



Asuntosalkku

**PUOLIVUOSIKATSAUS
1.10.2023–31.3.2024**



Asuntosalkku Oyj: Puolivuosikatsaus 1.10.2023–31.3.2024 (tilintarkastamaton)

Operatiivinen liiketoiminta kasvoi ja oli kannattavaa – Tallinnan salkun jalostus jatkunut onnistuneesti

Asuntosalkun liiketoiminta jatkoi kasvussa Tallinnassa ja säilyi tasaisena Suomessa tilikauden ensimmäisellä puolikkaalla. Käypien arvojen alenemiset kokonaisuutena ovat pysyneet kohtuullisina ja vuokrausaste korkeana. Korkeat vuokrausasteemme tukevat nettovuokratuottoa, joka on asuntojen käyvän arvon muutoksista riippumatonta. Maantieteellinen hajautus Suomeen ja Tallinnaan on toiminut, kun asuntojen myyminen Tallinnassa on tuottanut merkittävän osan realisoituneesta voitosta. Yhtiö tiedotti katsauskauden päättymisen jälkeen uudelleenrahoittaneensa onnistuneesti kaikki Suomen tytäryhtiöiden lainat. Katsauskauden päättymisen jälkeen solmitut Suomen tytäryhtiöiden ja emoyhtiön uudet lainat näkyvät vasta tilikauden toisen puolikkaan luvuissa.

Kausi pähkinänkuoressa

- Liikevaihto +14,8 %
- Nettovuokratuotto +2,9 %
- Vuokrausaste 96,6 %
- Operatiivinen liiketoiminta kasvoi ja oli kannattavaa

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

10/2023–3/2024 lyhyesti

- Liikevaihto oli 9,2 (8,0) miljoonaa euroa, kasvua 14,8 %. Liikevaihdon kasvusta suurin osa johtuu kasvaneista sijoitusten realisoituneista luovutusvoitoista. Tämän lisäksi liikevaihdon kasvuun vaikutti asuntoportfolion kasvu Virossa ja viime tilikauden aikana tehdyt vuokrakorotukset. Vastikkeet ovat Virossa suurimmaksi osaksi läpilaskutettavia.
- Nettovuokratuotto oli 5,7 (5,6) miljoonaa euroa, kasvua 2,9 %. Kasvun ajurit olivat pääosin asuntoportfolion ja vuokrien kasvu Virossa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 96,6 (97,6) prosenttia per 31.3.2024. Korkea vuokrausaste on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa.
- Kauden voitto/tappio oli -7,2 (-6,6) 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. Kauden voittoon vaikutti negatiivisesti korkokulujen merkittävä kasvu. Vastakkaisesti vaikutti realisoitumaton voitto/tappio,

joka oli negatiivinen mutta kuitenkin vertailukautta parempi, nettovuokratuoton kasvu ja asuntojen myyminen yli arvonmääritysarvon.

- Kauden realisoitunut voitto oli 0,6 (2,1) miljoonaa euroa, laskua 70,3 %. Laskun ajurit olivat samoja kuin kauden voitolla realisoitumatonta voittoa/tappiota lukuun ottamatta.
- Valmiiden asuntojen käypä arvo yhteensä kauden lopussa oli 267,8 (271,0) miljoonaa euroa. Arvoa kasvattivat investoinnit asuntoportfolion kasvuun Virossa. Arvoa pienensivät realisoitumaton voitto/tappio ja asuntojen myynnit Virossa.
- Realisoitumaton voitto/tappio oli Suomessa -5,6 (-6,6) miljoonaa euroa ja Virossa -3,4 (-3,4) miljoonaa euroa.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 129,31 (142,29) euroa. Käyvän arvon muutoksista johtuvilla laskennallisilla verovelvoilla oikaistu osakekohtainen oma pääoma oli 130,14 (145,51) euroa.
- Valmiiden asuntojen määrä kauden lopussa oli 2 075 (2 033). Rakenteilla olevia asuntoja oli kauden lopussa 66 (140).

Konsernin keskeiset tunnusluvut

Tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 1.10.2022–30.9.2023 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja.

	1.10.–31.3. tai 31.3.		Muutos	1.10.2022– 30.9.2023 tai 30.9.2023
	2024	2023		
Liikevaihto, M€	9,2	8,0	14,8 %	16,8
Nettovuokratuotto, M€	5,7	5,6	2,9 %	11,2
Kauden voitto/tappio, M€	-7,2	-6,6		-10,8 ¹⁾
Realisoitunut voitto/tappio, M€ ²⁾	0,6	2,1	-70,3 %	3,8
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ ²⁾	0,0	2,3	-98,6 %	4,3
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	267,8	271,0	-1,2 %	273,0
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	160,1	170,5	-6,1 %	164,6
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€	107,7	100,5	7,2 %	108,4
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€ ³⁾	14,0	28,7	-51,2 %	17,5
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,6	97,6		97,5
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	52,6	49,0 ⁴⁾		50,4
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 075	2 033	42 kpl	2 070
Asuntoja rakenteilla, kpl	66	140	-74 kpl	84
Osakekohtainen tulos, €	-7,34	-6,67		-10,91 ¹⁾
Osakekohtainen oma pääoma, €	129,31	142,29	-9,1 %	136,65
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	130,14	145,51	-10,6 %	138,61

1) Tunnusluku sisältää irtokalusteiden kirjanpitoikäisyyden muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 4.

2) Kuluvalle tilikaudella tai vertailukaudella ei ole ollut kertaluonteisia eriä. Täten "Ilman kertaluonteisia eriä" -tyyppisiä tunnuslukuja ei esitetä.

3) Rakenteilla olevien asuntojen arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, että asunnot ovat vuokrattu keskimääräisen taloudellisen vuokrausasteen oletettaman mukaan (ks. liitetieto 8.e) arvonmäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon.

4) Tunnusluvun arvo eroaa puolivuosisikatsauksessa 1.10.2022–31.3.2023 esitetystä arvosta 48,8 %, koska vertailukauden tasetta on oikaistu Viron vuokratavuuksien osalta, ks. liitetieto 3

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

	1.1.–31.3.		Muutos	1.10.2022– 30.9.2023
	2024	2023		
Liikevaihto, M€	4,7	4,0	16,4 %	16,8
Nettovuokratuotto, M€	2,9	2,8	1,9 %	11,2
Kauden voitto/tappio, M€	-7,3	-7,7		-10,8 ⁽¹⁾
Realisoitunut voitto/tappio, M€ ⁽²⁾	0,1	1,0	-89,2 %	3,8
Osakekohtainen tulos, €	-7,42	-7,79		-10,91 ⁽¹⁾

1) Tunnusluku sisältää irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 4

2) Kuluvalle tilikaudella tai vertailukaudella ei ole ollut kertaluonteisia eriä. Täten ”Ilman kertaluonteisia eriä” -tyyppisiä tunnuslukuja ei esitetä.

Tulevaisuuden tavoitteet ja näkymät

Taloudelliset tavoitteet

Asuntosalkku asetti kesäkuussa 2022 First North -listautumisen yhteydessä seuraavat taloudelliset tavoitteet, jotka ovat säilyneet muuttumattomina.

- Viron valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlaskettu käypä arvo saavuttaa Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen käyvän arvon vuonna 2025 päättyvän tilikauden loppuun mennessä.
- Luototusaste (Loan to value, LTV) on 35–65 prosenttia.

Yhtiön asettamien taloudellisten tavoitteiden saavuttamista kuvaavat tunnusluvut olivat katsauskauden päättyessä 31.3.2024 seuraavat:

- Viron valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlaskettu käypä arvo oli 121,7 miljoonaa euroa
 - eli 43 % Viron ja Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlasketusta käyvästä arvosta.
- Suomen valmiiden asuntojen käypä arvo oli 160,1 miljoonaa euroa
 - eli 57 % Viron ja Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlasketusta käyvästä arvosta.
 - Asuntosalkulla ei ollut Suomessa rakenteilla olevia asuntoja per 31.3.2024.
- Luototusaste (LTV) oli 52,6 prosenttia

Taloudellinen ohjeistus tilikaudelle 10/2023–9/2024 (Ohjeistus muuttumaton; taustaoletukset päivitetty 30.5.2024)

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

Korkotasoon liittyy viitekoron ja korkomarginaalin lisäksi korkosuojaus ja sen hinta, jotka voivat muuttua vielä ennen suojauksen toteuttamista. Viitekorkojen voimakas nousu vuosina 2022 ja 2023 vaikuttaa negatiivisesti näkymään tilikauden realisoituneesta voitosta. Voimakas inflaatio on vaikuttanut vastikkeisiin Suomessa ja Virossa ja vuokratasoihin erityisesti Tallinnassa. Vastikkeet Virossa ovat konsernille suurimmaksi osaksi vuokralaisilta edelleen laskutettavia eriä, joten vastikkeiden kasvu Virossa ei vaikuta merkittävästi konsernin voittoon, vaikka se vaikuttaakin liikevaihtoon.

Ohjeistus tilikaudelle 1.10.2023–30.9.2024 perustuu Asuntosalkun johdon arvioon, että Suomessa sen taloudellinen vuokrausaste pysyy hyvällä tasolla ja nettovuokratuotto suhteellisen vakaana. Yhtiö uskoo, että Tallinnassa sen vuokra-asuntojen kysyntä ja vuokrataso kehittyvät positiivisesti. Ohjeistus perustuu myös yhtiön suunnitelmaan harmonisoida virolaisen tytäryhtiön tilikausi muun konsernin kanssa 30.9.2024 mennessä, mikä tarkoittaisi 14 kuukauden tilikautta kyseiselle tytäryhtiölle ja vaikuttaisi osaltaan tilikauden liikevaihtoon ja realisoituneeseen voittoon. Ohjeistukseen luo epävarmuutta mahdolliset Ukrainan sodan vaikutukset, inflaation muutokset, Suomen epävarmat talousnäkymät, asuntojen myyntimarkkinan kehitys erityisesti Virossa, rahoituskustannusten nousu yleisesti, korkotason muutokset ja geopoliittiset riskit.

Toimitusjohtajan katsaus

Suomen tytäryhtiöiden lainat uudelleenrahoitettiin onnistuneesti

Katsauskauden päättymisen jälkeen kaikki Asuntosalkun heinäkuussa 2024 erääntymässä olleet lainat uudelleenrahoitettiin. Asuntosalkku on tietojemme mukaan ensimmäinen suurempi asuntosijoitustoimija, joka on uudelleenrahoittanut kokonaan Suomen lainarahoituksensa nykyisessä markkina- ja korkoympäristössä. Yhteismäärältään erääntymässä olleet lainat olivat 100,3 miljoonaa euroa.

Suomen tytäryhtiöt ovat solmineet uusia lainoja 88,0 miljoonan euron arvosta ja emoyhtiö 8,0 miljoonan euron arvosta. Lisäksi ratkaisuun liittyy konsernin lainamäärän pienennys 4,3 miljoonalla eurolla.

Neuvotteluja uusista lainoista käytiin hyvässä hengessä useiden tahojen kanssa. Päättävien lainojen vanhat rahoitusehdot ovat pysyneet voimassa neuvottelujen ajan, ja Asuntosalkku on hyötynyt siitä. Päättävät lainat on solmittu nollakorkoaikana ja lainojen ehdot ovat siten olleet Asuntosalkun kannalta suotuisia, ja Asuntosalkku on hyötynyt niiden voimassaolosta aivan lainakausien takarajan tuntumaan saakka. Asuntosalkku hyödynsi käytössä olleen ajan mahdollisimman hyvien ehtojen neuvottelemiseksi uusiin lainoihin, joilla rahoitus hoidetaan kesästä 2024 alkaen. Yhtiö sai sekä tänä että viime vuonna useilta tahoilta indikaatiivisia lainatarjouksia, ja neuvottelut käytiin perusteellisesti.

