



Asuntosalkku

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 1.10.2024–30.9.2025

Sisällys

Hallituksen toimintakertomus	2
Asuntosalkku Oyj lyhyesti	2
Strategia	2
Tilikausi 10/2024–9/2025 lyhyesti.....	2
Tilikauden keskeiset tapahtumat	3
Tulevaisuuden tavoitteet ja näkymät	4
Konsernin keskeiset tunnusluvut.....	4
Markkinakatsaus.....	5
Taloudellinen katsaus	6
Katsaus sijoituskohteisiin.....	8
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät.....	9
Henkilöstö, johto ja hallinto	10
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	10
Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset.....	11
Tapahtumat tilikauden jälkeen.....	12
Osingonjakoesitys.....	12
Taloudellinen tiedottaminen	12
Konsernin tunnusluvut.....	13
Tilinpäätös.....	21
Konsernitase.....	21
Konsernituloslaskelma	23
Konsernin rahavirtalaskelma.....	24
Emoyhtiön tase	25
Emoyhtiön tuloslaskelma.....	27
Konsernin liitetiedot.....	28
Emoyhtiön liitetiedot.....	40
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	42
Tilinpäätösmerkintä	42

Hallituksen toimintakertomus

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.

Strategia

Asuntosalkun strategiassa ensisijaista on omistaja-arvon kasvattaminen. Tavoitteena on osakekohtaisen oman pääoman arvon kasvaminen pitkällä aikavälillä.

Asuntosalkun omistaja-arvon kasvattaminen tapahtuu pääasiassa sijoitussalkkua jalostamalla sekä ostamalla omaa osaketta pitkäjänteisesti, kun sillä nähdään olevan suotuisaa vaikutusta osakekohtaisen oman pääoman arvon kasvuun.

Omistaja-arvoa kasvatetaan lisäksi tehokkaalla pääomarakenteella ja optimoimalla tasetta. Osinkoa maksetaan, kun se nähdään yhtiön ja osakkeenomistajien kokonaisedun mukaiseksi.

Strategian painotuksia voidaan joustavasti muuttaa toimintaympäristön ja markkinatilanteen muuttuessa. Henkilöstön ja sen hyvinvoinnin johdonmukainen kehittäminen tukee yhtiön strategian toteutumista.

Asuntosalkun strategiset investoinnit kohdistuvat jatkossakin omistusasuntotaloista valikoituihin yksittäisiin asuntoihin, joissa vuokralainen asuu omistusasujien naapurina. Pääpaino on hyvien sijaintien pienissä asunnoissa Suomen pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa sekä Tallinnan keskusta-alueilla. Tämä sijoitusstrategia mahdollistaa vakaan kassavirran ja pääoman tuottokyvyn molemmilla päämarkkinoilla erilaisissa toimintaympäristön suhdanteissa.

Yhtiö näkee omistusasuntotalojen yksittäisten asuntojen tuovan merkittäviä etuja verrattuna kokonaisuun vuokrataloihin. Likviditeetti ja hajautus ovat toimivampia. Lisäksi yksittäisten asuntojen vuokratasot voidaan hinnoitella toisistaan riippumatta, toisin kuin kokonaisissa vuokrataloissa.

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 puolivuotisjaksolla. 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.

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 3,90 %. 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.

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 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 keväällä 2025 Linnakodulle uusia lainasopimuksia. Uudet lainasopimukset 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.

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 prosentti.

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.

Konsernin keskeiset tunnusluvut

Vertailukelpoiset tunnusluvut

Linnakodun tilikausi oli 2024 päättyneellä tilikaudella muusta konsernista poikkeava 1.8.2023–30.9.2024 eli 14 kuukauden mittainen. Alla esitetyt vertailukelpoiset tunnusluvut on muunnettu vertailukelpoisiksi siten, että Linnakodu on yhdistelty konserniin vertailukaudella 12 kuukauden ajalta 1.10.2023–30.9.2024 ja vertailukaudesta on jätetty kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin. Näin kausi on yhtä pitkä ja samalta ajalta muun konsernin kanssa.

Konsernin vertailukelpoiset tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma esitetään liitetiedossa 4. Tunnusluvut ilman vertailukelpoisuussoikaisua esitetään 2024 päättyneeltä tilikaudelta luvussa ”konsernin tunnusluvut”. Tilikauteen, joka päättyi 30.9.2025, ei liity vertailukelpoisuussoikaisuja.

	1.10.–30.9. tai 30.9		
	2025	2024	Muutos
Liikevaihto, M€	19,2	18,9	1,6 %
Nettovuokratuotto, M€	11,5	11,6	-0,2 %
Tilikauden voitto/tappio, M€	-1,5	-14,6	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	2,2	0,4	433,8 %
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	0,9	-2,3	
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	0,0	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	0	36	-36 kpl
Osakekohtainen tulos, €	-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 14.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 %

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

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

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

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 päättyneen 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) miljoonaa 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 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.

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

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 osten 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 eräiä.

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 korkosuojausmaksuissa 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.

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) miljoonaa 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) miljoonaa 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) miljoonaa 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) miljoonaa 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 korkosuojauskesä käytettyjen johdannaisten nimellisarvoilla painotettu keskimääräinen maturiteetti 2,3 (2,5) vuotta. 55,2 % (53,9 %) lainojen pääomista oli korkosuojattu. Lainojen keskikorko tilikauden päättyessä sisältäen marginaalin, viitekoron ja korkosuojausten vaikutuksen oli 4,3 % (5,3 %).

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.

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 keskikoko, 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 I4.c.

Asuntosalkun valmiiden asuntojen käyvät arvot jakautuivat Suomen ja Tallinnan kesken siten, että 60,5 (61,4) prosenttia käyvidä 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 huoneistotyypeittäin, 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. Tilinpäätöksessä 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 prosenttiosuukien 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 %

l) Rivikohtaiset prosenttiosuudet on pyöristetty yhden desimaalin tarkkuuteen. Pyöristyksen vuoksi yksittäisten rivien prosenttiosuukien 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		74 %	100 %
Etäisyys raideliikennepysäkestä enintään 600 m (kpl)	54 %		39 %	81 %
Etäisyys raideliikennepysäkestä enintään 1 000 m (kpl)	73 %		54 %	96 %
Yksioitä tai kaksioita, valmiista asunnoista (kpl)	99 %		94 %	93 %
Omalla tontilla (kpl)	91 %		91 %	100 %

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 korkosuojausjauksia, 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 arvonmääritysarvoja 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 Asuntovainhoito 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). Yhtiö omisti 12 395 (0) omaa osakettaan tilikauden päättyessä 30.9.2025.

Osakkeenomistajien lukumäärä tilikauden päättyessä oli 713 (638). Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa tilikauden päättyessä on esitetty alla taulukossa.

Nimi	Osakemäärä	Osuus yhtiön osakkeista, %
Vuokraturva-Yhtiöt Oy	112 293	11,38
Sinnemaa Oy	101 262	10,26
Rausanne Oy	91 354	9,26

Nimi	Osakemäärä	Osuus yhtiön osakkeista, %
Väisänen Kim Jarkko Kristian	41 541	4,21
Helsingin Yliopiston Rahastot	40 952	4,15
Umo Invest Oy	33 693	3,42
Turun Yliopistosäätiö	27 492	2,79
Sarasvuo Jari	24 187	2,45
Maa- ja Vesitekniikan Tuki ry.	23 256	2,36
Umo Capital Oy	20 069	2,03

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 katsauskauden 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 keskimurssi 78,15 (74,70) euroa per osake. Asuntosalkku-konsernin markkina-arvo katsauskauden lopussa 30.9.2025 oli 79,9 (82,4) miljoonaa euroa perustuen katsauskauden viimeisen kaupankäyntipäivän päätöskurssiin.

Asuntosalkun osakkeiden kaupankäyntitunnus on ASUNTO ja ISIN-tunnus FI4000517602.

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.

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-/tappiutilille.

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-oy:n-varsinaisen-yhtiokokouksen-ja-hallituksen-jarjestaytymiskokouksen-paatokset-2025/

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 3,88 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja.

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

Varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 20.1.2026.

Asuntosalkku julkaisee tilikauden 1.10.2025–30.9.2026 aikana vielä 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.



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. Tässä esitetyt konsernin vertailukelpoiset tunnusluvut on laskettu siten, että Linnakodusta on jätetty vertailukaudesta kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin. Näin 30.9.2025 päättynyt tilikausi on yhtä pitkä kuin sen vertailukausi, ja siten ne ovat keskenään vertailukelpoisia. Vertailukelpoiseksi muutettuna Linnakodu on yhdistelty konserniin edelliseltä kokonaiselta tilikaudelta ajalta 1.10.2023–30.9.2024. Tilikauteen, joka päättyi 30.9.2025, ei liity vertailukelpoisuussoikaisuja.

Konsernin vertailukelpoiset tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma esitetään liitetiedossa 4.

