 18.11.2023 jälkeen, ja tämän jälkeisiä liiketoimia ei esitetä taulukossa.

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

Konsernin vuokralaisten vuokrasopimuksissa oli tilinpäätöshetkellä sopimusvakuutena lähipiiriyhtiö Takausvakuus Oy:n antamia omavelkaisia takauksia Asuntosalkun hyväksi yhteensä 229 (121) tuhannen euron määrästä.

5. Aineellisten hyödykkeiden lisäykset ja poistot tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2024–30.9.2025	1.10.2023–30.9.2024
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto		
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	2 171	2 174
Lisäykset	301	623
Poistot tilikaudella	-472	-552
Myytyjen asuntojen kalusteiden jäännösarvo	-87	-74
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	1 914	2 171
Koneet ja kalusto yhteensä	1 914	2 171
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 914	2 171

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

6. Taseen ulkopuoliset vastuut

a. Sitoumukset hankkia aineellista omaisuutta

Linnakodu omistaa kauden päätöshetkellä vastavalmistuneita asuntoja, jotka tarvitsevat vuokrauskelpoiseksi saattamiseksi kiintokalustus- ja koneinvestointeja yhtiön arvion mukaan vielä noin 6 tuhannen sekä irtokalusteita noin 6 tuhannen euron arvosta. Viron markkinakäytännön mukaan uudet asunnot valmistuvat ilman keittiön kiintokalusteita tai koneita ja vuokrataan kalustettuina. Kalustus- ja koneinvestointien toteumat saattavat ylittää tai alittaa arvioidut summat.

b. Esineoikeudelliset vakuudet

(tuhatta euroa)	30.9.2025	30.9.2024
Velat, joista on annettu vakuudeksi omaisuuttaan		
Lainat rahoituslaitoksilta	147 014	140 135
Rahoituslainojen vakuudet		
Käteispantit (irtain esine tai arvopaperi)	158 368	162 409
Kiinteistökiinnitykset	101 196	99 663
Rahoituslainojen vakuudet yhteensä	259 565	262 072

Konsernin yhtiöistä Asuntosalkku Suomi ja Suomen Asuntovarainhoito ovat yhteisvelallisia 86 080 tuhannen euron lainassa rahoituslaitoksilta. Näiden yhtiöiden kyseisen lainan vakuudeksi antamat vakuudet ovat koko lainan vakuutena eli myös toistensa hyväksi.

c. Saadut, konsernitaseen ulkopuoliset vuokravakuudet

Konsernin vuokralaiset Suomessa ja Virossa ovat antaneet vuokrasopimuksien vakuudeksi konsernin haltuun rahaa, joka ei sisälly konsernin taseeseen. Näitä varoja on 30.9.2025 konsernin hallussa yhteensä 1 673 tuhatta euroa.

d. Taseen ulkopuoliset johdannaiset

Konsernilla on suojaustarkoituksessa pidettäviä johdannaisia. Konsernin pitämät johdannaiset ovat koronvaihto-, korkokatto- tai korkoputkisopimuksia, 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 koronvaihto- tai korkokattosopimus ja toinen on siihen liittyvät korkolattiasopimus, on laskettu nimellisarvoltaan yhtenä johdannaisena.

(tuhatta euroa)	30.9.2025	30.9.2024
Koronvaihtosopimukset		
Nimellisarvo	47 200	45 232
Markkina-arvo	-435	-363
Korkokattosopimukset		
Nimellisarvo	35 200	35 200
Markkina-arvo	6	158
Korkoputkisopimukset		
Nimellisarvo	28 000 ⁽¹⁾	-
Markkina-arvo	-4 ⁽¹⁾	-

1) Korkoputkisopimuksien alkamispäivät ovat 2027 päättyvällä tilikaudella.

Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2026–2029. Nimellisarvolla painotettu korkojohdannaisten keskimaturiteetti oli 2,3 vuotta tilikauden päättyessä 30.9.2025.

Konserni kirjaa suojaavista korkojohdannaisista maksetut ja saadut korot korkokuluiksi. Johdannaisen tuotto vähentää konsernin korkomenoja eikä kasvata korkotuottoja. Tämä käsittely vastaa laina- ja johdannaissopimusten kokonaisuuden luonnetta, missä korkojohdannaisen on tarkoitus vaikuttaa yhtiön lainojen korkokustannuksiin. Kertyneet korot lainoista ja korkojohdannaisista jaksotetaan lyhytaikaisiin velkoihin tätä vastaavasti, eikä jaksotuksia tehdä saamisiin. Ennakkomaksut korkosuojausjohdannaisista kirjataan korkokuluksi sopimuksen alkamishetkelle.

7. 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 liiketoiminnan muissa tuotoissa etumerkistä riippumatta.

a. Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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

Käyvän arvon 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. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioidaan oletuksella, että sijoituskiinteistöt ovat veloista ja rasituksista vapaita. Yhtiö vähentää sijoituskiinteistöihinsä kohdistuvat taloyhtiöiden velkojen osuudet velattomasta käyvästä arvosta.

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. Hankintahintaan aktivoidaan myös yhtiön taloyhtiön osakkaana maksamat rahoitusvastikkeet niistä lainoista, jotka taloyhtiö rahastoi omassa kirjanpidossaan. Luovutusvoitot tai -tappiot lasketaan luovutushinnan ja hankintamenon erotuksena. Realisoitumatonta voittoa/tappiota laskettaessa myös irtokalusteiden menojäännös sisällytetään hankintameno.

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

b. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2024–30.9.2025	1.10.2023–30.9.2024
Sijoituskiinteistöjen velaton arvo tilikauden alussa	264 202	274 444
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	4 692	7 400
Perusparannusinvestoinnit	599	1 984
Myydyt sijoituskiinteistöt	-4 811	-4 246
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta velattomana	-2 687	-15 380
Sijoituskiinteistöjen velaton arvo tilikauden lopussa	261 996	264 202
Sijoituskiinteistöjen lainaosuudet kauden alussa	-875	0
Uudet lainaosuudet	-1 952	-884
Taloyhtiölainojen lyhennykset	87	9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa	259 257	263 328

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

c. Sijoituskiinteistöjen arvot arvostusmenetelmittäin

(tuhatta euroa)	30.9.2025	30.9.2024
Käypä arvo (valmiit)		
Valmiiden asuntojen käypä arvo velattomana	263 900	264 800
Taloyhtiölainat	-2 740	-875
Kalusteiden jäännösarvon osuus käyvästä arvosta (-)	1 904	2 161
Käypä arvo (valmiit), yhteensä	259 257	261 764
Hankintameno (rakenteilla)	-	1 564
Yhteensä	259 257	263 328
Asuntojen lukumäärä	30.9.2025	30.9.2024
Arvostettu käypään arvoon (valmiit)	2 073	2 080
Arvostettu hankintamenoon (rakenteilla)	-	36
Yhteensä	2 073	2 116

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 herkkyysanalyysi. Oletuksia liittyy myös vuokratason ja kulujen tulevaan kehitykseen.

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. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelyn keskeiset parametrit

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelyn keskeiset parametrit esitetään alla taulukoissa. Esitystapaa on hieman muutettu, kun valmiit ja rakenteilla olevat asunnot on eritetty eri taulukoissa. Ensin esitetään valmiiden asuntojen käyvän arvon määrittelyn parametrit tilikauden päättyessä, puolivälissä ja vertailukauden päättyessä, ja viimeisenä omassa taulukossaan rakenteilla olevien asuntojen parametrit. Valmiit ja rakenteilla olevat asunnot on eriytetty, koska 30.9.2025 yhtiöllä ei ole rakenteilla olevia asuntoja.

Syöttötiedot	30.9.2025		
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asunto- varainhoito Oy	Linnakodu OÜ
Vuokrattava pinta-ala, m2	43 286	10 992	24 700
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	5,09	5,16	4,96
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	5,19	5,26	5,06
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	97,2	97,2	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	3,0	2,7	2,2
Kulujen muutos vuodessa, %	2,2	2,2	2,0
Vuokrat, €/m2/kk	17,3	16,0	17,7
Hoitokulut, €/m2/kk	5,0	5,2	0,1

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

Syöttötiedot	31.3.2025		
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asunto- varainhoito Oy	Linnakodu OÜ
Vuokrattava pinta-ala, m2	43 286	10 992	25 351
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	5,14	5,16	4,96
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	5,24	5,26	5,06
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	97,2	97,2	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	3,0	2,7	2,2
Kulujen muutos vuodessa, %	2,2	2,2	2,0
Vuokrat, €/m2/kk	17,2	15,9	17,4
Hoitokulut, €/m2/kk	4,9	5,1	0,1

Syöttötiedot	30.9.2024		
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asunto- varainhoito Oy	Linnakodu OÜ
Vuokrattava pinta-ala, m2	43 286	10 992	24 793
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	5,14	5,17	4,96
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	5,24	5,27	5,06
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	97,2	97,2	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	3,0	2,7	2,4
Kulujen muutos vuodessa, %	2,2	2,2	2,0
Vuokrat, €/m2/kk	17,4	16,0	17,1
Hoitokulut, €/m2/kk	4,8	5,0	0,1

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.

Asuntosalkulla ei ole rakenteilla olevia asuntoja tilikauden päättyessä 30.9.2025. Aiemmilla kausilla rakenteilla olevia asuntoja oli Tallinnassa.

Syöttötiedot	Linnakodu OÜ, rakenteilla olevat asunnot		
	30.9.2025 ¹⁾	31.3.2025	30.9.2024
Vuokrattava pinta-ala, m2	-	352	1 553
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	-	4,70	4,78
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	-	4,80	4,88
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	-	97,4	97,4
Inflaatio-oletus, %	-	2,0	2,0
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	-	2,2	2,4
Kulujen muutos vuodessa, %	-	2,0	2,0
Vuokrat, €/m2/kk	-	16,5	18,8
Hoitokulut, €/m2/kk	-	0,4	0,4

1) Asuntosalkulla ei ole rakenteilla olevia asuntoja tilikauden päättyessä 30.9.2025. Arvonmääritysparametreja ei täten ole saatavilla tälle ajalle.

f. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisen herkkyyshanalyysi

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

	30.9.2025				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen					
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	293,3	277,8	263,9	251,3	239,9
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	29,4	13,9	0,0	-12,6	-24,0
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	11,1	5,3	0,0	-4,8	-9,1
Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa, % absoluuttinen					
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	257,4	260,6	263,9	267,2	270,4
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	-6,5	-3,3	0,0	3,3,	6,5
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	-2,5	-1,3	0,0	1,3	2,5

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

	31.3.2025				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen					
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	293,7	278,2	264,3	251,6	240,2
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	295,3	279,7	265,7	252,9	241,5
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	29,4	13,9	0,0	-12,7	-24,1
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	29,6	14,0	0,0	-12,8	-24,2
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	11,1	5,3	0,0	-4,8	-9,1
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	11,1	5,3	0,0	-4,8	-9,1

Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa, % absoluuttinen	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	257,9	261,0	264,3	267,6	270,7
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	259,3	262,4	265,7	269,0	272,1
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	-6,4	-3,3	0,0	3,3	6,4
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-6,4	-3,3	0,0	3,3	6,4
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

30.9.2024

Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	294,2	278,8	264,8	252,1	240,7
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	302,2	286,4	272,0	259,0	247,2
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	29,4	14,0	0,0	-12,7	-24,1
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	30,2	14,4	0,0	-13,0	-24,8
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	11,1	5,3	0,0	-4,8	-9,1
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	11,1	5,3	0,0	-4,8	-9,1

Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa, % absoluuttinen	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	258,3	261,6	264,8	268,0	271,3
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	265,4	268,7	272,0	275,3	278,6
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	-6,5	-3,2	0,0	3,2	6,5
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-6,6	-3,3	0,0	3,3	6,6
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	-2,5	-1,2	0,0	1,2	2,5
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-2,4	-1,2	0,0	1,2	2,4

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 arvonmäärittäksen 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 arvonmäärittäksessä on käytetty merkittäviä syöttötietoja, jotka eivät ole havainnoitavissa.

Konsernin tunnusluvut

Vertailukelpoiset tunnusluvut

Linnakodun tilikausi oli vertailukaudella eli 2024 päättyneellä tilikaudella muusta konsernista poikkeava 1.8.2023–30.9.2024 eli 14 kuukauden mittainen ja tilikauden toinen puolikas poikkeava 1.2.2024–30.9.2024 eli 8 kuukauden mittainen. Alla esitetyt konsernin tunnusluvut on laskettu siten, että Linnakodusta on jätetty kustakin kaudesta kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin. Näin 30.9.2025 päättynyt tilikausi ja puolivuotiskausi ovat yhtä pitkiä ja samalta ajalta kuin niiden vertailukaudet ja siten keskenään vertailukelpoisia. Vertailukelpoiseksi muutettuna Linnakodu on yhdistelty konserniin edelliseltä kokonaiselta tilikaudelta ajalta 1.10.2023–30.9.2024 ja puolivuotiskauden osalta ajalta 1.4.2024–30.9.2024.

Konsernin vertailukelpoiset tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma esitetään liitetiedossa 3. Tilikauteen, joka päättyi 30.9.2025, ei liity vertailukelpoisuuspoikkeuksia.

Tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Tilikauden 10/23–9/24 luvut ovat tilintarkastettuja.	1.4.–30.9.			1.10.–30.9. tai 30.9.		
	2025	2024	Muutos	2025	2024	Muutos
Liikevaihto, M€	9,4	9,5	-1,3 %	19,2	18,9	1,6 %
Nettovuokratuotto, M€	5,7	5,8	-2,4 %	11,5	11,6	-0,2 %
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	60,5	61,2		60,2	61,3	
Käyttökate (EBITDA), M€	5,8	-1,7		6,0	-5,6	
Käyttökate liikevaihdosta, %	62,0	-17,8		31,3	-29,7	
Oikaistu käyttökate, M€	4,2	3,9	7,1 %	8,6	8,1	6,6 %
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	44,8	41,3		45,0	42,9	
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	2,1	-7,5		-1,7	-15,5	
Tilikauden voitto/tappio, M€	1,7	-7,4		-1,5	-14,6	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,8	-0,2		2,2	0,4	433,8 %
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	0,6	-2,3		0,9	-2,3	
FFO-kate, %	6,4	-23,9		4,6	-12,0	
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€				261,2	263,9	-1,0 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€				158,1	161,9	-2,4 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€				103,1	102,0	1,1 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., M€ ⁽¹⁾				-	7,2	-100,0 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€ ⁽¹⁾				-	7,2	-100,0 %
Sitoutunut pääoma, M€				239,6	239,1	0,2 %
Korollinen vieras pääoma, M€				149,0	148,1	0,6 %
Korollinen nettovelka, M€				142,7	144,1	-1,0 %
Taloudellinen vuokrausaste, %				97,9	97,4	
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %				98,2	97,6	
Taloudellinen vuokrausaste, Tallinna, %				97,3	97,0	
Juokseva tuotto, %				4,9	4,9	
Juokseva tuotto, Suomi, %				4,9	4,9	
Juokseva tuotto, Tallinna, %				5,0	4,9	
Luototusaste (Loan to value, LTV), %				54,6	54,6	
Omavaraisuusaste, %				43,9	44,4	
ROE, %	2,9	-11,9		-1,2	-11,5	
Asuntoja omistuksessa, kpl				2 073	2 080	-7 kpl
Asuntoja rakenteilla, kpl				-	36	-36 kpl
Asuntojen keskikoko, m ²				38,1	38,0	0,1 m ²
Keskibruttovuokra per asunto, €/kk				651	647	0,7 %
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi, €/kk				647	652	-0,7 %
Keskibruttovuokra per asunto, Tallinna, €/kk				660	637	3,7 %
Osakekohtainen tulos, €	1,72	-7,47		-1,51	-14,83	
Osakekohtainen oma pääoma, €				120,86	121,84	-0,8 %
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €				121,06	122,93	-1,5 %

1) Rakenteilla olevien asuntojen arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, että asunnot ovat vuokrattu keskimääräisen taloudellisen vuokrausasteen olettaaman mukaan arvonmäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon; ks. liitetieto 7.e

Oikaisemattomat tunnusluvut

Linnakodun tilikausi oli vertailukaudella eli 2024 päättyneellä tilikaudella muusta konsernista poikkeava 1.8.2023–30.9.2024 eli 14 kuukauden mittainen. Alla esitetään konsernin tunnusluvut yhdistelemällä Linnakodu konserniin koko sen edellisen tilikauden ajalta, eli tilikauteen 14 kuukauden ajalta, jälkimmäiseen vuosipuolikkaaseen 8 kuukauden ajalta ja viimeiseen vuosineljännekseen 5 kuukauden ajalta. 30.9.2025 päättynyt tilikausi, puolivuotiskausi ja vuosineljännes ovat samanlaisena kuin konsernin tunnusluvuissa.

Tunnuslukuja, jotka ovat tilikauden päätöspäivän arvoja, ja joihin Linnakodun poikkeava vertailukausi ei täten vaikuttanut, ei esitetä alla. Niiden arvot ovat oikaisemattomina samat kuin yllä konsernin tunnusluvuissa. Tunnuslukujen laskentakaavat vertailukelpoisille ja oikaisemattomille tunnusluvuille ovat samat.

Tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Tilikauden 10/23–9/24 luvut ovat tilintarkastettuja.	1.4.–30.9.			1.10.–30.9. tai 30.9.		
	2025	2024 ⁽¹⁾	Muutos	2025	2024 ⁽²⁾	Muutos
Liikevaihto, M€	9,4	10,9	-13,7 %	19,2	20,1	-4,6 %
Nettovuokratuotto, M€	5,7	6,5	-13,0 %	11,5	12,3	-5,9 %
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	60,5	60,0		60,2	61,0	
Käyttökate (EBITDA), M€	5,8	-1,1		6,0	-5,1	
Käyttökate liikevaihdosta, %	62,0	-10,5		31,3	-25,2	
Oikaistu käyttökate, M€	4,2	4,5	-6,0 %	8,6	8,6	0,1 %
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	44,8	41,2		45,0	42,9	
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	2,1	-7,5		-1,7	-15,4	
Tilikauden voitto/tappio, M€	1,7	-7,4		-1,5	-14,6	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,8	0,2	357,1 %	2,2	0,8	180,9 %
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	0,6	-2,2		0,9	-2,1	
FFO-kate, %	6,4	-20,0		4,6	-10,7	
ROE, %	2,9	-11,9		-1,2	-11,5	
Osakekohtainen tulos, €	1,72	-7,47		-1,51	-14,81	

1) Linnakodun vertailukauden toinen puolikas 8 kk mittainen ajalla 1.2.2024–30.9.2024, muu konserni myös vertailukaudella ajalta 1.4.–30.9.

2) Linnakodun vertailukausi 14 kk mittainen ajalla 1.8.2023–30.9.2024, muu konserni myös vertailukaudella ajalta 1.10.–30.9.

Tilikauden neljättä neljänestä koskevat oikaisemattomat avainluvut vertailukaudelta esitetään alla. Tunnuslukuja, jotka ovat tilikauden päätöspäivän arvoja, ja joihin Linnakodun poikkeava vertailukausi ei täten vaikuttanut, ei esitetä.

	1.7.–30.9.			10/2024–9/2025
	2025	2024 ⁽³⁾	Muutos	
Liikevaihto, M€	4,9	6,0	-18,0 %	19,2
Nettovuokratuotto, M€	2,9	3,6	-20,6 %	11,5
Kauden voitto/tappio, M€	2,0	-5,6		-1,5
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,8	1,3	-39,3 %	2,2
Osakekohtainen tulos, €	1,98	-5,67		-1,51

3) Linnakodun vertailukauden viimeinen neljännes 5 kk mittainen ajalla 1.5.2024–30.9.2024, muu konserni myös vertailukaudella ajalta 1.7.–30.9.

Like-for-like -tunnusluvut

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 -tunnusluvuille ovat samat kuin koko portfoliolle. Otoksen osuus koko portfoliosta on 30.9.2025 tilanteen mukaisesti.

Tilintarkastamattomia	30.9.			Otoksessa	
	2025	2024	Muutos	asuntoja	osuus koko portfoliosta
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, %	98,0	97,6		1 980	95,5 %
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	98,2	97,6		1 413	100,0 %
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, Tallinna, %	97,6	97,6		567	85,9 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, €/kk	641	640	0,1 %	1 980	95,5 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, Suomi €/kk	647	652	-0,8 %	1 413	100,0 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, Tallinna €/kk	625	610	2,3 %	567	85,9 %

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä ja käyttötarkoitus
Liikevaihto	Tuloslaskelman mukaan
Nettovuokratuotto	Tunnusluku kuvaa liiketoiminnan laajuutta. Vuokratuotto - Vastikkeet/vuokrat - Pienkorjaukset
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen. $\text{Nettovuokratuotto} / \text{Liikevaihto} \times 100$
Käyttökate (EBITDA)	Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon. $\text{Liikevoitto} + \text{Poistot ja arvonalentumiset}$
Käyttökate liikevaihdosta, %	Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja. $\text{Käyttökate} / \text{Liikevaihto} \times 100$
Oikaistu käyttökate	Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon. $\text{Käyttökate} - \text{Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot} + \text{Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot} -/+ \text{Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon}$
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta. $\text{Oikaistu käyttökate} / \text{Liikevaihto} \times 100$
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon. Tuloslaskelman mukaan
Tilikauden voitto/tappio	Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen. Tuloslaskelman mukaan
Realisoitunut voitto/tappio	Tilikauden voitto/tappio mittaa kannattavuutta. $\text{Tilikauden voitto/tappio} -/+ \text{Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi} -/+ \text{Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro} +/- \text{Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta}$
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta. $\text{Oikaistu käyttökate} + \text{Saadut korot} - \text{Maksetut korot} - \text{Maksetut verot}$
FFO-kate, %	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 erii kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta. $\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)} / \text{Liikevaihto} \times 100$
	Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.

Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot - Taloyhtiövelat
	Tunnusluku kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa.
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Suomessa - Taloyhtiövelat Suomessa
	Tunnusluku kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Suomessa.
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Tallinnassa - Taloyhtiövelat Tallinnassa
	Tunnusluku kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Tallinnassa.
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht.	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot
	Tunnusluku kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa.
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Tallinna	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot Tallinnassa
	Tunnusluku kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa Tallinnassa.
Sitoutunut pääoma	(Kiinteistöt - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Tallinna) + (Kiinteistöarvopaperit - Taloyhtiöiden velkojen osuudet - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi)
	Tunnusluku kuvaa sijoituskohteisiin tehtyjen investointien määrää.
Korollinen vieras pääoma	Pitkäaikaiset lainat + Lyhytaikaiset lainat + Pitkäaikaiset muut velat
	Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.
Korollinen nettovelka	Korollinen vieras pääoma - Rahavarat - Rahoitusarvopaperit
	Korollinen nettovelka mittaa konsernin nettovelkoja.
Taloudellinen vuokrausaste, %	Annualisoitu vuokratuotot / Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto x 100
	Tallinnassa valmistuneiden uudiskohteiden sisäpuolien viimeistelyn aikaista vajaakäyttöä ei oteta huomioon vajaakäyttönä laskettaessa taloudellista vuokrausastetta.
	Tunnusluku kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta.
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	Sama kuin edellä, vain Suomi
	Tunnusluku kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna.
Taloudellinen vuokrausaste, Tallinna, %	Sama kuin edellä, vain Tallinna
	Tunnusluku kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna.
Juokseva tuotto, %	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: (Vuokrattavissa olevien asuntojen vuokratuotto, annualisoitu - Kiinteistöjen ylläpitokulut, annualisoitu) / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.
	Tunnusluku mittaa ylläpitokuluilla vähennetyn tuoton suhdetta asunto- ja kiinteistösijoitusten käypään arvoon raportointihetkellä.
Juokseva tuotto, Suomi, %	Sama kuin edellä, vain Suomi
	Sama kuin edellä, ja kuvaa sijoitusten tuottoa maantieteellisesti jaoteltuna.
Juokseva tuotto, Tallinna, %	Sama kuin edellä, vain Tallinna
	Sama kuin edellä, ja kuvaa sijoitusten tuottoa maantieteellisesti jaoteltuna.
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	Korollinen nettovelka / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht. x 100
	Luototusaste (Loan to value) esittää nettovelkojen osuutta asuntojen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.

Omavaraisuusaste, %	Oma pääoma yhteensä / (Vastattavaa - Saadut ennakot) x 100 Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
ROE, %	Tilikauden voitto/tappio (vuositasolle laskettuna) / Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo x 100 Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
Asuntoja omistuksessa	Raportointihetken viimeisen päivän lukema
Asuntoja rakenteilla	Tunnusluku kuvaa liiketoiminnan laajuutta. Raportointihetken viimeisen päivän lukema
Asuntojen keskikoko	Tunnusluku kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkän ajan investointisuunnitelmia. Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / Asuntoja omistuksessa
Keskibruttovuokra per asunto	Tunnusluku kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia. Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto / Asuntoja omistuksessa
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi	Tunnusluku kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia. Sama kuin edellä, vain Suomi
Keskibruttovuokra per asunto, Tallinna	Tunnusluku kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Suomessa. Sama kuin edellä, vain Tallinna
Osakekohtainen tulos	Tunnusluku kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Tallinnassa. Tilikauden voitto/tappio / Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana ilman yhtiön omistamia omia osakkeita
Osakekohtainen oma pääoma	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti. Oma pääoma yhteensä / Osakemäärä katsauskauden lopussa ilman yhtiön omistamia omia osakkeita
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma	Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää. (Oma pääoma yhteensä +/- laskennalliset verovelat(verosaamiset) käyvän arvon muutoksesta) / Osakemäärä katsauskauden lopussa ilman yhtiön omistamia omia osakkeita Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää, kun strategian mukaan asunnot pidetään pitkäaikaisesti vuokrauskäytössä, eikä asuntojen realisoitumattomaan arvomuutokseen liittyvä laskennallinen verovelka täten toteudu.

Vertailukelpoisten tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

(-) tarkoittaa käänteistä vaikutusta suhteessa tuloslaskelmaan tai taseeseen. Erät tuhatta euroa, ellei toisin mainittu.	1.4.–30.9. tai 30.9.		1.10.–30.9. tai 30.9.	
	2025	2024	2025	2024
Vuokratuotto	8 407	8 278	16 928	16 638
Vastikkeet/vuokrat	-2 517	-2 287	-5 057	-4 763
Pienkorjaukset	-194	-155	-326	-305
Nettovuokratuotto, M€	5,7	5,8	11,5	11,6
Liikevoitto	5 598	-1 941	5 531	-6 081
Poistot ja arvonalentumiset (-)	-236	-243	-472	-477
Käyttökate (EBITDA), M€	5,8	-1,7	6,0	-5,6
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot (-)	988	1 235	2 225	2 201
Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot (-)	-300	-	-300	-
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	913	-8 128	-160	-11 592
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	15	1 254	-4 391	-4 309
Oikaistu käyttökate, M€	4,2	3,9	8,6	8,1
Tilikauden voitto/tappio	1 680	-7 374	-1 484	-14 628
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	913	-8 128	-160	-11 592
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	15	1 254	-4 391	-4 309
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (-)	-3	-251	878	862
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,8	-0,2	2,2	0,4
Oikaistu käyttökate	4 219	3 940	8 630	8 094
Saadut korot	64	142	143	322
Maksetut korot	-3 697	-6 431	-7 767	-10 487
Maksetut verot	20	66	-114	-200
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	0,6	-2,3	0,9	-2,3
Kiinteistöt			101 196	101 402
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Tallinna (-)			18 691	18 851
Sitoutunut pääoma, Tallinna			82 506	82 551
Kiinteistöarvopaperit			158 060	161 925
Taloyhtiöiden velkojen osuudet (-)			-2 740	-875
Kiinteistöarvopaperit, velaton arvo			160 800	162 800
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)			3 697	6 223
Sitoutunut pääoma, Suomi			157 103	156 577
Sitoutunut pääoma, M€			239,6	239,1
Lainat rahoituslaitoksilta, pitkäaikainen			146 743	144 672
Lainat rahoituslaitoksilta, lyhytaikainen			2 271	3 464
Korollinen vieras pääoma, M€			149,0	148,1
Rahavarat (-)			6 334	4 074
Korollinen nettovelka, M€			142,7	144,1
Valmiiden asuntojen käyvät arvot yht.			261 160	263 925
Luototusaste (Loan to value, LTV), %			54,6	54,6
Oma pääoma yhteensä			117 746	120 208
Vastattavaa			268 652	270 927
Saadut ennakot (-)			279	229
Omavaraisuusaste, %			43,9	44,4

Annualisoitu vuokratuotot			15 753	15 522
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto			16 091	15 938
Taloudellinen vuokrausaste, %			97,9	97,4
Tilikauden voitto/tappio	1 680	-7 374	-1 484	-14 628
Oma pääoma tilikauden alussa	116 808	127 578	120 208	134 821
Oma pääoma tilikauden lopussa	117 746	120 208	117 746	120 208
Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo	117 277	123 893	118 977	127 515
ROE, %	2,9	-11,9	-1,2	-11,5
Tilikauden voitto/tappio	1 680	-7 374	-1 484	-14 628
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana ilman yhtiön omistamia omia osakkeita, kpl	976 865	986 592	980 830	986 592
Osakekohtainen tulos, €	1,72	-7,47	-1,51	-14,83
Oma pääoma yhteensä			117 746	120 208
Osakemäärä kauden lopussa ilman omia osakkeita, kpl			974 197	986 592
Osakekohtainen oma pääoma, €			120,86	121,84
Oma pääoma yhteensä			117 746	120 208
Laskennalliset verovelat käyvän arvon muutoksesta			424	1 089
Laskennalliset verosaamiset käyvän arvon muutoksesta (-)			232	19
Osakemäärä kauden lopussa ilman omia osakkeita, kpl			974 197	986 592
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €			121,06	122,93

Oikaisemattomien tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

(-) tarkoittaa käänteistä vaikutusta suhteessa tuloslaskelmaan tai taseeseen. Erät tuhatta euroa, ellei toisin mainittu.	1.4.–30.9.		1.10.–30.9. tai 30.9.	
	2025	2024	2025	2024
Vuokratuotto	8 407	9 230	16 928	17 492
Vastikkeet/vuokrat	-2 517	-2 493	-5 057	-4 901
Pienkorjaukset	-194	-190	-326	-325
Nettovuokratuotto, M€	5,7	6,5	11,5	12,3
Liikevoitto	5 598	-1 469	5 531	-5 626
Poistot ja arvonalentumiset (-)	-236	-321	-472	-552
Käyttökate (EBITDA), M€	5,8	-1,1	6,0	-5,1
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot (-)	988	1 646	2 225	2 555
Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot (-)	-300	-	-300	-
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	913	-8 538	-160	-11 945
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	15	1 254	-4 391	-4 309
Oikaistu käyttökate, M€	4,2	4,5	8,6	8,6
Tilikauden voitto/tappio	1 680	-7 370	-1 484	-14 613
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	913	-8 538	-160	-11 945
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	15	1 254	-4 391	-4 309
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (-)	-3	-251	878	862
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,8	0,2	2,2	0,8
Oikaistu käyttökate	4 219	4 490	8 630	8 625
Saadut korot	64	153	143	323
Maksetut korot	-3 697	-6 874	-7 767	-10 878
Maksetut verot	20	54	-114	-213
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	0,6	-2,2	0,9	-2,1

Tilikauden voitto/tappio	1 680	-7 370	-1 484	-14 613
Oma pääoma tilikauden alussa	116 808	127 578	120 208	134 821
Oma pääoma tilikauden lopussa	117 746	120 208	117 746	120 208
Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo	117 277	123 893	118 977	127 515
ROE, %	2,9	-11,9	-1,2	-11,5
Tilikauden voitto/tappio	1 680	-7 370	-1 484	-14 613
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana ilman yhtiön omistamia omia osakkeita, kpl	976 865	986 592	980 830	986 592
Osakekohtainen tulos, €	1,72	-7,47	-1,51	-14,81

Asuntosalkku Oyj lyhyesti

Asuntosalkku on asuntosijoitusyhtiö, joka keskittyy omistaja-arvon luomiseen. Sijoitukset painottuvat omistusasuntotaloista valikoituihin yksittäisiin asuntoihin, joissa vuokralainen asuu omistusasujien naapurina. Pääpaino on hyvien sijaintien pienissä asunnoissa Suomen pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa sekä Tallinnan keskusta-alueilla. Olemme vaihtoehto asuntorahastoille ja suoralle asuntosijoittamiselle. Asuntosalkku on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä.

30.9.2025 Asuntosalkku omisti Suomessa 1 413 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo velattomana oli 160,8 miljoonaa euroa, sekä Tallinnassa 660 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 103,1 miljoonaa euroa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 30.9.2025 oli 97,9 prosenttia.

Asuntosalkun perustajat ovat Jaakko Sinnemaa ja Timo Metsola. He ovat yhtiöidensä kautta myös Asuntosalkun keskeisiä omistajia.

www.asuntosalkku.fi

Lisätietoja

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

Hyväksytty neuvonantaja

Aktia Alexander Corporate Finance Oy
Puh. +358 50 520 4098



Vaihtoehto asuntorahastoille ja suoralle asuntosijoittamiselle