Suomen tytäryhtiöiden 88,0 miljoonan euron rahoituksen maturiteetti on 3+1+1 vuotta, missä vuodet 1+1 ovat jatko-optioita molemminpuolisella suostumuksella. Emoyhtiön laina on maturiteetiltaan 3 vuotta. Asuntosalkku ei jakanut viime tilikaudelta osinkoa, ja kassavarat mahdollistivat nyt lainamäärän pienentämisen. Tämä paransi Asuntosalkun asemaa lainaneuvotteluissa.

Asuntosalkun johto on erityisen tyytyväinen siihen, että kaikki Suomen lainat ovat voimassa vähintään vuoden 2027 kesään ja että yhtiön Tallinnan liiketoimintaan liittyvät lainat erääntyvät vasta vuosina 2026–2028. Asuntosalkku-konsernin rahoittajapankkeina toimivat Danske Bank, Nordea, Norion Bank, OP, SEB ja Swedbank. Myös muiden yhtiötä rahoittamaan kiinnostuneiden tahojen kanssa käytiin prosessin aikana neuvotteluja hyvässä hengessä.

Uusittujen lainojen kokonaiskoron arvioitu taso on 5,3 % sisältäen marginaalin, viitekoron sekä kesäkuussa tarkentuvat korkosuojauskustannukset. Korkosuojaus tehdään vähintään 66 miljoonan euron nimellisarvolle koko laina-ajaksi. Asuntosalkun johto on tyytyväinen rahoituksen ehtoihin. Yhtiöllä on toimintahistoriansa perusteella edellytykset tuottaa niillä positiivista liiketoiminnan kassavirtaa.

Yhtiön johto uskoo uuden lainajärjestelyn olevan kilpailukykyinen ja yhtiölle paras mahdollinen kokonaisratkaisu. Yhtiön johto myös katsoo, että rahoitussopimusten solmiminen noin 8,0 miljoonan euron osalta tytäryhtiöiden sijaan emoyhtiölle antaa konsernille joustavuutta Suomen ja Tallinnan toimintojen rahoituksen kokonaisvaltaisessa hallinnoimisessa ja kehittämisessä.

Lainojen hyvin onnistunut uudelleenrahoitusprosessi osaltaan osoittaa, että Asuntosalkun konsepti toimii myös haastavissa markkinaoloissa. Valittu strategia on osoittanut toimivuutensa sekä heikommissa että vahvemmissa asuntomarkkinasykleissä, ja Asuntosalkku katsoo sopeutuneensa hyvin nykyiseen markkinatilanteeseen.

Tallinnassa myyntejä kaupp-arvoja ja tuottoarvoja korkeammilla hinnoilla

Asuntosalkku on salkun jalostuksen yhteydessä myynyt kuluvalle tilikaudella 23 asuntoa Tallinnasta. Kaupat olivat voitollisia, ja toteutuneet kauppahinnat olivat keskimäärin seitsemän prosenttia yli kaupp-arvolla arvioidun asuntojen käyvän arvon. Toteutuneet kauppahinnat olivat yhteensä 4,2 miljoonaa euroa ja keskimääräinen kauppahinta 183 tuhatta euroa.

Asuntosalkulla on tuottoarvomenetelmällä arvioidun asuntojen käyvän arvon lisäksi myös vertailukauppoihin perustuva kaupp-arvo mm. rahoitusta varten. Tallinnassa viimeisimmän tilinpäätöksen yhteydessä portfolion



kauppa- ja tuottoarvot olivat yhden prosentin sisällä toisistaan. Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 4,01 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja. Vastaavasti kauppa-arvomenetelmän mukaisilla kauppa-arvoilla laskien myytyjen asuntojen käypä arvo oli yhteensä 4,0 miljoonaa euroa.

Yksittäiset asunnot ovat iso etu, koska niitä voi myydä asunto kerrallaan.

Asuntojen myyminen matalilla tuottovaatimuksilla tässä markkinatilanteessa on kannattavaa.

Markkinakorot ovat nousseet viimeisen kahden vuoden aikana selkeästi. Korkotason muutokset ovat jo vaikuttaneet Asuntosalkun rahoituskustannuksiin suurimman osan korkosuojauksista päätyttyä ja viitekorkojen noustua. Yhtiön liiketoiminta on ollut voitollista myös muuttuneessa korkoympäristössä.

Sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen tuottovaatimukset ovat olleet nousseiden korkojen vuoksi selkeässä nousussa vuoden 2022 jälkipuoliskolta lähtien. Tämä vaikuttaa kaikkiin toimijoihin markkinoilla, ja olemme myös raportoineet käyvän arvon laskua Asuntosalkun portfolion osalta. Korkotason muutokset tulevat jatkossakin vaikuttamaan asuntojen käypään arvoon sekä rahoituskustannuksiin.

Asuntoja myytäessä vapautuu pääomaa, ja pääoma saadaan tehokkaaseen käyttöön maksamalla lainaa takaisin tai nostamalla sitä vähemmän. Näin säästetään korkokuluissa ja samalla lainamäärä on pienempi. Erityisen kannattavaa asuntojen myynti on silloin, kun asuntoja onnistutaan myymään rahoituskustannuksia matalammilla tuottovaatimuksilla.

Kokonaisportfolio on tuottanut juoksevaa tuottoa hyvin. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli neljänneksen päättyessä 96,6 prosenttia. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa korkealla tasolla (97,2 % 31.3.2024). Tallinnan vahvasti kehittyvillä markkinoilla vuokrausasteemme oli myös hyvällä tasolla (95,3 % 31.1.2024).

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

Strategiamme antaa hyvät lähtökohdat tulevaisuuteen

Vaikka kuluva tilikausi jatkuu markkinaolosuhteiltaan haastavana, uskomme Asuntosalkun suhteelliseen kilpailukykyyn juuri tällaisissa vaikeissa olosuhteissa. Yksittäisiin asuntoihin painottuva strategiamme mahdollistaa joustavan asuntokohtaisen markkinoinnin ja vuokrahinnoittelun. Sijoitusstrategiamme toimi myös päättyneellä neljänneksellä hyvin.

Tallinnan kehittyvä asuntomarkkina tasapainotti Suomen haastavampaa tilannetta. Asuntosalkku on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä. Kaikki Viron asuntomme sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin vanhan kaupungin läheisyydessä. Ne ovat laadukkaasti kalustettuja premium-luokan asuntoja, jotka mahdollistavat hyvän vuokratuoton korkealla vuokrausasteella. Asuntoja paikan päällä nähneet kuvailevat niitä tyyppillisesti hyvin lyhyesti ilmauksella WAU!

Suomessa taas menestysreseptinä on tarjota asuntokohtaiselta kokonaisvuokraltaan edullisia asuntoja, jotka pidetään tarkoituksenmukaisessa kunnossa ja joihin todella monella on kaikissa markkinatilanteissa varaa.

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle

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

Asuntosalkun osakkeenomistaja saa ammatillisorganisaation edut tehokkaasti ja pienillä kuluilla. Esimerkiksi sijoitusasunnon ostosta menee varainsiirtovero, jota Asuntosalkun osakkeiden kaupasta ei makseta. Lisäksi kaupankäynti Asuntosalkun osakkeilla on sijoitusasunnon kaupaa yksinkertaisempaa.

Jaakko Sinnemaa
toimitusjohtaja

Markkinakatsaus

Yleinen toimintaympäristö

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

Alla olevassa taulukossa on esitetty Suomen ja Viron Valtiovarainministeriöiden (Virossa *Rahundusministeeriumi*) keväällä 2024 julkaisemien talousennusteiden mukainen vuosittainen kehitys bruttokansantuotteessa markkinahintaan, työttömyysasteessa (15–74-vuotiaat) sekä inflaatiota kuvaavassa kuluttajahintaindeksissä.

BKT	2025E	2024E	2023
Suomi	1,6 %	0,0 %	-1,0 %
Viro	3,3 %	0,0 %	-3,0 %
Työttömyys			
Suomi	7,2 %	7,4 %	7,2 %
Viro	6,7 %	7,2 %	6,4 %
Inflaatio, kuluttajahinnat			
Suomi	2,4 %	2,4 %	4,1 %
Viro	2,5 %	3,4 %	9,2 %

Lähteet: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus, kevät 2024, 25.4.2024 ja Rahandusministeeriumi kevädine majandusprognoos 2024, 4.4.2024

Toimialan toimintaympäristö

Kaupungistuminen ja väestönkasvu

Kaupungistumisen megatrendin odotetaan jatkuvan, ja Tilastokeskus arvioi väestönkasvuksi vuosina 2024–2040 yhtiön keskeisimmillä kohdealueilla Suomessa 9,4 prosenttia, mikä vastaa noin 170 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Pääkaupunkiseudun asukasluvun odotetaan kasvavan 11,0 prosenttia vastaavalla ajanjaksolla, mikä tarkoittaa noin 136 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Koko maan väestön ennustetaan puolestaan laskevan samana aikana 0,3 prosenttia, mikä vastaa noin 17 000 asukkaan kumulatiivista vähentymistä. Muuttoliikkeen kohti kaupunkeja ennustetaan siis jatkuvan Suomessa.¹

Myös Virossa muuttoliikkeen ennustetaan jatkuvan kohti pääkaupunki Tallinnaa, jossa väkiluvun ennustetaan kasvavan vuosien 2024–2040 aikana 7,2 prosenttia, mikä vastaa noin 32 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Vastaavasti koko Viron osalta väkiluvun arvioidaan laskevan vuosien 2023–2040 aikana 1,9 prosenttia, mikä vastaa noin 25 000 asukkaan kumulatiivista vähentymistä.²

Asuntojen hintojen kehitys

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan asuntojen hintakehitys on ollut vahvaa yhtiön kohdealueilla. Tilastokeskuksen tuottamien tilastojen mukaan Suomen pääkaupunkiseudulla sijaitsevien vanhojen osakehuoneistojen keskimääräiset neliöhinnat olivat kasvaneet 31,3 prosenttia, kun verrataan vuoden 2010 hintoja vuoden 2023 hintoihin. Kyseisellä ajanjaksolla pääkaupunkiseudun vanhojen osakehuoneistojen hintojen huippu ajoittui 2022 toiseen kvartaaliin (1.4.–30.6.2022). Lyhyen aikavälin tarkastelu osoittaa, että vanhojen osakehuoneistojen hinnat laskivat pääkaupunkiseudulla 3,6 prosenttia vuoden 2023 aikana³.

Tallinnassa asuinhuoneistojen hinnat ovat nousseet selvästi Suomen pääkaupunkiseudun hintoja enemmän pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Asuinhuoneistojen keskimääräiset neliöhinnat Tallinnassa olivat nousseet 234,0 prosenttia, kun verrataan vuoden 2010 hintoja vuoden 2023 hintoihin. Tallinnassa tarkastelujakson hintojen huippu ajoittui vuoden 2023 neljänteen kvartaaliin. Tallinnassa asuinhuoneistojen hinnat nousivat 6,1 prosenttia vuoden 2023 aikana.⁴

Vuokramarkkinat

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

² Statistics Estonia: Population projection 2020-2080

³ Tilastokeskus: Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät tontin omistusmuodon mukaan, vuosittain, 2009-2022; ja Tilastokeskus: Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, neljännesvuosittain, 2006Q1-2023Q4

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

Suomen ja Viron vuokramarkkinat eroavat toisistaan selkeästi muun muassa vuokralla asuvien osuudella. Tallinnassa vuokralla asuvien osuus kaupungin väestöstä oli vuonna 2021 noin 19 prosenttia.⁵ Helsingissä vuokra-asuminen on selkeästi Tallinnaa yleisempää, sillä vuokralla asuvien osuus kaupungin väestöstä vuonna 2021 oli noin 46 prosenttia.⁶

Taloudellinen katsaus

Liikevaihto ja tulos

Asuntosalkun puolivuotiskauden liikevaihto kasvoi mutta tulos laski edelliseen tilikauteen verrattuna. Liikevaihdon kasvua selittää konsernin asuntomäärän kasvu, Viron vuokratasojen ja vastikkeiden kasvu sekä sijoitusten realisoituneiden luovutusvoittojen kasvu. Tilikauden tuloksen laskua selittää suurimmaksi osaksi merkittävä korkokulujen kasvu. Vastakkaisesti vaikutti realisoitumaton voitto/tappio, joka oli negatiivinen mutta kuitenkin vertailukautta parempi. Positiivisesti tilikauden voittoon vaikutti myös asuntojen myyminen yli arvonmääritysarvon.

Asuntosalkun liikevaihto kasvoi 9,2 (8,0) miljoonaa euroon. Liikevaihto koostuu pääasiassa vuokratuotoista, jotka olivat 8,3 (7,9) miljoonaa euroa, ja sijoitusten realisoituneista luovutusvoitoista, jotka olivat 0,9 (0,1) miljoonaa euroa. Yhtiön nettovuokratuotto kasvoi 5,7 (5,6) miljoonaa euroon. Liikevaihdon kasvusta suurin osa johtuu kasvaneista sijoitusten realisoituneista luovutusvoitoista. Tämän lisäksi liikevaihdon ja nettovuokratuoton kasvuun vaikutti asuntoportfolion kasvu Virossa, mikä puolestaan vaikuttaa vuokratuottoon ja vastikkeisiin, ja viime tilikauden aikana tehdyt vuokrankorotukset. Vastikkeet ovat Virossa suurimmaksi osaksi, mutta eivät täysin, läpilaskutettavia, joten nekin vaikuttavat liikevaihdossa vuokratuottoon.

Liiketoiminnan muut tuotot olivat -8,9 (-9,9) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan muiden tuottojen muutos johtuu suurimmaksi osaksi realisoitumattomasta voitosta/tappiosta, joka esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa, vaikka se olisi negatiivinen.

Realisoitumaton voitto/tappio oli Suomessa ja Virossa yhteensä -9,0 (-10,0) miljoonaa euroa, josta Suomen portfolion osuus oli -5,6 (-6,6) miljoonaa euroa ja Viron portfolion -3,4 (-3,4) miljoonaa euroa. Negatiivisen realisoitumattoman voiton/tappion voimakkain ajuri oli arvioinnissa käytettävän tuottovaatimuksen kasvu (ks. liitetieto 8.e). Realisoitumaton voitto/tappio on laskennallinen erä, joka syntyy sijoitusten käyvän arvon muutoksen ja nettoinvestointien erotuksesta. Erä sisältää kauden lopussa omistettujen asuntojen vaikutuksen lisäksi kauden aikana myydyistä asunnosta syntyvän vaikutuksen, kun myydyistä asunnoista aiemmin kirjatut realisoitumattomat voitot vähennetään tuloksesta.

Materiaalit ja palvelut -ryhmän kulut kasvoivat ja olivat -3,0 (-2,7) miljoonaa euroa. Muutosta selittää lähinnä vastikkeiden kasvu -2,4 (-2,3) miljoonaa euroon, muiden ostojen kasvu -0,2 (-0,1) miljoonaa euroon ja ulkopuolisten palveluiden kasvu -0,3 (-0,3) miljoonaa euroon. Ulkopuoliset palvelut koostuivat sekä päättyneellä kaudella että vertailukaudella lähes kokonaan välityspalkkioista, ja välityspalkkiot kasvoivat suurimmaksi osaksi myytyjen asuntojen myyntivälityspalkkioiden vuoksi.

Muut korko- ja rahoitustuotot olivat 0,1 (0,0) miljoonaa euroa. Positiivisten viitekorkojen vuoksi yhtiön oli mahdollista saavuttaa korkotuottoja lyhytaikaisten korkosijoitusten avulla. Korkokulut ja muut rahoituskulut kasvoivat merkittävästi ja olivat -3,9 (-1,6) miljoonaa euroa. Muutos korkokuluissa johtuu suurimmaksi osaksi muutoksista korkojohdannaisissa. Viime tilikaudella yhtiöllä oli voimassa huomattavasti enemmän aiemmin solmittuja, edullisia korkosuoja, joista suurin osa päättyi viime tilikauden aikana. Osittain korkokulujen kasvuun vaikutti myös konsernin suurempi lainamäärä. Yhtiön lainapäöman kasvu selittyy Linnakodu OÜ:n nostamalla uusilla lainoilla.

Voitto (-tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja laski -7,9 (-7,6) miljoonaa euroon. Tappio johtuu niin katsauskaudella kuin vertailukaudellakin realisoitumattomasta voitosta/tappiosta. Laskua vertailukaudesta selittää suurimmaksi osaksi korkokulujen kasvu. Vastakkaisesti vaikuttivat merkittävimmin muutos realisoitumattomassa voitossa/tappiossa ja sijoitusten realisoituneiden luovutusvoittojen kasvu.

Tuloverot olivat positiivinen 0,7 (1,0) miljoonaa euroa, joista realisoitumattomasta voitosta/tappiosta Suomessa johtuvia laskennallisia veroja oli 1,1 (1,3) miljoonaa euroa. Realisoitunut voitto/tappio laski 0,6 (2,1) miljoonaa euroon. Realisoitunut voitto/tappio esittää tilikauden voiton/tappion ilman realisoitumatonta voittoa/tappiota ja tämän vaikutusta laskennallisiin veroihin.

Taloudellinen vuokrausaste 31.3.2024 oli 96,6 % (97,6 %). Korkea vuokrausaste sekä katsauskauden että vertailukauden lopussa (31.3.2023) on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa.

⁵ Statistics Estonia: Population by sex, age group, ethnic nationality, type and tenure status of dwelling, and place of residence (county)

⁶ Tilastokeskus: Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteen ja asuntokunnan koon ja vanhimman iän mukaan, 2005–2021

Taloudellinen asema ja rahavirta

Asuntosalkun taloudellinen asema ja maksuvalmius puolivuotiskauden aikana ja lopussa olivat hyvät. Liiketoiminnan kasvusta huolimatta taseen loppusumma laski lähinnä realisoitumattoman voiton/tappion vuoksi. Omavaraisuusaste laski suurimmaksi osaksi samasta syystä 45,4 %:iin (48,5 %) ja luototusaste (Loan to value, LTV) nousi 52,6 %:iin (49,0 %) myös lähinnä realisoitumattoman tappion vuoksi.

Asuntosalkku-konsernin taseen loppusumma 31.3.2024 oli 281,0 (289,8) miljoonaa euroa.

Pysyvät vastaavat laskivat 270,9 (277,3) miljoonaan euroon. Muutokset asunto-omaisuuden käyvässä arvossa sisältäen irtokalusteiden laskemisen osaksi asuntojen hankintamenoa (ks. liitetieto 4) vaikuttivat pysyviä vastaavia pienentävästi. Positiivisesti vaikuttivat uusien kohteiden hankinnat Tallinnassa ja perusparannusinvestoinnit Suomessa. Asuntosalkun omistamien asuntojen määrä kasvoi puolivuotiskauden aikana 5 (24) asunnolla.

Vaihtuvat vastaavat laskivat 10,1 (12,5) miljoonaan euroon. Rahavaroja oli kauden päättyessä 9,6 (3,8) miljoonaa euroa. Yhtiöllä oli kauden päättyessä rahoitusarvopapereiksi luokiteltuja rahamarkkinasijoituksia 0,0 (8,0) miljoonaa euroa ja rahavaroiksi luokiteltuja likvidejä määrääikaistalletuksia 4,2 (1,0) miljoonaa euroa (luokitteluperusteista ks. liitetieto 2).

Oma pääoma laski 127,6 (140,4) miljoonaan euroon. Laskua selittävät kuluvan tilikauden ensimmäisen puolikkaan ja edellisen tilikauden jälkimmäisen puolikkaan tulos sekä osingonjako.

Kauden päättyessä korollisen vieraan pääoman määrä oli 150,4 (144,7) miljoonaa euroa. Kasvu vertailukauteen nähden selittyy Linnakodu OÜ:n nostamalla lainoilla. Pitkäaikaisen vieraan pääoman laskua 49,6 (127,7) miljoonaan euroon nostetuista lainoista huolimatta selittää konsernin lainoista kahden, määrältään yhteensä 82,3 miljoonaa euroa, muuttuminen pitkäaikaisista lyhytaikaisiksi. Lainojen muutoksen lisäksi asuntojen käypään arvoon arvostamisesta johtuvan laskennallisen verovelan lasku 0,8 (3,2) miljoonaan euroon selittää myös pitkäaikaisen vieraan pääoman muutosta.

Lyhytaikainen vieras pääoma kasvoi 103,9 (21,7) miljoonaan euroon. Kasvu johtuu suurimmaksi osaksi edellä mainitusta kahden lainan muuttumisesta lyhytaikaisiksi. Lyhytaikaisen velan kasvuun vaikutti myös viitekorkojen noususta ja johdannaisten muutoksista johtuva korkovelkojen kasvu.

Konsernin yhtiöistä Linnakodulla oli katsauskauden päättyessä käyttämätöntä lainalimiittii yhteensä 6,2 (9,2) miljoonaa euroa. Muilla konsernin yhtiöillä ei ollut käyttämätöntä lainalimiittii per 31.3.2024 tai 31.3.2023. Lainojen pääomilla painotettu keskimääräinen maturiteetti katsauskauden päättyessä oli 1,1 (2,0) vuotta ja korkosuojauksessa käytettyjen johdannaisten nimellisarvoilla painotettu keskimääräinen maturiteetti 0,6 (0,5) vuotta. 16,5 % (55,3 %) lainojen pääomista oli korkosuojattu. Lainojen keskikorko katsauskauden päättyessä sisältäen marginaalin, viitekoron ja korkosuojauksen vaikutuksen oli 5,1 % (2,8 %).

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli puolivuotiskaudella 0,0 (2,3) miljoonaa euroa. Muutos vertailukauteen selittyy pääasiassa edellä mainitulla korkokulujen kasvulla. FFO ei sisällä sijoitusten realisoituneita luovutusvoittoja.

Katsaus sijoituskohteisiin

Asuntosalkulla oli puolivuotiskauden päättyessä 1 413 (1 414) asuntoa Suomessa ja 662 (619) Virossa sekä 66 (140) rakenteilla olevaa asuntoa Virossa. Viron asunnot sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin vanhan kaupungin läheisyydessä. Konserniyhtiöistä Asuntosalkku Suomi ja Suomen Asuntovarainhoito omistavat asuntoja Suomessa ja Linnakodu Virossa, Tallinnassa. Emoyhtiö ei omista asuntoja suoraan.

Asuntosalkun valmiiden asuntojen käypä arvo 31.3.2024 oli 267,8 (271,0) miljoonaa euroa. Konsernin asuntoportfolion valmiiden asuntojen käyvät arvot jakautuivat 31.3.2024 Suomen ja Viron kesken siten, että 59,8 (62,9) prosenttia käyvistä arvoista muodostui asunnoista Suomessa ja 40,2 (37,1) prosenttia asunnoista Virossa. Suomessa ei ollut katsauskauden tai vertailukauden päättyessä rakenteilla olevia asuntoja. Virossa sijaitsevien valmiiden asuntojen käypä arvo oli 107,7 (100,5) miljoonaa euroa ja rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo 14,0 (28,7) miljoonaa euroa.

Käyvän arvon perusteella valmiiden asuntojen arvo per neliometri on Suomessa 2 950 (3 137) ja Virossa 4 418 (4 435) euroa sekä koko portfoliolle yhteensä 3 405 (3 519) euroa per neliometri. Pinta-alat asunnoissa yhteensä ovat Suomessa 54 277 (54 345) m² ja Virossa 24 377 (22 662) m² eli koko portfoliossa 78 654 (77 007) m².

Yhtiön Suomessa sijaitsevien asuntojen käypä arvo jakautuu alueellisesti seuraavasti: 37 % (37 %) Helsingissä, 34 % (34 %) Vantaalla, 7 % (7 %) Espoossa, 9 % (9 %) Tampereen, Turun ja Lahden seuduilla sekä 13 % (13 %) pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ja muualla Etelä-Suomessa.

Asuntosalkun koko asuntoportfolion valmiiden asuntojen keskineliökoko 31.3.2024 oli 37,9 m² (37,9). Asuntoportfolion jakauma huoneluvun mukaan on esitetty seuraavassa taulukossa erikseen Suomen ja Viron asuntojen osalta.

Asuntojen lukumäärä huoneistotyypeittäin, Suomi	31.3.2024		31.3.2023	
	kpl	%	kpl	%
Yksiöt	933	66,0 %	933	66,0 %
Kaksiot	401	28,4 %	401	28,4 %
Kolmiot ja suuremmat	79	5,6 %	80	5,7 %
Yhteensä ⁽¹⁾	1 413	100,0 %	1 414	100,0 %

Asuntojen lukumäärä huoneistotyypeittäin, Viro	31.1.2024		31.1.2023	
	kpl	%	kpl	%
Yksiöt	218	32,9 %	210	33,9 %
Kaksiot	410	61,9 %	383	61,9 %
Kolmiot ja suuremmat	34	5,1 %	26	4,2 %
Yhteensä ⁽¹⁾	662	100,0 %	619	100,0 %

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

Asuntosalkun asuntoportfolion valmiiden asuntojen keskibruttovuokra 31.3.2024 oli 640 €/kk (629). Asuntoportfolion jakauma vuokrien mukaan on esitetty alla olevassa taulukossa erikseen Suomen ja Viron asuntojen osalta.

Asuntojen jakauma kuukausivuokrien mukaan	2024		2023	
	Suomi, 31.3.	Viro 31.1.	Suomi, 31.3.	Viro, 31.1.
< 450 €	6,1 %	11,5 %	7,1 %	15,5 %
450–500 €	4,7 %	8,6 %	4,0 %	11,5 %
501–550 €	4,7 %	11,3 %	5,0 %	11,3 %
551–600 €	14,4 %	12,5 %	15,1 %	14,2 %
601–650 €	20,2 %	15,6 %	22,0 %	14,2 %
651–699 €	17,2 %	14,0 %	18,8 %	12,8 %
> 700 €	32,6 %	26,4 %	27,9 %	20,5 %

Seuraavassa taulukossa on esitetty yhtiön asuntojen osuus pääkaupunkiseudulla/pääkaupungissa, etäisyys lähimpään raideliikennepysäkkiin, pienten asuntojen (yksiöt ja kaksiot) osuus valmiista asunnoista sekä omalla tontilla sijaitsevien asuntojen osuus.

Raideliikenneasemia lähellä olevien asuntojen määrä ja osuus kasvoi hieman edellisestä puolivuotiskaudesta Raide-Jokeri pikaraitiolinjan käyttöönoton johdosta Helsingissä.

Osuus asunnoista	Suomi, pääkaupunkiseutu, 31.3.2024	Suomi, 31.3.2024	Viro, 31.1.2024
Pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo ja Vantaa) / pääkaupungissa, käyvät arvot	n/a	78 %	100 %
Etäisyys raideliikennepysäkistä enintään 600 m (kpl)	54 %	39 %	79 %
Etäisyys raideliikennepysäkistä enintään 1 000 m (kpl)	73 %	54 %	96 %
Yksiöiden ja kaksiöiden osuus valmiista asunnoista (kpl)	99 %	94 %	95 %
Asunnot omalla tontilla (kpl)	91 %	91 %	100 %

Katsauskauden keskeiset tapahtumat

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

Asuntosalkku myi 13 asuntoa Tallinnasta ajalla 1.8.2023–31.1.2024. Kauppahinnat myydyistä asunnoista olivat yhteensä 2,3 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa. Luovutusvoittojen määrä katsauskaudella yhteensä oli 0,9 miljoonaa euroa.

Asuntosalkku tiedotti 17.10.2023 sisällyttävänsä asuntojen irtokalusteet jatkossa asuntojen hankintamenoon realisoitumattoman voiton/tappion laskennassa. Muutoksen vaikutus sisältyi jo 1.10.2022–30.9.2023 tilikauden tuloslaskelmaan ja taseeseen.

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

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

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

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.1.2024. Yhtiökokouksen päätökset esitetään luvussa ”Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset”.

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

Asuntosalkku teetti katsauskaudella uudet käyvän arvon arviolausunnot Suomen ja Tallinnan asuntoportfoliostaan. Tallinnan asuntoportfolion valmiiden asuntojen käypä arvo laski 108,4 miljoonasta eurosta 107,7 miljoonaan euroon jaksolla 31.7.2023–31.1.2024. Käyvän arvon lasku oli 0,7 miljoonaa euroa, ja nettoinvestoinnit asuntoihin samalla puolen vuoden jaksolla olivat 2,7 miljoonaa euroa. Täten realisoitumatonta tappiota Tallinnan asunnoista kirjattiin ensimmäisellä vuosipuolikkaalla noin 3,4 miljoonaa euroa. Portfolion arvoa alentavasti vaikutti arviossa käytetyn tuottovaatimuksen nousu 4,69 %:iin edellisen arvion 4,34 %:sta. Linnakodun tilikausi (1.8.–31.7.) eroaa emoyhtiön tilikaudesta.

Suomeen sijoittuvan portfolion käypä arvo laski 164,6 miljoonasta eurosta 160,1 miljoonaan euroon jaksolla 30.9.2023–31.3.2024. Käyvän arvon lasku oli 4,5 miljoonaa euroa ja nettoinvestoinnit asuntoihin samalla puolen vuoden jaksolla olivat 1,1 miljoonaa euroa. Täten realisoitumatonta tappiota kirjattiin noin 5,6 miljoonaa euroa. Arviossa käytetyt tuottovaatimukset nousivat edelliseen arvioon verrattuna.

Asuntosalkku tiedotti 8.2.2024 konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän uutta kautta koskevista päätöksistä.

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

Tapahtumat katsauskauden jälkeen

Asuntosalkku myi 10 asuntoa Virossa ajalla 1.2.2024–28.5.2024, eli tilikaudella 28.5.2024 mennessä yhteensä 23 asuntoa sisältäen myös 1.8.2023–31.1.2024 myydyt asunnot. Kauppahinnat myydyistä asunnoista tilikauden alusta laskien 28.5.2024 saakka olivat yhteensä 4,2 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa, jonka määrä oli yhteensä 1,7 miljoonaa euroa. Myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat ylittävät niiden yhteenlasketut arvioidut kauppa-arvot 6,6 %:lla. Yhtenä kokonaisuutena laskien kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 4,01 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja.

Asuntosalkku tiedotti 22.5.2024 uudelleenrahoittaneensa kaikki Suomen tytäryhtiöiden lainansa onnistuneesti. Heinäkuussa 2024 erääntymässä olleet lainat olivat yhteismäärältään 100,3 miljoonaa euroa. Suomen tytäryhtiöt solmivat uusia lainoja 88,0 miljoonan euron arvosta, emoyhtiö solmi uuden lainan 8,0 miljoonan euron arvosta, ja lisäksi ratkaisuun liittyy konsernin lainakannan vähentäminen kokonaisuutena noin 4,3 miljoonalla eurolla.

Onnistuneiden lainaneuvottelujen seurauksena kaikki Suomen lainat ovat voimassa vähintään vuoden 2027 kesään. Suomen tytäryhtiöiden 88,0 miljoonan euron uusi lainarahoitus on maturiteetiltaan mallia 3+1+1 vuotta, missä vuodet 1+1 ovat lainojen jatko-optioita molemminpuolisella suostumuksella. Emoyhtiön 8,0 miljoonan euron laina on maturiteetiltaan 3 vuotta. Uusittujen lainojen kokonaiskoron arvioitu taso on 5,3 % sisältäen marginaalin,

viitekoron sekä kesäkuussa tarkentuvat korkosuojauskustannukset. Korkosuojaus tehdään vähintään 66 miljoonan euron nimellisarvolle koko laina-ajaksi.

Henkilöstö, johto ja hallinto

Konsernin yhtiöiden henkilömäärät katsauskaudella keskimäärin kokoaikaisiksi henkilöiksi muutettuna olivat seuraavat:

Konserniyhtiö	1.10.2023–31.3.2024	1.10.2022–31.3.2023
Asuntosalkku Oyj	6	5
Asuntosalkku Suomi Oy	2	1
Suomen Asuntovainhoito Oy	1	1
Linnakodu OÜ	4	4
Yhteensä	13	11

Tämän lisäksi konsernin palveluksessa on kussakin konsernin suomalaisessa yhtiössä toimitusjohtajana toimiva Jaakko Sinnemaa. Toimitusjohtaja Sinnemaa ja vertailukaudella myös Linnakodu OÜ:n hallituksen jäsenenä ja operatiivisesta johdosta vastaavana toiminut Ivo Saluoks eivät sisälly taulukon lukuihin.

Hallitus ja johtoryhmä

Asuntosalkun nykyinen hallitus on esitelty alla olevassa taulukossa.

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

Yhtiön nykyinen johtoryhmä on esitelty alla olevassa taulukossa. Johtoryhmä on perustettu vuonna 2022.

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

Hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osoite on Ilmalankuja 2 L, 00240 Helsinki.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastaja on tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Turo Koila.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Puolivuotiskauden päättyessä yhtiön osakkeiden lukumäärä oli 986 592 (986 592). Liikkeelle laskettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä oli puolivuotiskauden aikana 986 592 (986 592).

Osakkeenomistajien määrä katsauskauden päättyessä 31.3.2024 oli 583 (491).

Kaupankäynti Asuntosalkun osakkeella

Asuntosalkun osakkeita vaihdettiin 1.10.2023–31.3.2024 välisenä aikana yhteensä 16 831 (36 988) osaketta, eli 1,7 (3,7) prosenttia osakkeiden määrästä. Vaihdon arvo oli 1,3 (3,9) miljoonaa euroa.

Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 28.3.2024 oli 74,00 (87,00) euroa per osake. 1.10.2023–31.3.2024 välisenä aikana alin kaupankäyntikurssi yhtiön osakkeella oli 69,50 (87,00) euroa per osake, ylin 84,50 (129,00) euroa per osake ja keskimääräinen 75,15 (105,52) euroa per osake. Asuntosalkku-konsernin markkina-arvo katsauskauden lopussa 31.3.2024 oli 73,0 (85,8) miljoonaa euroa.

Asuntosalkun osakkeiden kaupankäyntitunnus on ASUNTO ja ISIN-tunnus FI4000517602.

Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.1.2024. Yhtiökokouksessa vahvistettiin tilinpäätös 30.9.2023 päätyneeltä tilikaudelta, päätettiin tilikauden voitonjaosta hallituksen esityksen mukaisesti, myönnettiin vastuuvapaus hallitukselle ja toimitusjohtajalle ja päätettiin hallituksen jäsenten palkkioista sekä jäsenten lukumäärästä. Kokouksessa vahvistettiin hallituksen jäsenten lukumääräksi viisi. Aiempi hallitus valittiin jatkamaan tehtävässään, eli hallitukseen valittiin Hille Korhonen, Timo Metsola, Topi Piela, Arto Puolimatka ja Kim Väisänen.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen mukaisesti, että 30.9.2023 päätyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen perusteella ei jaeta osinkoa ja että tilikauden voitto kirjataan edellisten tilikausien voitto-/tappiotilille.

Yhtiökokous päätti lisäksi, että Yhtiön tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, joka on ilmoittanut, että päävastuullisena tarkastajana toimii KHT Turo Koila.

Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään Yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta ja osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Kaikki yhtiökokouksen päätökset ja päätösten yksityiskohdat ovat luettavissa Asuntosalkun verkkosivuilta osoitteesta asuntosalkku.fi/yhtiötiedotteet/asuntosalkku-oyjn-varsinaisen-yhtiokokouksen-ja-hallituksen-jarjestaytymiskokouksen-paatokset/.

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Yhtiö päätti katsauskauden aikana johto- ja avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän yksityiskohdista 30.9.2024 päätyvälle tilikaudelle. Yhtiö tiedotti asiasta 8.2.2024. Yhtiö maksaa palkkiot kokonaan rahana, ja osallistujan tulee ostaa Asuntosalkun osakkeita vähintään 40 %:n osuudella saamastaan bruttopalkkiosta.

Yhtiö ei luovuttanut osakkeita katsauskauden aikana. Hallitus päätti, että 30.9.2023 päätyneen tilikauden osalta kannustinjärjestelmän palkkiot maksetaan rahana.

Yhtiön hallussa ei ollut yhtiön omia osakkeita katsauskauden päättyessä 31.3.2024. Yhtiö maksaa hallituspalkkiot rahana.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

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

Vaikka konsernilla on korkojohdannaisten avulla toteutettuja korkosuojauksia, huomattava osa konsernin lainoista on vaihtuvakorkoista, jolloin konserni hyötyisi viitekorkojen mahdollisesta laskusta, mutta mahdollinen korkojen nousu heikentäisi konsernin tulosta. Rahoituskustannukset voivat nousta viitekorkojen lisäksi myös korkosuojauksen hintaan vaikuttavan korkojen tulevaisuudennäkymän vuoksi, koska konsernin toukokuussa 2024 solmittuihin lainoihin toteutetaan mittava korkosuojaus kesällä 2024.

Asuntosalkku on myynyt viimeisen vuoden aikana Tallinnassa useita asuntoja arvonmääritysarvoja korkeammilla hinnoilla ja huomattavilla luovutusvoitoilla. Tallinnan asuntomarkkinoiden tilanne voi kuitenkin muuttua, ja Asuntosalkun mahdollisuus saavuttaa luovutusvoittoja Tallinnassa voi heikentyä tai poistua kokonaan.

Geopoliittisen tilanteen vuoksi mahdollisiin liiketoimintaympäristön muutoksiin tai häiriöihin liittyy korostunut riski. Mahdolliset häiriöt voivat vaikuttaa myös viitekorkoihin.

Inflaatio vaikuttaa konsernin kuluihin ja investointien tuottavuuteen mm. asuntojen hoitokulujen ja rakentamisen kustannusten kautta, mutta kustannusten nousu ei välttämättä ole siirrettävissä kokonaan tai lainkaan vuokriin. Asuntosalkun kohdealueiden ja -segmentin vuokramarkkinoiden kilpailu voi poiketa merkittävästi yleisestä keskiarvosta, ja Asuntosalkun portfolion vuokrat voivat kehittyä yleistä markkinaa paremmin tai huonommin.

Asuntojen hintojen nousu Virossa voi vaikeuttaa yhtiön kasvun toteuttamista suunnitellusti ja tuottavasti Virossa. Yhtiön strategian mukaisia sijoituskohteita voi tulla tarjolle vähemmän ja niiden hinnat voivat vaikeuttaa sijoittamista kannattavasti. Asuntojen kauppahintojen nousu ei kuitenkaan välttämättä vaikuta, ainakaan suoraan, yhtiön portfolion käypään arvoon, joka arvioidaan asuntojen tuottoarvon perusteella.

Taloudellinen tiedottaminen

Asuntosalkku julkaisee 22.8.2024 liiketoimintakatsauksen ajalta 1.10.2023–30.6.2024.

Lehdistö- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 30.5.2024 klo 9.30. Esitystä voi seurata webcastina [tästä linkistä](#). Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/.

Helsingissä 29.5.2024

Asuntosalkku Oyj

Hallitus



Konsernituloslaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2023– 31.3.2024	1.10.2022– 31.3.2023	1.10.2022– 30.9.2023
LIIKEVAIHTO			
Vuokratuotto	8 262	7 917	15 988
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	910	83	802
Muu myynti	31	17	39
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	9 202	8 017	16 828
Liiketoiminnan muut tuotot			
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-5 562	-6 606 ⁽¹⁾	-12 845 ⁽¹⁾
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-3 407	-3 365 ⁽¹⁾	-4 317 ⁽¹⁾
Muut liiketoiminnan muut tuotot	60	56	180
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	-8 910	-9 915	-16 982
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja ostot			
Vastikkeet/vuokrat	-2 407	-2 262	-4 550
Pienkorjaukset	-135	-98	-211
Muut ostot tilikauden aikana	-171	-98	-215
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-2 713	-2 458	-4 976
Ulkopuoliset palvelut	-323	-260	-570
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-3 036	-2 718	-5 546
Henkilöstökulut	-719	-634	-1 213
Poistot ja arvonalentumiset	-231	-203⁽²⁾	-425
Liiketoiminnan muut kulut	-462	-492^(1,2)	-876⁽¹⁾
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-4 156	-5 946	-8 214
Rahoitustuotot ja -kulut			
Muut korko- ja rahoitustuotot	139	0	181
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 930	-1 625	-4 811
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 791	-1 625	-4 630
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-7 948	-7 571	-12 844
Tuloverot			
Tilikauden verot	-408	-332	-489
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	1 112	1 321	2 569
Tuloverot yhteensä	705	989	2 080
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	-7 243	-6 582	-10 764

1) Vertailukautta ja 2023 päättynyttä kokonaista tilikautta on oikaistu realisoitumattoman voiton/tappion käsittelyn osalta, katso liitetieto 3.

2) Vertailukautta on oikaistu myytyjen asuntojen kalusteiden jäännösarvon käsittelyn osalta, katso liitetieto 3.

Konsernitase

(tuhatta euroa)	31.3.2024	31.3.2023	30.9.2023
V a s t a a v a a			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	-	7	-
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto	2 214	2 036	2 174
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 214	2 036	2 174
Sijoitukset			
Kiinteistöt	108 606	104 778	109 844
Kiinteistöarvopaperit	160 100	170 500	164 600
Sijoitukset yhteensä	268 706	275 278	274 444
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	270 921	277 320	276 618
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	19	15	16
Saamiset			
Lyhytaikaiset			
Myyntisaamiset	295	295	176
Muut saamiset	80	0 ⁽²⁾	107
Siirtosaamiset	136	352 ⁽²⁾	108
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	512	648	392
Saamiset yhteensä	512	648	392
Rahoitusarvopaperit			
Rahamarkkinasijoitukset	-	7 985	990
Rahoitusarvopaperit yhteensä	-	7 985	990
Rahavarat			
Rahat ja pankkisaamiset	5 408	2 819 ⁽¹⁾	5 558
Likvidit määräaikaistalletukset	4 187	1 000	5 100
Rahavarat yhteensä	9 594	3 819 ⁽¹⁾	10 658
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	10 124	12 468	12 056
V a s t a a v a a	281 045	289 788	288 674

- 1) Vertailukautta on oikaistu siten, että Viron vuokravakuudet on siirretty taseen ulkopuoliseksi eräksi, katso liitetieto 3.
 2) Vertailukautta on oikaistu lyhytaikaisten saamisten ryhmittelyn osalta, katso liitetieto 3

(tuhatta euroa)	31.3.2024	31.3.2023	30.9.2023
V a s t a t t a v a a			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	93 966	93 966	93 966
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	40 856	53 001	51 620
Tilikauden voitto (-tappio)	-7 243	-6 582	-10 764
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	127 578	140 384	134 821
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta	48 797	124 550	47 411
Laskennallinen verovelka	819	3 179	1 931
Pitkäaikainen yhteensä	49 616	127 729	49 342
Lyhytaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta	101 633	20 134	101 778
Ostovelat	315	268	166
Verovelat	36	9	21
Muut velat	1 233	625 ⁽²⁾	1 622
Siirtovelat	634	639 ^(1,2)	924
Lyhytaikainen yhteensä	103 851	21 675	104 511
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	153 467	149 404	153 853
V a s t a t t a v a a	281 045	289 788	288 674

1) Vertailukautta on oikaistu siten, että Viron vuokravakuudet on siirretty taseen ulkopuoliseksi eräksi, katso liitetieto 3.

2) Vertailukautta on oikaistu lyhytaikaisten velkojen ryhmittelyn osalta, katso liitetieto 3

Konsernin rahavirtalaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2023– 31.3.2024	1.10.2022– 31.3.2023	1.10.2022– 30.9.2023
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA			
Käyttökate	-3 926	-5 743	-7 789
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	8 970	9 970	17 162
Oikaisu, kalusteiden luovutukset	23	0	21 ⁽¹⁾
Saadut korot	170	0	133
Maksetut korot	-4 004	-1 449	-3 954
Maksetut verot	-267	-389	-497
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	965	2 391	5 075
Nettokäyttöpääoman muutos	-392	-147	311
Liiketoiminnan rahavirta ennen lainasaamisten ja rahoitusarvopapereiden muutosta	573	2 243	5 385
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys (-) tai vähennys (+)	990	-7 985	-990
Liiketoiminnan nettorahavirta	1 563	-5 742	4 396
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA			
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-294	-306 ⁽¹⁾	-680 ⁽¹⁾
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-4 657	-5 568	-13 425
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	1 424	66	1 566
Investointien nettorahavirta	-3 526	-5 808	-12 539
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	-1 963	-11 550	-8 143
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA			
Lainojen nostot	2 120	2 665	8 537
Lainojen takaisinmaksut	-878	-768	-2 137
Osingonjako	-344	-685	-1 712
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	899	1 211	4 688
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	-1 064	-10 339	-3 456
Rahavarat kauden alussa	10 658	14 845	14 845
Konsernitaseen ulkopuolelle siirretyt vuokravakuudet	-	-687 ⁽²⁾	-731
Rahavarat kauden lopussa	9 594	3 819	10 658

1) Aiempia kausia on oikaistu Virossa myytyjen asuntojen kalusteiden käsittelyn osalta, katso liitetieto 3.

2) Vertailukautta on oikaistu siten, että Viron vuokravakuudet on siirretty taseen ulkopuoliseksi eräksi, eivätkä ne täten sisälly rahavaroihin. Katso liitetieto 3.

Laskelma oman pääoman muutoksista tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2023– 31.3.2024	1.10.2022– 31.3.2023	1.10.2022– 30.9.2023
Osakepääoma tilikauden alussa	93 966	93 966	93 966
Osakepääoma tilikauden lopussa	93 966	93 966	93 966
Sidottu oma pääoma yhteensä	93 966	93 966	93 966
Edellisten tilikausien voitto tilikauden alussa	40 856	53 692	53 692
Osingonjako	-	-691	-2 072
Oikaisut edellisiltä tilikausilta	-	-1 ¹⁾	-1 ¹⁾
Edellisten tilikausien voitto tilikauden lopussa	40 856	53 001	51 620
Tilikauden voitto (-tappio)	-7 243	-6 582	-10 764
Vapaa oma pääoma yhteensä	33 613	46 418	40 856
Oma pääoma yhteensä	127 578	140 384	134 821

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

Konsernin lyhennetyt liitetiedot

1. Puolivuositarkastuksen laadintaperiaatteet

Puolivuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kuitenkin tilikauden 1.10.2022–30.9.2023 tuloslaskelma, tase ja rahavirtalaskelma perustuvat konsernin tilintarkastettuun tilinpäätökseen kyseiseltä tilikaudelta.

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

Puolivuositarkastus on laadittu Suomen kansallisen lainsäädännön (FAS) ja Kirjanpitoasetuksen (KPA) mukaisesti.

Puolivuositarkastukseen on yhdistelty konsernin emoyhtiö Asuntosalkku Oyj sekä konsernin tytäryritykset Asuntosalkku Suomi Oy, Suomen Asuntovarainhoito Oy ja Linnakodu OÜ. Asunto-osakeyhtiöitä ei ole yhdistelty puolivuositarkastukseen.

Linnakodu OÜ:n puolivuotiskausi (1.8.–31.1.) poikkeaa emoyhtiön puolivuotiskaudesta (1.10.–31.3.). Linnakodun puolivuotiskausi päättyy kaksi kuukautta ennen emoyhtiön puolivuotiskauden päättymistä. Tytäryhtiön tilikausi oli eroava jo hankintahetkellä. Konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta kokonaiselta tilikaudelta 1.8.–31.7., puolivuotiskaudelta 1.8.–31.1. ja kunkin kauden päätöspäivältä 31.7 tai 31.1. Emoyhtiön tilikauden mukaan esitetyt päivämäärät tarkoittavat Linnakodun osalta tässä esitettyjä kahta kuukautta aikaisempia kausia, ellei toisin mainita.

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

2. Arvostusperiaatteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Saamiset ja velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti ja sijoituskiinteistöt KPL 5 luvun 2b §:n mukaan käyvän arvon mukaisesti.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu.

Konserni arvostaa kirjanpidossaan sijoituskiinteistöjen valmiit asunnot käypään arvoon ja rakenteilla olevat asunnot hankinta-arvoon asunnosta katsaushetkellä maksetun summan mukaisesti.

Rahavaroissa esitettävät likvidit määräaikaistalletukset ovat sijoituksen tekohetkellä enintään kolmen kuukauden juoksuajan rahamarkkinasijoituksia tai määräaikaistalletuksia. Rahat ja pankkisaamiset koostuvat pankkitilien saldoista ja mahdollisista käteisvaroista. Sijoituksen tekohetkellä enintään yhden vuoden mutta yli kolmen kuukauden juoksuajan rahamarkkinasijoitukset on esitetty vaihtuvissa vastaavissa rahoitusarvopapereissa riippumatta niiden juoksuajasta katsaushetkellä. Likvidit määräaikaistalletukset eivät vaikuta konsernin rahavirtalaskelmaan, koska ne luetaan jatkuvasti rahavaroihin kuuluviksi.

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

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

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

3. Oikaisut vertailukaudelle

Asuntosalkkuun 31.3.2022 sulautuneen Asuntoturva Oy:n viimeisen tilikauden verotuspäätöksen mukaan edellisten tilikausien voitosta per 31.3.2023 on vähennetty tuhat euroa. Tämä on myös esitetty oman pääoman

muutoslaskelmassa ”oikaisut edellisiltä tilikausilta” -rivillä. Muutoksia aiempien tilikausien taseeseen tai tuloslaskelmaan ei tehdä.

Vertailukauden ja 2023 päättyneen kokonaisen tilikauden tuloslaskelmia on oikaistu siten, että realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon on siirretty liiketoiminnan muista kuluista liiketoiminnan muihin tuottoihin, missä realisoitumattomat voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon esitetään jatkossa erän etumerkistä riippumatta. Oikaisun vuoksi liiketoiminnan muut tuotot ovat vähentyneet vertailukaudella 9 971 tuhatta euroa ja 2023 päättyneellä kokonaisella tilikaudella 17 162 tuhatta euroa, ja liiketoiminnan muut kulut ovat vähentyneet saman verran. Oikaistujen kausien tuloksen loppusumma ei muutu.

Vertailukauden tuloslaskelmaa on oikaistu siten, että myytyjen asuntojen kalusteiden jäännösarvo ei sisälly poistoihin ja arvonalentumisiin vaan muihin kuluihin. Muutoksen vuoksi ”poistot ja arvonalentumiset” ovat vähentyneet vertailukaudella 1 tuhatta euroa ja ”muut kulut” kasvaneet 0 tuhatta euroa. Muutoksen ero johtuu pyöristyksestä tuhannen euron tarkkuuteen. Vertailukauden tuloksen loppusumma ei muutu.

Vertailukauden tasetta per 31.3.2023 on oikaistu siten, että Linnakodun vuokralaisten yhtiön haltuun antamat vuokravakuudet on siirretty taseen ulkopuoliseksi eräksi. Muutoksen vuoksi ”rahat ja pankkisaamiset” ja ”siirtovelat” sekä näiden jälkeiset summarivit ovat vähentyneet vertailukaudella 687 tuhatta euroa.

Konsernin lyhytaikaisten velkojen ryhmittelyssä ei enää esitetä erää ”menojäämät”. Muutoksen vuoksi vertailukauden taseen lyhytaikaisten velkojen muut velat ovat kasvaneet 585 tuhatta euroa ja siirtovelat 409 tuhatta euroa. Lyhytaikaisten velkojen summa ei muutu.

Konsernin lyhytaikaisten saamisten erittelyyn on lisätty ”muut saamiset”. Vertailukauden siirtosaamisia on oikaistu 1 tuhatta euroa pienemmäksi. Vertailukauden taseeseen lisätty erä ”muut saamiset” pyöristyy tuhannen euron tarkkuudella nolnaan. Lyhytaikaisten saamisten summa ei muutu.

Konsernin rahavirtalaskelmaan on lisätty uusi erä ”Oikaisu, kalusteiden luovutukset”, jolla liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvä myytyjen asuntojen mukana luovutettujen kalusteiden jäännösarvon alaskirjaus oikaistaan. Oikaisun vuoksi liiketoiminnan rahavirta kasvaa 2023 päättyneellä kokonaisella tilikaudella 21 tuhatta euroa ja investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin pienenee vastaavasti 21 tuhatta euroa. Rahavarojen lisäys/vähennys ei muutu.

4. Muutokset sijoituskiinteistöjen arvostamisessa

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos tilikauden aikana jakautuu nettoinvestointeihin kauden aikana ja realisoitumattomaan voittoon/tappioon sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon. Yhtiö muutti asuntojen irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyä edellisen tilikauden aikana siten, että 30.9.2023 päättyneestä tilikaudesta alkaen asuntojen irtokalusteet lasketaan osaksi asuntojen hankintamenoa, kun yhtiö kirjaa realisoitumatonta voittoa/tappiota asuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Muutoksella oli -2 163 tuhannen euron kertaluonteinen negatiivinen vaikutus konsernin tulokseen edellisellä kokonaisella tilikaudella, mutta ei vielä puolivuotisvertailukaudella. Muutos vaikuttaa kuitenkin taseen per 31.3.2023 ja 31.3.2024 vertailussa. Edellisen tilikauden päättävä tase per 30.9.2023 ja tase per 31.3.2024 ovat irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn suhteen suoraan vertailukelpoiset. Puolivuotiskauden ja puolivuotisvertailukauden tuloslaskelma ovat myös irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn suhteen suoraan vertailukelpoiset. Yhtiön Suomen asunnot vuokrataan ilman kalusteita, joten muutos ei vaikuttanut realisoitumattomaan voittoon/tappioon yhtiön portfoliosta Suomessa.

5. Konserniyhtiöiden liiketoimet intressitahojen kanssa

Konserniyhtiöt ostivat palveluja lähipiiriyhtiöltään ja myivät näille palveluja seuraavasti:

(tuhatta euroa)	1.10.23–31.3.24		1.10.22–31.3.23		1.10.22–30.9.23	
	Ostot	Myynnit	Ostot	Myynnit	Ostot	Myynnit
Vuokraturva-konserni (Vuokraturva Oy ja Vuokraturva-yhtiöt Oy yhteensä)	205	2	196	4	400	8
Koduingel OÜ	123	-	139	-	299	-
Wiedemanni Triikraud KÜ	1 ¹⁾	-	3	-	6	-

1) Wiedemanni Triikraud KÜ ei ole lähipiiriyhtiö enää 18.11.2023 alkaen.

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

Ostojen ja myyntien lisäksi Asuntosalkku teki korkosijoituksia lähipiiriyhtiöihinsä puolivuotiskausilla seuraavasti:

(tuhatta euroa)	I.10.2023–31.3.2024			I.10.2022–31.3.2023		
	Nimellis- arvot yhteensä	Määrä kauden päätyessä	Korko- tuotot	Nimellis- arvot yhteensä	Määrä kauden päätyessä	Korko- tuotot
Liikenteenohjausyhtiö Fintraffic Oy	-	-	-	1 000	1 000	_(1)

1) Korkotuoton jaksotusta ei tehty puolivuotiskaudelle.

Ja edellisellä kokonaisella tilikaudella seuraavasti:

(tuhatta euroa)	I.10.2022–30.9.2023		
	Nimellis- arvot yhteensä	Määrä kauden päätyessä	Korko- tuotot
Liikenteenohjausyhtiö Fintraffic Oy	2 000	-	13

Korkosijoitukset olivat markkinaehtoisia.

Konsernin vuokralaisten vuokrasopimuksissa on sopimusvakuutena lähipiiriyhtiö Takausvakuus Oy:n antamia omavelkaisia takauksia Asuntosalkun hyväksi yhteensä 55 (0) tuhannen euron määrästä.

6. Aineellisten hyödykkeiden lisäykset ja poistot tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	I.10.2023– 31.3.2024	I.10.2022– 31.3.2023	I.10.2022– 30.9.2023
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto			
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	2 174	1 927	1 927
Lisäykset	294	306 ⁽¹⁾	679
Poistot tilikaudella	-231	-196 ⁽¹⁾	-411
Myytyjen asuntojen kalusteiden jäännösarvo	-23	0	-21
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	2 214	2 036	2 174
Koneet ja kalusto yhteensä	2 214	2 036	2 174
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 214	2 036	2 174

1) Vertailukautta on oikaistu. Lisäykset ja poistot ovat kasvaneet 3 tuhatta euroa. Loppusumma ei muutu.

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

7. Taseen ulkopuoliset vastuut

a. Sitoumukset hankkia aineellista omaisuutta

Linnakodu OÜ on tehnyt rakenteilla olevista asunnoista hankintasopimuksia tai varaussopimuksia, joiden perusteella Linnakodun tulee maksaa kustakin asunnosta kauppahinta. Osa kauppahinnasta on maksettu hankintasopimuksien tai varaussopimuksien solmimisen yhteydessä, ja osa maksetaan asunnon valmistumisen yhteydessä. Rakenteilla olevien asuntojen kokonaiskauppahinnat Linnakodu OÜ:n puolivuotiskauden päättymispäivänä 31.1.2024 ovat yhteensä 11 978 tuhatta euroa, josta 2 916 tuhatta euroa on maksettu katsauskauden päätyessä. Maksamattomia osuuksia on jäljellä yhteensä 9 062 tuhatta euroa. Ennustetut transaktiokustannukset hankinnoista ovat tämän lisäksi 165 tuhatta euroa.

Kokonaiskauppahintojen maksamisen lisäksi asunnot tarvitsevat kiintokalustus- ja koneinvestointeja yhtiön arvion mukaan noin 875 tuhannen sekä irtokalusteita 583 tuhannen euron arvosta vuokrauskelpoiseksi saattamiseksi. Tästä 137 tuhatta euroa on maksettu ja 1 322 tuhatta euroa jäljellä. Viron markkinakäytännön mukaan uudet asunnot valmistuvat ilman keittiön kiintokalusteita tai koneita ja vuokrataan kalustettuina. Kalustus- ja koneinvestointien toteutuva investointi sekä transaktiokustannukset saattavat ylittää tai alittaa arvioidut summat.

b. Esineoikeudelliset vakuudet

(tuhatta euroa)	31.3.2024	31.3.2023	30.9.2023
Velat, joista on annettu vakuudeksi omaisuuttaan			
Lainat rahoituslaitoksilta	150 431	144 684	149 188
Rahoituslainojen vakuudet			
Käteispantit (irtain esine tai arvopaperi)	160 100	170 500	164 600
Kiinteistökiinnitykset	107 533	98 237	105 322
Rahoituslainojen vakuudet yhteensä	267 633	268 737	269 922

Konsernin yhtiöt eivät ole antaneet toistensa hyväksi vakuuksia. Linnakodulla on katsauskauden päättyessä yhteensä 6 162 tuhatta euroa nostamattomia lainalimiittejä. Kyseisten limiittilainojen nostaminen on vapaaehtoista. Nostamisen yhteydessä nostetusta erästä pitää antaa vakuus.

c. Saadut, konsernitaseen ulkopuoliset vuokravakuudet

Konsernin vuokralaiset Suomessa ja Virossa ovat antaneet vuokrasopimuksien vakuudeksi konsernin haltuun rahaa, joka ei sisälly konsernin taseeseen. Näitä varoja on 31.3.2024 konsernin hallussa yhteensä 1 924 tuhatta euroa.

d. Taseen ulkopuoliset johdannaiset

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

Alla taulukossa on esitetty johdannaisten nimellisarvot ja markkina-arvot yhteensä katsauskauden lopussa. Yhdessä solmitut johdannaissopimusten kokonaisuudet, joissa yksi johdannainen on koronvaihtosopimus ja toinen on siihen liittyvä korkolattiasopimus, on laskettu nimellisarvoltaan yhtenä johdannaisena.

(tuhatta euroa)	31.3.2024	31.3.2023	30.9.2023
Koronvaihtosopimukset			
Nimellisarvo	8 926	85 171	9 048
Markkina-arvo	274	1 557	451
Korkokattosopimukset			
Nimellisarvo	16 124	-	16 219
Markkina-arvo	227	-	-20 ¹⁾

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

Korkojohdannaiset eräännyvät vuosina 2024 ja 2025. Nimellisarvolla painotettu korkojohdannaisten keskimaturiteetti oli 0,6 vuotta katsauskauden päättyessä 31.3.2024.

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 saamiin. Ennakkomaksut korkosuojausjohdannaisista kirjataan korkokuluksi sopimuksen alkamishetkelle.

8. 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.

a. Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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

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

Sijoituskiinteistöistä kirjataan niiden hankinnan yhteydessä hankintameno sisältäen kauppahinnan, transaktiomenot kuten varainsiirtoverot ja neuvonantajapalkkiot sekä hankinnan yhteydessä tehtävien perusparannuksien menot. Sijoituskiinteistöjen hankintahintaan aktivoidaan myös myöhemmät perusparannusinvestoinnit ja tähän rinnastettavat muut menot ja taloyhtiön hankkeista johtuvat kertamaksulla taloyhtiölle suoritettavat hankeosuudet. Luovutusvoitot tai -tappiot lasketaan luovutushinnan ja hankintameno erotuksena.

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

b. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos kauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2023– 31.3.2024	1.10.2022– 31.3.2023	1.10.2022– 30.9.2023
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	274 444	279 746	279 746
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	3 249	4 040	11 942
Perusparannusinvestoinnit	1 401	1 528	2 159
Myydyt sijoituskiinteistöt	-1 418	-66	-2 242
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta			
Realisoitumaton voitto/tappio ilman irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksen vaikutusta	-8 970	-9 970	-14 999
Kalusteiden jäännösarvon osuus käyvästä arvosta (-) ¹⁾	-	-	-2 163
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, netto	-8 970	-9 970	-17 162
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	268 706	275 278	274 444

1) Ks. liitetieto 4.

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)	31.3.2024	31.3.2023	30.9.2023
Käypä arvo (valmiit)			
Valmiiden asuntojen käypä arvo	267 800	271 000	273 000
Kalusteiden jäännösarvon osuus käyvästä arvosta (-)	-2 204	ei soveltu	-2 163 ¹⁾
Käypä arvo (valmiit), yhteensä	265 596	271 000	270 837
Hankintameno (rakenteilla)	3 110	4 278	3 607
Yhteensä	268 706	275 278	274 444

1) Oikaistu tilinpäätöstiedotteessa esiintynyt kirjoitusvirhe (-2 174). Loppusumma ei muutu.

Asuntojen lukumäärä	31.3.2024	31.3.2023	30.9.2023
Arvostettu käypään arvoon (valmiit)	2 075	2 033	2 070
Arvostettu hankintameno (rakenteilla)	66	140	84
Yhteensä	2 141	2 173	2 154

d. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkoinen kiinteistöarvioitsija.

Konsernin tilinpäätöksessä sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrä ja muutos voi vaihdella merkittävästi sen mukaan, mitä arvostusmallissa käytetyt parametrit ovat ja miten ne muuttuvat edelliseen arviointiin 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, mutta nämä oletukset ovat taloudelliselta merkitykseltään edellisiä vähäisempiä.

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

e. Sijoituskohteiden käyvän arvon määrittämisen keskeiset parametrit

Syöttötiedot	31.3.2024 tai Linnakodu 31.1.2024			
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarainhoito Oy	Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	Linnakodu OÜ, rakenteilla
Vuokrattava pinta-ala, m ²	43 286	10 992	24 405	2 926
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	5,03	5,06	4,69	4,49
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	5,13	5,16	4,79	4,59
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, %	2,7	2,7	2,6	2,6
Kulujen muutos vuodessa, %	2,5	2,5	2,0	2,0
Vuokrat, €/m ² /kk	17,2	15,8	17,0	18,0
Hoitokulut, €/m ² /kk	4,7	4,9	0,1	0,4

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

Syöttötiedot	31.3.2023 tai Linnakodu 31.1.2023			
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarainhoito Oy	Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	Linnakodu OÜ, rakenteilla
Vuokrattava pinta-ala, m ²	43 286	11 060	22 662	5 843
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	4,53	4,50	4,25	4,08
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	4,63	4,60	4,35	4,18
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	96,9	96,9	97,4	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,3	2,3	2,3	2,3
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	2,3	2,3	2,3	2,3
Kulujen muutos vuodessa, %	2,3	2,3	2,3	2,3
Vuokrat, €/m ² /kk	17,1	15,7	16,4	17,7
Hoitokulut, €/m ² /kk	4,4	4,7	0,2	0,4

Syöttötiedot	30.9.2023 tai Linnakodu 31.7.2023			
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarainhoito Oy	Linnakodu OÜ, valmiit kohteet	Linnakodu OÜ, rakenteilla
Vuokrattava pinta-ala, m ²	43 286	10 992	24 092	3 753
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	4,65	4,70	4,34	4,21
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	4,75	4,80	4,44	4,31
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	96,9	96,9	97,4	97,4

Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,3	2,3
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	2,0	2,0	2,3	2,3
Kulujen muutos vuodessa, %	2,0	2,0	2,3	2,3
Vuokrat, €/m ² /kk	17,4	15,9	16,9	17,3
Hoitokulut, €/m ² /kk	4,7	4,9	0,1	0,4

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

f. Sijoituskohteiden käyvän arvon määrittämisen herkkyyshanalyysi

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

Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen	31.3.2024 tai Linnakodu 31.1.2024				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	297,6	281,9	267,8	255,0	243,5
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	313,2	296,6	281,8	268,3	256,2
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	29,8	14,1	0,0	-12,8	-24,3
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	31,4	14,8	0,0	-13,5	-25,6
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	261,3	264,5	267,8	271,1	274,3
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	275,0	278,4	281,8	285,2	288,6
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	-6,5	-3,3	0,0	3,3	6,5
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-6,8	-3,4	0,0	3,4	6,8
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	-2,4	-1,2	0,0	1,2	2,4
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-2,4	-1,2	0,0	1,2	2,4

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

Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen	31.3.2023 tai Linnakodu 31.1.2023				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	301,1	285,2	271,0	258,1	246,4
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	333,0	315,4	299,7	285,4	272,5
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	30,1	14,2	0,0	-12,9	-24,6
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	33,3	15,7	0,0	-14,3	-27,2
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	11,1	5,2	0,0	-4,8	-9,1

Yhteensä, valmiit + rakenteilla	11,1	5,2	0,0	-4,8	-9,1
Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa, % absoluuttinen	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Markkina-arvo, M€					
Yhteensä, valmiit	264,3	267,7	271,0	274,3	277,7
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	292,4	296,1	299,7	303,3	307,0
Muutos, M€					
Yhteensä, valmiit	-6,7	-3,3	0,0	3,3	6,7
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-7,3	-3,6	0,0	3,6	7,3
Muutos, %					
Yhteensä, valmiit	-2,5	-1,2	0,0	1,2	2,5
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-2,4	-1,2	0,0	1,2	2,4

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

g. Käyvän arvon hierarkia

Käyvän arvon määrittämisessä käytettävien arvostusmenetelmien syöttötiedot luokitellaan syöttötietojen lähteen luonteesta riippuen kolmelle eri tasolle. Käypien arvojen hierarkiatasojen luokittelu on seuraava:

Tason 1 syöttötiedot ovat täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteerattuja (oikaisemattomia) hintoja toimivilla markkinoilla, joille konsernilla on pääsy arvostuspäivänä.

Tason 2 syöttötiedot ovat syöttötietoja, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia noteerattuja hintoja ja jotka ovat havainnoitavissa sijoituskiinteistöille joko suoraan tai epäsuorasti.

Tason 3 syöttötiedot ovat syöttötietoja, jotka eivät ole havainnoitavissa sijoituskiinteistöille.

Muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja on käytettävä käyvän arvon määrittämisessä siltä osin, kuin merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ei ole saatavilla.

Koko arvonmäärityksen kannalta alimmalla hierarkian tasolla oleva merkittävä syöttötieto määrittää sen, mille käypien arvojen hierarkian tasolle sijoituskiinteistö luokitellaan. Kaikki Asuntosalkun käypään arvoon arvostetut sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska niiden arvonmäärityksessä on käytetty merkittäviä syöttötietoja, jotka eivät ole havainnoitavissa.



Konsernin tunnusluvut

Tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 2023 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja	1.10.–31.3. tai 31.3.		Muutos	1.10.–30.9.
	2024	2023		30.9.2023
Liikevaihto, M€	9,2	8,0	14,8 %	16,8
Nettovuokratuotto, M€	5,7	5,6	2,9 %	11,2
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	62,1	69,3		66,7
Käyttökate (EBITDA), M€	-3,9	-5,7		-7,8 ⁽¹⁾
Käyttökate liikevaihdosta, %	-42,7	-71,6		-46,3 ⁽¹⁾
Oikaistu käyttökate, M€ ⁽²⁾	4,1	4,1	-0,3 %	8,6
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	44,9	51,7		50,9
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	-7,9	-7,6		-12,8 ⁽¹⁾
Tilikauden voitto/tappio, M€	-7,2	-6,6		-10,8 ⁽¹⁾
Realisoitunut voitto/tappio, M€ ⁽²⁾	0,6	2,1	-70,3 %	3,8
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€ ⁽²⁾	0,0	2,3	-98,6 %	4,3
FFO-kate, %	0,4	28,8		25,3
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	267,8	271,0	-1,2 %	273,0
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	160,1	170,5	-6,1 %	164,6
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€	107,7	100,5	7,2 %	108,4
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., M€ ⁽³⁾	14,0	28,7	-51,2 %	17,5
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€ ⁽³⁾	14,0	28,7	-51,2 %	17,5
Sitoutunut pääoma, M€	237,2	227,6	4,2 %	234,0
Korollinen vieras pääoma, M€	150,4	144,7	4,0 %	149,2
Korollinen nettovelka, M€	140,8	132,9 ⁽⁴⁾	6,0 %	137,5
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,6	97,6		97,5
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	97,2	97,0		97,2
Taloudellinen vuokrausaste, Viro, %	95,3	99,2		98,2
Juokseva tuotto, %	4,8	4,6		4,7
Juokseva tuotto, Suomi, %	5,0	4,7		4,9
Juokseva tuotto, Viro, %	4,5	4,3		4,4
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	52,6	49,0 ⁽⁴⁾		50,4
Omavaraisuusaste, %	45,4	48,5 ⁽⁴⁾		46,7
ROE, %	-11,0	-9,1		-7,6 ⁽¹⁾
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 075	2 033	42 kpl	2 070
Asuntoja rakenteilla, kpl	66	140	-74 kpl	84
Asuntojen keskikoko, m ²	37,9	37,9	0,0 m ²	37,9
Keskibruttovuokra per asunto, €/kk	640	629	1,9 %	641
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi, €/kk	646	642	0,6 %	652
Keskibruttovuokra per asunto, Viro €/kk	628	599	5,0 %	619
Osakekohtainen tulos, € ⁽²⁾	-7,34	-6,67		-10,91 ⁽¹⁾
Osakekohtainen oma pääoma, €	129,31	142,29	-9,1 %	136,65
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	130,14	145,51	-10,6 %	138,61

- 1) Tunnusluku sisältää irtokalusteiden kirjanpitoikäisyyden muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 4.
- 2) Kuluvalla tilikaudella tai vertailukaudella ei ole ollut kertaluonteisia eriä. Täten "Ilman kertaluonteisia eriä" -tyyppisiä tunnuslukuja ei esitetä.
- 3) Rakenteilla olevien asuntojen arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, että asunnot ovat vuokrattu keskimääräisen taloudellisen vuokrausasteen oletettaman mukaan (ks. liitetieto 8.e) arvonmäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon.
- 4) Tunnusluvun arvo eroaa puolivuosisikatsauksessa 1.10.2022–31.3.2023 esitetystä arvosta, koska vertailukauden tasetta on oikaistu Viron vuokratavuuksien osalta, ks. liitetieto 3.

Like-for-like -tunnusluvut

Tilintarkastamattomia	31.3.			Otoksessa	
	2024	2023	Muutos	Asuntoja	osuus koko portfoliosta
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, %	96,7	97,6		1 975	95,2 %
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	97,2	97,0		1 413	100,0 %
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, Viro, %	95,5	99,3		562	84,9 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, €/kk	636	629	1,2 %	1 975	95,2 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, Suomi, €/kk	646	642	0,7 %	1 413	100,0 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, Viro €/kk	611	596	2,5 %	562	84,9 %

Konsernin asuntojen like-for-like tunnusluvut lasketaan siten, että vain konsernin omistuksessa sekä puolivuotiskauden että vertailukauden päättyessä olleet asunnot ovat mukana otoksessa. Like-for-like -tunnuslukujen tarkoitus on kuvata toiminnan kehitystä ilman kauden aikana hankittujen tai myytyjen asuntojen vaikutusta kausien väliseen vertailuun. Tunnuslukujen laskentakaavat like-for-like tunnusluville ovat samat kuin koko portfoliolla. Otoksen osuus koko portfoliosta on 31.3.2024 tilanteen mukaisesti.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku ⁽¹⁾	Määritelmä ja käyttötarkoitus
Liikevaihto	Tuloslaskelman mukaan
Nettovuokratuotto	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta Vuokratuotto - Vastikkeet/vuokrat - Pienkorjaukset
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen. Nettovuokratuotto / Liikevaihto x 100
Käyttökate (EBITDA)	Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon Liikevoitto + Poistot ja arvonalentumiset
Käyttökate liikevaihdosta, %	Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja. Käyttökate / Liikevaihto x 100
Oikaistu käyttökate	Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon Käyttökate - Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot + Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot -/+ Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta. Oikaistu käyttökate / Liikevaihto x 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
	Tilikauden voitto / tappio mittaa kannattavuutta.

Realisoitunut voitto/tappio	Tilikauden voitto / tappio -/+ Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi -/+ Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro +/- Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta ⁽²⁾
	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta.
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	Oikaistu käyttökate + Saadut korot - Maksetut korot - Maksetut verot Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa otetaan huomioon rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
FFO-kate, %	Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) / Liikevaihto x 100 Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Suomessa Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Suomessa
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Virossa Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Virossa
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht.	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot Virossa Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa Virossa
Sitoutunut pääoma	(Kiinteistöt - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro) + (Kiinteistöarvopaperit - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi)
Korollinen vieras pääoma	Kuvaa sijoituskohteisiin tehtyjen investointien määrää Pitkäaikaiset lainat + Lyhytaikaiset lainat + Pitkäaikaiset muut velat
Korollinen nettovelka	Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja Korollinen vieras pääoma - Rahavarat - Rahoitusarvopaperit
Taloudellinen vuokrausaste, %	Korollinen nettovelka mittaa konsernin nettovelkoja. Annualisoitu vuokratuotot / Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto x 100 Virossa valmistuneiden uudiskohteiden sisäpuolien viimeistelyn aikaista vajaakäyttöä ei oteta huomioon vajaakäyttönä laskettaessa taloudellista vuokrausastetta. Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta

Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	Sama kuin edellä, vain Suomi Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna
Taloudellinen vuokrausaste, Viro, %	Sama kuin edellä, vain Viro Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna
Juokseva tuotto, %	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: (Vuokrattavissa olevien asuntojen vuokratuotto, annualisoitu - Kiinteistöjen ylläpitokulut, annualisoitu) / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht. Tunnusluku mittaa ylläpitokuluilla vähennetyt tuoton suhdetta asunto- ja kiinteistösijoitusten käypään arvoon raportointihetkellä.
Juokseva tuotto, Suomi, %	Sama kuin edellä, vain Suomi
Juokseva tuotto, Viro, %	Sama kuin edellä, ja kuvaa sijoitusten tuottoa maantieteellisesti jaoteltuna. Sama kuin edellä, vain Viro
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	Sama kuin edellä, ja kuvaa sijoitusten tuottoa maantieteellisesti jaoteltuna. Korollinen nettovelka / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht. x 100 Luototusaste (Loan to value) esittää nettovelkojen osuutta asuntojen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.
Omavaraisuusaste, %	Oma pääoma yhteensä / (Vastattavaa - Saadut ennakot) x 100 Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
ROE, %	Tilikauden voitto/tappio (vuositasolle laskettuna) / Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo x 100 Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
Asuntoja omistuksessa	Raportointihetken viimeisen päivän lukema Kuvaa liiketoiminnan laajuutta
Asuntoja rakenteilla	Raportointihetken viimeisen päivän lukema Kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkän ajan investointisuunnitelmia
Asuntojen keskikoko	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / asuntoja omistuksessa
Keskibruttovuokra per asunto	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto / Asuntoja omistuksessa
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Sama kuin edellä, vain Suomi
Keskibruttovuokra per asunto, Viro	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Suomessa. Sama kuin edellä, vain Viro
Osakekohtainen tulos	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Virossa. Tilikauden voitto/tappio / Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana
Osakekohtainen oma pääoma	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti. Oma pääoma yhteensä / osakemäärä katsauskauden lopussa Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää.

Oikaistu osakekohtainen oma pääoma

(Oma pääoma yhteensä + laskennalliset verovelat käyvän arvon muutoksesta) / osakemäärä katsauskauden lopussa

Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää, kun strategian mukaan asunnot pidetään pitkäaikaisesti vuokrauskäytössä, eikä asuntojen realisoitumattomaan arvonmuutokseen liittyvä laskennallinen verovelka täten toteudu.

- 1) Kuluvalle tilikaudella tai vertailukaudella ei ole ollut kertaluonteisia eriä. Täten "Ilman kertaluonteisia eriä" -tyyppisiä tunnuslukuja ei esitetä.
- 2) Käyvän arvon muutoksesta syntyvän laskennallisen veron muodostumisen periaate esitetään liitetiedossa 2.



Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

	1.10.–31.3. tai 31.3.		1.10.–30.9. tai 30.9.
	2024	2023	2023
Nollarivejä ei esitetä. (erät tuhatta euroa, ellei toisin mainittu)			
Vuokratuotto	8 262	7 917	15 988
Vastikkeet/vuokrat	-2 407	-2 262	-4 550
Pienkorjaukset	-135	-98	-211
Nettovuokratuotto, M€	5,7	5,6	11,2
Liikevoitto	-4 156	-5 946	-8 214
Poistot ja arvonalentumiset (+)	-231	-203 ⁽¹⁾	-425
Käyttökate (EBITDA), M€	-3,9	-5,7	-7,8
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot (-)	910	83	802
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-3 407	-3 365	-4 317
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-5 562	-6 606	-12 845
Oikaistu käyttökate, M€	4,1	4,1	8,6
Tilikauden voitto/tappio	-7 243	-6 582	-10 764
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-3 407	-3 365	-4 317
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-5 562	-6 606	-12 845
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (+)	1 112	1 321	2 569
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,6	2,1	3,8
Oikaistu käyttökate	4 134	4 145	8 571
Saadut korot	170	0	133
Maksetut korot	-4 004	-1 449	-3 954
Maksetut verot	-267	-389	-497
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	0,0	2,3	4,3
Kiinteistöt	108 606	104 778	109 844
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	27 389	31 749	30 796
Sitoutunut pääoma, Viro	81 218	73 030	79 047
Kiinteistöarvopaperit	160 100	170 500	164 600
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	4 095	15 896	9 657
Sitoutunut pääoma, Suomi	156 005	154 604	154 943
Sitoutunut pääoma, M€	237,2	227,6	234,0
Lainat rahoituslaitoksilta, pitkäaikainen	48 797	124 550	47 411
Lainat rahoituslaitoksilta, lyhytaikainen	101 633	20 134	101 778
Korollinen vieras pääoma, M€	150,4	144,7	149,2
Rahavarat (-)	9 594	3 819 ⁽²⁾	10 658
Rahoitusarvopaperit (-)	-	7 985	990
Korollinen nettovelka, M€	140,8	132,9⁽²⁾	137,5
Valmiiden asuntojen käyvät arvot yht.	267 800	271 000	273 011
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	52,6	49,0⁽²⁾	50,4
Oma pääoma yhteensä	127 578	140 384	134 821
Vastattavaa	281 045	289 788 ⁽²⁾	288 674
Saadut ennakot (-)	192	228	201
Omavaraisuusaste, %	45,4	48,5⁽²⁾	46,7

Tilikauden voitto/tappio	-7 243	-6 582	-10 764
Oma pääoma tilikauden alussa	134 821	147 658	147 658
Oma pääoma tilikauden lopussa	127 578	140 384	134 821
Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo	131 200	144 021	141 240
ROE, %	-11,0	-9,1	-7,6
Tilikauden voitto/tappio	-7 243	-6 582	-10 764
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana, kpl	986 592	986 592	986 592
Osakekohtainen tulos, €	-7,34	-6,67	-10,91
Oma pääoma yhteensä	127 578	140 384	134 821
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	986 592	986 592
Osakekohtainen oma pääoma, €	129,31	142,29	136,65
Oma pääoma yhteensä	127 578	140 384	134 821
Laskennalliset verovelat	819	3 179	1 931
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	986 592	986 592
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	130,14	145,51	138,61

- 1) Vertailukautta on oikaistu myytyjen asuntojen kalusteiden jäännösarvon käsittelyn osalta, katso liitetieto 3.
- 2) Tunnusluvun arvo eroaa puolivuositarkastuksessa 1.10.2022–31.3.2023 esitetystä arvosta, koska vertailukauden tasetta on oikaistu Viron vuokravakuuksien osalta, ks. liitetieto 3.

Asuntosalkku Oyj lyhyesti

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle. Asuntosalkku on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä. Se on vuokraustoimintaa harjoittava asuntosijoitusyhtiö, jonka sijoitusstrategian keskiössä ovat valikoidut yksittäiset asunnot omistusasuntotaloissa hyvillä sijainneilla Suomessa ja Viron pääkaupungissa Tallinnassa. Asuntosalkku keskittyy asuntoportfoliossaan pieniin asuntoihin painottaen Suomessa pääkaupunkiseutua ja Virossa Tallinnan vanhan kaupungin läheisyyttä. 31.3.2024 Asuntosalkku omisti 1 413 valmista asuntoa Suomessa, ja näiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 160,1 miljoonaa euroa. 31.1.2024 Asuntosalkku omisti 662 valmista asuntoa Tallinnassa, ja näiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 107,7 miljoonaa euroa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 31.3.2024 oli 96,6 prosenttia. Asuntosalkun perustajat ovat Jaakko Sinnemaa ja Timo Metsola. He ovat yhtiöidensä kautta myös Asuntosalkun keskeisiä omistajia.

www.asuntosalkku.fi

Lisätietoja

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

Hyväksytty neuvonantaja

Aktia Alexander Corporate Finance Oy
Puh +358 50 520 4098



Talinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä