

 **KOSKIRENT**

# Puolivuosikatsaus

**TAMMI-KESÄKUU 2025**

KoskiRent Oyj

# KoskiRent: Vahvistuva pääomapohja tukee kasvutavoitteita

*Ellei toisin mainita, suluissa esitetyt vertailuluvut viittaavat edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon.*

## Huhti-kesäkuu 2025 lyhyesti

- Liikevaihto oli 2 089 (1 673) tuhatta euroa, kasvua 24,9 %.
- Käyttökate (EBITDA) kääntyi positiiviseksi ja oli 103 (-1 774) tuhatta euroa eli 4,9 % (-106,1 %) liikevaihdosta.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 148,7 % ja oli 373 (150) tuhatta euroa eli 17,8 % (9,0 %) liikevaihdosta.
- Luototusaste (LTV) nousi 54,6 prosenttiin (42,3 %), kasvua 12,2 prosenttiyksikköä. (Liite 3 ja 7)
- Rahoituskulut kasvoivat 2,2 % ja olivat -1 274 (-1 246) tuhatta euroa eli 61,0 % (74,5 %) liikevaihdosta.
- Laaja tulos oli -922 (-1 984) tuhatta euroa. Merkittävin tekijä tähän oli moduulikannan käyvän arvon muutos, jolla oli kauden aikana -1 396 (-3 111) tuhannen euron vaikutus. (Liite 3)
- Yhtiö allekirjoitti 67 kuukauden vuokrasopimuksen Vaasan kaupungin kanssa päiväkotitilojen toimittamisesta. Vuokrasopimuksen arvioidaan alkavan tuottaa liikevaihtoa vuoden 2025 viimeisellä neljänneksellä.
- Raportointikauden lopussa päättyi Oulun kaupungin kanssa tehty päiväkotitilojen vuokrasopimus, joka oli alun perin solmittu vuoden 2012 toisella neljänneksellä ja jota oli jatkettu useaan otteeseen vuosien varrella.

## Tammi-kesäkuu 2025 lyhyesti

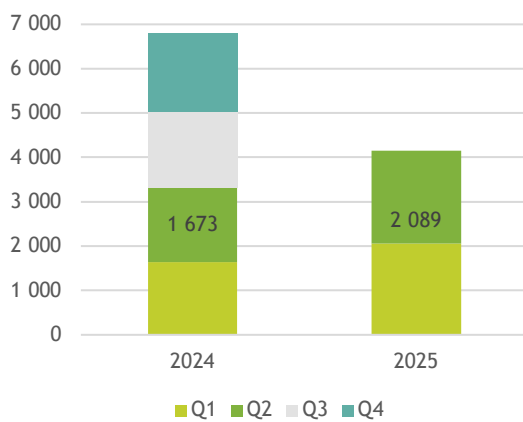
- Liikevaihto oli 4 146 (3 319) tuhatta euroa, kasvua 24,9 %.
- Käyttökate (EBITDA) oli -37 (-766) tuhatta euroa eli -0,9 % (-23,1 %) liikevaihdosta.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 29,7 % ja oli 825 (636) tuhatta euroa eli 19,9 % (19,2 %) liikevaihdosta.
- Luototusaste (LTV) nousi 54,6 prosenttiin (42,3 %), kasvua 12,2 prosenttiyksikköä. (Liite 3 ja 7)
- Rahoituskulut kasvoivat 15,8 % ja olivat -2 547 (-2 200) tuhatta euroa eli 61,4 % (66,3 %) liikevaihdosta.
- Laaja tulos oli -2 014 (-1 984) tuhatta euroa. Merkittävin tekijä tähän oli moduulikannan käyvän arvon muutos, jolla oli raportointikauden aikana -3 114 (-3 512) tuhannen euron vaikutus.
- Kauden aikana KoskiRentin ainoa omistaja, KoskiRent Group Oy, teki 2 330 tuhannen euron sijoituksen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.
- Katsauskauden aikana yhtiö saattoi päätökseen IFRS-raportointiin siirtymisen sekä eteni joukkovelkakirjalainan listausprosessissa Nasdaq Helsinkiin, mikä aiheutti merkittäviä kertaluonteisia kustannuksia vuoden 2025 ensimmäisellä puoliskolla. (Liite 10)

## Näkymät vuodelle 2025 (ennallaan)

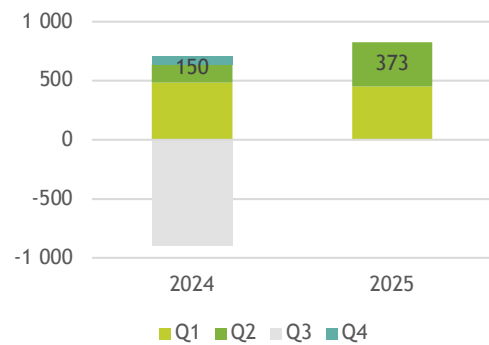
KoskiRent ei anna lyhyen aikavälin tulosoheistusta.

## Avainluvut

Liikevaihto, tuhatta euroa



Kassavirta ennen  
käyttöpääoman muutosta,  
tuhatta euroa



## Keskeiset tunnusluvut

| Tuhatta euroa                                  | 4-6/2025 | 4-6/2024 | Muutos, % | 1-6/2025 | 1-6/2024 | Muutos, % | 2024    |
|------------------------------------------------|----------|----------|-----------|----------|----------|-----------|---------|
| Liikevaihto                                    | 2 089    | 1 673    | 24,9 %    | 4 146    | 3 319    | 24,9 %    | 6 813   |
| Bruttokate                                     | 1 986    | 1 607    | 23,6 %    | 3 953    | 3 206    | 23,3 %    | 6 311   |
| Bruttokate liikevaihdosta, %                   | 95,1 %   | 96,1 %   | -         | 95,3 %   | 96,6 %   | -         | 92,6 %  |
| Tulos ennen veroja                             | -1 152   | -2 693   | -57,2 %   | -2 511   | -2 373   | 5,8 %     | -9 298  |
| Käyttökate (EBITDA)                            | 103      | -1 774   | -         | -37      | -766     | -         | -3 506  |
| Käyttökate liikevaihdosta, %                   | 4,9 %    | -106,1 % | -         | -0,9 %   | -23,1 %  | -         | -51,5 % |
| Oikaistu käyttökate                            | 1 635    | 1 396    | 17,1 %    | 3 336    | 2 836    | 17,6 %    | 5 709   |
| Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %          | 78,3 %   | 83,5 %   | -         | 80,5 %   | 85,4 %   | -         | 83,8 %  |
| Liikevoitto (EBIT)                             | 64       | -1 802   | -         | -109     | -816     | -         | -3 621  |
| Liikevoitto (EBIT) liikevaihdosta, %           | 3,1%     | -107,7%  | -         | -2,6%    | -24,6%   | -         | -53,1%  |
| Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) | 373      | 150      | 148,7 %   | 825      | 636      | 29,7 %    | -189    |
| FFO liikevaihdosta, %                          | 17,9 %   | 9,0 %    | -         | 19,9 %   | 19,2 %   | -         | -2,8 %  |
| Korollinen vieras pääoma                       | 50 446   | 32 390   | 55,7 %    | 50 446   | 32 390   | 55,7 %    | 48 634  |
| Korkokate (ICR) (Liite 7)                      | 1.0      | 1.4      | -29,5 %   | 1.0      | 1.4      | -29,5 %   | 1.0     |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE)                    | -11,9 %  | -26,6 %  | -         | -13,0 %  | -12,6 %  | -         | -22,9 % |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)              | 0,5 %    | -8,8 %   | -         | 0,0 %    | -0,5 %   | -         | 4,7 %   |
| Omavaraisuusaste, %                            | 35,1 %   | 42,0 %   | -         | 35,1 %   | 42,0 %   | -         | 34,7 %  |
| Nettovelkaantumisaste, %                       | 146,9 %  | 100,9 %  | -         | 146,9 %  | 100,9 %  | -         | 138,3 % |
| Luototusaste (LTV), %                          | 54,6 %   | 42,3 %   | -         | 54,6 %   | 42,3 %   | -         | 51,1 %  |
| Henkilöstö katsauskauden lopussa               | 6        | 8        | -25,0 %   | 6        | 8        | -25,0 %   | 9       |
| <b>Portfolion tulospittarit</b>                |          |          |           |          |          |           |         |
| Sijoitukset moduulikantaan                     | 84 042   | 76 427   | 10,0 %    | 84 042   | 76 427   | 10,0 %    | 83 347  |
| Käyttöaste, %                                  | 90,6 %   | 92,7 %   | -         | 90,6 %   | 92,7 %   | -         | 89,9 %  |
| WAULT, v                                       | 2,9      | 3,2      | -9,4 %    | 2,9      | 3,2      | -9,4 %    | 3,6     |
| Sopimusten alaiset vuokrat yhteensä            | 23 737   | 25 324   | -6,3 %    | 23 737   | 25 324   | -6,3 %    | 25 184  |
| Bruttoinvestoinnit moduuleihin                 | 1 881    | 700      | 168,7 %   | 3 625    | 1 325    | 175,6 %   | 12 466  |

## Toimitusjohtaja Mika Kosken kommentit:

Vuoden 2025 toinen neljännes oli jälleen tärkeä edistysaskel KoskiRentille. Keskityimme vahvistamaan taloudellista asemaamme listaamalla joukkovelkakirjamme Nasdaq Helsinkiin. Listaustoteutus onnistuneesti raportointikauden jälkeen heinäkuussa. Tämä saavutus on merkittävä virstanpylväs yhtiöllemme, ja olen ylpeä tiimistämme, jonka sitoutuminen, osaaminen ja määrätietoisuus mahdollistivat sen - vaaditun työmäärän huomioon ottaen kyseessä oli pieneltä tiimiltämme erittäin suuri saavutus.

Omistuspohjan vahvistaminen kasvutavoitteidemme tueksi on edelleen strateginen painopiste, ja tämä prosessi jatkuu.



### Keskiössä liiketoiminnan tehokkuus

Samanaikaisesti keskitymme liiketoiminnan tehokkuuteen ja olemassa olevan kalustomme mahdollisimman hyvään hyödyntämiseen. Varmistamme, että toimintamme vastaa parhaalla mahdollisella tavalla kysyntään ja ylläpidämme vahvaa operatiivista suorituskykyä. Liiketoimintamme perusta on vahva, ja ydinliiketoimintamme tuottaa edelleen vakaata ja ennustettavaa kassavirtaa pitkien vuokrasopimusten tukemana.

### Moduulien lisääntyvä uudelleenkäyttö laajentaa liiketoimintamahdollisuuksia

Toisella neljänneksellä asiakaskysyntä säilyi vakaana, ja tarjouspyyntöjen määrä oli edellisten vuosineljännesten tasolla. Olemme myös havainneet myönteistä kehitystä uudelleenkäytettyjen moduulien hyväksyttävyydessä: monet kunnat sallivat ne nyt kilpailutuksissa, ja tämä muutos laajentaa liiketoimintamahdollisuuksiamme entisestään.

Toisella neljänneksellä toimitimme merkittävän projektin Kankaanpään: 580 m<sup>2</sup>:n päiväkotia asennettiin yhdessä päivässä. Työaika lyheni kolmanneksella aiempaan toteutustapaan verrattuna, mikä heijastaa kehitystyömme tuloksia ja on vahva osoitus kyvystämme toteuttaa asennusprojekteja nopeasti ja tehokkaasti, mikä antaa meille kilpailuetua palvelun nopeudessa.

### Palvelu on liiketoimintamme ydintä

Sisimmältämme olemme palveluyhtiö, joka erikoistuu vuokrausratkaisuihin ja tilapalveluihin, jotka tarjoavat kunnille terveellisiä, kestäviä ja muunneltavia tiloja. Suunnittelemme rakennukset itse, ja ne rakentaa luotettava alihankintaverkostomme. Roolimme on omistaa, vuokrata ja hallinnoida niitä osana joustavaa palvelukokonaisuuttamme. Nykyinen strategiamme painottaa kouluja ja päiväkoteja, mutta kartoitamme aktiivisesti mahdollisuuksia myös julkisen sektorin laajemmissa tilatarpeissa. Esimerkiksi terveydenhuolto on lupaava markkinasegmentti, jossa aiomme kehittää palvelukonseptiamme edelleen tulevien vuosineljännesten aikana.

## Luontaisesti vastuullista

Vastuullisuus on olennainen osa toimintaamme. Modulo 3.0 -rakennusratkaisumme on suunniteltu tukemaan kuntia hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamisessa uusiutuvien, kierrätettävien ja puupohjaisten materiaalien avulla. Siirrettävä rakenneratkaisu pienentää samalla ympäristövaikutuksia.

Vahvan operatiivisen perustamme, vakiintuneen markkina-asemamme ja toimivaksi todetun palvelumallimme ansiosta olemme erinomaisessa asemassa tavoittelemaan kasvua ja tarttumaan edessä oleviin mahdollisuuksiin.

**Mika Koski**  
Toimitusjohtaja, KoskiRent

## Liiketoimintaympäristö

Toisella vuosineljänneksellä toimintaympäristössä näkyvät edelleen pitkän aikavälin kaupungistumistrendit Suomessa, missä viisi suurinta kaupunkia kasvaa samalla kun monilla muilla alueilla väestö vähenee. Tämä on johtanut kouluikäisten lasten määrän kasvuun kaupunkialueilla. Samanaikaisesti merkittävä osa olemassa olevista koulurakennuksista on vanhentuneita ja mittavien peruskorjausten tarpeessa. Tämän seurauksena useita kouluja on suljettu tai yhdistetty, ja kunnat harkitsevat tarkkaan uusia koulurakennusinvestointeja.

Tämän vuoksi oppilasmäärä koulua kohden on kasvanut, mikä lisää suurten kaupunkien koulutusinfrastruktuuriin kohdistuvaa painetta. Laajemmat väestökehityksen ilmiöt, kuten syntyvyyden lasku ja väestön ikääntyminen, muuttavat myös julkisten palveluiden ja rakennetun ympäristön kysyntää. Nämä trendit korostavat tarvetta joustavammille ja mukautuvammille rakennusratkaisuille.

Suomessa muunneltavien rakennusten vuokramarkkina on keskittynyt muutamalle keskeiselle toimijalle. KoskiRentin johdon mukaan Suomen sääntelyvaatimukset ovat kattavia ja asettavat muunneltaville rakennuksille korkeita laatuvaatimuksia verrattuna moniin muihin markkinoihin.

## Keskeiset tapahtumat raportointikauden aikana

Raportointikauden aikana KoskiRent säilytti markkina-asemansa, mitä tuki uuden päiväkotitilaa koskevan sopimuksen solmiminen Vaasan kaupungin kanssa. Sopimuskausi alkaa vuoden 2025 neljännellä neljänneksellä ja on pituudeltaan 67 kuukautta. Lisäksi yhtiö solmi uuden sopimuksen Seinäjoen kaupungin kanssa lisätiloista olemassa olevaan koulurakennukseen elokuusta 2025 alkaen 60 kuukauden ajaksi. Yhtiö osoitti myös tarjoamansa joustavuuden muuttamalla yhden Helsingin olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen päiväkodista kouluksi. Päiväkotiyksikköä koskeva vuonna 2012 solmittu vuokrasopimus Oulun kaupungin kanssa päättyi.

Ydintoimintojen kysyntä pysyi vakaana heijastaen yleisiä markkinatrendejä ja kausivaihteluita. Yhtiö piti yllä operatiivista tehokkuuttaan toisella neljänneksellä, ja listautumisprosessiin liittyneet kertaluonteiset kulut päättyivät kauden aikana (liite 10). Lisäksi investoinnit strategiaan kasvuhankkeisiin jatkuivat KoskiRentin pitkän aikavälin tavoitteiden mukaisesti.

## Taloudellinen katsaus

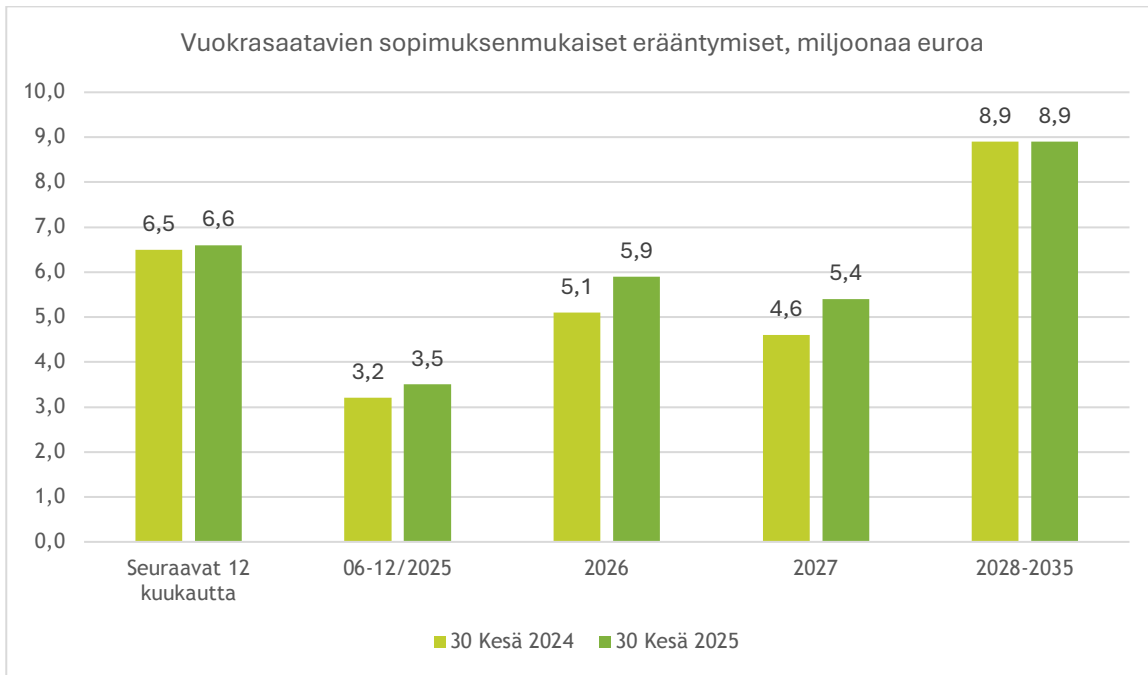
### Liikevaihto

#### Huhti-kesäkuu 2025

Toisen vuosineljänneksen aikana KoskiRentin liikevaihto kasvoi 24,9 prosenttia ja oli 2 089 (1 673) tuhatta euroa. Kasvu johtui pääasiassa uusista vuokrasopimuksista Teuvan, Kaarinan ja Turun kuntien sekä Puolustusvoimien kanssa, jotka alkoivat tuottaa liikevaihtoa vertailukauden jälkeen.

#### Tammi-kesäkuu 2025

Raportointikaudella KoskiRentin liikevaihto kasvoi 24,9 prosenttia ja oli 4 146 (3 319) tuhatta euroa. Kasvu johtui pääosin uusien vuokrakausien alkamisesta vertailukauden jälkeen.



## Kannattavuus

### Huhti-kesäkuu 2025

Toisella vuosineljänneksellä KoskiRentin käyttökate (EBITDA) kääntyi positiiviseksi ja oli 103 (-1 774) tuhatta euroa eli 4,9 prosenttia (-106,1 %) liikevaihdosta. Parannus johtui pääosin moduulikannan käyvän arvon muutoksesta vertailukaudella.

Oikaistu käyttökate kasvoi 1 635 (1 396) tuhanteen euroon, mikä vastasi 78,3:a prosenttia (83,5 %) liikevaihdosta. Kasvua vauhdittivat uudet vuokrasopimukset Teuvan, Kaarinan ja Turun kuntien sekä Puolustusvoimien kanssa. Vuosineljänneksen tulokseen vaikutti myös moduulikannan käyvän arvon muutos, -1 396 (-3 111) tuhatta euroa, sekä listautumisprosessiin liittyvät kertaluonteiset kulut, -136 (59) tuhatta euroa, jotka on rajattu oikaistujen lukujen ulkopuolelle.

### Tammi-kesäkuu 2025

Raportointikaudella KoskiRentin käyttökate (EBITDA) parani -37 (-766) tuhanteen euroon eli -0,9 prosenttiin (-23,1 %) liikevaihdosta. Tulokseen vaikuttivat pääosin moduulikannan käyvän arvon muutos, -3 114 (-3 512) tuhatta euroa, sekä listautumisprosessiin liittyvät kertaluonteiset kulut, -259 (-91) tuhatta euroa, ja sitä tukivat uudet vuokrasopimukset Teuvan, Kaarinan ja Turun kuntien sekä Puolustusvoimien kanssa.

Oikaistu käyttökate kasvoi 3 336 (2 836) tuhanteen euroon eli 80,5 prosenttiin (85,4 %) liikevaihdosta, ja kasvu johtui pääosin uusista vuokrasopimuksista.

## Rahavirta, tase ja rahoitus

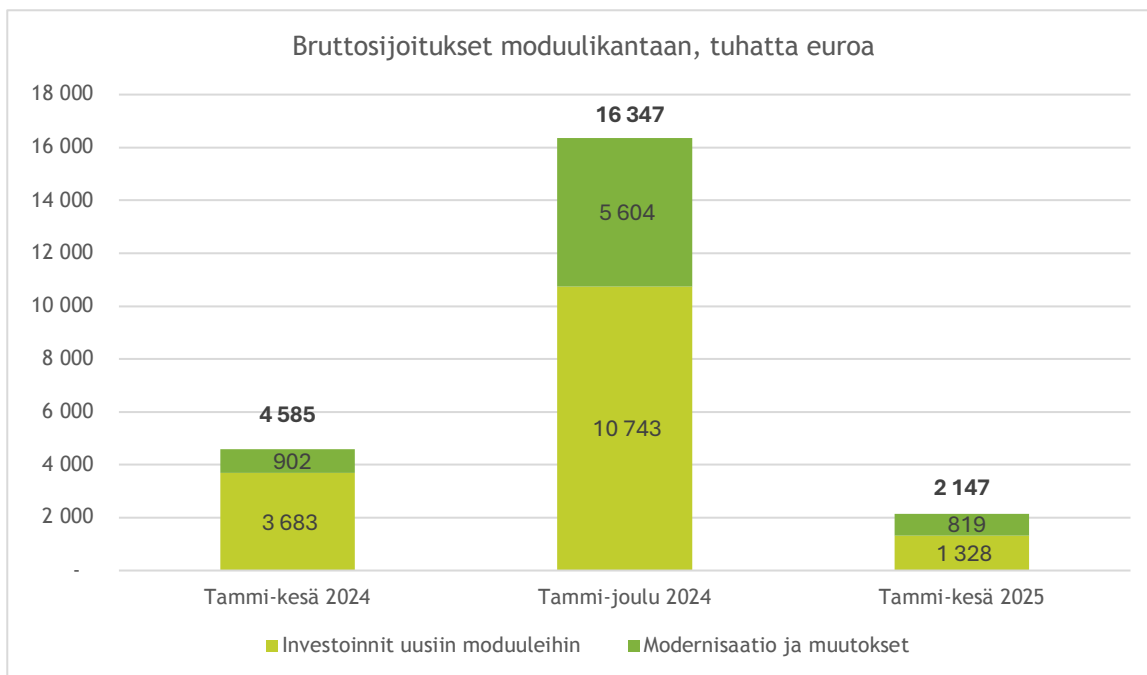
Tammi-kesäkuussa 2025 konsernin liiketoiminnan rahavirta oli 3 076 (3 544) tuhatta euroa. Investointien rahavirta oli -4 768 (-4 134) tuhatta euroa, josta -4 727 (-3 992) tuhatta euroa liittyi moduulikannan hankintaan. Rahoituksen rahavirta oli 1 533 (618) tuhatta euroa. Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 825 (636) tuhatta euroa.

30.6.2025 omavaraisuusaste oli 35,1 prosenttia (42,0 %). Taseen loppusumma oli 91 163 (79 040) tuhatta euroa, josta omaa pääomaa oli 31 214 (32 071) tuhatta euroa. Korollinen nettovelka oli 45 846 (32 071) tuhatta euroa. Yhtiö täytti kaikki lainasopimusten kovenanttiehdot raportointipäivänä. Kauden lopussa luototusaste (LTV) oli 54,6 prosenttia (42,3 %), rahavarat olivat 1 527 (29) tuhatta euroa ja korkokate (ICR), siten kuin se on määritelty joukkovelkakirjan ehdoissa, oli 1,8. (Liite 7 ja 8)

Raportointikauden jälkeen yhtiö teki rahoitussopimuksen lainanantajaryhmän kanssa. Sopimuksen mukaisesti yhtiölle on järjestetty 1,5 miljoonan euron suuruinen luottolimiitti, joka on yhtiön nostettavissa tarpeen mukaan. 30.6.2025 luottolimiitti oli kokonaisuudessaan käyttämätön. (Liite 10)

## Sijoitukset moduulikantaan

30.6.2025 KoskiRentin moduulikantaan tekemien sijoitusten käypä arvo oli 84 042 (76 427) tuhatta euroa. Bruttosijoitukset moduuleihin olivat 2 147 (4 585) tuhatta euroa. (Liite 3)



## Henkilöstö

Tammi-kesäkuussa 2025 henkilöstön määrä väheni kahdeksasta kuuteen, koska toimitusjohtaja ja talousjohtaja siirtyivät KoskiRent Oyj:stä KoskiRent Group Oy:hyn vuoden 2025 alussa. He jatkavat työskentelyä KoskiRent Oyj:n lukuun, eikä siirrolla ole merkittävää vaikutusta henkilöstökuluihin. Raportointikaudella henkilöstön keskimääräinen määrä oli 6 (8), ja kaikki työntekijät työskentelevät Suomessa.

## Osakkeet ja joukkovelkakirjalainat

KoskiRentin rekisteröity osakepääoma on 80 (3) tuhatta euroa, ja se on kokonaan maksettu. Osakepääoma kasvoi 77 tuhannella eurolla, koska yhtiömuoto muutettiin osakeyhtiöstä julkiseksi osakeyhtiöksi raportointikauden aikana. Yhtiön osakkeet jakautuvat A- ja B-sarjan osakkeisiin. B-sarjan osakkeet eroavat A-sarjan osakkeista siten, että ne eivät oikeuta äänivaltaan tai osinkoon. 30.6.2025 mennessä yhtiö on laskenut liikkeeseen yhteensä 23 091 osaketta, joista 23 090 on A-sarjan osakkeita ja 1 B-sarjan osake. Yhtiön osakkeet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena. KoskiRent Group Oy omistaa 100 prosenttia KoskiRent Oyj:n osakkeista.

Yhtiöllä on joukkovelkakirjalainoja listattuna Nasdaq Helsingin yrityslainalistalla ISIN-tunnuksella NO0013250647 sekä Frankfurtin pörssin Open Market -listalla ISIN-tunnuksella NO0013250647. (Liite 10)

## Hallinto

### Yhtiön johto

30.6.2025 KoskiRentin johtoryhmän jäsenet olivat toimitusjohtaja Mika Koski, talousjohtaja Tarmo Urpilainen ja myyntijohtaja Vesa Saarinen.

### Varsinainen yhtiökokous 2025

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 9.5.2025. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 2024 sekä vapautti hallituksen jäsenet ja toimitusjohtajan vastuusta tilikaudelta 2024.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi neljä jäsentä. Hallitukseen valittiin Tapani Koski (puheenjohtaja), Hannu Huuskonen, Matias Itkonen ja Mika Koski.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, ettei osinkoa jaeta.

## Strategia

KoskiRentin strategia perustuu vastuullisten, terveellisten ja muunneltavien palvelutilojen tarjoamiseen Suomen julkiselle sektorille. Yhtiö keskittyy siirrettävien moduulirakennusten vuokraamiseen erityisesti päiväkotij- ja koulukäyttöön ja tarjoaa Modulo-brändinsä alla kunnille ja kaupungeille joustavan ja vastuullisen tavan vastata muuttuviin tilatarpeisiin.

KoskiRentin rakennukset ovat puurakenteisia ja täyttävät kaikki pysyvään käyttöön tarkoitettujen rakennusten rakennusvaatimukset, mutta ovat samalla helposti ja kustannustehokkaasti siirrettävissä. Muunneltavuus ei kuitenkaan tapahdu kestävyuden tai laadun kustannuksella - tilat valmistetaan Suomessa

parhaista saatavilla olevista materiaaleista ja tiukimpien rakennusstandardien mukaisesti. Näin kunnat pystyvät hallitsemaan kysyntävaihteluja tehokkaasti sekä välttämään pitkäaikaisen pääomien sitoutumisen ja mahdollisen vajaakäytön. Yhtiö vuokraa tyypillisesti uusia rakennuksia 5-25 vuodeksi. Kiertävät moduulit voidaan vuokrata alle viideksi vuodeksi kapasiteetin käyttöasteen parantamiseksi.

Liiketoimintamalli on suunniteltu palvelemaan julkisen sektorin vakaita ja pitkäkestoisia tarpeita, ja yhtiö näkeekin julkisen sektorin taloudellisesti kestävämpänä asiakassegmenttinä. Modulo mahdollistaa kunnille vanhenevan infrastruktuurin korvaamisen kestävällä ja skaalattavalla tavalla.

KoskiRentin missio on rakentaa terveempää Suomea kestävien ja muunneltavien palvelutilojen avulla erityisesti lapsille ja nuorille. Yhtiön arvoissa korostuvat luotettavuus, kotimainen valmistus sekä verojen maksaminen täysimääräisesti Suomeen. Lisäksi KoskiRent pyrkii olemaan edelläkävijä julkisten palvelutilojen hankinnan modernisoinnissa keskittyen vahvasti kestävyYTEEN ja toiminnan läpinäkyvyyteen.

## Vastuullisuus

Vastuullisuus on KoskiRentin toiminnan ja tuotekehityksen ytimessä. Yrityksen Modulo-konsepti on suunniteltu tukemaan kuntia hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamisessa hyödyntämällä uusiutuvia, kierrätettäviä ja puupohjaisia materiaaleja. Modulo täyttää ympäristöministeriön energiatehokkuusvaatimukset sekä passiivirakennusten ilmanpitiivisyysstandardit.

Modulo-rakennusten siirrettävyys vähentää ympäristövaikutuksia sovittamalla kapasiteetin todelliseen tarpeeseen ja vähentämällä tarpeetonta matkustamista sekä paikan päällä tehtävää rakentamista. Toimituksen 95 %:n valmiusaste ja suuri moduulikoko (125 m<sup>2</sup>) parantavat energia- ja materiaalitehokkuutta vähentäen jätettä ja päästöjä ja mahdollistavat nopean reagoinnin kiireellisiin tilatarpeisiin ja tilojen nopean luovutuksen käyttäjille. Elinkaaritarkastelut osoittavat lisäksi, että puupohjaisten yksiköiden hiilijalanjälki on alle puolet betonivaihtoehtojen hiilijalanjäljestä. Toisin kuin betoni, joka ei varastoi hiiltä, puupohjaiset yksiköt toimivat hiilinieluina sitomalla merkittäviä määriä hiilidioksidia elinkaarensa aikana.

KoskiRent huomioi ympäristösuorituskyvyn koko arvoketjussa materiaalien valinnasta ja tuotannosta kokoonpanoon ja uudelleenkäyttöön. Yritys käyttää ympäristöselosteita (EPD) materiaalien ympäristövaikutusten raportointiin aina kun toimitusketjun läpinäkyvyys sen mahdollistaa. Huolto- ja etävalvontajärjestelmät pidentävät rakennusten elinkaarta ja auttavat havaitsemaan rakenteelliset riskit ajoissa, mikä parantaa kestävyYTEttä entisestään.

KoskiRentillä on seuraavat sertifikaatit:

- ISO 9001 - Laadunhallinta
- ISO 14001 - Ympäristöjohtaminen
- ISO 45001 - Työterveys- ja työturvallisuusjohtaminen
- ISO 14025 - Ympäristöseloste (hakuprosessi käynnissä)
- Avainlippu - myönnetty Suomalaisen Työn Liiton toimesta

## Lyhyen aikavälin riskit ja epävarmuustekijät

KoskiRentin lyhyen aikavälin riskit ja epävarmuustekijät liittyvät pääasiassa keskeisiin operatiivisiin riippuvuuksiin, makrotalouden kehitykseen ja rahoitusolosuhteisiin.

Merkittävä operatiivinen riippuvuus on KoskiRentin tukeutuminen yhtiön pääasialliseen rakennuskumppaniin, M-Partners Oy Ab:hen, moduulirakennusten toimituksissa. Vaikka yhteistyö on vakiintunutta, mikä tahansa häiriö - mukaan lukien toimitusketjun rajoitteet, materiaalipula tai sopimusehtojen muutokset - voisi viivästyttää toimituksia, lisätä kustannuksia ja vaikuttaa asiakasprojektien toteutumiseen ajallaan. (Liite 5)

Makrotaloudelliset tekijät, kuten korkotaso, inflaatio ja julkisen sektorin budjettirajoitteet, vaikuttavat suoraan KoskiRentin moduulirakennusten vuokrauspalvelujen kysyntään. Suurin osa yhtiön veloista on vaihtuvakorkoisia, minkä vuoksi korkojen nousu voi merkittävästi kasvattaa rahoituskustannuksia ja vähentää kassavirtaa. KoskiRent toimii edelleen ympäristössä, jossa rahoituskustannukset ovat nousseet jyrkästi ennen vuotta 2022 vallinneen pitkäkestoisen matalan korkotason kauden päätyttyä, ja kiinteistörahoituksen saatavuus on heikentynyt. Vaikka yhtiö ei toimi suoraan kiinteistösektorilla, tämä kehitys on vaikuttanut myös rahoittajien asenteisiin sen liiketoimintaa kohtaan.

Uusien moduulikantainvestointien osalta materiaalien hintamuutokset voivat vaikuttaa lopullisiin investointikustannuksiin. Tyypillisesti uusien moduulien toimitusaika alihankkijalta KoskiRentille on lyhyt, ja materiaalihankinnat tehdään ennen tilauksen tekemistä. Tämä vähentää merkittävästi riskiä siitä, että uudet moduuli-investoinnit ylittäisivät merkittävästi alkuperäisen budjetin.

Rahoituksen näkökulmasta likviditeettiriskiä seurataan jatkuvasti. Koska liiketoiminta tuottaa riittävästi kassavirtaa kattamaan sekä operatiiviset kulut että velanhoidon velvoitteet, likviditeettipuskurin vahvistamiselle on liikkumavaraa. (Liite 2)

## Merkittävät raportointikauden jälkeiset tapahtumat

Raportointikauden jälkeen 14.7.2025 Finanssivalvonta hyväksyi KoskiRentin listalleottoesitteen ja jätti listalleottohakemuksen Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämälle joukkovelkakirjalainojen listalle. Kaupankäynti joukkovelkakirjalainalla alkoi 16.7.2025 kaupankäyntitunnuksella "KRJVAIH27". (Liite 10)

Raportointikauden jälkeen elokuussa 2025 KoskiRent luovutti uudet tilat Seinäjoen kaupungille. Lisäksi yhtiö sai ennakkotietoa, jonka mukaan se todennäköisesti tarjoaa projektinjohtopalveluja vuonna 2026 kahteen M-Partners Oy Ab:n suoraan kunnille myymään kouluhankkeeseen. Näiden hankkeiden arvioidaan tuottavan kertaluonteista liikevaihtoa projektinjohtopalveluista vuoden 2026 ensimmäisellä puoliskolla.

Raportointijakson päättymisen jälkeen yhtiö teki rahoitussopimuksen lainanantajaryhmän kanssa. Sopimuksen mukaisesti yhtiölle on järjestetty 1,5 miljoonan euron suuruinen luottolimiitti, joka on yhtiön nostettavissa tarpeen mukaan. 30.6.2025 luottolimiitti oli kokonaisuudessaan käyttämätön.

## Taloudellinen raportointi

28.11.2025: Osavuositarkastus tammi-syyskuu 2025

Helsinki, 29.8.2025

KoskiRent Oyj  
Hallitus

### Lisätietoa

**Mika Koski**  
Toimitusjohtaja  
[mika.koski@modulo.fi](mailto:mika.koski@modulo.fi)  
+358 40 506 9804

**Tarmo Urpilainen**  
Talousjohtaja  
[tarmo.urpilainen@modulo.fi](mailto:tarmo.urpilainen@modulo.fi)  
+358 45 666 4133

### Tietoa KoskiRentistä

KoskiRent on suomalainen palveluyritys, joka on perustettu vuonna 2013 ja erikoistunut julkisen sektorin vuokrausratkaisuihin ja tilapalveluihin Modulo-brändin alla. Suunnittelemme terveellisiä, kestäviä ja muunneltavia tiloja, jotka rakennetaan luotettavan alihankkijaverkostomme toimesta ja joita omistamme, vuokraamme ja hallinnoimme keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Siirrettävät rakennuksemme, joita käytetään pääasiassa kouluina ja päiväkotina, tarjoavat joustavia, tehokkaita ja kestäviä tilaratkaisuja, jotka on räätälöity vastaamaan käyttäjien moninaisia tarpeita. KoskiRentillä on tällä hetkellä 25 yksikköä eri puolilla Suomea. Tilat täyttävät samat vaatimukset kuin pysyvät rakennukset, mutta tarjoavat kunnille enemmän joustavuutta, nopeammat toimitukset, kustannustehokkaamman resurssien käytön sekä muunneltavuuden koko elinkaarensa ajan.

## Tunnuslukujen laskentakaavat

| Tunnusluku                                                                               | Laskentakaava                                                                                                                                                                                                                                 | Käyttötarkoitus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Liikevaihdon bruttokate, %                                                               | $\text{Bruttokate} / \text{Liikevaihto} \times 100$                                                                                                                                                                                           | Tunnuslukua käytetään yhtiön ydinliiketoiminnan kannattavuuden arvioimiseen ennen kiinteitä kustannuksia. Se osoittaa, kuinka paljon liikevaihdosta jää jäljelle ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Käyttökate (EBITDA)                                                                      | $\text{Liikevoitto} + \text{Poistot, arvonalentumiset ja arvonalentumistappiot}$                                                                                                                                                              | Käyttökate (EBITDA) on kannattavuuden mittari, joka kuvaa liiketulosta ennen rahoituskuluja, veroja ja poistoja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Käyttökate (EBITDA), prosenttia nettoliikevaihdosta                                      | $\text{Käyttökate (EBITDA)} / \text{Liikevaihto} \times 100$                                                                                                                                                                                  | Tunnusluku kuvaa yhtiön kannattavuutta, joka kertoo, kuinka suuri käyttökate on suhteessa liikevaihtoon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Oikaistu käyttökate (EBITDA)                                                             | $\text{Liikevoitto} + \text{Poistot, arvonalentumiset ja arvonalentumistappiot} -/+ \text{Omaisuserien luovutusvoitot ja -tappiot} -/+ \text{Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset} -/+ \text{Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät}$ | Oikaistu käyttökate (EBITDA) kuvaa yhtiön vuokrausliiketoiminnan kannattavuutta ilman vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä, omaisuserien luovutusvoittoja ja -tappioita sekä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen jaksotettuja voittoja/tappioita.                                                                                                                                                                                                                                 |
| Oikaistu käyttökate (EBITDA), prosenttia liikevaihdosta                                  | $\text{Oikaistu käyttökate (EBITDA)} / \text{Liikevaihto} \times 100$                                                                                                                                                                         | Tunnusluku kuvaa oikaistun EBITDA-käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Liiketoiminnan kassavirta ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO)                            | $\text{Oikaistu käyttökate (EBITDA)} - \text{Oikaistut nettorahoituskulut} - \text{Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero} +/- \text{Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero omaisuserien luovutuksista}$                      | Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutoksia kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa rahavirtaa ennen käyttöpääoman muutoksia. Tunnusluvun laskennassa otetaan huomioon rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen, mutta ei vuokraustoimintaan varsinaisesti kuulumattomia eriä, kuten omaisuserien myyntivoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutuksia, eikä myöskään sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista aiheutuvia laskennallisia voittoja/tappioita. |
| Liiketoiminnan kassavirta ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO), prosenttia liikevaihdosta | $\text{Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO)} / \text{Liikevaihto} \times 100$                                                                                                                                         | Tunnusluku kuvaa liiketoiminnan rahavirran ennen käyttöpääoman muutoksia suhdetta liikevaihtoon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Korkokate (ICR)                                                                          | $\text{Oikaistu käyttökate (EBITDA) viimeiseltä 12 kuukaudelta} / \text{Oikaistut nettorahoituskulut viimeiseltä 12 kuukaudelta}$                                                                                                             | Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta vertailukelpoisuuteen vaikuttavilla erillä oikaistuihin rahoituskuluihin. Tunnuslukua käytetään rahoituskulujen kattavuuden arvioimiseen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Oman pääoman tuotto (ROE), %                                                             | $\text{Tilikauden tulos} / \text{Oma pääoma keskimäärin raportointikauden alussa ja lopussa} \times 100$                                                                                                                                      | Oman pääoman tuotto mittaa kauden tulosta suhteessa pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tuottaa tuottoa omistajien sijoittamalle pääomalle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %                                                       | $(\text{Tulos ennen veroja} + \text{oikaistut nettorahoituskulut}) / (\text{Oma pääoma} + \text{korolliset velat}), \text{ keskiarvo raportointikauden alussa ja lopussa} \times 100$                                                         | Sijoitetun pääoman tuotto mittaa kauden tulosta suhteessa omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tuottaa tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamalle pääomalle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Omavaraisuusaste, %                                                                      | $\text{Oma pääoma} / (\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}) \times 100$                                                                                                                                                           | Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka osoittaa oman pääoman osuuden käytetystä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                       |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                       |                                                                                                                                    | pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.                                                                                                                                                           |
| Nettovelkaantumisaste, %                                                                              | Lainat ja vuokravastuut - Rahavarat ja rahavarat, joihin kohdistuu rajoituksia / Oma pääoma raportointikauden lopussa $\times 100$ | Nettovelkaantumisaste on rahoituksellinen tunnusluku, jota voidaan käyttää yrityksen rahoitusrakenteen ja riskitason arvioimiseen.                                                                                  |
| Luototusaste (LTV), %                                                                                 | (Korolliset velat - Rahavarat ja rahavarat, joihin kohdistuu rajoituksia) / Sijoituskiinteistöt + Ennakkomaksut $\times 100$       | Luototusaste (LTV) kuvaa nettovelan osuutta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon nähden. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta suhteessa sen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon.                          |
| Sijoitukset moduulikantaan                                                                            | Moduulikantaan tehdyt sijoitukset käypään arvoon arvostettuna                                                                      | Seuraamalla moduulikantaan tehtyjen sijoitusten kehitystä voidaan arvioida yrityksen vuokrattujen varojen arvon kehitystä.                                                                                          |
| Käyttöaste, %                                                                                         | Sopimuksen alainen vuokrattu kerrosala / Vuokrauskäytössä oleva kokonaiskerrosala $\times 100$                                     | Tunnusluvun avulla arvioidaan, kuinka tehokkaasti vuokrattua kapasiteettia hyödynnetään.                                                                                                                            |
| Jäljellä olevien vuokrasopimusten jäljellä oleva painotettu keskimääräinen vuokra-aika (WALT), vuotta | Raportointikauden aikana jäljellä olevien vuokrasopimusten jäljellä oleva painotettu keskimääräinen vuokra-aika vuosina            | Jäljellä olevan vuokran määrään perustuva painotettu keskiarvo. WALT kuvaa voimassa olevien vuokrien keskimääräistä jäljellä olevaa vuokra-aikaa.                                                                   |
| Sopimusten alaiset vuokrat yhteensä                                                                   | Jäljellä oleva vuokratuotto allekirjoitetuista vuokrasopimuksista raportointikauden päättymisestä lähtien                          | Yrityksen vuokratuotot perustuvat vuokrasopimuksiin, lukuun ottamatta uusia tai jatkettuja sopimuksia. Sopimusten mukaiset jäljellä olevat vuokramaksut kuvaavat tulevaisuudessa sopimuksista saatavia rahavirtoja. |
| Bruttosijoitukset moduuleihin                                                                         | Sijoitukset ja ennakkomaksut moduuleihin                                                                                           | Tunnusluvulla arvioidaan, kuinka paljon yhtiö on investoinut katsauskaudella.                                                                                                                                       |

## Tunnuslukujen täsmäytyslaskelma

| Tuhatta euroa                                             | 4-6/<br>2025 | 4-6/<br>2024 | 1-6/<br>2025 | 1-6/<br>2024 | 2024         |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Oikaistu käyttökate</b>                                |              |              |              |              |              |
| Liikevoitto                                               | 64           | -1 802       | -109         | -816         | -3 621       |
| Poistot ja arvonalentumiset                               | 39           | 28           | 72           | 49           | 115          |
| Käyttökate (EBITDA)                                       | 103          | -1 774       | -37          | -766         | -3 506       |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos                 | 1 396        | 3 111        | 3 114        | 3 512        | 8 269        |
| Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät                    |              |              |              |              |              |
| Kirjatun varauksen ylittävät ennallistamiskulut           | -            | -            | -            | 0            | 258          |
| Rahoitusjärjestelyyn liittyvät kulut                      | 136          | 59           | 259          | 91           | 687          |
| <b>Oikaistu käyttökate</b>                                | <b>1 635</b> | <b>1 396</b> | <b>3 336</b> | <b>2 836</b> | <b>5 709</b> |
| <b>Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)</b>     |              |              |              |              |              |
| Oikaistu käyttökate                                       | 1 635        | 1 396        | 3 336        | 2 836        | 5 709        |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä                         | -1 216       | -891         | -2 402       | -1 557       | -5 677       |
| Lainasaamisen käyvän arvon muutos                         | -46          | -355         | -109         | -643         | -221         |
| Oikaistut nettorahoituskulut                              | -1 262       | -1 246       | -2 511       | -2 200       | -5 898       |
| <b>Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)</b>     | <b>373</b>   | <b>150</b>   | <b>825</b>   | <b>636</b>   | <b>-189</b>  |
| <b>Korkokate (ICR)</b>                                    |              |              |              |              |              |
| Liikevoitto ed. 12 kk                                     | -2 913       | -903         | -2 913       | -903         | -3 621       |
| Poistot ja arvonalentumiset ed. 12 kk                     | 138          | 81           | 138          | 81           | 115          |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ed. 12 kk       | 7,871        | 5 647        | 7 871        | 5 647        | 8 269        |
| Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät                    |              |              |              |              |              |
| Kirjatun varauksen ylittävät ennallistamiskulut ed. 12 kk | 258          | -            | 258          | -            | 258          |
| Rahoitusjärjestelyyn liittyvät kulut ed. 12 kk            | 855          | 111          | 855          | 111          | 687          |
| Oikaistu käyttökate ed. 12 kk                             | 6 209        | 4 937        | 6 209        | 4 937        | 5 709        |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä ed. 12 kk               | -6 522       | -3 206       | -6 522       | -3 206       | -5 677       |
| Lainasaamisen käyvän arvon muutos ed. 12 kk               | 313          | -274         | 313          | -274         | -221         |
| Oikaistut nettorahoituskulut ed. 12 kk                    | -6 209       | -3 480       | -6 209       | -3 480       | -5 898       |
| <b>Korkokate (ICR)</b>                                    | <b>1.0</b>   | <b>1.4</b>   | <b>1.0</b>   | <b>1.4</b>   | <b>1.0</b>   |

## Konsernin laaja tuloslaskelma

| Tuhatta euroa                                   | 4-6/2025      | 4-6/2024      | 1-6/2025      | 1-6/2024      | 2024          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Liikevaihto                                     | 2 089         | 1 673         | 4 146         | 3 319         | 6 813         |
| Ylläpito- ja korjauskulut                       | -102          | -66           | -193          | -112          | -502          |
| Bruttokate                                      | 1 986         | 1 607         | 3 953         | 3 206         | 6 311         |
| Moduulikannan käyvän arvon muutos               | -1 396        | -3 111        | -3 114        | -3 512        | -8 269        |
| Myyntin ja markkinoinnin kulut                  | -94           | -59           | -178          | -135          | -347          |
| Hallinnon kulut                                 | -433          | -179          | -770          | -315          | -1 254        |
| Muut kulut                                      | -             | -61           | -             | -61           | -61           |
| <b>Liikevoitto</b>                              | <b>64</b>     | <b>-1 802</b> | <b>-109</b>   | <b>-816</b>   | <b>-3 621</b> |
| Rahoitustuotot                                  | 13            | -             | 36            | 0             | 145           |
| Rahoituskulut                                   | -1 274        | -1 246        | -2 547        | -2 200        | -6 043        |
| Lainasaamisen käyvän arvon muutos               | 46            | 355           | 109           | 643           | 221           |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä               | -1 216        | -891          | -2 402        | -1 557        | -5 677        |
| <b>Tulos ennen veroja</b>                       | <b>-1 152</b> | <b>-2 693</b> | <b>-2 511</b> | <b>-2 373</b> | <b>-9 298</b> |
| Tuloverot                                       | 230           | 488           | 497           | 389           | 1 884         |
| <b>Tilikauden tulos/ tilikauden laaja tulos</b> | <b>-922</b>   | <b>-2 205</b> | <b>-2 014</b> | <b>-1 984</b> | <b>-7 413</b> |
| Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen         |               |               |               |               |               |
| Emoyhtiön omistajille                           | -922          | -2 205        | -2 014        | -1 984        | -7 413        |

## Konsernin tase

| Tuhatta euroa                          | 30.6.2025     | 30.6.2024     | 31.12.2024    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>VARAT</b>                           |               |               |               |
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>             |               |               |               |
| Sijoitukset moduulikantaan             | 82 536        | 75 800        | 83 345        |
| Ennakkomaksut                          | 1 506         | 627           | 2             |
| Aineelliset hyödykkeet                 | 142           | 110           | 167           |
| Käyttöoikeusomaisuuserät               | 302           | 207           | 206           |
| Aineettomat hyödykkeet                 | 319           | 251           | 263           |
| Lainasaamiset                          | 1 288         | 1 601         | 1 179         |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset        | 101           | 136           | 180           |
| <b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>    | <b>86 195</b> | <b>78 732</b> | <b>85 341</b> |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>             |               |               |               |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset        | 368           | 218           | 201           |
| Tuloverosaamiset                       | -             | 61            | -             |
| Käyttörajoituksen alaiset rahavarat    | 3 074         | -             | 4 327         |
| Rahavarat                              | 1 527         | 29            | 1 686         |
| <b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>    | <b>4 969</b>  | <b>307</b>    | <b>6 214</b>  |
| <b>Varat yhteensä</b>                  | <b>91 163</b> | <b>79 040</b> | <b>91 555</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA</b>                      |               |               |               |
| Osakepääoma                            | 80            | 3             | 3             |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 13 140        | 6 630         | 10 810        |
| Kertyneet voittovarot                  | 17 995        | 25 438        | 20 009        |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>             | <b>31 214</b> | <b>32 071</b> | <b>30 821</b> |
| <b>VELAT</b>                           |               |               |               |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>             |               |               |               |
| Joukkovelkakirjalainat                 | 48 220        | -             | 47 831        |
| Muut lainat                            | 13            | 33            | 23            |
| Vuokrasopimusvelat                     | 227           | 128           | 200           |
| Varaukset                              | 1 839         | 1 710         | 1 869         |
| Laskennalliset verovelat               | 3 937         | 5 929         | 4 433         |
| Saadut ennakot                         | 1 648         | 1 973         | 2 038         |
| <b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>    | <b>55 883</b> | <b>9 773</b>  | <b>56 393</b> |
| <b>Lyhytaikaiset velat</b>             |               |               |               |
| Muut lainat                            | 1 860         | 32 146        | 520           |
| Vuokrasopimusvelat                     | 127           | 82            | 61            |
| Varaukset                              | 542           | 446           | 344           |
| Saadut ennakot                         | 649           | 753           | 750           |
| Ostovelat ja muut velat                | 889           | 3 768         | 2 666         |
| <b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>    | <b>4 066</b>  | <b>37 196</b> | <b>4 341</b>  |
| <b>Velat yhteensä</b>                  | <b>59 949</b> | <b>46 969</b> | <b>60 734</b> |
| <b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>    | <b>91 163</b> | <b>79 040</b> | <b>91 555</b> |

## Konsernin rahavirtalaskelma

| Tuhatta euroa                                             | 4-6/<br>2025  | 4-6/<br>2024 | 1-6/<br>2025  | 1-6/<br>2024  | 2024           |
|-----------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                           |               |              |               |               |                |
| Liikevoitto                                               | 64            | -1 802       | -109          | -816          | -3 621         |
| Oikaisut:                                                 |               |              |               |               |                |
| Poistot ja arvonalentumiset                               | 39            | 28           | 72            | 49            | 115            |
| Moduulikannan käyvän arvon muutos                         | 1 396         | 3 111        | 3 114         | 3 512         | 8 269          |
| Varausten purku                                           | -16           | -            | -16           | -             | -498           |
| Käyttöpääoman muutokset:                                  |               |              |               |               |                |
| Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos                | 1 167         | 137          | 1 165         | 440           | 473            |
| Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos                    | -615          | 19           | -1 150        | 360           | 548            |
| Liiketoiminnasta kertynyt rahavirta                       | 2 035         | 1 493        | 3 076         | 3 544         | 5 287          |
| <b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>                      | <b>2 035</b>  | <b>1 493</b> | <b>3 076</b>  | <b>3 544</b>  | <b>5 287</b>   |
| <b>Investointien rahavirta</b>                            |               |              |               |               |                |
| Moduulikannan hankinta                                    | -1 831        | -708         | -4 727        | -3 992        | -13 854        |
| Aineellisten hyödykkeiden hankinta                        | -69           | -83          | 0             | -67           | -144           |
| Aineettomien hyödykkeiden hankinta                        | 0             | -24          | -77           | -154          | -190           |
| Saadut korkotuotot                                        | 13            | -            | 36            | 80            | 225            |
| <b>Investointien nettorahavirta</b>                       | <b>-1 887</b> | <b>-815</b>  | <b>-4 768</b> | <b>-4 134</b> | <b>-13 963</b> |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>                              |               |              |               |               |                |
| Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus                           | 1 210         | -            | 2 407         | -             | 3 030          |
| Lainojen nostot                                           | 1 850         | -            | 3 250         | 2 500         | 48 673         |
| Lainojen lyhennykset                                      | -1 405        | -415         | -1 909        | -1 230        | -32 217        |
| Vuokrasopimusvelkojen lyhennykset                         | -17           | -13          | -32           | -27           | -56            |
| Joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskuun liittyvät kulut | -             | -            | -             | -             | -2 544         |
| Maksetut korot ja maksut rahoituskuluista                 | -1 063        | -231         | -2 183        | -625          | -6 525         |
| <b>Rahoituksen nettorahavirta</b>                         | <b>575</b>    | <b>-659</b>  | <b>1 533</b>  | <b>618</b>    | <b>10 362</b>  |
| Rahavarojen muutos                                        | 723           | 19           | -159          | 28            | 1 686          |
| Rahavarat tilikauden alussa                               | 804           | 10           | 1 686         | 0             | 0              |
| <b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>                       | <b>1 527</b>  | <b>29</b>    | <b>1 527</b>  | <b>29</b>     | <b>1 686</b>   |

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

## Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

| Tuhatta euroa                                 | Osakepääoma | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Kertyneet voittovarot | Oma pääoma yhteensä |
|-----------------------------------------------|-------------|----------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Oma pääoma yhteensä, 1.1.2025</b>          | <b>3</b>    | <b>10 810</b>                          | <b>20 009</b>         | <b>30 821</b>       |
| <b>Laaja tulos</b>                            |             |                                        |                       |                     |
| Tilikauden tulos                              | -           | -                                      | -2 014                | -2 014              |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>        | <b>-</b>    | <b>-</b>                               | <b>-2 014</b>         | <b>-2 014</b>       |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>          |             |                                        |                       |                     |
| Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus               | -           | 2 407                                  | -                     | 2 407               |
| Osakepääoman korotus                          | 78          | -78                                    | -                     | -                   |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b> | <b>78</b>   | <b>2 330</b>                           | <b>-</b>              | <b>2 407</b>        |
| <b>Oma pääoma yhteensä, 30.6.2025</b>         | <b>80</b>   | <b>13 140</b>                          | <b>17 995</b>         | <b>31 214</b>       |

## Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

| Tuhatta euroa                          | Osakepääoma | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Kertyneet voittovarot | Oma pääoma yhteensä |
|----------------------------------------|-------------|----------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Oma pääoma yhteensä, 1.1.2024</b>   | <b>3</b>    | <b>6 630</b>                           | <b>27 400</b>         | <b>34 033</b>       |
| <b>Laaja tulos</b>                     |             |                                        |                       |                     |
| Tilikauden tulos                       | -           | -                                      | -1 984                | -1 984              |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>                               | <b>-1 984</b>         | <b>-1 984</b>       |
| Lainoihin liittyvät optiot             | -           | -                                      | 22                    | 22                  |
| <b>Oma pääoma yhteensä, 30.6.2024</b>  | <b>3</b>    | <b>6 630</b>                           | <b>25 438</b>         | <b>32 071</b>       |

## Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

| Tuhatta euroa                                 | Osakepääoma | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Kertyneet voittovarot | Oma pääoma yhteensä |
|-----------------------------------------------|-------------|----------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Oma pääoma yhteensä, 1.1.2024</b>          | <b>3</b>    | <b>6 630</b>                           | <b>27 400</b>         | <b>34 033</b>       |
| <b>Laaja tulos</b>                            |             |                                        |                       |                     |
| Tilikauden tulos                              | -           | -                                      | -7 413                | -7 413              |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>        | <b>-</b>    | <b>-</b>                               | <b>-7 413</b>         | <b>-7 413</b>       |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>          |             |                                        |                       |                     |
| Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus               | -           | 3 030                                  | -                     | 3 030               |
| Lainojen konvertointi SVOP-sijoitukseksi      | -           | 1 150                                  | -                     | 1 150               |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b> | <b>-</b>    | <b>4 180</b>                           | <b>-</b>              | <b>4 180</b>        |
| Lainoihin liittyvät optiot                    | -           | -                                      | 22                    | 22                  |
| <b>Oma pääoma yhteensä, 31.12.2024</b>        | <b>3</b>    | <b>10 810</b>                          | <b>20 009</b>         | <b>30 821</b>       |

## Liitetiedot

### 1. Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä lyhennetty konsernin puolivuositilinpäätös kuuden kuukauden raportointijaksolta, joka päättyi 30.6.2025, on laadittu IAS 34 Osavuositilinpäätös -standardin mukaisesti.

Puolivuositilinpäätös ei sisällä kaikkia niitä liitetietoja, joita normaalisti esitetään vuotuisissa konsernitilinpäätöksissä. Tämän vuoksi puolivuositilinpäätöksen tulee lukea yhdessä 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta laaditun konsernitilinpäätöksen kanssa.

Puolivuositilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu samoja periaatteita kuin 31.12.2024 päättyneen tilikauden tilinpäätöksessä. Puolivuositilinpäätös on laadittu EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjen IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti käyttäen 30.6.2025 voimassa olleita kirjanpitostandardeja ja tulkintoja.

Ensimmäinen IFRS-tilinpäätösstandardien mukainen konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta sisältäen vertailutiedot 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta. Konserni on siirtynyt noudattamaan IFRS-tilinpäätösstandardeja 1.1.2023 alkaen. KoskiRent Oyj perusti tytäryhtiön KoskiRent Palvelut Oy:n 5.12.2024, jolloin konsernirakenne muodostui tilikaudella 2024. Vertailutiedot ennen tytäryhtiön perustamista tilikaudelta 2023 ja avaavat saldot 1.1.2023 ovat erillisyhtiön KoskiRent Oyj:n IFRS-tilinpäätösstandardien mukaiset luvut.

Puolivuositilinpäätös on laadittu alkuperäisin hankintamenoin lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä ja pääomalainasaamista, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Kaikki puolivuositilinpäätöksessä ja liitetiedoissa esitetyt määrät on esitetty euroissa ja pyöristetty lähimpään tuhanteen, ellei toisin mainita. Tämän vuoksi yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa voi poiketa esitetystä summaluvusta.

### 2. Toiminnan jatkuvuus

Yhtiön johto ja hallitus tarkastelevat yhtiön rahoitus- ja likviditeettitilannetta säännöllisesti hallituksen kokouksissa. Hallituksen arvion mukaan toimialan markkinatilanne ja kysyntä on pysynyt muuttumattomana tai kasvanut hieman.

Vuoden 2025 ensimmäisen puoliskon aikana yhtiön operatiiviset kulut suhteessa vuokratuloihin ovat olleet tavallista korkeammalla tasolla, mikä johtui listaamisprosessiin ja rahoitusjärjestelyihin liittyneistä kertaluonteisista kustannuksista. Raportointikauden kertaluonteiset kustannukset olivat 259 tuhatta euroa. Jäljelle jäävä kassavirta mahdollistaa korkomaksujen hoitamisen, mutta suunnitellut investoinnit vaativat lisäpääomapanoksia yhtiöön.

Vuoden 2025 aikana KoskiRent Group Oy on tehnyt KoskiRent Oyj:hin sijoitetun vapaan oman pääoman sijoituksia yhteensä 2 899 tuhannen euron edestä, joista 1 197 tuhatta oli saatu ensimmäisen vuosineljänneksen aikana ja loput vuoden 2025 toisen neljänneksen aikana ja kolmannen neljänneksen alussa.

Raportointikauden jälkeen KoskiRent Group Oy, yhtiön emoyhtiö, on saanut kahdelta eri sijoittajalta yhteensä 408 tuhannen euron peruuttamattomat osakemerkintäsitoumukset, joita ei vielä ole maksettu. Kun KoskiRent Group Oy saa näistä osakemerkinnöistä saatavat varat, ne sijoitetaan vuoden 2025 kolmannen neljänneksen aikana KoskiRent Oyj:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Näistä

peruuttamattomista merkintäsitoumuksista 350 tuhatta euron sitoumuksen on antanut M-Partners Oy Ab, joka on KoskiRent Oyj:n lähipiiriyhtiö.

Suomen Pankin ennusteiden perusteella yhtiön johto arvioi, että markkinakorkojen muutokset ovat vuoteen 2026 saakka suhteellisen pieniä ja alentavat näin ollen tulevia korkokustannuksia verrattuna vuoden 2024 tasoon. Yhtiön johto on laatinut ennusteita erilaisilla investointivolyymeilla seuraavan kahdentoista kuukauden ajanjaksolle heinäkuusta 2025 eteenpäin. Jos yhtiö ei investoi moduulikantaan, kovenanttiehtojen täyttäminen edellyttää moduulikannan käyttöasteen ylläpitämistä nykyisellä tasolla, markkinavuokrien jatkamisesta nykyisellä tasolla ja mikäli tarpeen, yhtiö voi hyödyntää joukkovelkakirjalainan ehtojen mukaista maksimissaan 2 miljoonan euron käyttöpääomarahoitushallittavuutta.

Vuonna 2025 päivittäiset operatiiviset toiminnot ja uudet projektit ovat edenneet linjassa hyväksyttyihin budjetteihin nähden, mutta kertaluonteiset kustannukset, jotka liittyivät rahoitusjärjestelyihin ja listausvalmisteluihin, ovat ylittäneet johdon alkuperäiset arviot. Korkeampien kertaluonteisten kustannusten ja pääoman keräämisessä tapahtuneiden viivästysten vuoksi yhtiö nosti 1,850 miljoonaa euroa lyhytaikaista rahoitusta kesäkuussa 2025 ryhmältä rahoittajia täyttääkseen kovenanttivaatimukset. 1,85 miljoonan euron lyhytaikainen rahoitus maksettiin pois heinäkuussa 2025. Käyttöpääoman riittävyyden varmistamiseksi yhtiöön tehtiin yhteensä 1,075 miljoonan euron oman pääoman ehtoiset sijoitukset kesä- ja heinäkuussa 2025, ja yhtiö solmi 1,5 miljoonan euron rahoitussopimuksen, josta se voi tarpeen mukaan nostaa rahoitusta. Tämä rahoitussopimus on voimassa 31.12.2026 saakka, ja sille maksetaan 3 % vuotuista varausprovisiota koko määralle sekä 18 % korkoa nostetulle määralle. Rahoitussopimus on vakuudeton. Oman pääoman ehtoisen sijoituksen teki emoyhtiö KoskiRent Group Oy sen jälkeen kun emoyhtiö oli kerännyt uutta pääomaa nykyisiltä ja uusilta sijoittajilta.

Tämän puolivuosisikatsauksen hyväksymispäivänä yhtiö arvioi käyttöpääomansa kattavan riittävästi kaikki liiketoiminnan kulut ja sitoumukset seuraavan 12 kuukauden aikana. Näin ollen puolivuosisikatsaus on edelleen laadittu toiminnan jatkuvuuden pohjalta.

Uusien kasvuinvestointien tukemiseksi KoskiRent Group Oy pyrkii yhtiön ainoana omistajana keräämään vuoden 2025 toisella puoliskolla 1,4 miljoonaa euroa lisää omaa pääomaa, joka sijoitettaisiin KoskiRent Oyj:n omaan pääomaan. Tällä hetkellä yhtiöllä on noin 3,1 miljoonaa euroa joukkovelkakirjalainojen tuottoja uusiin kasvusijoituksiin tarkoitetulla sulkuilillä. Johdon useiden sijoittajien kanssa käymien keskustelujen perusteella yhtiön johto arvioi, että rahoitussuunnitelmassa asetetut rahoitustavoitteet voidaan saavuttaa vuoden 2025 aikana. Kiinteistösijoitusmarkkinoilla on kuitenkin edelleen epävarmuutta, sillä osa avoimista kiinteistörahoista on lykännyt sijoittajien lunastuspyyntöjen täyttämistä, mikä saattaa vaikuttaa myös KoskiRent-konsernin kykyyn hankkia lisäpääomaa ja sijoittaa se liikkeeseenlaskijan omaan pääomaan sekä mahdollisesti toteuttaa suunniteltuja sijoituksia.

Yhtiön emoyhtiö KoskiRent Group Oy jatkaa varainhankintaa ja sijoittamista tytäryhtiönsä KoskiRent Oyj:hin sijoitetun vapaan oman pääoman kautta. Prosessin tavoitteena on edelleen vahvistaa KoskiRent Oyj:n taloudellista asemaa ja mahdollistaa tulevat uudet investoinnit kannattavan kasvun jatkumisen tukemiseksi.

### 3. Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut

Sijoituskiinteistöt ovat rakennuksia, jotka koostuvat moduuleista. Sijoituskiinteistöjä pidetään hallussa vuokratuottojen hankkimiseksi.

Tiloja voidaan myös myydä ja näin menetellen vapauttaa sitoutunutta pääomaa konsernin rahoitustarpeisiin. Myytäväksi aiottut tilat luokitellaan myös sijoituskiinteistöksi. Raportointihetkellä 30.6.2025 taseen sijoituskiinteistöissä ei ollut myytäväksi aiottuja tiloja, ei myöskään 30.6.2024.

#### Moduulien kirjaaminen ja ennakkomaksut

Moduulien hankintameno kirjataan taseelle moduulien luovutuksen yhteydessä, jolloin määräysvalta siirtyy konsernille, ja se voi vuokrata tilat asiakkailleen. Ennen luovutusta suoritettavat maksut kirjataan taseeseen ennakoon maksettuina kuluina, ja ne esitetään taseessa erillisenä eränä. Luovutuksen yhteydessä nämä ennakkomaksut peruutetaan ja sijoitukset moduulikantaan aktivoidaan taseeseen. Luovutuksen jälkeiset maksut kirjataan velaksi. Moduulit arvostetaan alun perin hankintamenoa lisättyinä transaktiomenoilla.

#### Moduulien arvostaminen

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa voidaan alkuperäisen kirjaamisen jälkeen valita joko käyvän arvon malli tai hankintameno malli. KoskiRent arvostaa sijoituskiinteistöinä käsiteltävät moduulit alkuperäisen hankintamenoa kirjaamisen jälkeen käypään arvoon.

Vuokrattujen moduulien käyvän arvon määrittäminen tehdään tilakohtaisesti. Varastossa olevat moduulit arvostetaan yhtenä kokonaisuutena käyvän arvon määrittämisessä.

Käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä raportointikaudella, jolla arvonmuutokset syntyvät.

Sijoituskiinteistön kirjanpitoarvo sisältää kaikki järjestelyn kiinteät osat, eikä varoja lasketa kahteen kertaan tai merkitä erikseen taseeseen. Sen vuoksi tiloihin vuokralle otettuja omaisuuseriä ei merkitä taseeseen käyttöoikeusomaisuuseriksi, vaan ne sisällytetään sijoituskiinteistön arvoon.

Moduuli kirjataan pois taseesta kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi, eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa taloudellista hyötyä. Luovutusvoitto ja -tappio saadaan, kun myyntihinnasta vähennetään edellisen raportointihetken tasearvo. Luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa osana käyvän arvon muutosta.

#### Käyvän arvon määrittäminen

Moduulien käypä arvo tarkoittaa hintaa, jonka ulkopuolinen auktorisoitu arvonmäärittäjä (AKA) on itsenäisesti arvioinut. Käyvän arvon määrittäminen ei kuitenkaan ole virallinen AKA-arviointi. Arviointi poikkeaa virallisesta AKA-arvioinnista siinä, ettei siirtokelpoisen rakennuksen ympäristöä, aluetta, kiinteistö- tai vuokraoikeutta ole erikseen käsitelty, eikä kaikkia kohteita ole erikseen katselmoitu arviota tehtäessä.

Arvonmäärittäminen perustuu tuottoarvomenetelmään, jossa moduuleista saatavat tulevaisuuden sopimusten alaiset ja sopimuskausien jälkeiset arvioidut kassavirrat diskontataan nykyarvoon (DCF-method) käyttämällä ulkopuolisen arvonmäärittäjän määrittämiä parametreja. Vuokraamatta olevat moduulit arvostetaan ulkopuolisen arvonmäärittäjän määrittämällä markkinavuokralla sisältäen vajaakäyttöoletuksen.

Omaisuuserien arvostus sisältää seuraavat keskeiset syöttötiedot ja oletukset käypää arvoa määritettäessä:

- Nykyisten vuokrasopimusten ehdot
- Vuokrasopimusten pidennykset: Oletukset nykyisten vuokrasopimusten jatkamisesta tietyksi ajaksi
- Arvioidut markkinavuokrat siirrettävien rakennusten markkinoilla
- Markkinoiden tuottovaatimus
- Inflaatio

- Diskonttokorko
- Vajaakäyttöoletus
- Arvioidut ylläpito- ja korjauskustannukset
- Siirtokustannukset moduulien elinkaaren aikana

### Käyvän arvon hierarkia

Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt luokitellaan arvostusmenetelmissä käytettyjen syöttötietojen määrän perusteella. Luokittelussa käytetään kolmea hierarkiatasoa. Hierarkiatasot perustuvat siihen, miten paljon käytettyjen syöttötietojen arviointia tarvitaan sijoituskiinteistöjen käypää arvoa määrittäessä.

Käytetyt tasot on määritelty seuraavasti:

Taso 1: Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat samanlaisille varoille noteerattuihin hintoihin toimivilla markkinoilla.

Taso 2: Sijoituskiinteistölle, joilla ei käydä kauppaa toimivilla markkinoilla, määritetään käypä arvo arvostusmenetelmän avulla. Menetelmissä käytetään havainnoitavissa olevaa markkinatietoa. Jos kaikki sijoituskiinteistön käyvän arvon määrittämiseen tarvittavat merkittävät syöttötiedot ovat havainnoitavissa, sijoituskiinteistö luokitellaan tasolle 2.

Taso 3: Sijoituskiinteistölle, joilla ei käydä kauppaa toimivilla markkinoilla, määritetään käypä arvo arvostusmenetelmän avulla. Menetelmissä käytetään havainnoitavissa olevaa markkinatietoa. Sijoituskiinteistö luokitellaan tasolle 3, jos yksi tai useampi merkittävä syöttötieto ei perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

Moduulien käypä arvo luokitellaan käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen vaatii merkittäviä johdon arvioita ja oletuksia. Arviot ja oletukset liittyvät erityisesti tulevaisuuden vuokratasoihin, sopimuskausien jatkamiseen, vajaakäyttöaikaan, joka on vanhan sopimuksen päättymisen ja uudelleenvuokrauksen välissä, arvioihin ylläpito-, korjaus- ja perusparannuskustannuksista sekä siirtokustannuksista, kun kohteita siirretään uusiin sijainteihin vuokrattavaksi.

### **Moduulikannan täsmäytyslaskelma**

| Tuhatta euroa                    | 30.6.2025     | 30.6.2024     | 31.12.2024    |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Käypä arvo 1.1.                  | 83 345        | 74 620        | 74 620        |
| Investoinnit uusiin moduuleihin  | 1 328         | 3 683         | 10 743        |
| Perusparannusmenot               | 819           | 902           | 5 604         |
| Ennallistamisvarauksen muutokset | 155           | 107           | 596           |
| Käyttöoikeusomaisuuserät         | 2             | -             | 51            |
| Käyvän arvon muutos              | -3 114        | -3 512        | -8 269        |
| <b>Käypä arvo 30.6.</b>          | <b>82 536</b> | <b>75 800</b> | <b>83 345</b> |

Täsmäytyslaskelmassa esitetyt erät investoinnit uusiin moduuleihin ja perusparannusmenot sisältävät hankitut uudet moduulit sekä alihankintana teetetyt työt vuokrakohteiden saattamiseksi vuokrasopimuksilla sovitun mukaiseksi.

Investoinnit uusiin moduuleihin ja perusparannusmenot sisältävät hankintoja M-Partners Oy Ab:lta yhteensä 1 139 tuhatta euroa raportointikaudelta ja 3 370 tuhatta euroa vertailukaudelta.

Merkittävät perusparannusmenot moduulikantaan nostavat hankintamenoa ja vaikuttavat käyvän arvon muutokseen, mikäli käypään arvoon arvostaminen ei vastaavasti nosta perusparannettujen kohteiden laskentaparametrejä. Jos perusparannusten jälkeinen moduulien uusi arvioitu käyvän arvon lisäys on pienempi kuin perusparannusmenot, muodostuu negatiivinen käyvän arvon muutos. Vastaavasti, jos uusi arvioitu käyvän arvon lisäys on suurempi kuin perusparannusmenot, käyvän arvon muutos on positiivinen.

### Ennakkomaksujen täsmäytyslaskelma

| Tuhatta euroa       | 30.6.2025 | 30.6.2024 | 31.12.2024 |
|---------------------|-----------|-----------|------------|
| Ennakkomaksut 1.1.  | 2         | 3 883     | 3 883      |
| Lisäykset           | 2 614     | 317       | 319        |
| Vähennykset         | -1 110    | -3 577    | -4 201     |
| Ennakkomaksut 30.6. | 1 506     | 624       | 2          |

Ennakkomaksut sisältävät M-Partners Oy:lle maksettuja ennakkomaksuja 1 487 tuhatta euroa 30.6.2025 ja 243 tuhatta euroa 30.6.2024.

### Moduulikannan käyvän arvon herkkyyshanalyysi

Seuraavassa taulukossa on havainnollistettu, miten muutokset tuottoarvomenetelmällä arvostetun moduulikannan keskeisissä laskentaparametreissa vaikuttaisivat käypään arvoon, kun yhtä parametria kerrallaan muutetaan. Käytännössä tapahtuvat muutokset usein heijastuvat useampaan kuin yhteen muuttujaan samanaikaisesti.

Raportointihetkellä taseessa olevan käyvän arvon mahdollisten muutosten vaikutus tulokseen ennen veroja on esitetty alla olevassa taulukossa.

### 30.6.2025

| Tuhatta euroa                    |         |         |        |        |     |        |        |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|--------|--------|-----|--------|--------|---------|---------|
| <b>Tuottovaatimus, muutos %</b>  | -2 %    | -2 %    | -1 %   | -1 %   | 0 % | 1 %    | 1 %    | 2 %     | 2 %     |
|                                  | 18 667  | 13 447  | 8 620  | 4 174  | -   | -3 822 | -7 342 | -10 642 | -13 742 |
| <b>Markkinavuokrat, muutos %</b> | -20 %   | -15 %   | -10 %  | -5 %   | 0 % | 5 %    | 10 %   | 15 %    | 20 %    |
|                                  | -13 520 | -10 095 | -6 730 | -3 325 | -   | 3 405  | 6 821  | 10 176  | 13 571  |
| <b>Vajaakäyttö, muutos %</b>     | -10 %   | -8 %    | -5 %   | -3 %   | 0 % | 3 %    | 5 %    | 8 %     | 10 %    |
|                                  | 9 017   | 6 811   | 4 524  | 2 257  | -   | -2 246 | -4 503 | -6 780  | -9 027  |

## 30.6.2024

| Tuhatta euroa             |         |        |        |        |     |        |        |        |         |
|---------------------------|---------|--------|--------|--------|-----|--------|--------|--------|---------|
| Tuottovaatimus, muutos %  | -2 %    | -2 %   | -1 %   | -1 %   | 0 % | 1 %    | 1 %    | 2 %    | 2 %     |
|                           | 17 258  | 12 432 | 7 990  | 3 803  | -   | -3 539 | -6 839 | -9 892 | -12 726 |
| Markkinavuokrat, muutos % | -20 %   | -15 %  | -10 %  | -5 %   | 0 % | 5 %    | 10 %   | 15 %   | 20 %    |
|                           | -12 345 | -9 265 | -6 157 | -3 088 | -   | 3 096  | 6 192  | 9 307  | 12 376  |
| Vajaakäyttö, muutos %     | -10 %   | -8 %   | -5 %   | -3 %   | 0 % | 3 %    | 5 %    | 8 %    | 10 %    |
|                           | 8 272   | 6 192  | 4 131  | 2 079  | -   | -2 052 | -4 123 | -6 157 | -8 247  |

## 31.12.2024

| Tuhatta euroa             |         |         |        |        |     |        |        |         |         |
|---------------------------|---------|---------|--------|--------|-----|--------|--------|---------|---------|
| Tuottovaatimus, muutos %  | -2 %    | -2 %    | -1 %   | -1 %   | 0 % | 1 %    | 1 %    | 2 %     | 2 %     |
|                           | 18 976  | 13 670  | 8 785  | 4 181  | -   | -3 891 | -7 520 | -10 877 | -13 992 |
| Markkinavuokrat, muutos % | -20 %   | -15 %   | -10 %  | -5 %   | 0 % | 5 %    | 10 %   | 15 %    | 20 %    |
|                           | -13 573 | -10 187 | -6 769 | -3 395 | -   | 3 404  | 6 808  | 10 233  | 13 608  |
| Vajaakäyttö, muutos %     | -10 %   | -8 %    | -5 %   | -3 %   | 0 % | 3 %    | 5 %    | 8 %     | 10 %    |
|                           | 9 095   | 6 808   | 4 543  | 2 286  | -   | -2 257 | -4 534 | -6 769  | -9 068  |

## 4. Yhdistelyperiaatteet

## Tytäryhtiöt

Puolivuositarkastukseen sisältyvät emoyhtiö KoskiRent Oy ja sen omistama tytäryhtiö KoskiRent Palvelut Oy, jossa sillä on määräysvalta. IFRS-tilinpäätösstandardien mukaan määräysvalta muodostuu joko osakkeenomistuksen, sopimuksen tai hallinnon kautta. Yhtiöllä on määräysvalta silloin, kun se altistuu sijoituskohteen muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä sijoituskohtetta koskevaa valtaansa. Tytäryhtiö yhdistellään osavuositarkastukseen siitä alkaen kun yhtiö saa siihen määräysvallan. Yhdistely lopetetaan, kun määräysvalta tytäryhtiöön lakkaa.

Konserniyhtiöiden väliset sisäiset liiketapahtumat, katteet ja voitonjako sekä sisäiset saamiset ja velat eliminoidaan puolivuositarkastusta laadittaessa.

## Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöt ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta syntyy pääsääntöisesti silloin, kun konserni omistaa yli 20 prosenttia yrityksen

äänivallasta tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa.

### M-Partners Oy Ab

Yhtiön lähipiiriin kuuluu M-Partners Oy Ab, joka toimii alihankkijana KoskiRent Oyj:lle. M-Partners Oy Ab toimii teknologisesti hyvin tärkeänä alihankkijana, joka valmistaa KoskiRent Oy:n suunnittelemaat moduulit. KoskiRent Oyj:llä ja M-Partners Oy Ab:lla on yhteistyösopimus, joka velvoittaa M-Partners Oy Ab:n valmistamaan KoskiRent Oy:n tilaamat moduulit oman kapasiteettinsa ja tilauskirjansa mahdollistamissa rajoissa. Lisäksi M-Partners Oy Ab:lla on lupa käyttää KoskiRent Oy:n omistamaa Modulo-brändiä markkinoinnissaan.

KoskiRent Oy on antanut 16.12.2019 M-Partners Oy Ab:lle osakeyhtiölain 12:1§:ssä tarkoitetun oman pääoman ehtoisen vaihto-oikeudellisen pääomalainan määrältään 1 miljoonaa euroa. Laina on annettu uusien hankittavien tilojen tuotannon ja toimittamisen mahdollistamiseksi. Laina on eräpäivätön ja vakuudeton. Lainan takaisinmaksamattomalle pääomalle kertyy 8 prosentin suuruinen vuosikorko siihen asti, kunnes lainan pääoma ja sille kertynyt korko on maksettu kokonaisuudessaan takaisin tai vaihdettu yhtiön osakkeiksi. Pääomalaina on annettu M-Partners Oy Ab:lle alun perin ilman vaihto-oikeutta osakkeiksi. 18.2.2021 pääomalainasopimukseen on lisätty vaihto-oikeus M-Partners Oy Ab:n osakkeisiin maksamattomalle pääomalle 1.1.2024 alkaen. Vuonna 2023 sekä KoskiRent Oy:n että M-Partners Oy Ab:n hallitukset sopivat, että pääomalainan vaihto-oikeutta ei käytetä vuonna 2024, ja pääomalainasopimuksen ehtoja muutettiin vuonna 2024 siirtämällä vaihto-oikeuden alkamisajankohdaksi 1.1.2027.

Johdon ja hallituksen arvion mukaan yhtiöllä ei katsota olevan määräysvaltaa M-Partners Oy Ab:ssa, joten sitä ei yhdistellä konserniin. KoskiRent Oyj:llä on kuitenkin huomattava vaikutusvalta.

| Tytäryhtiö            | Kotipaikka | 30.6.2025<br>omistusosuus % | 30.6.2024<br>omistusosuus % | 31.12.2024<br>omistusosuus % |
|-----------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| KoskiRent Palvelut Oy | Suomi      | 100 %                       | -                           | -                            |

| Osakkuusyhtiö    | Kotipaikka | 30.6.2025<br>omistusosuus % | 30.6.2024<br>omistusosuus % | 31.12.2024<br>omistusosuus % |
|------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| M-Partners Oy Ab | Suomi      | 0 %                         | 0 %                         | 0 %                          |

## 5. Lähipiiritapahtumat

### Lähipiiritapahtumat 1.1.-30.6.2025

| Tuhatta euroa                             | M-Partners<br>Oy | KoskiRent<br>Group Oy | Avainhenkilöt | Yhteensä |
|-------------------------------------------|------------------|-----------------------|---------------|----------|
| Palveluiden myynnit                       | 3                |                       |               | 3        |
| Palveluiden ostot                         | 17               | 124                   | 38            | 178      |
| Omaisuserien ostot                        | 2 876            | -                     | -             | 2 876    |
| Saadut lainat ja oman pääoman sijoitukset | -                | 2 407                 | 450           | 2 857    |
| Lainasaamisen käyvän arvon muutos         | 110              | -                     | -             | 110      |
| Korkokulut                                | 21               | -                     | 12            | 32       |

## Avoimet saldot lähipiirin kanssa 30.6.2025

| Tuhatta euroa           | M-Partners Oy | KoskiRent Group Oy | Avainhenkilöt | Yhteensä |
|-------------------------|---------------|--------------------|---------------|----------|
| Lainasaamiset           | 1 288         | -                  | -             | 1 288    |
| Muut saamiset           | 65            | 100                | -             | 165      |
| Ostovelat ja muut velat | 222           | 46                 | 20            | 289      |
| Muut lainat             | -             | -                  | 450           | 450      |

Muut lainat sisältävät lainaa yhtiön avainhenkilöiltä, joka oli osa 1850 tuhannen euron lyhytaikaista rahoitusta, joka on nostettu kesäkuussa 2025 ja takaisinmaksettu heinäkuussa 2025 kovenanttiehtojen täyttämiseksi. Lainat olivat markkinaehtoisia ja samanehtoisia kaikkien lainaajien osalta.

Allekirjoitettuihin vuokrasopimuksiin liittyvien veloitteiden täyttämiseksi KoskiRentillä on moduulikannan hankintaa koskevat sopimukseen perustuvat sitoumukset yhteensä 17 tuhatta euroa muille alihankkijoille ja ei sitoumuksia M-Partners Oy:lle.

## Lähipiiritapahtumat 1.1.-30.6.2024

| Tuhatta euroa                     | M-Partners Oy | Avainhenkilöt | Yhteensä |
|-----------------------------------|---------------|---------------|----------|
| Palveluiden ostot                 | 526           | 116           | 642      |
| Omaisuserien ostot                | 3 637         | -             | 3 637    |
| Lainasaamisen käyvän arvon muutos | 367           | -             | 367      |
| Korkokulut                        | -             | 246           | 246      |

## Avoimet saldot lähipiirin kanssa 30.6.2024

| Tuhatta euroa           | M-Partners Oy | Avainhenkilöt | Yhteensä |
|-------------------------|---------------|---------------|----------|
| Lainasaamiset           | 1 601         | -             | 1 601    |
| Muut saamiset           | -             | -             | -        |
| Ostovelat ja muut velat | 398           | 431           | 829      |
| Muut lainat             | -             | 3,399         | 3 399    |

## Lähipiiritapahtumat 1.1.-31.12.2024

| Tuhatta euroa                             | M-Partners Oy | KoskiRent Group Oy | Avainhenkilöt | Muut lähipiiritahot | Yhteensä |
|-------------------------------------------|---------------|--------------------|---------------|---------------------|----------|
| Palveluiden myynnit                       | 130           | -                  | -             | -                   | 130      |
| Palveluiden ostot                         | 195           | 1                  | 491*          | 2                   | 688      |
| Omaisuserien ostot                        | 10 788        | -                  | -             | -                   | 10 788   |
| Saadut lainat ja oman pääoman sijoitukset | -             | 4 180              | 400           | -                   | 4 580    |
| Lainasaamisen käyvän arvon muutos         | 643           | -                  | -             | -                   | 643      |
| Korkokulut                                | 53            | -                  | 2             | 299                 | 354      |

\*Johtoon kuuluvilta avainhenkilöiltä tai heidän määräysvallassaan olevilta lähipiiri-yhtiöiltä ostetut palvelut ovat rahoituksen hankintaan liittyneitä kertaluonteisia palveluustoja.

## Avoimet saldot lähipiirin kanssa 31.12.2024

| Tuhatta euroa           | M-Partners Ltd | Avainhenkilöt | Yhteensä |
|-------------------------|----------------|---------------|----------|
| Lainasaamiset           | 1 179          | -             | 1 179    |
| Muut saamiset           | 33             | -             | 33       |
| Ostovelat ja muut velat | 1 144          | 233           | 1 377    |
| Muut lainat             | -              | 400           | 400      |

KoskiRentillä oli tilinpäätöshetkellä 31.12.2024 M-Partners Oy:lle 1 206 tuhatta euroa ehdollista velkaa, joka liittyi vanhoihin ja uusiin moduuleihin liittyviin tilattuihin töihin.

## 6. Lainasaamiset

Lainasaamiset ovat korollisia saamia. Lainasaamisiin kirjattu rahoitusvara ei täytä jaksotettuun hankintamenoön arvostamisen edellytyksiä, koska lainasaaminen on pääomalaina, johon liittyy vaihto-oikeus osakkeiksi, joten se on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavaksi. Lainasaaminen kirjataan käypään arvoon ja arvostetaan myöhemmin käypään arvoon jokaisen raportointikauden lopussa. Käyvän arvon muutos sekä voitto ja tappio poiskirjaamisen yhteydessä kirjataan tuloslaskelman rahoitustuottoihin- ja kuluihin. Lainasaamiset esitetään pitkäaikaisissa varoissa, jos niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisissa, jos jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta.

## Tasearvojen erittely

| Tuhatta euroa                   | 30.6.2025 | 30.6.2024 | 31.12.2024 |
|---------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Lainasaamiset M-Partners Oy:ltä | 1 288     | 1 601     | 1 179      |
| Yhteensä                        | 1 288     | 1 601     | 1 179      |

KoskiRent Oyj on antanut M-Partners Oy Ab:lle osakeyhtiölain 12:1§:ssä tarkoitetun oman pääoman ehtoisen pääomalainan määrältään 1 miljoonaa euroa. Laina on annettu uusien hankittavien tilojen tuotannon ja toimittamisen mahdollistamiseksi. Laina on eräpäivätön ja vakuudeton. Lainan takaisinmaksamattomalle pääomalle kertyy 8 prosentin suuruinen vuosikorko siihen asti, kunnes lainan pääoma ja sille kertynyt korko on maksettu kokonaisuudessaan takaisin tai vaihdettu yhtiön osakkeiksi.

Pääomalaina on annettu M-Partners Oy Ab:lle 16.12.2019 ilman vaihto-oikeutta osakkeiksi. 18.2.2021 pääomalainasopimukseen on lisätty vaihto-oikeus M-Partners Oy Ab:n osakkeisiin maksamattomalle pääomalle 1.1.2024 alkaen. Vuonna 2023 sekä KoskiRent Oyj:n että M-Partners Oy Ab:n hallitukset sopivat, että pääomalainan vaihto-oikeutta ei käytetä vuonna 2024, ja pääomalainasopimuksen ehtoja muutettiin vuonna 2024 siirtämällä vaihto-oikeuden alkamisajankohdaksi 1.1.2027.

Johdon arvion mukaan M-Partners Oy Ab pystyy todennäköisesti maksamaan lainan takaisin ennen kuin lainan vaihtaminen osakkeiksi on mahdollista, joten se on huomioitu raportointihetken käyvän arvon määrittämisessä.

## 7. Lainat

### Korollisten velkojen erittely

| Tuhatta euroa          | 30.6.2025 | 30.6.2024 | 31.12.2024 |
|------------------------|-----------|-----------|------------|
| <b>Pitkäaikaiset</b>   |           |           |            |
| Joukkovelkakirjalainat | 48 220    | -         | 47 831     |
| Muut lainat            | 13        | 33        | 23         |
| Vuokrasopimusvelat     | 227       | 128       | 200        |
| <b>Lyhytaikaiset</b>   |           |           |            |
| Muut lainat            | 1 860     | 32 146    | 520        |
| Vuokrasopimusvelat     | 127       | 82        | 61         |

Joukkovelkakirjalainat sisältävät 28.6.2024 liikkeeseen lasketun joukkovelkakirjalainan ISIN: NO0013250647. Joukkovelkakirjalaina on vakuudellinen ja nimellisarvoltaan 50 miljoonaa euroa. Joukkovelkakirjalaina on listattu Frankfurt Open Market ja Nasdaq Helsinki kauppapaikoilla. Muut lainat sisältävät 1 850 miljoonaa euroa lyhytaikaista lainaa, joka on nostettu kesäkuussa 2025 ja maksettu pois heinäkuussa 2025.

### Kovenanttiehdot

|                  | Määritelmä                                                                                                                                  | Kovenantti-<br>ehto | 30.6.2025 | 30.6.2024 | 31.12.2024 |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|-----------|------------|
| Minimikassa      | Vapaasti käytettävissä olevat kassavarat                                                                                                    | Min. EUR 1 500 000  | 1 527     | -         | 1 686      |
| LTV-suhde %      | (Korolliset nettovelat - rahavarat) / Sijoitukset moduulikantaan x 100                                                                      | Max. 65 %           | 54,6 %    | -         | 51,1 %     |
| Korkokate (ICR)* | Rahoitusopimuksen määritelmän mukainen Pro forma oikaistu käyttökate / Rahoitusopimuksen määritelmän mukainen Pro forma netto rahoituskulut | Min 1,5             | 1,8       | -         | 1,7        |

\*Lainahtojen mukaisesti laskettu korkokate eroaa tunnusluvuissa esitetystä korkokatteesta, siten että uusien, ehdot täyttävien sopimusten vuokratuotot sisällytetään Proforma-lukuina koko LTM-jaksolle. Proforma-oikaistut nettorahoituskulut eivät sisällä uudelleen rahoituksesta johtuneita kuluja.

### Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma 30.6.2025

| Tuhatta euroa           | Kirjanpitoarvo | Rahavirta     | 2025         | 2026         | 2027          | 2028      | 2029      | Myöhemmin |
|-------------------------|----------------|---------------|--------------|--------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Rahoitusvelat</b>    |                |               |              |              |               |           |           |           |
| Joukkovelkakirjalainat  | 48 220         | 57 563        | 1 912        | 3 792        | 51 860        | -         | -         | -         |
| Muut lainat             | 1 873          | 1 902         | 1 879        | 20           | 3             | -         | -         | -         |
| Ostovelat ja muut velat | 889            | 889           | 889          | -            | -             | -         | -         | -         |
| Vuokrasopimusvelat      | 353            | 388           | 142          | 78           | 114           | 32        | 22        | -         |
| <b>Yhteensä</b>         | <b>51 335</b>  | <b>60 741</b> | <b>4 821</b> | <b>3 890</b> | <b>51 977</b> | <b>32</b> | <b>22</b> | <b>-</b>  |

**Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma 30.6.2024**

| Tuhatta euroa           | Kirjanpitoarvo | Rahavirta     | 2024          | 2025       | 2026      | 2027      | 2028      | Myöhemmin |
|-------------------------|----------------|---------------|---------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Rahoitusvelat</b>    |                |               |               |            |           |           |           |           |
| Muut lainat             | 32 179         | 34 277        | 34 233        | 20         | 20        | 3         | -         | -         |
| Ostovelat ja muut velat | 3 768          | 3 768         | 3 768         | -          | -         | -         | -         | -         |
| Vuokrasopimusvelat      | 211            | 237           | 90            | 88         | 23        | 23        | 12        | -         |
| <b>Yhteensä</b>         | <b>36 158</b>  | <b>38 282</b> | <b>38 092</b> | <b>108</b> | <b>43</b> | <b>27</b> | <b>12</b> | <b>-</b>  |

**Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma 31.12.2024**

| Tuhatta euroa           | Kirjanpitoarvo | Rahavirta     | 2025         | 2026         | 2027          | 2028      | 2029      | Myöhemmin |
|-------------------------|----------------|---------------|--------------|--------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Rahoitusvelat</b>    |                |               |              |              |               |           |           |           |
| Joukkovelkakirjalainat  | 47 831         | 61 167        | 4 484        | 4 484        | 52 199        | -         | -         | -         |
| Muut lainat             | 542            | 545           | 522          | 20           | 3             | -         | -         | -         |
| Ostovelat ja muut velat | 2 319          | 2 319         | 2 319        | -            | -             | -         | -         | -         |
| Vuokrasopimusvelat      | 261            | 289           | 74           | 103          | 51            | 39        | 23        | -         |
| <b>Yhteensä</b>         | <b>50 953</b>  | <b>64 320</b> | <b>7 399</b> | <b>4 607</b> | <b>52 253</b> | <b>39</b> | <b>23</b> | <b>-</b>  |

**8. Käyttörajoituksen alaiset rahavarat**

Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ovat tilivaroja, joiden käyttötarkoitus on rajattu joukkovelkakirjalainan ehtojen perusteella ja jotka on pantattu lainan vakuudeksi. Tilivarat ovat syntyneet joukkovelkakirjalainan liikkeelle laskun yhteydessä saaduista varoista. Käyttörajoituksen alaisia rahavaroja voidaan käyttää tietyt ehdot täyttävien investointien rahoittamiseen. Rahavarojen käyttö edellyttää rahoittajien edustajan hyväksyntää.

Käyttörajoituksen alaiset rahavarat esitetään lyhytaikaisissa varoissa, jos niiden arvioitu nosto investointien rahoittamiseen on johdon arvion mukaan alle 12 kuukauden aikana. Mikäli noston ei arvioida tapahtuvan alle 12 kuukauden aikana, käyttörajoituksen alaiset rahavarat esitetään siltä osin pitkäaikaisissa varoissa.

| Tuhatta euroa                       | 30.6.2025    | 30.6.2024 | 31.12.2024   |
|-------------------------------------|--------------|-----------|--------------|
| <b>Lyhytaikaiset</b>                |              |           |              |
| Käyttörajoituksen alaiset rahavarat | 3 074        | -         | 4 327        |
| <b>Yhteensä</b>                     | <b>3 074</b> | <b>-</b>  | <b>4 327</b> |

**Käyttörajoitusten alaisten rahavarojen käyttö investointeihin**

KoskiRent Oyj voi nostaa käyttörajoitusten alaisia rahavaroja investointeihin moduuleihin tai moduulien siirtokustannuksiin, jos niitä koskeva vuokrasopimus täyttää seuraavat ehdot:

**i) Vuokrakauden pituudesta riippuen**

- a) Vähintään 48 kuukauden allekirjoitettu vuokrasopimus: Nostettaville käyttörajoituksen alaisille rahavaroille vähintään 20 % vuotuinen vuokratuotto tai

- b) Vähintään 96 kuukauden allekirjoitettu vuokrasopimus: Nostettaville käyttörajoituksen alaisille rahavaroille vähintään 18 % vuotuinen vuokratuotto.

ii) Investointiin nostettavat käyttörajoituksen alaiset rahavarat eivät ylitä 70 % uuden investoinnin kokonaismäärästä.

iii) Käyttörajoituksen alaisten rahavarojen nosto ei aiheuta erääntymistilannetta.

## 9. Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Osavuositarkastuksen laatiminen edellyttää johdon harkintaa valittaessa ja sovellettaessa laatimisperiaatteita sekä tehtäessä arvioita ja oletuksia tulevaisuudesta. Nämä vaikuttavat osavuositarkastuksen taseen varojen ja velkojen määrään sekä tuloslaskelman tuottojen ja kulujen määrään.

Osavuositarkastusta laadittaessa joudutaan käyttämään kirjanpidollisia arvioita, jotka lähtökohtaisesti vain harvoin vastaavat tosiasiallisia tuloksia. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteita sovellettaessa. Arvioita ja oletuksia tarkastellaan säännöllisesti soveltuvien osien.

Seuraavassa taulukossa on esitetty osavuositarkastuksen olennaisimmat alueet, joihin liittyy johdon harkintaan perustuvia ratkaisuja ja arvioihin liittyviä keskeisiä epävarmuustekijöitä, joilla voi olla vaikutus osavuositarkastuksen laatimiseen. Lisätietoja keskeisistä epävarmuustekijöistä ja harkintaan perustuvista ratkaisuista on esitetty kyseisissä liitetiedoissa.

| Harkinnan aihe                     | Harkinnan luonne                                               |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Vuokrasopimukset: Vuokralle antaja | Vuokrasopimusten luokittelu                                    |
| Sijoitukset moduulikantaan         | Arvostamismalli ja moduulien luokittelu sijoituskiinteistöiksi |
| Konsernirakenne                    | Määräysvalta suhteessa M-Partners Oy:hyn                       |
| Arvion aihe                        | Arvion luonne                                                  |
| Vuokrasopimukset: Vuokralle antaja | Arviot vuokra-ajasta                                           |
| Sijoitukset moduulikantaan         | Käyvän arvon määrittämisessä käytetyt oletukset ja arviot      |
| Lainasaamiset                      | Käyvän arvon määrittämisessä käytetyt oletukset ja arviot      |

## 10. Raportointikauden jälkeiset tapahtumat

Raportointikauden jälkeen 14.7.2025 Finanssivalvonta hyväksyi KoskiRentin listalleottoesitteen ja jätti listalleottohakemuksen Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämälle joukkovelkakirjalainojen listalle. Kaupankäynti joukkovelkakirjalainalla alkoi 16.7.2025 kaupankäyntitunnuksella KRJVAIH27.

Elokuussa 2025 KoskiRent luovutti sopimuksen mukaisesti koulutilat Seinäjoen kaupungille. Lisäksi yhtiö on saanut ennakkotietoa, jonka perusteella sen arvioidaan tarjoavan projektinjohtopalveluja vuonna 2026 kahteen kouluhankkeeseen, jotka M-Partners Oy on myynyt suoraan kunnille. Näiden hankkeiden arvioidaan tuottavan kertaluonteisia projektinjohtopalveluiden tuottoja vuoden 2026 ensimmäisellä vuosipuoliskolla.

Raportointikauden päättymisen jälkeen yhtiö allekirjoitti rahoitussopimuksen lainanantajaryhmän kanssa. Sopimuksen mukaisesti lainanantajat myöntävät yhtiölle 1,5 miljoonan euron suuruisen rahoituslimiitin, joka on yhtiön käytettävissä pyynnöstä. 30.6.2025 limiitti oli kokonaisuudessaan käyttämättä.