	1.10.–30.9.		
	2025	2024	Muutos
Liikevaihto, M€	19,2	18,9	1,6 %
Nettovuokratuotto, M€	11,5	11,6	-0,2 %
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	60,2	61,3	
Käyttökate (EBITDA), M€	6,0	-5,6	
Käyttökate liikevaihdosta, %	31,3	-29,7	
Oikaistu käyttökate, M€	8,6	8,1	6,6 %
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	45,0	42,9	
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	-1,7	-15,5	
Tilikauden voitto/tappio, M€	-1,5	-14,6	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	2,2	0,4	433,8 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	0,9	-2,3	
FFO-kate, %	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, %	-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, €	-1,51	-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 olettan mukaan (ks. liitetieto 15.e) arvonmäärittäksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon.

Oikaisemattomat tunnusluvut

Tässä esitetyt konsernin tunnusluvut on laskettu yhdistelemällä Linnakodu konserniin koko sen edellisen tilikauden ajalta, eli tilikauteen 14 kuukauden ajalta. Tunnuslukuja, jotka ovat tilikauden päätöspäivän arvoja, ja joihin Linnakodun poikkeava vertailukausi ei täten vaikuttanut, ei esitetä alla. Niiden arvot ovat vertailukelpoisina samat kuin yllä konsernin tunnusluvuissa. Tunnuslukujen laskentakaavat vertailukelpoisille ja oikaisemattomille tunnusluvuille ovat samat.

	1.10.–30.9. tai 30.9.		Muutos
	2025	2024 ⁽¹⁾	
Liikevaihto, M€	19,2	20,1	-4,6 %
Nettovuokratuotto, M€	11,5	12,3	-5,9 %
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	60,2	61,0	
Käyttökate (EBITDA), M€	6,0	-5,1	
Käyttökate liikevaihdosta, %	31,3	-25,2	
Oikaistu käyttökate, M€	8,6	8,6	0,1 %
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	45,0	42,9	
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	-1,7	-15,4	
Tilikauden voitto/tappio, M€	-1,5	-14,6	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	2,2	0,8	180,9 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	0,9	-2,1	
FFO-kate, %	4,6	-10,7	
ROE, %	-1,2	-11,5	
Osakekohtainen tulos, €	-1,51	-14,81	

1) Linnakodun tilikausi oli vertailukaudella muusta konsernista poikkeava 1.8.2023–30.9.2024 eli 14 kuukauden mittainen. Tilikausi harmonisoitiin näin konsernin kanssa. Tilikauden 2024 tunnusluvut on laskettu yhdistelemällä Linnakodu konserniin koko sen tilikauden ajalta eli 14 kuukauden ajalta. Muu konserni on myös vertailukaudella ajalta 1.10.–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.

	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 eriä 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 Tunnusluku kuvaa liiketoiminnan laajuutta.
Asuntoja rakenteilla	Raportointihetken viimeisen päivän lukema Tunnusluku kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkän ajan investointisuunnitelmia.
Asuntojen keskikoko	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.

	1.10.–30.9. tai 30.9.	
	2025	2024
Vuokratuotto	16 928	16 638
Vastikkeet/vuokrat	-5 057	-4 763
Pienkorjaukset	-326	-305
Nettovuokratuotto, M€	11,5	11,6
Liikevoitto	5 531	-6 081
Poistot ja arvonalentumiset (-)	-472	-477
Käyttökate (EBITDA), M€	6,0	-5,6
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot (-)	2 225	2 201
Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot (-)	-300	-
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-160	-11 592
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-4 391	-4 309
Oikaistu käyttökate, M€	8,6	8,1
Tilikauden voitto/tappio	-1 484	-14 628
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-160	-11 592
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-4 391	-4 309
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (-)	878	862
Realisoitunut voitto/tappio, M€	2,2	0,4
Oikaistu käyttökate	8 630	8 094
Saadut korot	143	322
Maksetut korot	-7 767	-10 487
Maksetut verot	-114	-200
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	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	-1 484	-14 628
Oma pääoma tilikauden alussa	120 208	134 821
Oma pääoma tilikauden lopussa	117 746	120 208
Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo	118 977	127 515
ROE, %	-1,2	-11,5
Tilikauden voitto/tappio	-1 484	-14 628
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana ilman yhtiön omistamia omia osakkeita, kpl	980 830	986 592
Osakekohtainen tulos, €	-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.

	1.10.–30.9.	
	2025	2024
Vuokratuotto	16 928	17 492
Vastikkeet/vuokrat	-5 057	-4 901
Pienkorjaukset	-326	-325
Nettovuokratuotto, M€	11,5	12,3
Liikevoitto	5 531	-5 626
Poistot ja arvonalentumiset (-)	-472	-552
Käyttökate (EBITDA), M€	6,0	-5,1
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot (-)	2 225	2 555
Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot (-)	-300	-
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-160	-11 945
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-4 391	-4 309
Oikaistu käyttökate, M€	8,6	8,6
Tilikauden voitto/tappio	-1 484	-14 613
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-160	-11 945
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-4 391	-4 309
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (-)	878	862
Realisoitunut voitto/tappio, M€	2,2	0,8
Oikaistu käyttökate	8 630	8 625
Saadut korot	143	323

Maksetut korot	-7 767	-10 878
Maksetut verot	-114	-213
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	0,9	-2,1
Tilikauden voitto/tappio	-1 484	-14 613
Oma pääoma tilikauden alussa	120 208	134 821
Oma pääoma tilikauden lopussa	117 746	120 208
Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo	118 977	127 515
ROE, %	-1,2	-11,5
Tilikauden voitto/tappio	-1 484	-14 613
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana ilman yhtiön omistamia omia osakkeita, kpl	980 830	986 592
Osakekohtainen tulos, €	-1,51	-14,81



Tilinpäätös

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

Konsernituloslaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2024–30.9.2025	1.10.2023–30.9.2024 ¹⁾
LIKEVAIHTO		
Vuokratuotto	16 928	17 492
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	2 225	2 555
Muu myynti	36	59
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	19 189	20 106
Liiketoiminnan muut tuotot		
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-4 391	-4 309
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-160	-11 945
Muut liiketoiminnan muut tuotot	124	117
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	-4 427	-16 137
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja ostot		
Vastikkeet/vuokrat	-5 057	-4 901
Pienkorjaukset	-326	-325
Muut ostot tilikauden aikana	-214	-334
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-5 597	-5 560
Ulkopuoliset palvelut	-719	-785
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-6 316	-6 345
Henkilöstökulut	-1 166	-1 392
Poistot ja arvonalentumiset	-472	-552
Liiketoiminnan muut kulut		
Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot	-300	-
Muut liiketoiminnan muut kulut	-976	-1 305
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-1 277	-1 305
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	5 531	-5 626
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	132	285
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-7 357	-10 099
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-7 225	-9 814
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-1 694	-15 440
Tuloverot		
Tilikauden verot	-550	-383
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	878	862
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	-118	348
Tuloverot yhteensä	210	827
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	-1 484	-14 613

1) Konsernituloslaskelma 30.9.2024 päättyneeltä kaudelta sisältää Linnakodun yhdisteltynä 14 kuukauden ajalta koko tilikauteen. Tilikausien vertailukelpoisuudesta katso liitetieto 1. Vertailukelpoinen konsernituloslaskelma esitetään liitetiedossa 4.

Konsernin rahavirtalaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2024–30.9.2025	1.10.2023–30.9.2024 ¹⁾
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Käyttökate	6 003	-5 074
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	4 552	16 254
Oikaisu, kalusteiden luovutukset	87	74
Saadut korot	143	323
Maksetut korot	-7 767	-10 878
Maksetut verot	-114	-213
Muut oikaisut	7	-
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	2 911	486
Nettokäyttöpääoman muutos	248	-629
Liiketoiminnan rahavirta ennen lainasaamisten ja rahoitusarvopapereiden muutosta	3 159	-143
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys (-) tai vähennys (+)	-	990
Liiketoiminnan nettorahavirta	3 159	847
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-301	-623
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-5 292	-9 393
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	4 812	4 255
Investointien nettorahavirta	-782	-5 761
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	2 377	-4 914
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	66 700	101 141
Lainojen takaisinmaksut	-65 799	-102 194
Pitkäaikaisten saamisten lisäys (-) tai vähennys (+)	-36	-
Osingonjako	-3	-345
Omien osakkeiden osto	-979	-
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	-117	-1 398
Rahavarojen lisäys (+) tai vähennys (-)	2 260	-6 312
Rahavarat kauden alussa	4 074	10 658
Luokittelumuutokset	-	-272
Rahavarat kauden lopussa	6 334	4 074

1) Konsernin rahavirtalaskelma 30.9.2024 päättyneeltä kaudelta sisältää Linnakodun yhdisteltynä 14 kuukauden ajalta koko tilikauteen. Tilikausien vertailukelpoisuudesta katso liitetieto 1. Vertailukelpoinen konsernin rahavirtalaskelma esitetään liitetiedossa 4.

Emoyhtiön tase

(euroa)	30.9.2025	30.9.2024
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	7 168,63	9 098,21
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	7 168,63	9 098,21
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	94 425 451,84	103 225 451,84
Sijoitukset yhteensä	94 425 451,84	103 225 451,84
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	94 432 620,47	103 234 550,05
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Laskennalliset verosaamiset	230 089,10	301 315,84
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 969 393,96	207 060,33
Muut saamiset	25 119,09	18 948,18
Siirtosaamiset	5 700,26	20 314,93
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 230 302,41	547 639,28
Saamiset yhteensä	2 230 302,41	547 639,28
Rahavarat		
Rahat ja pankkisaamiset	3 651 213,94	1 565 252,28
Rahavarat yhteensä	3 651 213,94	1 565 252,28
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5 881 516,35	2 112 891,56
V a s t a a v a a	100 314 136,82	105 347 441,61

(euroa)	30.9.2025	30.9.2024
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	93 965 573,34	93 965 573,34
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	1 805 997,22	1 989 138,12
Tilikauden voitto (-tappio)	2 235 039,19	795 481,10
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	98 006 609,75	96 750 192,56
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 000 000,00	7 000 000,00
Pitkäaikainen yhteensä	2 000 000,00	7 000 000,00
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	1 000 000,00
Ostovelat	22 451,55	67 273,61
Muut velat	62 848,79	289 964,78
Siirtovelat	222 226,73	240 010,66
Lyhytaikainen yhteensä	307 527,07	1 597 249,05
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 307 527,07	8 597 249,05
Vastattavaa	100 314 136,82	105 347 441,61

Emoyhtiön tuloslaskelma

(euroa)	1.10.2024–30.9.2025	1.10.2023–30.9.2024
LIKEVAIHTO		
Muu myynti	105 063,35	120 000,00
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	105 063,35	120 000,00
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	200,00
Materiaalit ja palvelut	-57,68	-234,02
Henkilöstökulut	-771 264,90	-946 409,87
Poistot ja arvonalentumiset	-1 929,58	-1 929,58
Liiketoiminnan muut kulut	-472 932,35	-747 999,41
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-1 141 121,16	-1 576 372,88
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	1 950 000,00	2 000 000,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	30 207,14	183 406,77
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-502 214,01	-319 928,96
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	1 477 993,13	1 863 477,81
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	336 871,97	287 104,93
Tilinpäätössiirrot		
Saadut konserniavustukset	1 969 393,96	207 060,33
Tilinpäätössiirrot yhteensä	1 969 393,96	207 060,33
Tuloverot		
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	-71 226,74	301 315,84
Tuloverot yhteensä	-71 226,74	301 315,84
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	2 235 039,19	795 481,10

Konsernin liitetiedot

1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

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

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

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

Vertailukaudella eli 30.9.2024 päättyneellä tilikaudella konserniyhtiöistä Linnakodun tilikausi oli muusta konsernista poikkeava 1.8.2023–30.9.2024 eli 14 kuukauden mittainen. Linnakodun tilikausi alkoi 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 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 tilikaudella Linnakodun koko tilikaudelta 1.8.2023–30.9.2024 eli neljäntoista kuukauden ajalta. Tase yhdisteltiin kauden päätöspäivältä 30.9.2024. Tuloslaskelmasta ja rahavirtalaskelmasta esitetään vertailukelpoiset versiot liitetiedossa 4. Myös konsernin tunnusluvut esitetään 30.9.2024 päättyneen tilikauden osalta vertailukelpoisina, jolloin ne perustuvat liitetiedon 4. tuloslaskelmaan ja/tai rahavirtalaskelmaan. Vertailukelpoinen tilikausi 1.10.2023–30.9.2024 on yhtä pitkä kuin 2025 päättynyt tilikausi, ja tilikaudet 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 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä johdannaissopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Johdannaissopimuksiin perustuvat korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojattavan erän korkoja.

3. Liitetiedot tytär- ja osakkuusyrityksistä sekä keskeisistä omistuksista Tallinnassa

a. Konsernitilinpäätöksen laajuus

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

Emoyhtiö Asuntosalkulla ei ole vähemmistöosuuksia tai osakkuusyrityksiä.

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

b. Konsernitilinpäätökseen yhdistelemättömät tytäryritykset

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

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

c. Konsernitilinpäätökseen yhdistelemättömät osakkuus- tai omistusyhteisyrietykset

Tiedot on esitetty kunkin yhtiön viimeksi laaditun tilinpäätöksen mukaan.

(tuhatta euroa) Yhtiön nimi	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus	Peruste yhdistelemättä jättämiselle	Oma pääoma	Tilikauden voitto (-tappio)
As Oy Finnsbackankumpu	Kirkkonummi	45 %	I.	780	0
As Oy Helsingin Helmitorni	Helsinki	37 %	I.	17 948	0
As Oy Hämeenkyän Haravakuja 17	Vantaa	33 %	I.	190	0
As Oy Järvenpään Loutinkatu 9	Järvenpää	26 %	I.	264	-4
As Oy Järvenpään Sipoontie 30	Järvenpää	26 %	I.	223	0
As Oy Savion Tuohitie 11-13	Kerava	23 %	I.	418	0
As Oy Heinolan Vuorikatu 4	Heinola	22 %	I.	382	0
As Oy Rasion Upalingonpuisto	Raisio	22 %	I.	820	0
As Oy Heinolan Vuorikatu 8	Heinola	22 %	I.	44	-63

As Oy Vantaan Martinlaakson Senioritalo	Vantaa	22 %	I.	5 146	20
---	--------	------	----	-------	----

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

d. Lisätietoja keskeisistä omistuksista Tallinnassa

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

Alla olevassa taulukossa on esitetty Tallinnassa sijaitsevat talot, joista Asuntosalkku omistaa kaikki asunnot. Omistukset ovat sijoituskohteina verrannollisia yllä liitetiedossa 3.b esitettyihin taloyhtiöihin. Taulukon tiedot ovat tilinpäätöshetkeltä 30.9.2024.

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

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

Asuinalue	Konsernin omistamien asuntojen määrä	Arvio asuinalueelle rakennettujen asuntojen kokonaismäärästä ⁽¹⁾
Noblessner	54	646
Kalarand	35	384
Uus-Veerenni	58	588

I) Ilmoitetut luvut sisältävät sekä valmiit että rakenteilla olevat asunnot. Luvut ovat tilinpäätöshetkeltä 30.9.2025.

4. 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 tilikauden kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin. Näin 30.9.2025 päättynyt tilikausi on samalta ajalta kuin sen vertailukausi, ja siten kaudet ovat keskenään vertailukelpoisia. 30.9.2025 päättynyt tilikausi on samanlaisena kuin konsernin tuloslaskelmassa ja rahavirtalaskelmassa.

a. Konsernin vertailukelpoinen tuloslaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2024–30.9.2025	1.10.2023–30.9.2024
LIKEVAIHTO		
Vuokratuotto	16 928	16 638
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	2 225	2 201
Muu myynti	36	45
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	19 189	18 885
Liiketoiminnan muut tuotot		
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-4 391	-4 309
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-160	-11 592
Muut liiketoiminnan muut tuotot	124	109
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	-4 427	-15 791

(tuhatta euroa)	1.10.2024–30.9.2025	1.10.2023–30.9.2024
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja ostot		
Vastikkeet/vuokrat	-5 057	-4 763
Pienkorjaukset	-326	-305
Muut ostot tilikauden aikana	-214	-303
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-5 597	-5 372
Ulkopuoliset palvelut	-719	-740
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-6 316	-6 112
Henkilöstökulut	-1 166	-1 350
Poistot ja arvonalentumiset	-472	-477
Liiketoiminnan muut kulut		
Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot	-300	-
Muut liiketoiminnan muut kulut	-976	-1 236
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-1 277	-1 236
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	5 531	-6 081
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	132	285
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-7 357	-9 659
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-7 225	-9 374
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-1 694	-15 455
Tuloverot		
Tilikauden verot	-550	-383
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	878	862
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	-118	348
Tuloverot yhteensä	210	827
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	-1 484	-14 628

b. Konsernin vertailukelpoinen rahavirtalaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2024–30.9.2025	1.10.2023–30.9.2024
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Käyttökate	6 003	-5 605
Oikaisu, realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	4 552	15 900
Oikaisu, kalusteiden luovutukset	87	70
Saadut korot	143	322
Maksetut korot	-7 767	-10 487
Maksetut verot	-114	-200
Muut oikaisut	7	-
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	2 911	1
Nettokäyttöpääoman muutos	248	-627
Liiketoiminnan rahavirta ennen lainasaamisten ja rahoitusarvopapereiden muutosta	3 159	-627
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys (-) tai vähennys (+)	-	990

(tuhatta euroa)	1.10.2024–30.9.2025	1.10.2023–30.9.2024
Liiketoiminnan nettorahavirta	3 159	363
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-301	-494
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-5 292	-9 158
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	4 812	3 759
Investointien nettorahavirta	-782	-5 892
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	2 377	-5 528
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	66 700	101 141
Lainojen takaisinmaksut	-65 799	-102 014
Pitkäaikaisten saamisten lisäys (-) tai vähennys (+)	-36	-
Osingonjako	-3	-345
Omien osakkeiden osto	-979	-
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	-117	-1 218
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	2 260	-6 746
Rahavarat kauden alussa	4 074	11 092
Luokittelumuutokset	-	-272
Rahavarat kauden lopussa	6 334	4 074

5. Konserniyhtiöiden liiketoimet intressitahojen kanssa

30.9.2025 päättyneen tilikauden ja vertailukauden aikana 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
Vuokraturva-konserni ⁽¹⁾	346	-	391	2
Koduingel OÜ	234	0	315	2
Wiedemanni Triikraud KÜ ⁽²⁾	-	-	1	-

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

2) Wiedemanni Triikraud KÜ ei ole lähipiiriyhtiö enää 17.11.2023 jälkeen, joten liiketoimia tämän jälkeen ei esitetä lähipiiriliiketoimina.

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

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

6. Laskelma konsernin 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

7. Liitetiedot osakkeista ja osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä

a. Osaketietoa

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

Asuntosalkku Oyj:n osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalla. Asuntosalkun osakkeiden kaupankäyntitunnus on ASUNTO ja ISIN-tunnus FI4000517602. Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

Yhtiö omisti 12 395 (0) omaa osakettaan tilikauden päättyessä 30.9.2025.

b. 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.

8. Pysyvien vastaavien 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.

9. Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista

Konserniyhtiöistä Asuntosalkku, Asuntosalkku Suomi ja Suomen Asuntovarainhoito soveltavat koneiden ja kaluston poistoihin kahdeksan vuoden tasapoistoa.

Linnakodu toteuttaa poistonsa kotipaikkansa lainsäädännön edellytyksin, tasapoistoin. Linnakodu soveltaa koneiden ja kaluston poistoihin myös kahdeksan vuoden tasapoistoa paitsi tietoteknisiin laitteisiin kolmen vuoden tasapoistoa.

10. Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät

(tuhatta euroa)	30.9.2025	30.9.2024
Tuloverot	-	20
Menoennakot	52	40
Muut	4	4
Siirtosaamiset yhteensä	56	64

11. Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

(tuhatta euroa)	30.9.2025	30.9.2024
Saadut vuokraennakot	279	229
Palkka- ja sivukulujen velat	269	273
Voitonjakovelat	11	14
Muut	82	156
Siirtovelat yhteensä	641	673

12. Liitetiedot rahoitusveloista

a. Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

30.9.2025 (tuhatta euroa)	12kk aikana	13kk–5v aikana
Lainat rahoituslaitoksilta	2 271	146 743

Konsernilla ei ole yli viiden vuoden kuluttua erääntyviä rahoitusvelkoja.

b. Rahoituskovenantit

Konsernin lainojen ehdoissa on rahoituskovenantteja. Kovenanttiehdot koskevat luototusastetta eli Loan to value (LTV) sekä liiketoiminnan kykyä selvittää lainanhoidosta. Kovenantteja tarkastellaan lainasta riippuen konsernista kokonaisuutena, konsernin Suomen tytäryhtiöistä tai konsernin Tallinnan tytäryhtiöstä. Tarkastelu tehdään lainasta riippuen joko vuosittain, puolivuositain tai kvartaaleittain, kuitenkin kaikissa lainoissa koskien tilinpäätöshetkeä. Asuntosalkku täytti tilikaudella sopimusten ehdot.

Yhtiön kannalta negatiivisilla shokeilla korkokuluihin ja/tai asuntojen myyntimarkkinaa voisi olla vaikutuksia myös yhtiön mahdollisuuksiin täyttää sen nykyiset rahoituslainojen kovenantit, ellei nykyisistä kovenanttiehdoista sovittaisi rahoittajien kanssa poikkeuksia.

13. 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 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 päätyvällä 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. Johdannaisten tuotto vähentää konsernin korkomenoja eikä kasvata korkotuottoja. Tämä käsittely vastaa laina- ja johdannaissopimusten kokonaisuuden luonnetta, missä korkojohdannaisten 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.

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

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

Konserni ei kirjaa tuloslaskelmaansa tai taseeseensa rakenteilla olevista asunnoista käyvän arvon muutoksia, vaan rakenteilla olevat asunnot arvostetaan taseessa hankintamenuon 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 (1.10.)	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	-
Uudet lainaosuudet	-1 952	-884
Taloyhtiölainojen lyhennykset	87	9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa (30.9.)	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
Hankintamenu (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 hankintamenuon (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. Sijoituskohteiden käyvän arvon määrittelyn keskeiset parametrit

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

Asuntosalkulla ei ollut rakenteilla olevia asuntoja tilikauden päättyessä 30.9.2025. Rakenteilla olevien asuntojen arvonmäärittämissparametreja ei täten ole saatavilla tälle ajalle.

Vertailutiedot esitetään edellisen tilikauden päätöksen ajalle.

Syöttötiedot	30.9.2024			
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarain- hoito Oy	Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	Linnakodu OÜ, rakenteilla
Vuokrattava pinta-ala, m ²	43 286	10 992	24 793	1 553
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	5,14	5,17	4,96	4,78
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	5,24	5,27	5,06	4,88
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	97,2	97,2	97,4	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	3,0	2,7	2,4	2,4
Kulujen muutos vuodessa, %	2,2	2,2	2,0	2,0
Vuokrat, €/m ² /kk	17,4	16,0	17,1	18,8
Hoitokulut, €/m ² /kk	4,8	5,0	0,1	0,4

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

f. Sijoituskohteiden käyvän arvon määrittelyn herkkyysanalyysi

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

	30.9.2025				
Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
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	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
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 edellisen tilikauden päätöksen ajalle.

	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 I 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.

15. Tilintarkastajan palkkiot

(tuhatta euroa)	1.10.2024–30.9.2025	1.10.2023–30.9.2024
Tilintarkastus	72	47

16. Liitetiedot henkilöstöstä ja henkilöstökuluista

(tuhatta euroa)	1.10.2024–30.9.2025	1.10.2023–30.9.2024
Palkat ja palkkiot	1 038	1 225
Eläkekulut	112	152
Muut henkilösivukulut	16	16
Henkilöstökulut yhteensä	1 166	1 392

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. Toimitusjohtaja Sinnemaa ei sisälly taulukon lukuihin.

17. Toimitusjohtajan ja hallituksen palkat ja palkkiot

(tuhatta euroa)	1.10.2024–30.9.2025	1.10.2023–30.9.2024
Toimitusjohtaja	240	305
Hallitus		
Asuntosalkku Oyj	110	110
Linnakodu OÜ	11	49
Hallitus yhteensä	121	159
Yhteensä	362	465

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

18. Tilikauden jälkeiset tapahtumat

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 ehdotti, että hallitukseen valitaan 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 3,88 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja.

Emoyhtiön liitetiedot

19. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

20. Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

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

Yhtiö uskoo voivansa vähentää tulevien tilikausien voitoista taseeseen kirjatun laskennallisen verosaamisen, joka johtuu tilikauden elinkeinotoiminnan tappiosta.

21. Saamiset saman konsernin yhtiöiltä

Emoyhtiön taseessa on konserniavustussuhteet Asuntosalkku Suomi Oy:ltä 1 612 690,31 euroa ja Suomen Asuntovarainhoito Oy:ltä 356 703,65 euroa, yhteensä 1 969 393,96 euroa.

22. Emoyhtiön oman pääoman muutokset

(euroa)	1.10.2024–30.9.2025	1.10.2023–30.9.2024
Osakepääoma tilikauden alussa	93 965 573,34	93 965 573,34
Osakepääoma tilikauden lopussa	93 965 573,34	93 965 573,34
Sidottu oma pääoma yhteensä	93 965 573,34	93 965 573,34
Edellisten tilikausien voitto tilikauden alussa	2 784 619,22	1 989 138,12
Omien osakkeiden osto	-978 622,00	-
Edellisten tilikausien voitto tilikauden lopussa	1 805 997,22	1 989 138,12
Tilikauden voitto (-tappio)	2 235 039,19	795 481,10
Vapaa oma pääoma yhteensä	4 041 036,41	2 784 619,22
Oma pääoma yhteensä	98 006 609,75	96 750 192,56

23. Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

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

Emoyhtiön jakokelpoiset varat olivat 30.9.2025 tilikauden päättyessä 4 041 036,41 euroa, josta tilikauden voitto oli 2 235 039,19 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.



Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

(KPL 3:7)

Allekirjoitetaan sähköisesti

11.12.2025

Hille Korhonen

hallituksen puheenjohtaja

Topi Piela

hallituksen varapuheenjohtaja

Timo Metsola

hallituksen jäsen

Terhi Mäki

hallituksen jäsen

Kim Väisänen

hallituksen jäsen

Jaakko Sinnemaa

toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

(TTL 3:5)

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Allekirjoitetaan sähköisesti

Helsingissä, päiväys allekirjoituksen mukaan

KPMG Oy Ab, Tilintarkastusyhteisö

Turo Koila

KHT

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 43 pages before this page

Dokumentet inneholder 43 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 43 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 43 sider før denne side

Detta dokument innehåller 43 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende