



 **KOSKIRENT**

VUOSIKERTOMUS, TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

KoskiRent Oyj | 1.1.2025–31.12.2025

An aerial photograph of a cityscape. In the foreground, there is a large, dark-colored building with a flat roof covered in solar panels. To the left of the building is a rocky, moss-covered hillside. To the right is a paved road with a green grassy median. In the middle ground, there is a large, paved parking lot filled with many cars. A blue bus is parked near the road. In the background, a wide river flows through the city, with various buildings and greenery on the opposite bank. The sky is overcast with grey clouds.

VUOSIKERTOMUS 2025

SISÄLLYS- LUETTELO

KoskiRent lyhyesti.....	4
Vuoden 2025 kohokohdat.....	5
Toimitusjohtajan katsaus.....	7
Toimintaympäristö.....	9
KoskiRentin liiketoiminta.....	11
Asiakasreferenssejä.....	14
Strategia.....	17
Vastuullisuus.....	18
KoskiRent sijoituskohteena.....	19

KoskiRentin [tilinpäätös 2025](#)
KoskiRentin [sijoittajasivut](#)



KOSKIRENT LYHYESTI

KOSKIRENT TARJOAA julkiselle sektorille joustavia tiloja joustavana palveluna.

Omistamme ja vuokraamme siirrettäviä tiloja, kuten kouluja ja päiväkoteja, Modulo-brändin alla.

KOSKIRENTIN PALVELUUN KUULUU tilojen suunnittelu, valmistus, toimitus ja asennus, tilojen muuntaminen vuokra-aikana sekä tilojen siirto vuokra-ajan lopussa.

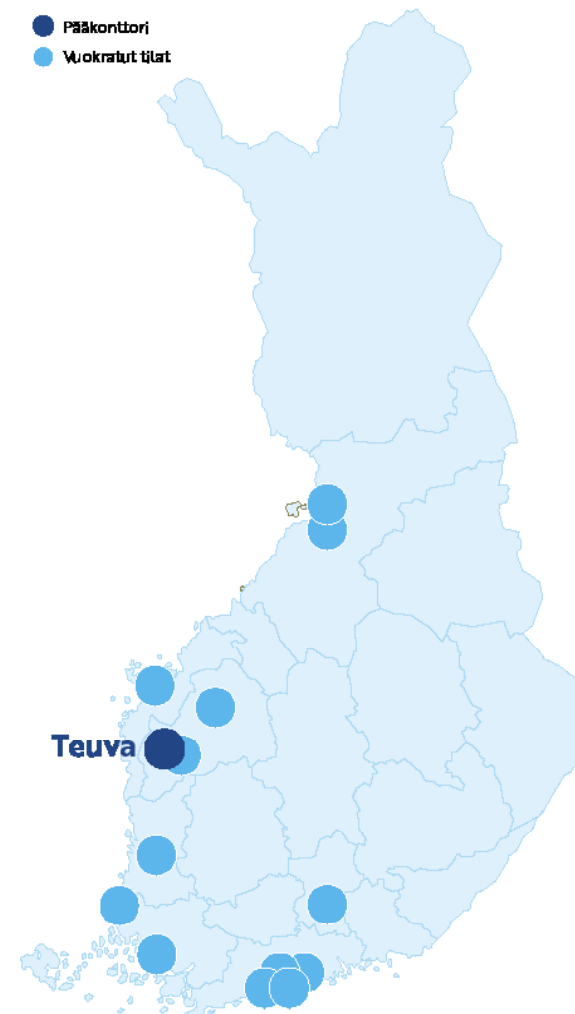
Autamme joustavan palvelumme avulla Suomen julkista sektoria varmistamaan, että tarvittava määrä tiloja on aina oikeassa paikassa oikeaan aikaan.

KOSKIRENTIN LIIKETOIMINTAMALLI on kannattava ja tehokas.

Oma organisaatiomme on ketterä ja keskittyy vain palvelun olennaisiin osiin: myyntiin ja asiakassuhteisiin. Muut vaiheet, kuten tilojen ja infrastruktuurin suunnittelu ja rakentaminen, toteutetaan kumppaneidemme ja laajan yhteistyöverkostomme toimesta.

KOSKIRENT ON LUONNOSTAAN VASTUULLINEN.

Vastuullisuus on olennainen osa toimintaamme. Modulo-ratkaisumme auttaa kuntia saavuttamaan hiilineutraaliustavoitteet uusiutuvien, kierrätettävien ja puupohjaisten materiaalien avulla. Siirrettävä rakenne pienentää ympäristövaikutuksia – moduuli toimii myös hiilinieluna. Ympäristövaikutusten merkitys julkisen sektorin päätöksenteossa kasvaa jatkuvasti, ja siksi koko toimintamme perustuu vastuullisuuteen, kestävyYTEEN ja ympäristöystävällisyyteen.



VUODEN 2025 AVAINLUVUT

8,1 M€

Liikevaihto
(6,8 M€ vuonna 2024)

92,0 %

Bruttokate liikevaihdosta
(92,6 % vuonna 2024)

6,1 M€

Oikaistu käyttökate
(5,7 M€ vuonna 2024)

7

Henkilöstö tilikauden lopussa
(9 vuoden 2024 lopussa)

24

Modulaarisia tiloja käytössä tilikauden lopussa
(21 vuoden 2024 lopussa)

83,9 M€

**Kumulatiiviset investoinnit
moduulikantaan tilikauden lopussa**
(83,3 M€ vuoden 2024 lopussa)

83,6 %

Käyttöaste
(89,9% vuonna 2024)

1 384 m²

Uudet neliöt 2025 aikana,
jotka toimivat hiilinieluina

VUODEN 2025 KOHOKOHDAT

Huhtikuu

UUSI VUOKRASOPIMUS PÄIVÄKOTITILOISTA VAASASSA

Allekirjoitimme 67 kuukauden vuokrasopimuksen Vaasan kaupungin kanssa päiväkotitiloista. Vuokrankausi alkoi joulukuussa 2025 ja jatkuu vuoden 2031 toiselle neljännekselle, sisältäen myös jatko-optioita.

Elokuu

PYSYVÄN KOULURAKENNUKSEN LAAJENNUS SEINÄJOEN NURMOSSA

Toteutimme Seinäjoella sijaitsevan pysyvän koulurakennuksen laajennuksen 60 kuukauden vuokrasopimuksella. Laajennus toteutettiin olemassa olevilla, uudelleenkäytettävillä modulaarisilla tiloillamme, mikä osoittaa kykymme uudelleenkäyttää ja siirtää jo aiemmin muualla käytössä olleita moduuleja.

Kesäkuu

PÄIVÄKODIN TOIMITUS KANKAANPÄÄHÄN

Uudet tilat asennettiin yhdessä päivässä, mikä heijastaa KoskiRentin kehitystyön tuloksia ja tarkoittaa työajan lyhenemistä kolmanneksella aiempaan lähestymistapaan verrattuna. Tämä on vahva osoitus KoskiRentin kyvystä toteuttaa asennuksia nopeasti ja tehokkaasti, jolloin palvelunopeus muodostuu yhtiölle merkittäväksi kilpailueduksi. Alun perin päiväkodin oli määrä valmistua lokakuun lopussa, mutta kohde luovutettiin asiakkaalle jo kesäkuussa.

Syyskuu

VUOKRASOPIMUKSEN JATKO SIPOOSSA

Allekirjoitimme 48 kuukauden jatkon olemassa olevaan Sipoon Talman koulun vuokrasopimukseen. Jatkosopimus osoittaa asiakkaan tyytyväisyyden modulaariin tiloihin perustuvaan ratkaisuumme.

Kesäkuu

KALASATAMAN PÄIVÄKOTIYKSIKÖN MUUNTO KOULUKÄYTTÖÖN

Helsingin Kalasatamassa sijaitsevat tilat olivat päiväkotikäytössä vuodesta 2019 lähtien. Kaupungin viranomaisten pyynnöstä yksikkö muutettiin koulu-käyttöön kesällä 2025.

Marraskuu

SOSIAALISEN INFRASTRUKTUURIN MARKKINATUTKIMUS

Toteutimme vuoden viimeisen neljänneksen aikana sosiaalisen infrastruktuurin markkinatutkimuksen. Tutkimus vahvisti KoskiRentin johdon käsityksiä kasvumahdollisuuksista sosiaalisen infrastruktuurin, kuten sosiaali- ja terveystalouden parissa.

Heinäkuu

KOSKIRENTIN JOUKKOVELKAKIRJALAINAN LISTAUS NASDAQ HELSINKIIN

KoskiRentin 28.6.2024 liikkeenlaskettu 50 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalaina listattiin Nasdaq Helsinki Oy:n joukkovelkakirjalainojen listalle heinäkuussa 2025. Listauksen yhteydessä KoskiRent julkisti englanninkielisen [listalleottoesitteen](#). Lisätietoja joukkovelkakirjalainasta on saatavilla yhtiön [sijoittajasivuilla](#).

Joulukuu

PÄIVÄKOTIYKSIKÖN TOIMITUS VAASAAN

Huhtikuussa allekirjoitettu Vaasan päiväkotiyksikkö toimitettiin joulukuussa. Vuokrasopimus on voimassa vuoden 2031 toiselle neljännekselle, ja siinä on kahden vuoden jatko-optio.

MÄÄRÄTIETOISEN EDISTYMISEN JA STRATEGISEN KEHITYKSEN VUOSI

Vuonna 2025 keskityimme sisäisten prosessiemme kehittämiseen ja vankan perustan rakentamiseen tulevaa kasvua varten. Operatiivisen tehokkuutemme jatkuvan parantamisen ohella listasimme joukko-velkakirjalainamme Nasdaq Helsinkiin heinäkuussa. Nämä ovat erittäin hienoja saavutuksia meidän kokoisellemme yhtiölle.

Samanaikaisesti kasvoimme uusien vuokrasopimusten myötä eri puolilla Suomea. Koko vuoden liikevaihtomme kasvoi 19,2 prosenttia 8,1 miljoonaan euroon ja oikaistu käyttökattomme 6,7 prosenttia 6,1 miljoonaan euroon. Toimitimme uusia tiloja Vaasaan, Kankaanpäähän ja Seinäjoelle, ja ne tulevat tuottamaan vakaata ja ennustettavaa kassavirtaa vuosiksi eteenpäin.

HALLITUKSEMME VAHVISTUI LAAJA-ALAISELLA OSAAMISELLA

Meillä oli ilo julkistaa kolme uutta hallituksen jäsentä marraskuussa – Jenni Airaksinen, Antti Keränen ja Ville Heikkinen. Heidän lisäksi Tapani Koski jatkaa edelleen hallituksessa. Jenni Airaksinen toimii Kunnallissalan kehittämissäätiön toimitusjohtajana ja tuo mukanaan syvällistä ymmärrystä kuntien päätöksenteosta. Antti Keränen tuo hallitukseen laajaa pääomamarkkinatuntemusta toimittuaan aiemmin talousjohtajana Bittiumissa ja sijoitusjohtajana Sentica Partnersissa. Ville Heikkisellä on yli 20

vuoden kansainvälinen kokemus sellu-, paperi- ja energiateollisuudesta. Tapani Koski on toiminut yrittäjänä vuodesta 1985 ja perustanut KoskiRentin edeltäjän NEK Oy:n. Hallituksemme jäsenten monipuolinen osaaminen tukee vahvasti toimintaamme ja kasvustrategiamme toteutusta.

KARTOITAMME AKTIIVISESTI SOSIAALISEN INFRASTRUKTUURIN MAHDOLLISUUKSIA

Nykyinen liiketoimintamme perustuu pääasiassa kouluihin ja päiväkoteihin, ja näemme edelleen merkittävää potentiaalia markkinaosuutemme kasvatamiseen koulutussegmentissä. Kasvustrategiamme perustuu samanaikaisesti laajentumiseen myös muille sosiaalisen infrastruktuurin asiakastoimialoille. Asiakaskuntamme laajentaminen ja erityisesti sosiaali- ja terveysalan palveleminen mahdollistavat pidemmät vuokrasopimukset ja entistä ennakoitavammat vuokratassavirrat vuokratasosta tinkimättä.

Kasvoimme uusien vuokrasopimusten myötä eri puolilla Suomea.



Olemme jo havainneet, että sosiaali- ja terveyssegmentin vuokratilaratkaisujen kilpailutusten määrä on kasvanut. Olemme myös oppineet, että jotkut hyvinvointialueet tulevat jatkossa käyttämään yksinomaan vuokratilaratkaisuja silloin, kun palveluita tarjotaan alueellisten keskusten ulkopuolella. Nämä ovat luonnollisesti erinomaisia kehityskulkuja meidän kannaltamme.

Toteutimme vuoden jälkimmäisellä puoliskolla sosiaalisen infrastruktuurin markkinatutkimuksen ja osallistuimme ensimmäiseen sosiaali- ja terveyssegmenttiä koskevaan kilpailutukseemme. Nämä prosessit vahvistivat näkemystämme sosiaalisen infrastruktuurin tarjoamista kasvumahdollisuuksista.

TARKASTELEMME PÄÄOMARAKENNETAMME TULEVAISUUDEN KASVUN TUKEMISEKSI

Tulevaisuuttamme tukevat edelleen kaksi merkittävää megatrendiä – kaupungistuminen ja väestön ikääntyminen. Kuntien ja hyvinvointialueiden on järjestettävä lakisäätöiset palvelunsa tilanteessa, jossa palveluiden kohteena oleva henkilömäärä voi kasvaa tai supistua äkillisesti. Suomessa käynnissä oleva väestörakenteen muutos tarkoittaa, että julkisen sektorin muuttuviin tilatarpeisiin tarvitaan uudenlaisia, joustavia tilaratkaisuja.

Kuten olemme aiemmin todenneet, omistus-pohjamme vahvistaminen kasvutavoitteidemme tueksi on meille edelleen strateginen painopiste. Vuoden 2025 toisen vuosipuoliskon aikana ja sen jälkeen olemme ottaneet konkreettisia askeleita pääomarakenteemme ja rahoitusvaihtoehtojemme arvioimiseksi. Tavoitteenamme on löytää pitkä-aikainen ja kokonaisvaltainen rahoitusratkaisu tulevien kuukausien aikana, jotta voimme keskittyä täysipainoisesti kasvutavoitteidemme saavuttamiseen. Tämä antaa meille paremmat edellytykset toteuttaa strategiaamme suuremmissa mittakaavassa ja tarvittavalla taloudellisella joustavuudella.

Mika Koski

Toimitusjohtaja, KoskiRent

in

Julkisen sektorin muuttuviin tilatarpeisiin tarvitaan uudenlaisia, joustavia tilaratkaisuja.

KOSKIRENTIN LIIKETOIMINTAA JA KASVUA TUKEVAT MEGATRENDIT



Kaupungistuminen

- Suomen suurimmat kaupungit kasvavat merkittävästi muuta maata nopeammin.
- Samalla lasten määrä kaupunkien ulkopuolella vähenee, ja kuntien on yhdistettävä resurssejaan kasvatus- ja koulutuspalvelujen järjestämiseksi.
- Arvioiden mukaan lasten määrän väheneminen voi puolittaa koulujen määrän Suomessa vuoteen 2040 mennessä.



Väestön ikääntyminen

- Suomen väestön ikärakenteen muutos kiihdyttää sekä kaupungistumista että lisää joustavien sosiaali- ja terveydenhuollon tilojen tarvetta.
- Väestöennusteen mukaan Suomessa on vuonna 2040 noin 100 000 lasta vähemmän kuin tällä hetkellä.
- Saman ennusteen mukaan yli 84-vuotiaiden määrä kasvaa vuoteen 2040 mennessä 142 000 henkilöllä, lisäksi merkittävästi hoivapalvelujen tarvetta.



Kasvava tarve uusille, joustaville ratkaisuille julkisen sektorin pysyviin, mutta muuttuviin tarpeisiin

- Kuntien ja hyvinvointialueiden on järjestettävä lakisääteiset palvelunsa tilanteessa, jossa palvelujen kohteena olevien käyttäjien määrä voi kasvaa tai supistua äkillisesti.
- Monet julkisen sektorin käyttämät tilat ovat käyttökänsä päässä, eikä kunnilla ole muuttuvassa toimintaympäristössä tahtotilaa rakentaa, omistaa ja ylläpitää omia rakennuksia.
- KoskiRentin näkemyksen mukaan nämä kehityskulut ohjaavat markkinaa kohti joustavia tilaratkaisuja pysyvien rakennusten sijaan.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Rakenteelliset tekijät – ikääntyvä rakennuskanta, kuntien tiukka taloustilanne, väestörakenteen muutokset sekä kiristyvät kestävyysvaatimukset – vahvistavat joustavien tilaratkaisujen pitkäaikaista kysyntää.

- Suomen joustavien moduulitilojen markkina vastaa julkisen sektorin kapasiteettitarpeisiin kouluissa, päiväkodeissa ja vanhustenhoidossa. Tarpeiden taustalla ovat korjaussykliä, käyttäjämäärien vaihtelut sekä kustannustehokas vaihtoehto pysyville rakennuksille.

KoskiRentin toimintaympäristössä joustaville tiloille on kolme selkeää kysyntätyyppiä, joihin yhtiöllä on ratkaisut.

- Välittömät tarpeet – Kun palvelujen käyttäjien määrä kasvaa tai vähenee äkillisesti.
- Suunnitellut määräaikaisten tarpeet – Pääosin olemassa olevien rakennusten peruskorjausten aikana.
- Pitkäaikaiset tarpeet – Tilojen laajentaminen pidemmäksi aikaa.

KoskiRentin vuokrattujen tilojen portfolio on hyvin hajautettu eri julkisen sektorin asiakkaiden kesken Suomessa.

- Hallinnoimme ja toimitamme joustavia tilaratkaisuja ympäri Suomen. Vuoden 2025 lopussa hallinnoimme 25 eri vuokrattua yksikköä. Tilikaudella 2025 neljän asiakkaan osuus ylitti 10 % koko liikevaihdosta.
- Vuokrasopimuksemme ovat tyypillisesti ns. triple net -sopimuksia, joissa vuokralainen vastaa pääosin tilojen päivittäiseen käyttöön liittyvistä vastuista ja kustannuksista.

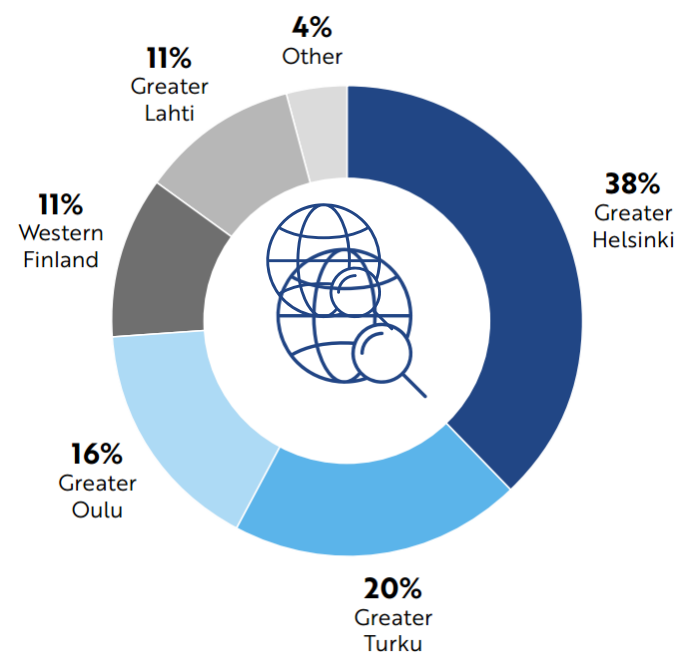
KoskiRentin asiakkaat ovat pääosin julkisen sektorin toimijoita, mikä edellyttää erityisosaamista sekä kilpailutusprosesseista että kuntien ja hyvinvointialueiden päätöksenteosta.

- Olemme rakentaneet pitkäaikaisia suhteita kuntiin, jotta pääsemme mukaan tarjouskilpailuja edeltävään vaiheeseen ja osaamme ennakoida tulevia tarpeita. Koulutamme aktiivisesti kuntia ja hyvinvointialueita Modulo-ratkaisumme keskeisistä eduista.

KoskiRent osallistuu vain sellaisiin kilpailutuksiin, joissa se voi hyödyntää tehokkaasti nykyistä tai valmistettavaa Modulo-kantaansa.

- Arvioimme jokaisen mahdollisuuden investointikriteereidemme perusteella, joihin kuuluvat mm. vuokra-aika, tuottovaatimus, strateginen merkitys, soveltuvuus tulevaisuissa tarjouskilpailuissa sekä tuotantokustannukset.

KESKIMÄÄRÄISEN VUOTUISEN VUOKRATULON MAANTIETEELLINEN JAKAUMA VUODEN 2025 LOPUSSA



KOSKIRENT OPTIMOI JULKISEN SEKTORIN TILANKÄYTTÖÄ

tarjoamalla joustavia, tehokkaita ja kestäviä tilaratkaisuja



1) Kilpailutus

Uudet vuokrasopimukset hankitaan julkisen kilpailutusprosessien kautta, jotka kunnat käynnistävät HILMA-hankintaportalissa.

Tilat noudattavat yleistä mallia valmistuskustannusten minimoimiseksi, mutta tietyt räätälöinnit ovat mahdollisia (kerrosten lukumäärä, sisustus-suunnittelu ym.).

Keskittyminen tarjouskilpailuihin, joissa tilat voidaan vuokrata mahdollisimman pitkäaikaisesti.

2) Valmistus

Uusien Modulo-tilojen valmistaminen alihankkija M-Partnersin toimesta (mikäli tarjous ei perustu olemassa oleviin, siirrettäviin tiloihin).

M-Partners toimittaa ModuLOT kiinteään tilakohtaiseen hintaan.

Mahdolliset katevajeet jaetaan tasan KoskiRentin ja M-Partnersin kesken tehokkuuden kannustamiseksi.

3) Toimitus ja vuokraus

Tilojen valmiusaste paikalle toimitettaessa on noin 95 %.

Vuokrasopimusten kesto vaihtelee lyhyemmistä (alle 5 vuotta) pitkiin sopimuksiin (yli 5 vuotta).

Vuokrasopimuksen päättyessä KoskiRent siirtää tilat asiakkaan tontilta, ellei vuokrasopimusta jatketa.

4) Vuokrasopimuksen päättyminen

Vuokrasopimuksen päättyessä on useita vaihtoehtoja:

1. Vuokrasopimuksen jatkaminen olemassa olevan asiakkaan kanssa,
2. Osallistuminen uusiin tarjouskilpailuihin olemassa olevilla tiloilla,
3. Tilojen muokkaaminen toiseen käyttötarkoitukseen ja
4. Tilojen myyminen pysyvään käyttöön.

5) Käytettävyys tulevissa tarjouskilpailuissa

Tilat vuokrataan uusiin sijainteihin.

LIIKETOIMINTAMALLIMME ON TEHOKAS

ja hyödyntää laajaa kumppani- ja alihankintaverkostoa

Oma organisaatiomme on kevyt ja keskittyy vain palveluprosessin olennaisiin osiin: myyntiin ja asiakassuhteiden hallintaan. Sitoutuneet kumppanimme ja laaja yhteistyöverkostomme vastaavat muista vaiheista, kuten tilojen suunnittelusta ja valmistamisesta sekä infrastruktuurirakentamisesta. Olemme työskennelleet pitkään yhteistyössä M-Partnersin kanssa, joka vastaa Modulo-tilojen rakentamisesta.

 **KOSKIRENT**



Kilpailutus



Vuokraus ja asiakassuhteet

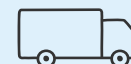
Yhteistyöverkosto ja alihankkijat



M-Partners: Modulojen valmistaminen



Infrarakentaminen



Tilojen toimitus ja siirto



Tilojen suunnittelu

KOSKIRENTIN LIIKETOIMINTA

KoskiRent on suunnitellut ja kehittänyt Modulo-tuoteperheen, joka yhdistää pysyvien rakennusten ja väliaikaisten tilojen parhaat puolet. Modulo täyttää pysyvän rakennuksen kriteerit jopa 50 vuoden elinkaarellaan, ja se tarjoaa ainutlaatuista joustavuutta tilojen käytössä ja asettelussa.

Siirrettävä tilat sopivat erityisesti tilanteisiin, joissa siirrettävä ratkaisu on taloudellisesti pysyvää rakennusta järkevämpi. Modulon avulla julkisen sektorin asiakkaat voivat korvata vanhat rakennuksensa kustannustehokkaasti ja pysyvästi. Lisäksi ratkaisu joustaa silloin kun taustalla oleva kysyntä ja tilojen tarve muuttuu.

Joustavuus ei kuitenkaan tarkoita kestävydestä ja laadusta tinkimistä. Modulot valmistetaan Suomessa parhaista mahdollisista materiaaleista tiukimpien rakennusmääräysten mukaisesti.

Modulon 125 neliömetrin moduulikoko on yksi markkinoiden suurimmista. Suuri moduulikoko alentaa kokonaiskustannuksia moduulin elinkaaren aikana.

Onnistuneen ja viihtyisän lopputuloksen varmistamiseksi suunnittelemme tilat aina yhdessä asiakkaan kanssa. Räätelöitävän modulaarisen valmistustavan ansiosta moduulit voidaan mukauttaa vastaamaan asiakkaan tarpeisiin. Teemme tiivistä yhteistyötä asiakkaidemme kanssa suunnitellaksemme modulaarisia tiloja, jotka vastaavat heidän erityisiä toiminnallisia vaatimuksiaan ja mieltymyksiään.

Modulaariset ratkaisut ovat myös helposti skaalautuva vaihtoehto. Modulaarisia ratkaisuja voidaan laajentaa tai pienentää, mikä mahdollistaa asiakkaille tilojen mukauttamisen muuttuviin tarpeisiin.

	Väliaikaiset tilat	MODULO	Pysyvät rakennukset
Siirrettävä	○	○	
Muokattava	○	○	
Nopea rakentaminen	○	○	
Kustannustehokas	○	○	
Energiatehokas		○	○
Pitkä elinkaari		○	○
Moderni arkkitehtuuri		○	○
Tilava ja valoisa		○	○
Hyvä äänieristys		○	○

CASE: MÄNTYMÄKI, HELSINKI

Mäntymäen päiväkotij sijaitsee avain Helsingin olympiastadionin vieressä. Stadionin lähiympäristö on suojeltu, eikä alueelle voi rakentaa pysyviä rakennuksia.

Helsinki remontoi parhaillaan Töölön alueen päiväkoteja yksi kerrallaan, ja koko hankkeen odotetaan kestävän 2030-luvun loppupuolelle saakka. KoskiRent odottaa Helsingin hyödyntävän Mäntymäen päiväkotia sijoittamalla sinne lapsia eri remontoitavista päiväkodeista eri aikoina.

Mäntymäen päiväkotij osoittaa KoskiRentin ratkaisun joustavuuden niin sijainnin kuin jatkuvasti muuttuvan käyttäjäkunnan ja sen tarpeiden suhteen. Lisäksi päiväkotiyksikön oli vastattava tiukkoihin rakentamisen vaatimukseen Töölön rakennetussa kulttuuriympäristössä. Prosessin aikana KoskiRentin arkkitehdit ratkaisivat kaikki esiin tulleet toiminnalliset ja arkkitehtuurilliset vaatimukset. Työmaa eteni sujuvasti ja aikataulussa, ja lopputulos on saanut kiitosta sekä asiakkaalta että tilojen käyttäjiltä.

[Lue lisää](#)



CASE: NIEMISTÖ, SEINÄJOKI

Niemistön päiväkoti on erinomainen osoitus KoskiRentin tilaratkaisujen joustavuudesta – tilat olivat alun perin yksikerroksisia, mutta asiakkaan kasvaneiden tarpeiden vuoksi tiloja kasvatettiin toisella kerroksella.

KoskiRent tarjosi tilanteeseen ainutlaatuisen ratkaisun, jonka avulla päiväkodin viihtyisä piha-alue ei kutistunut, mutta sisätilat käytännössä tuplaantuivat. Päiväkotiin rakennettiin toinen kerros, joka tarjoaa lapsille runsaasti virikkeellistä, valoisa ja turvallista tilaa touhuta.

Projektin aikataulu oli tiukka, sillä muutostyöt haluttiin toteuttaa kesälomien aikana, kun päiväkoti oli tyhjillään. Hyvä yhteistyö Seinäjoen kaupungin kanssa auttoi KoskiRentiä pysymään aikataulussa ja toimittamaan yksikön ajoissa.

Kohteen vuokrasopimus on KoskiRentin vuokraportfolion ainoa, johon sisältyy kunnan yksisuuntainen optio ostaa tilat vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen.

[Lue lisää](#)



1/2020

Vuokrakauden aloitus

20

Moduulia

1,988 m²

Vuokrattava
nettopinta-ala

Päiväkoti

Käyttötarkoitus

CASE: HONKAJOKI, KANKAANPÄÄ

Toimitimme uuden päiväkodin Kankaanpään Honkajoelle kolme kuukautta asiakkaan alkuperäistä suunnitelmaa etuajassa. Modulon tilat mahdollistivat nopean käyttöönoton sekä terveelliset ja toimivat tilaratkaisut.

Huolellinen valmistelu mahdollisti projektin nopean toteutuksen. Alun perin päiväkodin piti valmistua vasta lokakuun lopussa, mutta kohde luovutettiin asiakkaalle jo kesäkuussa, ja lapset pääsivät aloittamaan syyskautensa uusissa tiloissa elokuun alussa.

Käyttökokemukset Honkajoella ovat olleet myönteisiä. Asiakastyytyväisyyskyselyssä erityiskiitosta saivat tilojen avaruus, korkea huonekorkeus, valoisuus, suuret ikkunapinnat, sekä ympäröivä miljöö.

Uudet tilat asennettiin yhdessä päivässä, mikä heijastaa KoskiRentin kehitystyön tuloksia ja tarkoittaa työajan lyhenemistä kolmanneksella aiempaan lähestymistapaan verrattuna. Tämä on vahva osoitus KoskiRentin kyvystä toteuttaa asennuksia nopeasti ja tehokkaasti, jolloin palvelunopeus muodostuu yhtiölle merkittäväksi kilpailueduksi.

[Lue lisää](#)



8/2025

Vuokrakauden aloitus

20

Moduulia

530 m²

Vuokrattava
nettopinta-ala

Päiväkoti

Käyttötarkoitus

STRATEGIA

KoskiRentin **missio** on rakentaa terveempää Suomea yksi kestävä ja muuntuva palvelutila kerrallaan.

Visiomme on uudistaa tapaa, jolla hankimme ja toteutamme palvelutiloja kestävä ajattelun pohjalta, olla palvelutilaratkaisujen edelläkävijä ja osaltamme rakentaa oikein mitoitettua Suomea.

Strategiamme ydin on siirrettävien tilojen vuokraaminen julkisen sektorin toimijoille. KoskiRentin strategia keskittyy terveiden, kestävien ja muunneltavien palvelutilojen tarjoamiseen julkiselle sektorille, erityisesti päiväkotij- ja koulukäyttöön. Yhtiö vuokraa siirrettäviä tiloja Modulo-brändin alla kuntien ja kaupunkien tarpeisiin tarjoten joustavan ja vastuullisen tavan luoda tiloja, jotka palvelevat käyttäjiä.

Siirrettävien tilojen vuokraaminen julkiselle sektorille voidaan yhtiön johdon arvioiden mukaan yleisesti katsoa taloudellisesti vakaammaksi kuin

yksityisille yrityksille ja toimijoille. Nämä siirrettävät tilat valmistetaan puumoduuleista, jotka täyttävät kaikki pysyvän rakennuksen vaatimukset, mutta ne voidaan siirtää uuteen sijaintiin suhteellisen helposti ja edullisesti, mikä mahdollistaa kustannustehokkaan ratkaisun tulevaisuuden tarpeisiin.

Siirrettävät tilat soveltuvat erityisesti kohteisiin, joissa siirrettävä ratkaisu on taloudellisesti järkevämpi kuin pysyvä. Tarjoamme vuokrattavia tiloja keskipitkään ja pitkäaikaiseen käyttöön (5–25 vuotta), painopisteenä viiden vuoden vuokrasopimukset. Ratkaisumme mahdollistaa kunnille vanhojen rakennusten kustannustehokkaan ja pysyvän korvaamisen, mutta säilyttää joustavuuden, jos kysyntä muuttuu.



Kuten missiomme kertoo, rakennamme terveempää Suomea yksi kestävä ja muuntuva palvelutila kerrallaan. Pyrimme siihen, että lapset ja nuoret opiskelevat terveissä tiloissa. Visiomme on uudistaa tapaa, jolla hankimme ja toteutamme palvelutiloja kestävä ajattelun pohjalta, olla palvelutilaratkaisujen edelläkävijä ja osaltamme rakentaa oikein mitoitettua Suomea. Arvomme on aina toimittaa se, mitä on luvattu asiakkaille ja sidosryhmille. Lisäksi omistamamme moduulit valmistetaan kotimaassa ja verot toiminnasta maksetaan Suomeen.

VASTUULLISUUS

Vastuullisuutemme rakentuu neljän teeman ympärille

1.



Ilmastoviisaat, muuntojoustavat tilat

- Tarjoamme modulaarisia puurakennuksia, jotka toimivat hiilivarastoina koko elinkaarensa ajan.
- Ratkaisumme tukevat energian säästämistä ja optimoimista.
- Teemme tietoisia valintoja luontokadon hidastamisen ehkäisemiseksi liittyen materiaali- valintoihin ja maankäyttöön.

2.



Kiertotaloutta edistävät tilaratkaisut

- Koko toimintamme perustuu kiertotalouden periaatteisiin.
- Muuntojoustavat ja siirrettävät rakennukset mahdollistavat oikeanlaiset ja tarpeen mukaiset tilat.
- Tarjoamme joustavan vaihtoehdon, jolla voidaan reagoida nopeasti muuttuviin tilatarpeisiin.
- Rakennuksillamme on pysyvä rakennuksen elinkaari, mutta ne ovat muunneltavia ja siirrettäviä. Käyttöikä on 50 vuotta.

3.



Hyvinvoivat ihmiset ja turvalliset tilat

- Tarjoamissamme tiloissa on hyvä olla, sillä ne ovat esteettisiä ja esteettömiä, muunneltavia ja monitoimisuuden mahdollistavia, hyvin valaistuja ja erinomaisia sisäilmaltaan.
- Ratkaisu mahdollistaa oikeanlaiset tilat, oikeassa paikassa ja oikeaan aikaan sekä sujuvan ja nopean muuton uusiin tiloihin.
- Kehitämme jatkuvasti henkilöstömme työturvallisuutta, terveyttä ja hyvinvointia.
- Edistämme osaamisen kehittämistä sekä yhdenvertaisuuden toteutumista omassa toiminnassamme.

4.



Eettinen ja läpinäkyvä toimintakulttuuri

- Toimintamme nojaa eettisiin toimintaperiaatteisiin.
- Pidämme lupauksemme ja toimimme läpinäkyvästi ja luotettavasti.
- Rakennamme pitkäaikaisia yhteistyökumppanuuksia ja asiakassuhteita.

1.

Tarjoamme julkiselle sektorille joustavia tiloja joustavana palveluna

KOSKIRENT SJOITUS- KOHTENA

2.

Modulo on markkinoiden ylivoimaisin ratkaisu muuttuviin tilatarpeisiin

3.

Liiketoimintamallimme on kannattava ja tehokas

4.

Olemme kestävä ja vastuullinen kotimainen toimija

5.

Meillä on erinomaiset edellytykset investoida kannattavaan kasvuun



 KOSKIRENT

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

KoskiRent Oy | 1.1.2025–31.12.2025

SISÄLLYSLUETTELO

Hallituksen toimintakertomus	23	12 Tuloverot.....	55
KoskiRent Oyj lyhyesti.....	23	13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut.....	57
Strategia.....	23	14 Aineelliset hyödykkeet.....	62
Hallinto, hallitus, johtoryhmä ja henkilöstö.....	31	15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja.....	63
Tilintarkastajat.....	31	16 Aineettomat hyödykkeet.....	65
Osakkeet.....	31	17 Lainasaamiset.....	66
Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset.....	31	18 Myyntisaamiset ja muut saamiset.....	67
Tapahtumat tilikauden jälkeen.....	31	19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat.....	68
Voitonjako.....	31	20 Oma pääoma.....	69
Taloudellinen tiedottaminen.....	31	21 Lainat.....	70
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	32	22 Varaukset.....	74
Konsernitilinpäätös, IFRS	35	23 Saadut ennakat, ostovelat, muut velat.....	76
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS.....	35	24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo.....	77
Konsernitase, IFRS.....	36	25 Rahoitusriskien hallinta.....	79
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	37	26 Vastuut ja ehdolliset velat.....	84
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS.....	38	27 Lähipiiritapahtumat.....	86
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS	40	28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat.....	89
1 Esittämisperusta.....	40	Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	91
2 Segmenttitiedot.....	47	Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS.....	91
3 Liikevaihto.....	47	Emoyhtiön tase.....	92
4 Ylläpito- ja korjauskulut.....	50	Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS.....	94
5 Käyvän arvон muutos.....	51	1 Laatumisperiaatteet.....	95
6 Myynnin ja markkinoinnin kulut.....	51	2 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot.....	95
7 Hallinnon kulut.....	52	3 Tasetta koskevat liitetiedot.....	96
8 Kululajikohtainen erittely.....	52	4 Vakuudet ja vastuusitoumukset.....	102
9 Henkilöstökulut.....	53	5 Lähipiiritapahtumat.....	104
10 Muut tuotot ja kulut.....	54	6 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä.....	105
11 Rahoitustuotot ja -kulut.....	54	Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset.....	106
		Tilinpäätösmerkintä.....	106

An aerial photograph of a city park area. In the foreground, there is a large, dark-colored building with a flat roof. To the left of the building is a paved area with some greenery and a small structure. To the right is a large, paved parking lot filled with many cars. A road with a double yellow line runs along the right side of the parking lot. In the background, a wide river flows through the city, with a dense urban area and several church spires visible on the far bank. The sky is overcast with grey clouds. The image has a blue geometric overlay in the top right corner.

TOIMINTAKERTOMUS

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

KoskiRent Oyj lyhyesti

KoskiRent vuokraa siirtokelpoisia koulu- ja päiväkotirakennuksia sekä muita sosiaalisen infrastruktuurin rakennuksia julkishallinnon toimijoille. Yhtiö suunnittelee itse kohteensa, jotka se rakennuttaa alihankkijaverkostoillaan omistukseensa ja vuokraa tyypillisesti kunnille vaihtelevan mittaisilla vuokrasopimuksilla. KoskiRent toimii vain Suomessa.

KoskiRentin strategia keskittyy terveellisten, kestävien ja muuntojoustavien palvelutilojen tarjoamiseen julkiselle sektorille.



Strategia

KoskiRentin **strategia** keskittyy terveellisten, kestävien ja muuntojoustavien palvelutilojen tarjoamiseen julkiselle sektorille, erityisesti päiväkotij- ja koulukäyttöön. Yhtiö vuokraa Modulo -tuotenimellä siirtokelpoisia rakennuksia kuntien ja kaupunkien tarpeisiin, tarjoten joustavan ja vastuullisen tavan toteuttaa käyttäjiään palvelevia tiloja.

KoskiRentin **missiona** on rakentaa terveempää Suomea, yksi kestävä ja muuntojoustava palvelutila kerrallaan, varmistaen, että lapset ja nuoret opiskelevat terveellisissä rakennuksissa.

Yhtiön **visiona** on uudistaa palvelutilojen hankintaa ja toteutusta kestäväällä ajattelulla, toimien edelläkävijänä palvelutilaratkaisuissa ja edistäen oikein mitoitettun Suomen rakentamista. Arvoihinsa perustuen KoskiRent on luotettava yhteistyökumppani ja työnantaja, joka valmistaa tuotteensa kotimaisena käsityönä ja maksaa veronsa Suomeen, toimien vastuullisesti ja läpinäkyvästi kaikessa tekemisessään.

Tilikausi 1.1.2025–31.12.2025 tiivistetysti

Liikevaihto kasvoi 19,2 prosenttia ja oli 8 120 (6 813) tuhatta euroa. Tilikaudella liikevaihdon kehitykseen vaikutti myönteisesti viiden uuden vuokrasopimuksen alkaminen. Tilikauden 2025 aikana päättyi kahden kohteen vuokrasopimukset, josta yhtiölle palautui kapasiteettia jatkovuokrattavaksi. Samanaikaisesti tilikauden päättymishetkellä päättyi myös kahden kohteen vuokraukset.

Käyttökate oli 1 143 (-3 506) tuhatta euroa.

Oikaistu käyttökate kasvoi 6,7 prosenttia 6 091 (5 709) tuhanteen euroon.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 1 139 (-189) tuhanteen euroon edustaen 14 prosenttia liikevaihdosta.

Käyttöaste heikkeni 83,6 (89,9) prosenttiin per 31.12.2025. Tilikauden aikana yhtiö panosti myyntityössään vapaiden ja vapautuvien kohteiden uudeen vuokraukseen, mutta uudelleen vuokraus ei edennyt suunnitellusti.

Tilikauden tulos oli -3 886 (-7 413) tuhatta euroa. Tilikauden tulokseen vaikutti erityisesti

poikkeuksellisen suuret hallinnon kustannukset siirtymisestä IFRS-raportointiin, joukkovelkakirjalainan listaus Nasdaq Helsingin markkinapaikalle sekä käyvän arvon muutos ja rakennusten siirtokustannukset.

Moduulien käypä arvo oli kauden lopussa 83 947 (83 347) tuhatta euroa. Arvoa kasvatti erityisesti uusinvestoinnit moduulikantaan.

Realisoitumaton voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta oli -3 813 tuhatta euroa. Suurimpina vaikuttavina tekijöinä käyvän arvon muutoksessa oli investoinnit vanhoihin ja uusiin moduuleihin sekä tilinpäätöshetkellä tunnistettu myytäväksi tarkoitettu omaisuuserä. Omaisuuserään kohdistuvia parametrejä oikaistiin arvonmäärityksessä vastaamaan omaisuuserän myyntisuunnitelmaa. Tällä oli 3 520 tuhannen euron negatiivinen vaikutus kyseisen omaisuuserän käypään arvoon.

Osakekohtainen oma pääoma oli 1 314,93 euroa.

Tilikauden päättyessä yhtiöllä oli vapaata kapasiteettia 5 669 neliömetrin verran vuokrausvalmiita moduuleja, joihin ei kohdistunut allekirjoitettuja vuokrasopimuksia.



Tilikauden keskeiset tapahtumat

KoskiRentin vuokraustoiminta kasvoi hieman tilikauden aikana.

Tilikauden aikana solmittiin kolme uutta vuokrasopimusta ja kolmea vuokrasopimusta jatkettiin. Uusista vuokrasopimuksista kaksi toteutettiin uusilla hankituilla moduuleilla ja kolmas toteutettiin varastossa vapaina olleilla moduuleilla. Lisäksi yhden olemassa olevan kohteen käyttötarkoitusta muutettiin ja muutostöistä johtuneet kustannukset jyvitettiin vuokrahintaan.

Tilikauden aikana yhtiö saattoi päätökseen joukko-velkakirjalainan listausprosessin Nasdaq Helsinki markkinapaikalle. Listausprosessiin liittyi jo edellisellä tilikaudella aloitettu siirtymä IFRS-raportointiin, joka saatiin valmiiksi tilikauden aikana.

Tilikauden toisen vuosipuoliskon aikana päättyi kaksi vuokrasopimusta, joista toinen oli allekirjoitettu vuonna 2012 ja jota oli jatkettu useaan kertaan. Sopimuksen päättymisen syy oli asiakkaan palveluverkkoon tekemät muutokset. Toinen päättynyt vuokrasopimus oli allekirjoitettu alkuvuonna 2019. Kohde toimitettiin alunperin tuhopoltossa tuhoutuneen koulun tilalle ja sitä laajennettiin kahteen otteeseen vuosina 2019 ja 2021. Sopimuksen päättymisen syy oli asiakkaan oman korvaavan kouluinvestoinnin valmistuminen.



Tunnusluvut

KoskiRent raportoi olennaiseksi katsomansa tunnusluvut koskien liiketoiminnan kehittymistä, kannattavuutta, kassavirtaa ja rahoitusasemaa huomioiden omistajien, rahoittajien sekä muiden sidosryhmien tarpeet.

(tuhatta euroa)	2025 IFRS	2024 IFRS	2023 IFRS
Taloudelliset tunnusluvut			
Liikevaihto	8 120	6 813	5 626
Bruttokate	7 470	6 311	5 385
Bruttokate liikevaihdosta, %	92,0 %	92,6 %	95,7 %
Tulos ennen veroja	-3 952	-9 298	295
Käyttökate (EBITDA)	1 143	-3 506	4 840
Käyttökate liikevaihdosta, %	14,1 %	-51,5 %	86,0 %
Oikaistu käyttökate	6 091	5 709	4 624
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	75,0 %	83,8 %	82,2 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	1 139	-189	1 684
FFO liikevaihdosta, %	14,0 %	-2,8 %	29,9 %
Korollinen vieras pääoma	50 880	48 634	31 047
Korkokate (ICR)	1,2	1,0	1,6
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	-12,7 %	-22,9 %	0,6 %
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	1,2 %	-4,7 %	5,2 %
Omavaraisuusaste, %	34,0 %	34,7 %	43,7 %
Nettovelkaantumisaste, %	152,6 %	138,3 %	91,2 %
Luototusaste (LTV), %	55,2 %	51,1 %	39,5 %
Henkilöstö	7	9	7
Kiinteistöjen tunnusluvut			
Sijoitukset moduulikantaan	83 947	83 347	78 503
Käyttöaste, %	83,6 %	89,9 %	94,0 %
WAULT (v)	3,0	3,6	3,5
Sopimusten alaiset jäljellä olevat vuokrat	21 439	25 184	21 127
Bruttoinvestoinnit moduuleihin	4 153	12 466	13 863

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

(tuhatta euroa)	2025 IFRS	2024 IFRS
Oikaistu käyttökate		
Liikevoitto	984	-3 621
Poistot ja arvonalentumiset	159	115
Käyttökate (EBITDA)	1 143	-3 506
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	3 813	8 269
Omaisuserien luovutusvoitot ja -tappiot	-2	-
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät		
Kirjatun varauksen ylittävät ennallistamiskulut	292	258
Rahoitusjärjestelyyn liittyvät kulut	845	687
Oikaistu käyttökate	6 091	5 709
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)		
Oikaistu käyttökate	6 091	5 709
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-4 936	-5 677
Lainasaamisen käyvän arvon muutos	-16	-221
Oikaistut nettorahoituskulut	-4 952	-5 898
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	-189	1 684
Korkokate (ICR)		
Liikevoitto ed. 12 kk	984	-3 621
Poistot ja arvonalentumiset ed. 12 kk	159	115
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ed. 12 kk	3 813	8 269
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät		
Kirjatun varauksen ylittävät ennallistamiskulut ed. 12 kk	292	258
Rahoitusjärjestelyyn liittyvät kulut ed. 12 kk	845	687
Oikaistu käyttökate ed. 12 kk	6 091	5 709
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä ed. 12 kk	-4 936	-5 677
Lainasaamisen käyvän arvon muutos ed. 12 kk	-16	-221
Oikaistut nettorahoituskulut ed. 12 kk	-4 952	-5 898
Korkokate (ICR)	1,2	1,0

Investoinnit moduulikantaan

Tilikauden 2025 aikana KoskiRent luovutti vuokralle kaksi kohdetta, joihin se investoi uusia moduuleita. Kohteet vuokrattiin Kankaanpäähän ja Vaasaan.

Lisäksi perusparannusmenoja kohdistui Puolustuskiinteistöille sekä Seinäjoelle luovutettujen kohteiden moduuleihin.

Tutkimus- ja kehitystoiminta

KoskiRentin tutkimus- ja kehitystoiminta koskien koulu- ja päiväkotikäyttöön vuokrattavia moduuleja on valmis. Yhtiöllä on kuitenkin tarve toteuttaa pienimuotoisempaa jatkokehitystä tuotteisiinsa. Jatkokehityksen tarkoituksena on parantaa kustannustehokkuutta ja jatkovuokrattavuutta moduulien koko elinkaaren aikana sekä laajentaa moduuleilla toteuttavien rakennusten käyttömahdollisuuksia tarkkaan harkituille sektoreille. Jatkokehityksen tarvetta arvioidaan jatkuvasti osana liiketoimintaa ja johto arvioi sen jatkuvan tulevaisuudessa nykyisellä tasolla. Liiketoiminnan laajentaminen uusiin käyttötarkoituksiin vuokrattaviin kohteisiin voi edellyttää uusien tutkimus- ja kehitystoiminta projektien aloittamista. Kehittämismenoja on kuvattu tarkemmin liitetiedoissa 16. Aineettomat hyödykkeet.



Markkinakatsaus

Toimialan markkinatilanne ja -kysyntä on pysynyt muuttumattomana tai kasvanut hieman. Uusia vuokrattavia koulu- ja päiväkotikohteita kilpailutetaan jatkuvasti. Kunnat järjestävät kilpailutuksia ja pyytävät tarjouspyyntöjä läpi vuoden. Kysyntää on kuitenkin kalenterivuoden aikana selkeästi enemmän marraskuun ja helmikuun välisenä aikana, jolloin kunnat valmistelevat ja hyväksyvät taloussuunnitelmansa. Tarjouspyynnöissä tyypillisimmät toimitusajankohdat painottuvat loppukesälle ja vuoden alkuun. Nopeissa tilantarpeissa toimitusajankohdat vaihtelevat tarpeiden tullessa ilmi.

Vuokrattavien rakennusten näkymät ovat hyvät. Kunnat selvittävät ja ovat aktiivisia hankkimaan tietoa siirrettävien rakennusten tuomista mahdollisuuksista, joilla vastata omiin muuttuviin tilatarpeisiinsa. Lisäksi Suomessa toteutetun hyvinvointialueuudistuksen ja siitä seuranneen hyvinvointialueiden organisoitumisen on nähty etenevän alkukankeuden jälkeen. Hyvinvointialueet ovat aloittaneet aktiiviset markkinavuoropuhelut koskien heidän omia tilatarpeitaan erityisesti sosiaali- ja terveyssektorilla.

Tilinpäätöshetkellä KoskiRentin voimassa olevien asiakasvuokrasopimusten mukainen vuokratulo vuodelle 2026 on 6 127 tuhatta euroa.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

KoskiRentin liiketoiminnan lähiajan riskit liittyvät rahoituksen hintaan ja saatavuuteen sekä geopolitiikan mukanaan tuomiin haasteisiin. Yhtiön tavoitteena on kasvattaa portfoliotaan, vuokrata kierrossa olevia moduuleja sekä rakennuttaa ja vuokrata uusia moduuleja valituille asiakasryhmille. Nopeamman kasvun saavuttaminen edellyttää uutta ulkopuolista rahoitusta. Yhtiöllä on tilinpäätöshetkellä käytettävissä noin 3 025 tuhatta euroa käyttörajoituksen alaisia rahavaroja, jota yhtiö voi käyttää rahoitussopimuksen ehtojen mukaisesti uusiin hankintoihin tai olemassa olevan kapasiteetin uudelleen vuokraukseen. Käyttörajoitusten alaisten varojen käyttö investointeihin edellyttää yhtiöltä myös omarahoitusosuutta kuhunkin kohteeseen solmittavien vuokrasopimusten mukaan.

Tilikauden 2025 aikana KoskiRent Oy:n 100%:sti omistava emoyhtiö KoskiRent Group Oy jatkoi vuonna 2024 käynnistettyä varainhankinnan prosessia, jonka tavoitteena on mahdollistaa yhtiön kasvumahdollisuuksien hyödyntäminen. Yhtiö on tehnyt panostuksia varainhankinnan prosessiin, jonka tavoitteena on toteutua vuoden 2026 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Varainhankinnan prosessiin liittyy sille tavanomaisia riskejä ja epävarmuuksia.

Geopolitiikan vaikutusta korkoihin ja inflaatioon on haastava arvioida. Geopoliittisina elementteinä nähdään Ukrainan-sota, Iranin konflikti, Yhdysvaltojen sisä- ja ulkopoliittinen suunnanmuutos sekä maailmantalouden kehitys kokonaisuudessaan. Lyhyellä aikavälillä näiden komponenttien vaikutus rahoituksen saatavuuteen ja kustannuksiin nähdään riskinä. Yhdysvaltojen tullipolitiikalla on nostava vaikutus materiaalihintoihin, mutta vaikutusta on haastava arvioida johtuen logistiikkaketjujen sopeutumisesta asetettuihin tulleihin. Vaikutukset uusiin projekteihin on kuitenkin lyhyen rakennuttamisajan takia hallittavissa sopimuksin ja ennakkotarjouksin ennen projekteihin sitoutumista. Puutavara edustaa merkittävää osaa uusien projektien kustannuksista ja geopolitiittisen tilanteen vuoksi puutavaran hinta on raakapuun hankintaketjuista ja kysynnästä johtuen edelleen kohonneella tasolla. Muihin materiaaleihin ei vallitsevassa tilanteessa odoteta liittyvän merkittäviä kustannuspaineita tai saatavuusongelmia.

Yhtiön on tunnistanut toiminnan jatkuvuuteen liittyviä riskejä ja niihin varautumisen toimenpiteitä, joista kerrotaan tarkemmin liitetiedossa 1 Esittämisperusta ja toiminnan jatkuvuus.



Liiketoimet merkittävimmän alihankkijan kanssa

KoskiRent Oyj:llä ja sen lähipiiriin kuuluvalla M-Partners Oy Ab:lla on yhteistyösopimus, joka velvoittaa M-Partners Oy Ab:n valmistamaan KoskiRent Oyj:n tilaamat moduulit oman kapasiteettinsa ja tilauskirjansa mahdollistamissa rajoissa.

Tilinpäätöshetkellä KoskiRent Oyj:llä ei ollut sopimukseen perustuvia sitoumuksia M-Partners Oy Ab:lle, joka liittyvät tilattuihin töihin koskien vanhoja ja uusia moduuleja.

KoskiRent Oyj on 16.12.2019 antanut 1 000 tuhannen euron pääomallainan lähipiiriin kuuluvalla yhtiöllä M-Partners Oy Ab:lle, jossa on vaihto-oikeus osakkeiksi 1.1.2027 alkaen. Tilikauden päättymisen jälkeen KoskiRent Oyj on saanut M-Partners Oy Ab:ltä ilmoituksen, että pääomallainaa tullaan maksamaan takaisin tilikauden 2026 aikana. Liiketoimista ja M-Partnersille Oy Ab:lle annetusta lainasta tarkemmin seuraavissa liitetiedoissa 17. Lainasaamiset, 24. Rahoitusvarojen ja velkojen luokittelu ja käypä arvo sekä 27. Lähipiiritapahtumat.



Hallinto, hallitus, johtoryhmä ja henkilöstö

Tilikaudella 2025 KoskiRent Oyj:n hallituksen muodostivat 19.11.2025 saakka hallituksen puheenjohtaja Tapani Koski ja hallituksen jäsenet Hannu Huuskonen, Matias Itkonen ja Mika Koski. Osakkeenomistajien yksimielisellä päätöksellä 19.11.2025 hallituksen jäseniksi valittiin Jenni Airaksinen, Antti Keränen, Tapani Koski ja hallituksen puheenjohtajaksi Ville Heikkinen.

Yhtiön johtoryhmän muodostavat toimitusjohtaja Mika Koski, talousjohtaja Tarmo Urpilainen sekä myyntijohtaja Vesa Saarinen.

Tilikauden alussa 1.1.2025 yhtiön toimitusjohtaja sekä talousjohtaja siirtyivät yhtiön emoyhtiön KoskiRent Group Oy:n palvelukseen ja jatkoivat edelleen työskentelyä sen täysin omistaman tytäryhtiön KoskiRent Oyj:n eteen. Konsernin yhtiöiden henkilömäärä oli tilikaudella keskimäärin 7. Tilikauden päättyessä yhtiöiden henkilömäärä oli 7.

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana toimii PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Sami Posti.

Osakkeet

KoskiRent Oyj:llä on tilinpäätöshetkellä yhteensä 23 090 A-sarjan osaketta ja yksi B-sarjan osake, jotka emoyhtiö KoskiRent Group Oy on pantannut 10. heinäkuuta 2024 päivätyn vakuussopimuksen mukaisesti tietyille vakuusosapuolille, joita Nordic Trustee Oy edustaa vakuusaganttina.

Yhtiön osakkeet jakautuvat A-sarjan ja B-sarjan osakkeisiin. B-sarjan osakkeet eroavat A-sarjan osakkeista siten, että B-sarjan osakkeilla ei ole äänioikeutta eikä oikeutta osinkoon.

Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset

Yhtiön hallituksella ei ole tilinpäätöshetkellä voimassa olevia osakeantivaltuuksia.

Tapahtumat tilikauden jälkeen

Tilikauden päättymisen jälkeen yhtiö allekirjoitti lyhyen jatkosopimuksen yhden pienen koulurakennuksen sopimuskauden jatkamisesta 31.7.2027 saakka. Tilikauden päättymisen jälkeen kaksi vuokrasopimusta päättyi, joista toinen kohteista siirrettiin varastointialueelle jo tilikauden aikana ja toinen tilikauden päättymisen jälkeen. Tilikauden aikana päättyneistä vuokrasopimuksista toisen kohteen siirto toteutettiin vasta tilikauden päättymisen jälkeen.

Yhtiö osallistui tilikauden päättymisen jälkeen Vöyrin kunnan järjestämään tarjouskilpailuun tarjoamalla vapaita ydinportfolioon kuulumattomia moduuleja hankkeen toteuttamiseksi ja moduulien myymiseksi. Tilinpäätöksen julkistamishetkellä yhtiö on saanut tiedon, että se on voittanut tarjouskilpailun ja jätetty tarjous on käsitelty kunnan päättävissä elimissä. Tilinpäätöksen julkistamishetkellä päätöksistä on käynnissä tavanomainen valitusaika, jonka umpeuduttua päätös tulee lainvoimaiseksi ja mahdollistaa KVR-urakkasopimuksen allekirjoittamisen. Yhtiö arvioi, että moduulien myynnistä saatavien varojen kassavaikutus on 900 tuhatta euroa ja lisäävän käyttörajoitusten alaisia kassavaroja 2 100 tuhatta

euroa. Urakkasopimuksen ja toteuttamiseen liittyy tavanomaisia riskejä ja epävarmuuksia.

Yhtiön emoyhtiö KoskiRent Group Oy jatkaa varainhankinnan prosessia tavoitteenaan kasvurahoituksen varmistaminen vuoden 2026 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

Voitonjako

Emoyhtiön jakokelpoiset varat olivat 31.12.2025 tilikauden päättyessä 9 238 661,48 euroa, joka sisältää tilikauden tappion – 3 840 725,38 euroa.

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että päättyneeltä tilikaudelta ei jaeta osinkoa ja että tilikauden tulos kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio tilille.

Taloudellinen tiedottaminen

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidetään erikseen sovittavana päivänä ja kutsut yhtiökokoukseen tullaan lähettämään osakeyhtiönlain mukaisesti yhtiöjärjestyksessä sovitulla tavalla.

KoskiRent julkaisee 31.12.2026 päättyvän tilikauden aikana kolme osavuosikatsausta:

- **Osavuosikatsaus** 1.1.2026-31.3.2026
- **Puolivuotiskatsaus** 1.1.2026-30.6.2026
- **Osavuosikatsaus** 1.7.2026-30.9.2026

Tarkat julkaisuajankohdat päivittyvät yhtiön verkkosivuille <https://modulo.fi/en/investors/> ja pörssitiedottein.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Laskentakaava	Tarkoitus
Bruttokate liikevaihdosta, %	$\text{Bruttokate} / \text{Liikevaihto} \times 100$	Tunnuslukua käytetään arvioitaessa yhtiön perusliiketoiminnan kannattavuutta ennen kiinteitä kustannuksia. Se kertoo, paljonko liikevaihdosta jää ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
Käyttökate (EBITDA)	$\text{Liikevoitto} + \text{Poistot ja arvonalentumiset}$	Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.
Käyttökate liikevaihdosta, %	$\text{Käyttökate} / \text{Liikevaihto} \times 100$	Yhtiön kannattavuutta kuvaava tunnusluku, joka kertoo paljonko käyttökate on suhteessa liikevaihtoon.
Oikaistu käyttökate	$\text{Liikevoitto} + \text{Poistot ja arvonalentumiset} -/+ \text{Omaisuserien luovutusvoitot ja -tappiot} -/+ \text{Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos} -/+ \text{Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät}$	Oikaistu käyttökate kuvaa yhtiön vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä, omaisuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	$\text{Oikaistu käyttökate} / \text{Liikevaihto} \times 100$	Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	$\text{Oikaistu käyttökate} - \text{Oikaistut nettorahoituskulut} - \text{Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero} +/- \text{Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot}$	Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen, mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
FFO liikevaihdosta, %	$\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)} / \text{Liikevaihto} \times 100$	Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.
Korkokate (ICR)	$\text{Edellisen 12 kk oikaistu käyttökate} / \text{Edellisen 12 kk oikaistut nettorahoituskulut}$	Korkokate tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta vertailukelpoisuutta vaikuttavilla erillä oikaistuihin rahoituskuluihin. Tunnuslukua käytetään rahoituskulujen määrän arviointiin.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Laskentakaava	Tarkoitus
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	Tilikauden voitto / Oma pääoma, raportointikauden alun ja lopun keskiarvo x 100	Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	(Tulos ennen veroja + oikaistut nettorahoituskulut) / (Oma pääoma + korolliset velat), raportointikauden alun ja lopun keskiarvo x 100	Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.
Omavaraisuusaste, %	Oma pääoma / (Taseen loppusumma- Saadut ennakot) x 100	Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
Nettovelkaantumisaste, %	Lainat ja vuokrasopimusvelat - rahavarat ja käyttörajoituksen alaiset rahavarat/ oma pääoma raportointikauden lopussa x 100	Nettovelkaantumisaste on taloudellinen tunnusluku, jota voidaan käyttää yrityksen rahoitusrakenteen ja riskitason arviointiin.
Luototusaste (LTV), %	(Korollinen vieras pääoma - Rahavarat- Käyttörajoituksen alaiset rahavarat) / Sijoituskiinteistöt + Ennakkomaksut x 100	Luototusaste (Loan-to-Value) esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuusastetta suhteessa sen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon.
Sijoitukset moduulikantaan	Sijoitukset moduulikantaan käypä arvo	Sijoitukset moduulikantaan kehitystä tutkimalla voi arvioida yhtiön vuokrauskäytössä olevien omaisuserien arvon kehitystä.
Käyttöaste, %	Sopimuksen alaiset vuokrat neliöt / Kaikki vuokrauskäytössä olevat neliöt (kerrosneliöt) x 100	Tunnuslukua käytetään arvioitaessa, kuinka tehokkaasti vuokrauskäytössä oleva kapasiteetti on hyödynnetty.
WAULT (v)	Erääntymättömien vuokra-aikojen vuokrilla painotettu keskiarvo raportointikaudella vuosina	Jäljellä olevan vuokra-ajan vuokrien määrällä painotettu keskiarvo. WAULT kuvaa erääntymättömien vuokrien keskimääräistä vuokra-aikaa.
Sopimusten alaiset jäljellä olevat vuokrat	Allekirjoitettujen vuokrasopimusten jäljellä oleva vuokratulo raportointikauden päättymishetkestä alkaen	Yhtiön vuokrasopimukseen perustuvat vuokratulovirrat ilman uusia sopimuksia tai jatkosopimuksia. Sopimusten alaiset jäljellä olevat vuokrat kuvaavat sopimuksista tulevaisuudessa saatavia kassavirtoja.
Bruttoinvestoinnit moduuleihin	Investoinnit ja ennakkomaksut moduuleihin	Tunnusluvun käytetään arvioitaessa, kuinka paljon yhtiö on investoinut raportointikauden aikana.

An aerial photograph of a cityscape. In the foreground, there is a large, dark-colored building with a roof covered in solar panels. To the right of the building is a large, paved parking lot filled with many cars. Further to the right, a road with a bus stop and a bus is visible. The background shows a wide river, lush green trees, and a city skyline with various buildings and spires under a cloudy sky. The overall scene is a mix of urban infrastructure and nature.

KONSERNITILINPÄÄTÖS 2025

KONSERNITILINPÄÄTÖS, IFRS

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

(tuhatta euroa)	Liitetieto	1.1.2025–31.12.2025	1.1.2024–31.12.2024
Liikevaihto	3	8 120	6 813
Ylläpito- ja korjauskulut	4	-650	-502
Bruttokate		7 470	6 311
Moduulikannan käyvän arvon muutos	5	-3 813	-8 269
Myynnin ja markkinoinnin kulut	6	-411	-347
Hallinnon kulut	7	-1 939	-1 254
Muut tuotot	10	46	-
Muut kulut	10	-370	-61
Liikevoitto		984	-3 621
Rahoitustuotot	11	58	145
Rahoituskulut	11	-5 009	-6 043
Lainasaamisen käyvän arvon muutos	11	16	221
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-4 936	-5 677
Tulos ennen veroja		-3 952	-9 298
Tuloverot	12	66	1 884
Tilikauden tulos/ tilikauden laaja tulos		-3 886	-7 413
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-3 886	-7 413

Konsernitase, IFRS

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitiilin päätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

(tuhatta euroa)	Liitetieto	31.12.2025	31.12.2024
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitukset moduulikantaan	13	83 947	83 345
Ennakkomaksut	13	–	2
Aineelliset hyödykkeet	14	125	167
Käyttöoikeusomaisuuserät	15	329	206
Aineettomat hyödykkeet	16	527	263
Lainasaamiset	17	1 195	1 179
Myyntisaamiset ja muut saamiset	18	115	180
Pitkäaikaiset varat yhteensä		86 238	85 341
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	18	508	201
Käyttörajoituksen alaiset rahavarat	19	3 025	4 327
Rahavarat	19	1 514	1 686
Lyhytaikaiset varat yhteensä		5 048	6 214
Varat yhteensä		91 286	91 555
		31.12.2025	31.12.2024
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	20	80	3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		14 160	10 810
Kertyneet voittovarot		16 123	20 009
Oma pääoma yhteensä		30 363	30 821
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	21	48 669	47 831
Muut lainat	21	3	23
Vuokrasopimusvelat	15	234	200
Varaukset	22	1 981	1 869
Laskennalliset verovelat	12	4 367	4 433
Saadut ennakot	23	1 515	2 038
Pitkäaikaiset velat yhteensä		56 770	56 393
Lyhytaikaiset velat			
Muut lainat	21	1 831	520
Vuokrasopimusvelat	15	142	61
Varaukset	22	174	344
Saadut ennakot	23	366	750
Ostovelat ja muut velat	23	1 640	2 666
Lyhytaikaiset velat yhteensä		4 153	4 341
Velat yhteensä		60 923	60 734
Oma pääoma ja velat yhteensä		91 286	91 555

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

(tuhatta euroa)

	Liitetieto	1.1.2025–31.12.2025	1.1.2024–31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto		984	-3 621
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalentumiset		159	115
Moduulikannan käyvän arvon muutos		3 813	8 269
Varausten purku		-346	-498
Muut oikaisut		-2	-
Käyttöpääoman muutokset:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-242	473
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-515	548
Liiketoiminnasta kertynyt rahavirta		3 851	5 287
Liiketoiminnan nettorahavirta		3 851	5 287
Investointien rahavirta			
Moduulikannan hankinta	13,19	-5 543	-13 854
Aineellisten hyödykkeiden hankinta	14	-30	-144
Aineellisten hyödykkeiden myynti	14	28	-
Aineettomien hyödykkeiden hankinta	16	-306	-190
Saadut korkotuotot		0	225
Investointien nettorahavirta		-5 850	-13 963
Rahoituksen rahavirta			
Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus	20	3 428	3 030
Lainojen nostot	21	7 919	48 673
Lainojen lyhennykset	21	-5 268	-32 217
Vuokrasopimusvelkojen lyhennykset	15,21	-81	-56
Joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskuun liittyvät kulut	21	-	-2 544
Maksetut korot ja maksut rahoituskuluista	11	-4 170	-6 525
Rahoituksen nettorahavirta		1 827	10 362
Rahavarojen muutos		-172	1 686
Rahavarat tilikauden alussa		1 686	0
Rahavarat tilikauden lopussa		1 514	1 686

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

▶ Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

(tuhatta euroa)	Liitetieto	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
		Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025		3	10 810	20 009	30 821
Laaja tulos					
Tilikauden tulos		–	–	-3 886	-3 886
Tilikauden laaja tulos yhteensä		–	–	-3 886	-3 886
Liiketoimet omistajien kanssa					
Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus	20	–	3 428	–	3 428
Osakepääoman korotus	20	78	-78	–	–
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä		78	3 350	–	3 428
Oma pääoma 31.12.2025		80	14 160	16 123	30 363

(tuhatta euroa)	Liitetieto	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
		Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024		3	6 630	27 400	34 033
Laaja tulos					
Tilikauden tulos		–	–	-7 413	-7 413
Tilikauden laaja tulos yhteensä		–	–	-7 413	-7 413
Liiketoimet omistajien kanssa					
Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus	20	–	3 030	–	3 030
Lainojen konvertointi SVOP-sijoitukseksi	20	–	1 150	–	1 150
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä		–	4 180	–	4 180
Lainoihin liittyvät optiot	21	–	–	22	22
Oma pääoma 31.12.2024		3	10 810	20 009	30 821

An aerial photograph of a city park area. In the foreground, there is a large, dark-colored building with a flat roof. To its right is a large, paved parking lot filled with many cars. Further right, a road with a bus stop and a bus is visible. The background shows a dense urban landscape with various buildings and a river or lake on the left side. The sky is overcast.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennako, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

1 Esittämisperusta

PERUSTIEDOT JA KONSERNIRAKENNE

KoskiRent Oyj vuokraa siirtokelpoisia tiloja kaupungeille, kunnille ja muille julkisen sektorin toimijoille. Pääosa tiloista toimii kouluina ja päiväkotina. KoskiRent Oyj:n tilojen käyttötarkoitusta voidaan kuitenkin joustavasti muuttaa vastaamaan tilaajien tarpeita.

KoskiRent Oyj (tai ”yhtiö”) ja sen tilikaudella 1.1.2024-31.12.2024 perustettu tytäryhtiö KoskiRent Palvelut Oy (3489050-7) muodostavat konsernin (jäljempänä ”konserni” tai ”KoskiRent”). Konserni toimii Suomessa ja konsernilla oli tilikauden aikana keskimäärin 7 työntekijää.

KoskiRent Oyj kuuluu yläkonserniin KoskiRent Group Oy (3452090-1). KoskiRent Group Oy on perustettu vuonna 2024. KoskiRent Oyj on KoskiRent Group Oy:n kokonaan omistama tytäryhtiö.

Konsernin emoyhtiö, KoskiRent Oyj on suomalainen ja Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka Y-tunnus on 2539752-6. Yhtiön kotipaikka on Teuva ja rekisteröity osoite Horontie 238, 64700 TEUVA. KoskiRent Oyj liikkeelle laski 28.6.2024 vakuudellisen nimellisisarvoltaan 50 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan, joka on listattuna Nasdaq Helsinki ja Frankfurt Open Market kauppapaikoille (ISIN: NO0013250647).

KoskiRent Oyj:n hallitus hyväksyi tilinpäätöksen julkistettavaksi kokouksessaan 28.4.2026. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavilla osoitteesta: <https://modulo.fi/en/investors/>

YLEISET LAATIMISPERIAATTEET

Yleistä

Konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien

(IFRS-tilinpäätösstandardit) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2025 voimassa olevia tilinpäätösstandardeja ja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön mukaiset.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisin hankintamenoin lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä ja pääomalinasaamista, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Kaikki tilinpäätöksessä ja liitetiedoissa esitetyt määrät on pyöristetty lähimpään tuhanteen, ellei toisin mainita. Tämän vuoksi yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa voi poiketa esitetyistä summaluvusta.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Konsernitilinpäätöksen yhdistelyperiaatteet

Tytäryhtiöt

Konsernitilinpäätökseen sisältyvät emoyhtiö KoskiRent Oyj 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 konsernitilinpäätökseen siitä alkaen, kun yhtiö saa siihen määräysvallan. Yhdistely lopetetaan, kun määräysvalta tytäryhtiöön lakkaa.

Konserniyhtiöiden väliset sisäiset liike-tapahtumat, katteet ja voitonjako sekä sisäiset saamiset, velat eliminoidaan konsernitilinpäätöstä 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 Oyj:n suunnittelemat moduulit. KoskiRent Oyj:llä ja M-Partners Oy Ab:lla on yhteistyösopimus, joka velvoittaa M-Partners Oy Ab:n valmistamaan KoskiRent Oyj:n tilaamat moduulit oman kapasiteettinsa ja tilauskirjansa mahdollistamissa rajoissa. Lisäksi M-Partners Oy Ab:lla on lupa käyttää KoskiRent Oyj:n omistamaa Modulo-brändiä markkinoinnissaan.

KoskiRent Oyj on antanut 16.12.2019 M-Partners Oy Ab:lle osakeyhtiölain 12:1§:ssä tarkoitetun oman pääoman ehtoisen vaihto-oikeudellisen pääomallain, määrältään 1 000 tuhatta 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. Pääomallain on annettu M-Partners Oy Ab:lle alun perin ilman vaihto-oikeutta osakkeiksi. 18.2.2021 pääomallainasopimukseen 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 pääomallainan

vaihto-oikeutta ei tulla käyttämään vuonna 2024 ja pääomallainasopimuksen ehtoja muutettiin vuonna 2024 siirtämällä vaihto-oikeuden alkamisajankohdaksi 1.1.2027.

Tilikauden päättymisen jälkeen M-Partners Oy Ab on ilmoittanut yhtiölle aikeensa maksaa pääomallainaa ja sille kertyneet maksamattomat korot kokonaisuudessaan takaisin tilikauden 2026 aikana.

Lähipiiritapahtumista ja M-Partners Oy Ab:lle annetusta lainasta tarkemmin seuraavissa liitetiedoissa 17. Lainasaamiset, 24. Rahoitusvarojen ja velkojen luokittelu ja käypä arvo sekä 27. Lähipiiritapahtumat.



Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Johdon arvio

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. Alla kuvattu seikat, joiden perusteella on päädytty siihen, että KoskiRent Oyj:llä ei ole määräysvaltaa vaan huomattava vaikutusvalta.

KoskiRent Oyj ei omista M-Partners Oy Ab:n osakkeita eikä äänivaltaa M-Partners Oy Ab:ssa osakkeenomistajana ja vaihto-oikeudellinen pääomalaina ei ole konvertoitavissa ennen 1.1.2027. Johto on arvioinut M-Partners Oy Ab:n ja KoskiRent Oyj:n välillä voimassa olevaa yhteistyösopimusta, jossa on määritelty kummankin yhtiön roolit ja veloitteet vuokraohteiden toimitusketjussa. Yhteistyösopimuksessa on myös sovittu M-Partners Oy Ab:n hinnoittelusta koskien KoskiRent Oyj:n tilaamia moduuleita, joka tapahtuu kiinteään hintaan ja mahdolliset budjetin ylittävät tai alittavat kulut jaetaan tasan osapuolten kesken. Yhteistyösopimuksen ja KoskiRent Group Oy:n osakassopimuksen, jonka jäsen M-Partners Oy Ab on, mukaan M-Partners Oy Ab on velvollinen valmistamaan KoskiRent Oyj:n tilaamat moduulit. M-Partners Oy Ab on valmistanut kaikki KoskiRent Oyj:n toimittamat moduulit ja vaikka KoskiRent Oyj voisi tilata moduuleja muilta alihankkijoilta, niin ei ole historiallisesti toimittu. Lisäksi M-Partners Oy Ab ei saa myydä palveluita ilman KoskiRent Oyj:n suostumusta yhtiön

tyypisille vuokratoimijoille tai kilpailijoille. Suoramyyntiä varten M-Partners Oy Ab ei tarvitse KoskiRent Oyj:n hyväksyntää. Velvoite tuottaa moduuleita ei anna KoskiRent Oyj:n tilauksille etusijaa M-Partners Oy Ab:n tilauskirjassa vaan M-Partners Oy Ab toimittaa tilaukset kapasiteettinsa puitteissa saapumisjärjestyksessä. M-Partners Oy Ab:lla on kyky tuottaa muuttuvia tuottoja myymällä tuotantoon KoskiRent Oyj:n ulkopuolisille asiakkaille yhteistyösopimuksen mukaisesti ja KoskiRent Oyj:llä ei ole oikeutta osuuksiin näistä tuotoista. M-Partners Oy Ab:lla on täten kyky toimia itsenäisesti tavalla, joka vaikuttaa olennaisesti sen tuottoihin. M-Partners Oy Ab voi ostaa palveluita, kuten projektijohtopalveluita, KoskiRent Oyj:lta, jos KoskiRent Oyj niitä M-Partners Oy Ab:lle päättää tarjota. Palveluiden hinnoittelu on markkinaehtoinen.

Yhtiöt jakavat myös seuraavat hallinnointiin liittyvät resurssit; toimitusjohtajan työpanos, ryhmittymän muodostaminen tietyissä tarjouskilpailutuksissa sekä markkinointiyhteistyö. Yhtiöllä on sama toimitusjohtaja, joka käyttää määräysvaltaa M-Partners Oy Ab:ssa ja on sen suurin osakkeenomistaja. KoskiRent Oyj osallistuu tarjouskilpailutuksiin omissa nimissään varmistettuaan M-Partners Oy Ab:n kapasiteetin riittävyyden sekä toimitusaikataulun ennen tarjouksen jättämistä. Suurten hankkeiden kilpailutusriteereissä voi jossain tilanteissa olla liikevaihtoon liittyviä vaatimuksia, jolloin KoskiRent Oyj ja M-Partners Oy Ab voivat osallistua kilpailutuksiin yhdessä

ryhmittymänä. Lisäksi M-Partners Oy Ab:lla on lupa käyttää KoskiRent Oyj:n omistamaa Modulo-brändiä suoramyyntikohteiden markkinoinnissaan. Toimitusjohtajan määräysvaltaa KoskiRent Oyj:ssä on rajoitettu KoskiRent Group Oy:n osakassopimuksella koskien hyväksytyin budjetin ylittäviä liiketoimia M-Partners Oy Ab:n kanssa ja nämä yhtiöiden väliset liiketoimet edellyttävät hallituksen hyväksyntää.

Jos KoskiRent Oyj:n antama pääomalaina on osittain tai kokonaan takaisinmaksamatta ja yhtiö päättää käyttää konversio-oikeuttaan 1.1.2027 jälkeen, voi yhtiö merkitä lainapääomansa määrällä yhteensä 2602 kappaletta M-Partners Oy Ab:n osakkeita 384,31 euron osakekohtaisella merkintähinnalla. Lainapääoma kokonaan konvertoimalla osakkeiksi KoskiRent Oyj:n omistus vastaisi M-Partners Oy Ab:n 31.12.2025 osakemäärällä 67,5 %:n omistusta. Mikäli pääomallainan konversio osakkeiksi toteutuisi osittain tai kokonaan, tulee KoskiRent Oyj:n arvioida uudelleen syntyvää vaikutusvaltaa ja yhdistelyperustetta.

M-Partners Oy Ab:lla on oikeus tehdä muutuksiin tuottoihin vaikuttavat merkittävimmät liiketoimintaansa koskevat päätökset KoskiRent Oyj:n huomattavasta vaikutusvallasta huolimatta. Näitä päätöksiä ovat muun muassa liiketoiminnan kehittäminen, toimitusjohtajan ja hallituksen nimittäminen, budjettien laatiminen yhtiötasolla, kohteiden myyminen ja hinnoittelu muille asiakkaille kuin KoskiRent Oyj:lle, tuotantolaitoksen kehittäminen sekä rahoituksen hankkiminen.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

KONSERNIRAKENNE

		31.12.2025	31.12.2024
Tytäryhtiö	Kotipaikka	omistusosuus %	omistusosuus %
KoskiRent Palvelut Oy	Teuva	100 %	100 %
		31.12.2025	31.12.2024
Osakkuusyhtiö	Kotipaikka	omistusosuus %	omistusosuus %
M-Partners Oy Ab	Suomi	0 %	0 %

M-PARTNERS OY AB:N TALOUDELLISET TIEDOT

M-Partners Oy Ab:n tilinpäätös on laadittu suomalaisen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaan, joten alla olevassa taulukossa esitetyt taloudelliset tiedot ovat FAS:n perusteella laadittuja. M-Partners Oy Ab ei ole laatinut IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisia lukuja KoskiRent Oyj:n tilinpäätöstä varten, vaikka KoskiRent Oyj:llä on huomattava vaikutusvalta, koska KoskiRent Oyj:llä ei ole pääomaosuuksien menetelmällä yhdisteltävää osuutta ja IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisten tietojen laatiminen M-Partners Oy Ab:ssa aiheuttaisi merkittäviä lisäkustannuksia.

	2025 (tuhatta euroa)	2024 (tilintarkastamaton)
Tuloslaskelmaa koskevat tiedot		
Liikevaihto	5 886	14 244
Tilikauden voitto	-418	135
Tasetta koskevat tiedot		
Pitkäaikaiset varat	3 816	3 438
Lyhytaikaiset varat	2 714	3 372
Varat yhteensä	6 530	6 810
Velat ja oma pääoma		
Oma pääoma	2 204	2 623
Pitkäaikaiset velat	1 401	1 057
Lyhytaikaiset velat	2 925	3 130
Velat yhteensä	4 326	4 187
Oma pääoma ja velat yhteensä	6 530	6 810

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennako, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

TOIMINNAN JATKUVUUS

Yhtiön johto ja hallitus tarkastelevat yhtiön rahoitus- ja likviditeettitilannetta säännöllisesti hallituksen kokouksissa. Yhtiön arvion mukaan toimialan markkinatilanne sekä koulu- ja päiväkotikysyntä ovat pysyneet vakaina. Hyvinvointialueet ovat aktivoituneet markkinoilla ja aloittaneet vanhusten hoivakotien sekä muiden palveluissaan tarvittavien tilojen julkiset kilpailutukset.

Yhtiön operatiivinen liiketoiminta kehittyi tilikauden aikana pääosin suunnitelmien mukaisesti. Vapaana olevien moduulien uudellenvuokraus ei kuitenkaan edennyt suunnitellusti. Vapaiden moduulien kysyntä painottui tilivuoden aikana erityisesti lyhyisiin vuokrasopimuksiin, joihin yhtiö ei kyennyt nykyisessä likviditeettitilanteessaan investoimaan. Vuoden 2025 aikana yhtiö on luovuttanut kaksi uutta kohdetta vuokrauskäyttöön. Lisäksi vapaista moduuleista on vuokrattu ja luovutettu yksi kohde. Yhtiö on myös jatkanut kolmea eri sopimusta eri asiakkaiden kanssa.

Tilikauden aikana päättyi kaksi vuokrasopimusta. Tilikauden päätyttyä vapautui lisäksi kaksi koulukohdetta, joista suurempi kohde on siirretty myyntivalmiiksi varastoon ja siirtoon kohdistuneet kustannukset kohdistuvat pääosin vuoden 2025 viimeiselle kvartaalille. Kahden pienemmän kohteen siirrot varastoon toteutettiin tilikauden päättymisen jälkeen. Siirroista ja maa-alueiden ennallistamisesta syntyneet kustannukset olivat tilikauden 2025 aikana

637 tuhatta euroa ja ovat arviolta 270 tuhatta euroa vuoden 2026 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Yhtiön vuokrasopimuksista ei ole päättymässä vuonna 2026 yhtään nykyisistä sopimuksista. Seuraava päättyvä vuokrasopimus on erääntymässä 31.7.2027, mikäli siihen ei sovita jatkoa.

Yhtiön rahoitus- ja likviditeettitilanne on rajoittanut yhtiön kykyä vastata erityisesti lyhyisiin, alle 48 kuukauden mittaisten vuokrasopimusten tarjouspyyntöihin. Lyhyet sopimukset tarjoavat tyypillisesti lyhyempiä takaisinmaksuaikoja investoinneille ja ne voidaan toteuttaa varastossa olevilla vapailla moduuleilla. Näiden kohteiden kilpailutuksiin osallistuminen ja kilpailutusten voittaminen sitoo kuitenkin lyhyellä aikavälillä käytettävissä olevia pääomia.

Yhtiö on osallistunut ja suunnittelee osallistuvansa edelleen aktiivisesti kilpailuksiin ensisijaisena pyrkimyksenään vapaiden moduulien uudellenvuokraus ja keskittyä kaikilta osin portfolionsa hallintaan huomioiden pääoman tehokas käyttö ja yhtiön rahoitus- ja likviditeettitilanne. Yhtiön portfolion hallintaan vaikuttaa myös pääoman allokointi uusien kohteiden ja vapaiden moduulien välillä. Portfolion hallinnan osana yhtiöllä on myös mahdollisuus divestoida kohteita, joiden muuttunut kysyntä, ominaisuudet ja soveltuvuus suunnitellussa vuokrauskäytössä voi poiketa olennaisesti muusta portfolioista.

Vuoden 2025 viimeisen kvartaalin aikana KoskiRent Oyj:n 100 % omistava emoyhtiö KoskiRent Group Oy teki 350 tuhannen euron sijoituksen yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Koko tilikauden 2025 aikana emoyhtiö KoskiRent Group Oy on sijoittanut KoskiRent Oyj:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon 3 428 tuhatta euroa, joka sisältää 78 tuhatta euroa osakepääoman korotusta, joka toteutettiin rahastoantina. Osakepääoman korotus liittyy joukkovelkakirjan listausprosessiin Nasdaq Helsinkiin ja yhtiömuodon muutokseen osakeyhtiöstä julkiseksi osakeyhtiöksi. KoskiRent Oyj:n emoyhtiöllä KoskiRent Group Oy:llä on yhdeltä sijoittajalta 58 tuhannen euron peruuttamaton merkintäsitoumus, jota ei ole vielä maksettu ja josta maksettavat varat emoyhtiö tulee sijoittamaan KoskiRent Oyj:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

KoskiRent Oyj solmi kesällä 2025 rahoitus-sopimukset eri lainanantajien kanssa yhteensä 1 500 tuhannen euron rahoitusjärjestelystä, joka on nostettavissa ja takaisinmaksettavissa joustavasti rahoitus-sopimusten voimassaoloaikana 31.12.2026 saakka. Yhtiö toteutti järjestelyn vahvistaakseen käyttöpääomaansa. Yhtiö nosti tilikauden lopulla joulukuussa 2025 rahoitus-sopimuksen ehtojen mukaisesti koko 1 500 tuhannen euron rahoituksen. Lisäksi yhtiö nosti 310 tuhatta euroa vieraan pääoman ehtoista rahoitusta yhtiön lähipiiriin kuuluvalta taholta erikseen sovitun velkakirjan ehtojen mukaisesti joulukuussa 2025.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennako, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Tilikauden lopussa yhtiöllä oli joukkovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti mahdollisuus nostaa vielä 190 tuhatta euroa käyttöpääomarahoitusta. Raportointikauden jälkeen yhtiö on maksanut erikseen joulukuussa nostetun 310 tuhannen euron rahoituksen takaisin lainanantajalle tammikuussa.

Raportointikauden päättymisen jälkeen yhtiö on allekirjoittanut helmikuussa 2026 kaksi erillistä lainasopimusta koskien yhteensä 500 tuhannen euron käyttöpääomarahoitusta, jotka yhtiö nosti maaliskuun 2026 lopussa ja maksoi takaisin huhtikuun 2026 alussa. Molemmat lainasopimukset on tehty yhtiön lähipiiritahojen kanssa ja niiden ehdot ovat markkinaehtoiset.

Yhtiön rahoitus- ja likviditeettitilanne ei ole kehittynyt odotetusti johtuen usean lähes samanaikaisesti päättyneen kohteen siirrosta varastoon ja niistä syntyneistä kustannuksista sekä yhtiön tavoitteleman kasvurahoitusjärjestelyn liittyvistä kertaluonteisista kuluista. Laajemman rahoitusjärjestelyn valmistelewiin toimiin liittyvät kertaluonteiset kustannukset heikentävät yhtiön likviditeettiä vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana arviolta 500 tuhatta euroa.

Yhtiö on tunnistanut toiminnan jatkuvuuteen liittyviä riskejä. Erityisesti riskit liittyvät rahoitussopimuksen velvoitteisiin ja kovenanttiehtoihin. Näihin liittyvät riskit on tunnistettu painottuvan erityisesti vuoden 2026 loppupuolelle ja vuodelle 2027. Mikäli kovenanttiehtot eivät täytyisi, voivat lainanantajat vaatia rahoitussopimuksen

eräännyttämistä lainaehtojen mukaisesti. Yhtiöllä on käynnissä toimet, joilla pyritään varmistamaan yhtiön kovenanttiehtojen täyttyminen. Näihin toimiin sisältyy mahdolliset käyttöpääomarahoitusjärjestelyt ja markkinatilanteen salliessa ydinportfolioon kuulumattomien kohteiden divestointi. Kovenanttiehtojen täyttyminen edellytyksenä on onnistuminen vapaiden moduulien uudelleenvuokrauksessa suunnitellusti. Yhtiö on voittanut koulukiinteistön kilpailutukseen liittyvän sopimuksen Vöyrin kunnalle, joka on suunniteltu toteutettavaksi myyntivarastoon tilikauden lopussa siirrettyillä moduuleilla. Urakkasopimus allekirjoitetaan tavanomaisten käsittely- ja valitusaikojen umpeuduttua vuoden 2026 toisen kvartaalin aikana. Kohteen luovutusaikataulu on vuoden 2026 viimeisellä kvartaalilla. Sopimuksen allekirjoittamiseen ja voimaantuloon liittyy tavanomaisia riskejä ja epävarmuuksia. Yhtiö arvioi myynnin kassavaikutuksen olevan 900 tuhatta euroa ja lisäävän käyttörajoitusten alaisia kassavaroja 2 100 tuhatta euroa joukkovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti. Yhtiö arvioi kassavaikutusten realisoituvan vuoden 2026 toisella kvartaalilla. Lisäksi yhtiö on 16.12.2019 antanut lähipiiri-yhtiölleen M-Partners Oy:lle osakeyhtiölain 12:1§:ssä tarkoitetun oman pääoman ehtoisen vaihto-oikeudellisen pääomallainan, määrältään 1 000 tuhatta euroa. Yhtiö on saanut M-Partners Oy:ltä kirjallisen ilmoituksen pääomallainan ja kertyneiden korkojen takaisinmaksusta vuoden 2026 aikana. Edellä mainitut toimenpiteet tukevat erityisesti rahoitussopimukseen

liittyvän kassa- ja ICR kovenanttiehtojen täyttymistä. Pidemmällä ajanjaksolla suunniteltu laajempi kasvurahoitusjärjestely tukee toteutuessaan merkittävästi yhtiön rahoitus- ja likviditeettitilannetta ja mahdollistaa yhtiön kasvun jatkumisen. Yhtiö arvioi laajemman rahoitusjärjestelyn mahdollisesti toteutuvan vuoden 2026 ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Laajemman rahoitusjärjestelyn toteutumiseen ja toteutumisajankohtaan liittyy vastaaville järjestelyille tavanomaisia riskejä ja epävarmuuksia. Yhtiön joukkovelkakirjalainan eräpäivä on 28.6.2027.

Tämän tilinpäätöksen hyväksymispäivänä yhtiö arvioi edellä mainittujen toimenpiteiden vaikutuksen kattavan riittävästi kaikki liiketoiminnan kulut ja sitoumukset seuraavan 12 kuukauden aikana. Näin ollen tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuden pohjalta.

ULKOMAANRAHAN MÄÄRÄISET TAPAHTUMAT

Konsernitilinpäätös esitetään euroina, joka on emoyhtiön toimintavaluutta.

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän valuuttakurssiin. Taseen valuuttamääräiset varat ja velat arvostetaan raportointikauden päättymispäivän valuuttakursseihin.

Varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät kurssivoitot ja -tappiot käsitellään muina tuottoina ja kuluina. Rahoitukseen liittyvät kurssierot kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

JOHDON HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAADINTAPERIAATTEET JA ARVIOIHIN LIITTYVÄT KESKEISET EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Harkinnan aihe

Vuokrasopimukset: Vuokralle antaja
Sijoitukset moduulikantaan
Konsernirakenne

Arvion aihe

Vuokrasopimukset: Vuokralle antaja
Sijoitukset moduulikantaan
Lainasaamiset
Varaukset

UUDET JA MUUTTUNEET STANDARDIT JA TULKINNAT

Uusia tai muuttuneita standardeja tai tulkintoja, jotka on julkaistu, mutta jotka eivät ole tulleet voimaan ei ole sovellettu ennenaikaisesti.

IFRS 18 Tilinpäätöksen esittämistapa ja tilinpäätöksessä esitettävät tiedot -standardi julkistettiin huhtikuussa 2024

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

Seuraavassa taulukossa on esitetty tilinpäätöksen olennaisimmat alueet,

Harkinnan luonne

Vuokrasopimusten luokittelu
Arvostamismalli ja moduulien luokittelu sijoituskiinteistöksi
Määräysvalta suhteessa M-Partners Oy Ab:hen

Arvion luonne

Arviot vuokra-ajasta
Käyvän arvon määrittämisessä käytetyt oletukset ja arviot
Käyvän arvon määrittämisessä käytetyt oletukset ja arviot
Ennallistamisvarauksen määrittämisessä käytetyt arviot ja korko

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

Liitetieto

3
13
1

Liitetieto

3
13
17
22

ja hyväksyttiin EU:ssa helmikuussa 2026. IFRS 18 sisältää vaatimukset tilinpäätöksen esittämiselle ja liitetiedoille ja se korvaa IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen –standardin. Uusi standardi tulee voimaan 1.1.2027 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla ja aikaisempi soveltaminen on sallittua. Yhtiö arvioi parhaillaan standardin vaikutuksia kirjaamis- ja esittämistapaan. Yhtiö tulee soveltamaan IFRS 18 standardia vuoden

2027 osavuositarkastuksissa ja 31.12.2027 tilinpäätöksessä.

Muilla uusilla ja muuttuneilla standardeilla ja tulkinnoilla, jotka IASB on julkaissut, mutta jotka tulevat voimaan myöhemmillä raportointikausilla, ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen, kun niitä sovelletaan.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- ▶ 2 Segmenttitiedot
- ▶ 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

2 Segmenttitiedot

Strategian mukaisesti KoskiRent toimii vain Suomessa ja sillä yksi toimintasegmentti, joka muodostuu rakennusten vuokraamisesta ja toimittamisesta julkisille toimijoille sekä näiden rakennusten ylläpidosta. KoskiRentin toiminta ja kannattavuus on raportoitu yhtenä toimintasegmenttinä, mikä on johdonmukaista sen kanssa, miten KoskiRentin operatiivinen toiminta ja toiminnan tehokkuuden seuranta on organisoitu.

3 Liikevaihto

Laatimisperiaatteet

Liikevaihto koostuu siirtokelpoisten tilojen toimittamisesta ja vuokrauksesta ja asiakailta saatavista vuokratuotoista sekä vuokraohteisiin sovitusta lisätyölaskutuksista.

Tiloja vuokrataan kaupungeille, kunnille ja muille julkisen sektorin toimijoille. Suurin osa tiloista toimii kouluina ja päiväkoteina sekä pienemmässä määrin näiden yhteydessä tai erillisinä tiloina vuokrattuna sosiaali- ja terveyssektorille ja muihin

käyttökohteisiin. Vuokrattavat tilat kootaan siirtokelpoisista ja muunneltavista moduuleista integroiduiksi tilaratkaisuiksi.

Tilojen asennus, vuokraus, siirto ja maa-alueen ennallistaminen eivät ole erillisiä palveluja, vaan ne muodostavat yhdessä yhden vuokrasopimuskomponentin, koska vuokrasopimuksessa on sitouduttu toteuttamaan suunnitelmien mukaiset tilat asiakkaan käyttöön määräajaksi.

Tyypillinen liikevaihtoa tuottava vuokrasopimus edellyttää rakennuksen toimittamista käyttövalmiina asiakkaan käyttöön. Vuokrasopimukseen sisältyy ennallistamisvelvoitteita vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen vaihdellen sen mukaan, mitä vuokrasopimuksessa on sovittu. Ennallistamisvelvoitteet koostuvat moduulien poissiirtämisestä kunnan hallinnoimalta maa-alueelta sekä mahdollisista maa-alueisiin ja perustuksiin liittyvistä ennallistamistoimista, mikäli näin on erikseen vuokrasopimuksessa ja vuokrasopimukseen liittyvissä tarjousasiakirjoissa sovittu.

Vuokrasopimukset ovat määräaikaista vuokrasopimuksia. Yleensä sopimukset tehdään julkishankinnan kilpailutuksissa määritellyin ehdoin siten, että niihin sisältyy alkuperäinen kiinteä vuokra-aika ja vuokran määrä. Lisäksi sopimuksissa on vaihtelevasti sovittu jatko-optioista sekä päättymisehdoista. Kun vuokrasopimukseen sisältyy jatko- tai irtisanomisoitoita, optioiden toteutuminen arvioidaan vuokrasopimuskohtaisesti ja määritetään vuokra-aika tämän arvioinnin perusteella. Jatko- ja irtisanomisoitoita arvioidaan uudelleen silloin, kun KoskiRent käy jatkoyhteydenpitoa asiakkaan kanssa tai tapahtuu olosuhteiden muutos, joka on asiakkaan määräysvallassa ja vaikuttaa siihen, kuinka todennäköisesti optioita tullaan käyttämään. Mahdollisia asiakkailta olevia osto-optioita arvioidaan samoin perustein.

Johdon arvioimat vaikutukset mahdollisista vuokrasopimusten optio- ja jatkokausista on eritelty liitetietojen kohdassa 25. Rahoitusriskien hallinta ja Likviditeetti- ja jälleenrahoitusriski.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttiedot
- ▶ 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

VUOKRASOPIMUKSEN LUOKITTELU JA TULOUTUS

Sopimuksen syntymisajankohtana arvioidaan, onko sopimus vuokrasopimus tai sisältääkö se vuokrasopimuksen. Kaikki vuokrasopimukset, jossa konserni on vuokralle antajana, luokitellaan joko rahoitusleasingsopimuksiksi tai operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi. Vuokrasopimus luokitellaan rahoitusleasingsopimukseksi, jos se siirtää kohdeomaisuuserän omistamiselle ominaiset riskit ja edut kaikilta olennaisilta osin, ja operatiiviseksi vuokrasopimukseksi, jos kohdeomaisuuserän omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät siirry olennaisilta osin kokonaan. Vuokrasopimuksen luokittelu tehdään vuokrasopimuksen syntyessä, ja sitä arvioidaan uudelleen vain, jos vuokrasopimusta muutetaan.

Vuokrasopimusta luokitellessa otetaan huomioon seuraavat seikat, jotka johtaisivat vuokrasopimuksen luokitteluun rahoitusleasingsopimukseksi:

1. Kohdeomaisuuserän omistus siirtyy vuokralle ottajalle vuokra-ajan loppuun mennessä.
2. Vuokralle ottajalla on oikeus ostaa kohdeomaisuuserä hintaan, jonka odotetaan olevan niin edullinen, että option käyttäminen on kohtuullisen varmaa.

3. Vuokra-aika kattaa valtaosan kohdeomaisuuserän taloudellisesta kokonaisvaikutusajasta.
4. Vuokrien nykyarvo kattaa kohdeomaisuuserän käyvän arvon vähintään kaikilta olennaisilta osin.
5. Kohdeomaisuuserä on niin erityisluonteinen, että vain vuokralle ottaja pystyy käyttämään sitä ilman merkittäviä muutoksia.
6. Jos vuokralle ottaja voi purkaa vuokrasopimuksen, vuokralle ottaja kantaa ne tappiot, joita vuokralle antajalle syntyy purkamisesta.
7. Jäännösarvon käyvän arvon vaihtelusta syntyvät voitot tai tappiot tulevat vuokralle ottajalle.
8. Vuokralle ottaja pystyy jatkamaan vuokrasopimusta lisäkaudeksi markkinavuokraa tuntuvasti alemmalla vuokralle.

Rahoitusleasingsopimuksen luokittelun kriteerit eivät täyty minkään vuokrasopimuksen osalta, joten kaikki vuokrasopimukset ovat operatiivisia vuokrasopimuksia. Saadut vuokratulot ja erillislaskutettavat lisäyötilaukset tuloutetaan vuokratuotoiksi tasaerinä vuokra-ajan kuluessa, koska vuokrasopimuksessa on sitouduttu toteuttamaan suunnitelmien mukaiset tilat asiakkaan käyttöön määräajaksi.

Vuokrasopimusten laskutus- ja tulouttamishetki voivat poiketa toisistaan. Vuokrasaavatavat syntyvät, kun liikevaihto tuloutetaan ennen laskutusta. Saadut ennakot syntyvät, kun asiakkaalta saadaan maksu vuokrista ennen kuin vuokratuotot tuloutetaan. Vuokrasaavatavista on tarkemmin liitetiedoissa 18. Myyntisaamiset ja muut saamiset. Saaduista ennakoista on tarkemmin liitetiedossa 23. Saadut ennakot, ostovelat ja muut velat.



VUOKRATUOTTOJEN TULOUTUMINEN LIIKEVAIHTOON

Vuokratuotot tuloutuvat liikevaihtoon tulevien tilikausien aikana seuraavasti:

(tuhatta euroa)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Myöhemmin	Yhteensä
Tuloutuu	6 299	5 968	3 098	1 687	947	691	427	2 419	21 535

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS
Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- ▶ 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

KoskiRentillä oli tilikaudella 2025 neljä asiakasta ja tilikaudella 2024 kolme asiakasta, joiden liikevaihdon osuus ylittää 10 % koko liikevaihdosta. Näiden asiakkaiden yhteenlaskettu osuus liikevaihdosta tilikaudella 2025 oli 59,55 % ja tilikaudella 2024 46,56 %.

Johdon arvioimat vaikutukset mahdollisista vuokrasopimusten optio- ja jatkokausista on eritelty liitetietojen kohdassa 25. Rahoitusriskien hallinta ja likviditeetti- ja jälleenrahoitusriski.

JOHDON HARKINTA JA ARVIO

Vuokrasopimuksen luokittelu operatiiviseksi vuokra- tai rahoitusleasingsopimukseksi edellyttää johdon arviota edellä mainittujen kahdeksan kriteerin osalta. Luokittelua tehtäessä arvioidaan pikemmin liiketoimen tosiasiallista sisältöä kuin sopimuksen muotoa.

Vuokrasopimuksen solmimisen lähtökohdaksi on, että investoinnista saadaan riittävä vuokratulo vuokra-aikaan nähden ja kohde on jatkovuokrattavissa uudelleen vuokrauden päättymisen jälkeen. Rakennuksia voidaan myydä vapaasti vuokrauden aikana tai sen jälkeen tai asiakkaan käyttäessä vuokrasopimukseen kirjattua osto-optiota ja näin KoskiRent voi saada kertaluonteista myyntituloa. Kahdessa voimassa olevassa vuokrasopimuksessa asiakkaalla on osto-optio rakennukseen vuokrauden jälkeen. Osto-optioiden myyntihinnat vastaavat johdon arvion mukaan kohteen arvoa myyjälle ottaen huomioon rakennuksen myymisessä lakkaavat velvoitteet kohteen ylläpitoon, siirtoon

ja jatkovuokraukseen liittyen. Osto-option myyntihinnan arvioidaan olevan samansuuruisen kuin asiakkaan hankkiessa vastaavan rakennuksen kolmannelta taholta.

Osaan vuokrasopimuksista sisältyy jatko- ja irtisanomisoptioita, jotka edellyttävät johdon arvioita. Lopullisen kokonaisvuokra-ajan pituutta arviotaessa johto perustaa arvionsa keskusteluihin asiakkaiden kanssa tarpeen kestoista. KoskiRent pitää vuokrasuhteen aikana jatkuvaa keskusteluyhteyttä yllä asiakkaiden kanssa asiakkaan tarpeista ja suunnitelmista. Lisäksi arvioon vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa loppukäyttäjien palaute ja kokemukset, asiakkaan kiinteistöstrategia, julkiset väestöennusteet, rakennuksen käyttämän maa-alueen ominaisuudet, maa-alueen rakennusluvan ehdot, asiakkaan taloudellinen tila ja muut asiakaskohtaiset arviot. Johdon arvio toteutuvasta kokonaisvuokra-ajasta vaikuttaa liikevaihdon tuloutuksen ajankohtaan. Johdon arviot voivat poiketa merkittävästi lopullisesta toteutumasta.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

1 Esittämisperusta

2 Segmenttiedot

3 Liikevaihto

▶ 4 Ylläpito- ja korjauskulut

5 Käyvän arvon muutos

6 Myynnin ja markkinoinnin kulut

7 Hallinnon kulut

8 Kululajikohtainen erittely

9 Henkilöstökulut

10 Muut tuotot ja kulut

11 Rahoitustuotot ja -kulut

12 Tuloverot

13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut

14 Aineelliset hyödykkeet

15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja

16 Aineettomat hyödykkeet

17 Lainasaamiset

18 Myyntisaamiset ja muut saamiset

19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat

20 Oma pääoma

21 Lainat

22 Varaukset

23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat

24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo

25 Rahoitusriskien hallinta

26 Vastuut ja ehdolliset velat

27 Lähipiiritapahtumat

28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

4 Ylläpito- ja korjauskulut

LAATIMISPERIAATTEET

Ylläpito- ja korjauskulut koostuvat moduulien pitämisestä vuokrasopimuksessa määritellyssä kunnossa. Kulut muodostuvat mm. henkilöstökuluista, ulkopuolisista palveluista ja poistoista.

YLLÄPITO- JA KORJAUSKULUJEN ERITTELY

(tuhatta euroa)	1.1.2025–31.12.2025	1.1.2024–31.12.2024
Henkilöstökulut	-65	-63
Ylläpitokulut		
Vuokrasopimuksen alaisiin moduuleihin kohdistuvat ulkopuoliset palvelukulut	-221	-141
Varastossa oleviin moduuleihin kohdistuvat ulkopuoliset palvelukulut	-47	-3
Kirjatun varauksen ylittävät ennallistamiskulut	-292	-258
Poistot	-12	-9
Muut kulut	-13	-10
Yhteensä	-585	-421
Korjauskulut		
Ulkopuoliset palvelukulut	-	-19
Yhteensä	-	-19
Yhteensä	-650	-502

Ylläpito- ja korjauskuluihin sisältyy kuluja liittyen moduuleihin, joiden vuokrasopimus on päättynyt. Kyseiset moduulit ovat varastoituna odottamassa uudelleen vuokrausta ja eivät ole kerryttäneet varastointiaikana vuokratuottoa. Varastoinnista syntyneet kustannukset eivät ole olleet merkittäviä.



Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- ▶ 5 Käyvän arvon muutos
- ▶ 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

5 Käyvän arvon muutos

LAATIMISPERIAATTEET

KoskiRent arvostaa sijoituskiinteistöinä käsiteltävät moduulit alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, sillä raportointikaudella, jolla arvonmuutokset syntyvät.

Ennallistamisvaraukset esitetään osana moduulien hankintamenoa. Ennallistamisvarausten muutokset näkyvät tuloslaskelmalla osana moduulien käyvän arvon muutosta.

6 Myynnin ja markkinoinnin kulut

LAATIMISPERIAATTEET

Myynnin ja markkinoinnin kulut liittyvät toimintoihin, joilla edistetään uusmyyntiä sekä palautuvan vuokrakaluston uudelleen vuokrausta, markkinointia ja näkyvyyttä. Kulut koostuvat mm. ulkopuolisista palveluista, henkilöstökuluista ja poistoista.

Moduulien luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa osana käyvän arvon muutosta.

Liitetiedoissa 13. Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut on tarkemmin kerrottu käypään arvoon arvostamisesta ja liitetiedoissa 22. Varaukset on tarkemmin kerrottu ennallistamisvarauksista.

Käyvän arvon muutos koostuu investoinneista uusiin ja vanhoihin moduuleihin, alaskirjauksesta tiettyihin vuokrauskäytöstä myytäväksi siirrettyihin moduuleihin, joiden arvonmäärityksessä käytettyihin parametreihin tehtiin myyntiaikeen mukaiset oikaisut, varausten muutosten vaikutuksesta sekä laskentaparametrien muutoksista.

KÄYVÄN ARVON MUUTOKSEN ERITTELY

(tuhatta euroa)	1.1.2025–31.12.2025	1.1.2024–31.12.2024
Moduulikannan arvon muutos	-3 813	-8 269
Yhteensä	-3 813	-8 269

MYynti- JA MARKKINointikulujen ERITTELY

(tuhatta euroa)	1.1.2025–31.12.2025	1.1.2024–31.12.2024
Ulkopuoliset palvelukulut	-194	-149
Henkilöstökulut	-147	-153
Poistot	-27	-24
Muut kulut	-42	-22
Yhteensä	-411	-347

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

7 Hallinnon kulut

LAATIMISPERIAATTEET

Hallinnon kulut liittyvät KoskiRentin hallintoon ja lakisäätövelvollisuuksien täyttämiseen. Hallinnon kulut koostuvat mm. henkilöstökuluista, ulkopuolisista palveluista ja poistoista. Konsernin hallintopalvelukulut sisältävät toimitusjohtajan ja talousjohtajan palkkakulut.

8 Kululajikohtainen erittely

LAATIMISPERIAATTEET

Tuloslaskelman kulut esitetään toimintokohtaisesti, koska toimintokohtainen esitys antaa yksityiskohtaisemmat tiedot moduulikannan jatkuvista huolto- ja ylläpitokuluista sekä KoskiRentin liike-toimintaan liittyvistä myynti-, hallinto- ja muista kuluista. Lisäksi toimintokohtainen raportointi helpottaa KoskiRentin vertailtavuutta muihin vastaavaa liiketoimintaa harjoittaviin yhtiöihin. Alla on esitetty konsernin tuloslaskelma järjestettynä kululajikohtaisesti.

HALLINNON KULUJEN ERITTELY

(tuhatta euroa)	1.1.2025–31.12.2025	1.1.2024–31.12.2024
Laki- ja konsultointipalvelukulut	-767	-622
Taloushallinnon palvelukulut	-243	-113
Konsernin hallintopalvelukulut	-284	-
Henkilöstökulut	-384	-291
Poistot	-120	-83
Ohjelmistokulut	-51	-35
Muut kulut	-90	-111
Yhteensä	-1 939	-1 254

TILINTARKASTAJAN PALKKIOT

(tuhatta euroa)	1.1.2025–31.12.2025	1.1.2024–31.12.2024
Tilintarkastus	-78	-36
Tilintarkastuslain 1.1,2§:ssä tarkoitetut toimeksiannot	-1	-1
Veroneuvonta	-9	-17
Muut palvelut	-187	-227
Yhteensä	-275	-281

KULULAJIKOHTAINEN ERITTELY

(tuhatta euroa)	1.1.2025–31.12.2025	1.1.2024–31.12.2024
Materiaali- ja palvelukulut	-660	-452
Henkilöstökulut	-596	-505
Poistot	-159	-115
Muut kulut	-1 955	-1 092
Yhteensä	-3 369	-2 164

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 **Henkilöstökulut**
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennako, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

9 Henkilöstökulut

LAATIMISPERIAATTEET

Henkilöstökulut sisältävät lyhytaikaiset työsuhde-etuudet ja työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet.

Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet sisältävät palkat, palkkiot, bonukset, luontoisedut, vuosilomat ja muut henkilösivukulut sekä ei-monetaariset etuudet. Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet kirjataan sille kaudelle, jolla kyseinen työ on suoritettu.

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet maksetaan saajilleen työsuhteen päättymisen jälkeen. Konsernissa nämä etuudet koostuvat eläkkeistä.

Eläkejärjestelyt luokitellaan joko maksu- tai etuusperusteisiksi järjestelyiksi.

Maksupohjaisella järjestelyllä tarkoitetaan eläkejärjestelyä, jossa yhtiö maksaa kiinteitä maksuja eläkevakuutusyhtiölle, eikä sillä ole enää oikeudellisia tai tosiasiallisia velvoitteita lisämaksujen suorittamiseen, jos maksujen saajataholla ei ole riittävästi varoja kaikkien eläke-etuuksien maksamiseen. Muut kuin maksupohjaiset eläkejärjestelyt ovat etuusperusteisia järjestelyjä.

Konsernilla on vain maksupohjaisia eläkejärjestelyjä ja tilinpäätöshetkellä konsernilla ei ollut voimassa lisäeläkejärjestelyjä tai niihin liittyviä velvoitteita tai sopimuksia. Eläkejärjestelyt on hoidettu ulkopuolisissa eläkevakuutusyhtiöissä. Maksupohjaisen eläkejärjestelyn maksut kirjataan kuluiksi sille kaudelle, jolloin kyseinen palvelu suoritetaan.



HENKILÖSTÖKULUJEN ERITTELY

(tuhatta euroa)	1.1.2025–31.12.2025	1.1.2024–31.12.2024
Palkat ja palkkiot	-441	-325
Eläkekulut	-92	-121
Muut henkilösivukulut	-63	-61
Yhteensä	-596	-506
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana	7	9

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS**Konsernitase, IFRS****Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS****Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS****Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:**

1 Esittämisperusta

2 Segmenttitiedot

3 Liikevaihto

4 Ylläpito- ja korjauskulut

5 Käyvän arvon muutos

6 Myynnin ja markkinoinnin kulut

7 Hallinnon kulut

8 Kululajikohtainen erittely

9 Henkilöstökulut

▶ 10 Muut tuotot ja kulut

▶ 11 Rahoitustuotot ja -kulut

12 Tuloverot

13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakomaksut

14 Aineelliset hyödykkeet

15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja

16 Aineettomat hyödykkeet

17 Lainasaamiset

18 Myyntisaamiset ja muut saamiset

19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat

20 Oma pääoma

21 Lainat

22 Varaukset

23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat

24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo

25 Rahoitusriskien hallinta

26 Vastuut ja ehdolliset velat

27 Lähipiiritapahtumat

28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

10 Muut tuotot ja kulut

Muihin tuottoihin sisältyvät muut kuin varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät tuotot ja rahoitustuotot. Yhtiöllä on muita tuottoja projektijohtopalveluiden myymisestä liittyen muihin, kuin liikevaihtoon kuuluviin rakennushankkeisiin. Muihin kuluihin sisältyvät muut kuin rahoituskulut, myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut sekä kiinteistön ylläpito- ja korjauskulut.

Muissa tuotoissa ja kuluissa esitetään varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät kurssivoitot ja -tappiot sekä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot, vahingonkorvaukset ja muut rangaistusluonteiset maksut.

11 Rahoitustuotot ja -kulut

LAATIMISPERIAATTEET

Rahoitustuotot ja -kulut koostuvat vieraan pääoman korkokuluista ja tilvarojen korkotuotoista sekä muista rahoitustuotoista ja -kuluista. Korkokulut kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Korkokuluihin sisältyy myös ennallistamisvaraukseen liittyvä diskonttovaikutus. Ennallistamisvarauksen käsittelystä on kuvattu tarkemmin liitetietojen kohdassa 22. Varaukset.

(tuhatta euroa)**1.1.2025–31.12.2025****1.1.2024–31.12.2024****Muut tuotot**

Projektijohtopalvelut M-Partners Oy Ab:lle

44

–

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot

2

–

Yhteensä**46****–****Muut kulut**

Annettuihin sitoumuksiin perustuvat maksut*

-315

–

Maksetut vahingonkorvaukset ja myöhästymismaksut

-56

-61

Yhteensä**-370****-61**

* Annettuihin sitoumuksiin perustuvista maksuista on kuvattu tarkemmin liitetietojen kohdassa 27. Lähipiiritapahtumat.

RAHOITUSTUOTTOJEN JA -KULUJEN ERITTELY

(tuhatta euroa)**1.1.2025–31.12.2025****1.1.2024–31.12.2024****Rahoitustuotot**

Korkotuotot

58

145

Rahoitustuotot yhteensä**58****145****Rahoituskulut**

Korkokulut korollisista lainoista

-4 882

-5 448

Korkokulut vuokrasopimusveloista

-15

-11

Ennallistamisvarauksen diskonttovaikutus

-28

-35

Rahoituksen hankintakulut

-34

-494

Muut korkokulut

-51

-56

Rahoituskulut yhteensä**-5 009****-6 043****Lainasaamisen käyvän arvon muutos****16****221****Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä****-4 936****-5 677**

12 Tuloverot

LAATIMISPERIAATTEET

Tuloverot koostuvat kauden verotettavaan tuloon perustuvista veroista ja laskennallisista veroista. Tuloverot lasketaan kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti. Tuloverot kirjataan tuloslaskelmaan, ellei tulovero liity muihin laajan tuloksen eriin, tai suoraan omaan pääomaan kirjattuihin eriin, jolloin tulovero kirjataan vastaavasti muihin laajan tuloksen eriin tai suoraan omaan pääomaan.

Laskennalliset verot lasketaan konsernitilinpäätöksessä esitettävien varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen ja niiden verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista.

Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan vähennyskelpoiset väliaikaiset erot voidaan hyödyntää.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat vähennetään kirjanpidossa toisistaan silloin, kun on laillisesti toimeenpantavissa oleva oikeus kuitata kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset ja -velat keskenään ja kun laskennalliset verosaamiset ja -velat liittyvät saman veronsaajan perimiin tuloveroihin.

TULOVEROJEN ERITTELY

(tuhatta euroa)	1.1.2025–31.12.2025	1.1.2024–31.12.2024
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	–	–
Edellisiin tilikausiin liittyvät verot	–	–
Laskennallisten verojen muutos	66	1 884
Yhteensä	66	1 884

TULOVEROJEN TÄSMÄYTYS

(tuhatta euroa)	1.1.2025–31.12.2025	1.1.2024–31.12.2024
Tulos ennen tuloveroja	-3 952	-9 298
Tulovero laskettuna Suomen verokannalla, 20 %	790	1 860
Verovapaat tuotot	0	0
Vähennyskelvottomat kulut	-370	-1
Muut erät	-355	26
Tuloslaskelman tuloverot	66	1 884

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- ▶ 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS
Konsernitase, IFRS
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:
1 Esittämisperusta
2 Segmenttitiedot
3 Liikevaihto
4 Ylläpito- ja korjauskulut
5 Käyvän arvon muutos
6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
7 Hallinnon kulut
8 Kululajikohtainen erittely
9 Henkilöstökulut
10 Muut tuotot ja kulut
11 Rahoitustuotot ja -kulut
▶ 12 Tuloverot
13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
14 Aineelliset hyödykkeet
15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
16 Aineettomat hyödykkeet
17 Lainasaamiset
18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
20 Oma pääoma
21 Lainat
22 Varaukset
23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
25 Rahoitusriskien hallinta
26 Vastuut ja ehdolliset velat
27 Lähipiiritapahtumat
28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

(tuhatta euroa)	31.12.2025		31.12.2024	
	Laskennalliset verosaamiset	Laskennalliset verovelat	Laskennalliset verosaamiset	Laskennalliset verovelat
Moduulikannan arvostus käypään arvoon	–	5 475	–	5 434
Käyttöoikeusomaisuuserät	–	76	–	41
Aineettomat hyödykkeet	–	3	–	3
Lainasaamiset	41	–	28	–
Liikevaihto	320	34	516	46
Joukkovelkakirjalainat ja muut lainat	–	22	–	28
Vuokrasopimusvelat	75	–	52	–
Varaukset	431	–	443	–
Poistoero	325	–	–	326
Verotukselliset tappiot	53	–	407	–
Yhteensä ennen netotusta	1 244	5 611	1 445	5 878
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen netotus	-1 244	-1 244	-1 445	-1 445
Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä, netto	–	4 367	–	4 433

Yhtiöllä on verotuksessa vähennyskelvottomia korkokuluja, jotka perustuvat elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (EVL) korkovähennysrajoitussäännöksiin. Vähennyskelvottomat korkokulut ovat vähennettävissä tulevaisuudessa siinä määrin, kuin korkovähennysrajoitukset sen sallivat. Tilinpäätöshetkellä 31.12.2025

konsernilla on vähennyskelvottomia korkokuluja yhteensä 4 064 tuhatta euroa, josta kirjaamaton laskennallinen verosaaminen on 813 tuhatta euroa. Vähennyskelvottomat korkokulut ovat muodostuneet seuraavasti:

2024: 2 658 tuhatta euroa
2025: 1 405 tuhatta euroa

Laskennallista verosaamista ei ole kirjattu, koska ei ole riittävä varmuutta siitä, että vähennyskelvottomat korot voidaan hyödyntää verotuksessa korkovähennysrajoitusten edellytysten mukaisesti ennakoitavissa olevalla aikavälillä.

LASKENNALLISTEN VEROJEN MUUTOS

(tuhatta euroa)	1.1.2025–31.12.2025	1.1.2024–31.12.2024
1.1.	4 433	6 318
Kirjattu tulosvaikutteisesti	-66	-1 884
31.12.	4 367	4 433

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS
 Konsernitase, IFRS
 Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS
 Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS
 Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- ▶ 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut

LAATIMISPERIAATTEET

Moduulien luokittelu sijoituskiinteistöiksi

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

Vuokrattavat tilat kootaan siirtokelpoisista ja muunneltavista moduuleista integroiduiksi tilaratkaisuiksi. Moduulit luokitellaan sijoituskiinteistöksi mm. seuraavilla perusteilla:

- Tilat ovat vuokratuottotarkoituksessa operatiivisilla vuokrasopimuksilla.
- Tilat vastaavat pysyviä rakennuksia ja suurinta osaa niistä käytetään kouluina tai päiväkotina.
- Tilat vastaavat pysyviä rakenteita, mikä mahdollistaa joustavasti sekä väliaikaisen että pitkäaikaisen käytön.
- Tilat toimitetaan vastaamaan kunkin asiakkaan tarpeisiin, joko portfoliossa jo olevista vapaista moduuleista tai uudiskohteina.
- Vuokrattavien tilojen on täytettävä viranomaisten asettamat turvallisuus-, tekniset ja muut vaatimukset.
- Tilojen rakentaminen ja kokoaminen asiakkaan osoittamalle tontille vaatii joko väliaikaisen tai pysyvän rakennusluvan.
- Tiloihin tehdään normaalit rakentamisen aikaiset ja käytön aikaiset viranomaistarkastukset.

Tiloja voidaan myös myydä ja näin menetellen vapauttaa sitoutunutta pääomaa konsernin rahoitustarpeisiin. Myytäväksi aiottu tilat luokitellaan myös sijoituskiinteistöksi. Tilinpäätöshetkellä 31.12.2025 taseen sijoituskiinteistöissä oli yksi myytäväksi aiottu tila, kun taas vertailuajankohtana 31.12.2024 taseen sijoituskiinteistöissä ei ollut myytäväksi aiottuja tiloja. Yhtiö voi myös oikaista arvonmäärityksessä käytettäviä keskeisiä parametrejä, mikäli omaisuuserän ominaisuuksissa tapahtuu olennaisia muutoksia tai jos yhtiöllä on aikomus myydä omaisuuserä.

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 ennakkoon maksettuihin kuluina ja ne esitetään taseessa erillisenä eränä. Luovutuksen yhteydessä nämä ennakkomaksut peruutetaan ja aktivoidaan taseeseen sijoitukset moduulikantaan. Luovutuksen jälkeiset maksut kirjataan velaksi. Moduulit arvostetaan alun perin hankintamenoa lisätyinä transaktiomenoilla.

Moduulien arvostaminen

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa voidaan alkuperäisen kirjaamisen jälkeen valita joko käyvän arvon malli tai hankintamenomalli. 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 tulosvai-
 kutteisesti, 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 ja kaikkia kohteita ei ole erikseen katselmoitu arviota tehtäessä.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- ▶ 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

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

Omaisuserien 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 määritettäessä.

Käytetyt tasot on määritelty seuraavasti:

Taso 1: Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat samanlaisille varoille noteeratuihin 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.

JOHDON HARKINTA JA ARVIOT

Moduulien luokittelu sijoituskiinteistöksi perustuu johdon kokonaisharkintaan muun muassa teknisestä soveltuvuudesta, käyttötarkoituksesta, tuotoista ja elinkaaresta, kuten luokittelukriteereissä on määritelty. Luokittelukriteerit on kuvattu tarkemmin laatomisperiaatteissa kohdassa, moduulien luokittelu sijoituskiinteistöksi.

Moduuleita hankitaan, omistetaan, ylläpidetään ja vuokrataan eri asiakkaille vuokratuottojen hankkimistarkoituksessa pitkäjänteisesti.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeinen moduulien laatimisperiaatteen valinta edellyttää johdon harkintaa joko käyvän arvon mallin tai hankintamenomallin välillä. Käyvän arvon mallin käyttöön ottaneen yhteisön ei yleensä tule myöhemmin siirtyä hankintamenomalliin. KoskiRentin johto on päättänyt arvostaa sijoituskiinteistöt alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon.

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 TÄSMÄTYSLASKELMA

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Käypä arvo t.l.	83 345	74 620
Investoinnit uusiin moduuleihin	3 290	10 743
Perusparannusmenot	864	5 604
Ennallistamisvarauksen muutokset	261	596
Käyttöoikeusomaisuuserät	-	51
Käyvän arvon muutos	-3 813	-8 269
Käypä arvo 31.12.	83 947	83 345

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- ▶ 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennako, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

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

Investoinnit uusiin moduuleihin ja perusparannusmenot sisältävät hankintoja M-Partners Oy Ab:lta yhteensä 2 609 tuhatta euroa tilikaudella 2025 ja 10 633 tuhatta euroa tilikaudella 2024.

Tilikauden 2025 lopussa yhtiö tunnisti myytäväksi tarkoitetun omaisuuserän, ja arvonmäärityksessä käytettyjä parametrejä oikaistiin vastaavasti. Omaisuuserän sopimuksettomien ajan oletusparametri

nostettiin vastaamaan 100% vajaakäyttöä. Tällä oli 3 520 tuhannen euron negatiivinen vaikutus omaisuuserän käypään arvoon.

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.



Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS**Konsernitase, IFRS****Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS****Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS****Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:**

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- ▶ 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennako, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

ENNAKKOMAKSUJEN TÄSMÄYTYSLASKELMA

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Ennakkomaksut 1.1	2	3 883
Lisäykset	3 286	319
Vähennykset	-3 288	-4 201
Ennakkomaksut 31.12	-	2

M-Partners Oy Ab:lle ei ollut maksettuja ennakkomaksuja tilikauden 2025 eikä tilikauden 2024 päättyessä.

MODUULIKANNAN KESKEISET SYÖTTÖTIEDOT

	31.12.2025	31.12.2024
Tuottovaatimus, keskimäärin %	6,67	6,72
Inflaatio-oletus, %	2	2
Kassavirran diskonttokorko, keskimäärin %	8,67	8,72
Kulujen kasvuoletus, %	3	3
Sopimuksettomman ajan oletus, %	25	25
Ylläpitokulut €/m ² /kk	0,15	0,15
Ylläpitokulut €/tila	150	150
Korjauskustannukset €/m ² /kk	0,40	0,40
Jäljellä oleva vuokra-aika, keskimäärin (vuotta)	3,00	3,50

MODUULIKANNAN KESKIMÄÄRÄINEN ARVO €/M²

	31.12.2025	31.12.2024
Keskimääräinen arvo €/m ²	2 679	2 700



Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS
Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- ▶ 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

MODUULIKANNAN KÄYVÄN ARVON HERKKYYSANALYYSI

Seuraavassa taulukossa on havainnollistettu, miten muutokset tuottoarvomenetelmällä arvostetun moduulikannan keskeisissä laskentaparametreissa vaikuttasivat käypään arvoon, kun yhtä parametria

kerrallaan muutetaan. Käytännössä tapahtuvat muutokset usein heijastuvat useampaan, kuin yhteen muuttujaan samanaikaisesti.

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

KÄYVÄN ARVON HERKKYYSANALYYSI 31.12.2025

(tuhatta euroa)

	-2,0 %	-1,5 %	-1,0 %	-0,5 %	0,0 %	0,5 %	1,0 %	1,5 %	2,0 %
Tuottovaatimus, muutos %	-2,0 %	-1,5 %	-1,0 %	-0,5 %	0,0 %	0,5 %	1,0 %	1,5 %	2,0 %
	21 473	16 417	10 946	5 821	-	-3 228	-7 311	-11 059	-14 585
Markkinavuokrat, muutos %	-20,0 %	-15,0 %	-10,0 %	-5,0 %	0,0 %	5,0 %	10,0 %	15,0 %	20,0 %
	-15 483	-11 625	-7 764	-3 893	-	3 861	7 712	11 573	15 464
Vajaakäyttö, muutos %	-10,0 %	-7,5 %	-5,0 %	-2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %	7,5 %	10,0 %
	10 286	7 712	5 157	2 523	-	-2 575	-5 169	-7 764	-10 308

KÄYVÄN ARVON HERKKYYSANALYYSI 31.12.2024

(tuhatta euroa)

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

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- ▶ 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennako, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

14 Aineelliset hyödykkeet

LAATIMISPERIAATTEET

Aineelliset hyödykkeet koostuvat koneista ja kalustosta.

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan alku-peräisiin hankintamenoihin vähennettynä kertyneillä poistoilla ja arvonalentumistappioilla. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin niiden arvioituna taloudellisena vaikutusaikana seuraavasti:

Koneet ja kalusto 3–10 vuotta

Raportointihetkellä aineellisten hyödykkeiden jäännösarvot ja taloudelliset vaikutusajat tarkistetaan ja tarvittaessa oikaistaan sekä arvioidaan, onko viitteitä arvonalentumisesta. Arvonalentuminen on määrä, jolla omaisuuserän kirjanpitoarvo ylittää omaisuuserästä kerrytettävissä olevan rahamäärän. Mikäli omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin sen arvioitu kerrytettävissä oleva rahamäärä, omaisuuserän

kirjanpitoarvoa alennetaan kerrytettävissä olevaa rahamäärää vastaavaksi.

Aineellisen hyödykkeen luonteen mukaan poistot esitetään osana ylläpito- ja korjauskuluja, hallinnon kuluja tai myynnin ja markkinoinnin kuluja. Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot esitetään muissa tuotoissa ja kuluissa.

AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN TÄSMÄYTSLASKELMA

(tuhatta euroa)	Koneet ja kalusto	
	31.12.2025	31.12.2024
Hankintameno l.l.	215	71
Lisäykset	30	144
Vähennykset	-37	-
Hankintameno 31.12.	208	215
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset l.l.	-48	-13
Tilikauden poistot	-46	-35
Siirrot erien välillä ja vähennykset	11	-
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-83	-48
Kirjanpitoarvo l.l.	167	58
Kirjanpitoarvo 31.12.	125	167



Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- ▶ 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennako, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja

LAATIMISPERIAATTEET

KoskiRent toimii vuokralle ottajana ja on vuokrannut liiketoiminnassa käytettäviä toimitiloja ja työsuhteautoja. Vuokrasopimukset on solmittu normaalein kaupallisin ehdoin. Toimitilojen vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia ja niihin liittyy vuokrakorotusmahdollisuus. Työsuhteautojen vuokrasopimukset ovat määräajaisia ja niihin sisältyy osto-optio vuokrauskauden jälkeen. Mikäli vuokrasopimus antaa oikeuden yksilöidyn omaisuususerän käyttöä koskevaan määräysvaltaan määräajaksi vastiketta vastaan, kirjataan taseeseen käyttöoikeusomaisuuserä ja vuokrasopimusvelka sopimuksen alkamisajankohtana.

Tiettyjä muita kuin vuokrasopimuskomponentteja esimerkiksi vuokrattujen tilojen ylläpitoveloituksia ei erotella vuokrasopimuskomponenteista, vaan jokainen vuokrasopimuskomponentti ja siihen liittyvän muu kuin vuokrasopimuskomponentti käsitellään yhtenä vuokrasopimuskomponenttina.

Sopimuksen alkamisajankohtana vuokrasopimusvelat arvostetaan vuokra-aikana suoritettavien vuokramaksujen nykyarvoon. Vuokramaksujen nykyarvon määrittämisessä käytetään lisäluoton korkoon

perustuvaa diskonttaus korkoa, koska vuokrasopimuksen sisäinen korko ei ole helposti määritettävissä. Sopimuksen alkamisajankohdan jälkeen vuokrasopimusvelat arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Lisäksi kirjanpitoarvo määritetään uudelleen, jos vuokrasopimus muuttuu tai jos vuokraajassa tai tulevaisuudessa vuokramaksuissa tapahtuu muutos.

Vuokrasopimusvelka koostuu seuraavista eristä:

- Kiinteät vuokramaksut vähennettynä vuokrasopimukseen perustuvilla kannustimilla
- Muuttuvat vuokrat, jotka riippuvat indeksistä tai hintatasosta
- Jäännösarvotakuiden perusteella suoritettavat maksut
- Osto-option toteutushinta, jos on kohtuullisen varmaa, että optio tullaan käyttämään

Käyttöoikeusomaisuuserät arvostetaan hankintameno, josta vähennetään kertyneet poistot ja arvonalentumistappiot, joita oikaistaan mahdollisilla vuokrasopimusvelan uudelleen määrittämisestä aiheutuvilla erillä.

Käyttöoikeusomaisuuserän hankintameno koostuu seuraavista eristä:

- Vuokrasopimusvelka
- Alkamisajankohtaan mennessä maksetut vuokrat
- Mahdolliset alkuvaiheen välittömät menot
- Arvio menoista, jotka syntyvät kohdeomaisuuserän purkamisesta tai palauttamisesta

Käyttöoikeusomaisuuseristä tehdään tasapoistot joko taloudellisena vaikutusajana tai vuokra-ajan kuluessa riippuen siitä kumpi on lyhyempi. Taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

Rakennukset	2,5–5 vuotta
Koneet ja laitteet	3 vuotta

KoskiRent soveltaa käytännön helpotuksia, joiden mukaisesti maksut lyhytaikaisista ja arvoltaan vähäisiä omaisuususeriä koskevista vuokrasopimuksista kirjataan kuluksi tasarinä vuokra-ajan kuluessa. Lyhytaikaiset vuokrasopimukset ovat sopimuksia, joiden vuokra-aika on enintään 12 kuukautta. Vähäarvoiset vuokrasopimukset ovat sopimuksia, joihin kohdistuvan hyödykkeen arvo uutena on enintään 5 tuhatta euroa.

Rahavirtalaskelmassa vuokrasopimusvelkojen maksut ja vuokrasopimusvelkoihin liittyvät korkojen maksut esitetään rahoituksen rahavirrassa. Rahoitusvelkojen maturiteettianalyysi on esitetty liitetiedossa 25. Rahoitusriskien hallinta.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- ▶ 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

TULOSLASKELMASSA ESITETYT ERÄT

(tuhatta euroa)	1.1.2025–31.12.2025	1.1.2024–31.12.2024
Vuokrasopimuskulut vähäarvoisista omaisuuseristä	-7	-3
Vuokrasopimuskulut lyhytaikaisista vuokrasopimuksista	-	-13
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot: toimitilat	-39	-23
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot: kalusto	-32	-35
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-15	-11
Yhteensä	-93	-85

RAHAVIRTALASKELMASSA ESITETYT ERÄT

(tuhatta euroa)	1.1.2025–31.12.2025	1.1.2024–31.12.2024
Vuokrasopimusvelkojen lyhennys	-81	-56
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-15	-11
Yhteensä	-96	-66

KÄYTTÖOIKEUSOMAISUUSERÄT

(tuhatta euroa)	Toimitilat		Koneet ja kalusto		Yhteensä	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Hankintameno l.l.	167	104	107	187	274	292
Lisäykset	99	63	153	1	252	64
Käytöstä poistaminen	-63	-	-	-81	-63	-81
Hankintameno 31.12.	204	167	260	107	464	274
Kertyneet poistot l.l.	-33	-10	-35	-47	-69	-57
Tilikauden poistot	-39	-23	-34	-33	-73	-56
Käytöstä poistaminen	7	-	-	44	7	44
Kertyneet poistot 31.12.	-65	-33	-69	-35	-134	-69
Kirjanpitoarvo l.l.	134	94	72	141	206	235
Kirjanpitoarvo 31.12.	138	134	191	72	329	206

Käyttöoikeusomaisuuserien muutokset, jotka ovat osa sijoitukset moduulikantaan -erää, on eritelty moduulikannan täsmäytyslaskelmassa liitetiedossa 13. Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut.

VUOKRASOPIMUSVELAT

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Pitkäaikainen	234	200
Lyhytaikainen	142	61
Yhteensä	377	261

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- ▶ 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

16 Aineettomat hyödykkeet

LAATIMISPERIAATTEET

Aineettomat hyödykkeet koostuvat kehitysmenoista, jotka liittyvät rakennusmallistoon. Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä kertyneillä poistoilla ja arvonalentumistappioilla. Aineettomat hyödykkeet poistetaan tasapoistoin niiden arvioituna taloudellisena vaikutusaikana seuraavasti:

Kehittämismenot 7 vuotta

Kehittämismenot aktivoidaan vain seuraavien ehtojen täytyessä:

- Aineettoman hyödykkeen valmiiksi saattaminen on teknisesti toteutettavissa.

- Aikomus saattaa aineeton hyödyke valmiiksi ja käyttää hyödykettä tai myydä se.
- Pystytään käyttämään aineetonta hyödykettä tai myymään sen.
- Aineeton hyödyke tulee tuottamaan taloudellista hyötyä tulevaisuudessa.
- Riittävät tekniset, taloudelliset ja muut voimavarat ovat käytettävissä aineettoman hyödykkeen valmiiksi saattamiseksi.
- Aineettoman hyödykkeen kehitysvaiheen menot ovat määritettävissä luotettavasti.

Raportointihetkellä aineettomien hyödykkeiden taloudelliset vaikutusajat tarkistetaan ja tarvittaessa oikaistaan sekä arvioidaan, onko viitteitä arvonalentumisesta.

Arvonalentuminen on määrä, jolla omaisuuden kirjanpitoarvo ylittää omaisuuserästä kerrytettävissä olevan rahamäärän. Mikäli omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin sen arvioitu kerrytettävissä oleva rahamäärä, omaisuuserän kirjanpitoarvoa alennetaan kerrytettävissä olevaa rahamäärää vastaavaksi.

Aineettomien hyödykkeen luonteen mukaan poistot esitetään osana hallinnon kuluja tai myynnin ja markkinoinnin kuluja. Aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot esitetään muissa tuotoissa ja kuluissa. Taseen aineettomat hyödykkeet koostuvat harkitusta ja hyväksytystä tuotekehitystyöstä, jolla pyritään varmistamaan kilpailukykyä sekä tulevaisuuden kassavirtoja ja arvonalentumista.

AINEETTOMIEN HYÖDYKKEIDEN TÄSMÄYTYSLASKELMA

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Hankintameno 1.1.	285	96
Lisäykset	306	190
Hankintameno 31.12.	592	285
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-23	-
Tilikauden poistot	-42	-23
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-64	-23
Kirjanpitoarvo 1.1.	263	96
Kirjanpitoarvo 31.12.	527	263

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- ▶ 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

17 Lainasaamiset

LAATIMISPERIAATTEET

Lainasaamiset ovat korollisia saamia. Lainasaamisiin kirjattu rahoitusvara ei täytä jaksettuun hankintamenuon arvostamisen edellytyksiä, koska lainasaaminen on

TASEARVOJEN ERITTELY

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Lainasaaminen M-Partners Oy Ab:lta	1 195	1 179
Yhteensä	1 195	1 179

KoskiRent Oyj on antanut M-Partners Oy Ab:lle osakeyhtiölain 12:1§:ssä tarkoitetun oman pääoman ehtoisen pääomallainan, määrältään 1 000 tuhatta 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.

Pääomallaina on annettu M-Partners Oy Ab:lle 16.12.2019 ilman vaihto-oikeutta osakkeiksi. 18.2.2021 pääomallainasopimukseen 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 pääomallainan

pääomallaina, 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

vaihto-oikeutta ei tulla käyttämään vuonna 2024 ja pääomallainasopimuksen 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 tilinpäätöshetken käyvän arvon määrittämisessä. KoskiRent Oyj on saanut M-Partners Oy Ab:lta tilikauden päättymisen jälkeen ilmoituksen, että M-Partners Oy Ab on maksamassa pääomallainan ja kertyneen koron tilivuoden 2026 aikana.

Lainasaamisen luokittelusta ja käyvän arvon määrittämisestä tarkemmin liitetiedoissa 24. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo.

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.

JOHDON HARKINTA JA ARVIO

Johto on käyttänyt harkintaa lainasaamisen käyvän arvon määrittämismenetelmän valinnassa. Käyvän arvon määrittämisessä on tehty ulkopuolinen taho ja se on edellyttänyt johdolta arvioita rahavirtojen ja todennäköisyyksien määrittämisestä.

Johto on arvioinut M-Partners Oy Ab:n lainan takaisinmaksukykyyn perustuen keskusteluihin M-Partners Oy Ab:n ja sen omistajien kanssa, pyydettyihin ja saatuihin suunnitelmiin ja materiaaleihin sekä huomioiden M-Partners Oy Ab:n lainojen voimassa olevan lyhennysohjelman.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- ▶ 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

18 Myyntisaamiset ja muut saamiset

LAATIMISPERIAATTEET

Myyntisaamiset ovat liiketoiminnan perusteella syntyneitä saamisia asiakkailta. Myyntisaamisten tavanomaisin maksuehto on 30 päivää, joten ne ovat lyhytaikaisia

korottomia saamisia. Myyntisaamiset kirjataan alun perin laskutusarvoon. Myöhemmin ne arvostetaan odotettuun realisoitumisarvoon, josta on vähennetty odotettavissa olevat luottotappiot. Muut saamiset ovat korottomia muita saamisia ja siirtosaamisia kuten vuokrasaatavia, jotka syntyvät, kun liikevaihto tuloutetaan

laskutusta ennen. Myyntisaamisten ja muiden saamisten kirjanpitoarvojen katsotaan vastaavan niiden käypiä arvoja erien lyhyen maturiteetin vuoksi.

Myyntisaamisten ikäjakauma on esitetty liitetiedossa 25. Rahoitusriskien hallinta.

TASEARVOJEN ERITTELY

Pitkäaikainen

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Muut saamiset	4	4
Siirtosaamiset	111	176
Yhteensä	115	180

Lyhytaikainen

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Myyntisaamiset	180	83
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	96	–
Muut saamiset	–	6
Siirtosaamiset	233	112
Yhteensä	508	201

Siirtosaamisten olennaiset erät

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Muut menoennakot	18	18
Vuokrasaatavat	171	228
Muut siirtosaamiset	155	42
Yhteensä	344	288

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- ▶ 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennako, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat

LAATIMISPERIAATTEET

Rahavarat sisältävät rahat ja pankkisaamiset sekä talletukset, joiden erääntymiseen hankintahetkellä on enintään kolme kuukautta.

Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ovat tilivaroja, joiden käyttötarkoitus on rajattu

TASEARVOJEN ERITTELY

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Lyhytaikaiset		
Käyttörajoituksen alaiset rahavarat	3 025	4 327
Rahavarat	1 514	1 686
Yhteensä	4 539	6 013

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 kk allekirjoitettu vuokrasopimus: Nostettaville käyttörajoituksen alaisille rahavaroille vähintään 20 % vuotuinen vuokratuotto tai

joukkovelkakirjalainan ehtojen perusteella ja jotka ovat pantattu lainan vakuudeksi. Tilivarat ovat syntyneet joukkovelkakirjalainan liikkeelle laskun yhteydessä saaduista varoista sekä niille kertyneistä korkotuloista. Käyttörajoituksen alaisia rahavaroja voidaan käyttää tietyt ehdot täyttävien investointien rahoittamiseen. Rahavarojen käyttö edellyttää rahoittajien edustajan hyväksyntää.

Käyttörajoituksen alaiset rahavarat esitetään lyhytaikaisissa varoissa, jos niiden arviointi 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.

b) Vähintään 96 kk 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.

Käyttörajoituksen alaisia rahavaroja on käytetty investointeihin tilikauden 2025 aikana yhteensä 1 359 tuhatta euroa.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- ▶ 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

20 Oma pääoma

LAATIMISPERIAATTEET

Osakkeet ja osakepääoma

KoskiRent Oyj:n osakkeet jakautuvat A-sarjan ja B-sarjan osakkeisiin. Yksi A-sarjan osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. B-sarjan osakkeet eroavat A-sarjan osakkeista mm. siten, että B-sarjan osakkeilla ei ole äänioikeutta eikä oikeutta osinkoon. Yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeilla ei ole nimellisarvoa eikä yhtiöllä ole vähimmäis- tai enimmäisosakepääomaa.

Osakepääomaan merkitään se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota osakeantipäätöksen mukaan ei merkitä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkitään se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota osakeantipäätöksen mukaan ei merkitä osakepääomaan. Kertyneet voittovarot sisältävät edellisten vuosien kumulatiiviset voitot ja tappiot.

Osakepääoman korotus 2025

KoskiRent Oyj korotti osakepääomaansa 78 tuhannella eurolla tilikauden aikana. Osakepääoman korotus toteutettiin

rahastoantina ja se liittyi joukkovelkakirjalainan listausprosessiin Nasdaq Helsinkiin ja yhtiönmuodon muutoksesta osakeyhtiöstä julkiseksi osakeyhtiöksi.

Osingonjakoehdotus

Emoyhtiön jakokelpoiset varat olivat 31.12.2025 tilikauden päättyessä 9 238 661,48 euroa, joka sisältää tilikauden tappion 3 840 725,38 euroa.

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että päättyneeltä tilikaudelta ei jaeta osinkoa ja että tilikauden tulos kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio tilille.

MUUTOKSET OSAKKEISSA, OSAKEPÄÄOMASSA JA SIOJETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTOSSA

	A-osakkeiden lukumäärä (kpl)	B-osakkeiden lukumäärä (kpl)	Osakepääoma (tuhatta euroa)	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto (tuhatta euroa)
1.1.2024	23 090	1	3	6 630
Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus				3 030
Lainojen konvertointi SVOP-sijoitukseksi*				1 150
31.12.2024	23 090	1	3	10 810
Osakepääoman korotus			78	-78
Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus				3 428
31.12.2025	23 090	1	80	14 160

* Joukkovelkakirjalainan liikkeelle laskun yhteydessä KoskiRent Oyj:stä KoskiRent Group Oy:lle siirrettiin 1 150 tuhatta euroa lainavastuita, joista syntyneet saamiset konvertoitiin SVOP-sijoitukseksi.

Tilikauden 2025 päättyessä KoskiRent Oyj:llä on 23 090 A-sarjan osaketta ja yksi B-sarjan osake, yhteensä 23 091 osaketta,

jotka muodostavat KoskiRent Oyj:n osakekannan. Koko osakekannan omistaa KoskiRent Group Oy.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- ▶ 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

21 Lainat

LAATIMISPERIAATTEET

Lainat kirjataan hankintahetkellä käypään arvoon vähennettynä transaktiomenoilla ja lainan liikkeeseenlaskun alikursseilla. Myöhemmin lainat arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Nostetun velan ja transaktiokuluilla ja liikkeeseenlaskun alikursseilla vähennettynä kirjatun määrän erotus jaksotetaan tuloslaskelmaan korkokuluksi laina-ajalle.

Lainat luokitellaan pitkä- tai lyhytaikaisiksi veloiksi niiden erääntymisajankohdan perusteella. Laina tai sen osa luokitellaan lyhytaikaiseksi, kun velvollisuus takaisinmaksuun on 12 kuukauden sisällä tilinpäätöspäivästä. Lainat, joihin sisältyy kovenantteja luokitellaan lyhytaikaiseksi, jos kovenantteja rikotaan ennen raportointikauden päättymistä siten, että lainantaja voi vaatia välitöntä takaisinmaksua.

Laina kirjataan pois taseesta, kun niihin liittyvät veloitteet on täytetty, kumottu tai niiden voimassaolo on lakannut.

Olemassa olevan lainan lainaehtojen olennaisia muutoksia käsitellään alkuperäisen lainan kuolettamisena ja uuden rahoitusvelan kirjaamisena.

Lainat, joihin liittyy merkintäoikeus ovat oman pääoman ehtoisia instrumentteja, jos merkintäoikeussitoumuksen perusteella on mahdollisuus ostaa kiinteään määrään käteisvaroja tai muita rahoitusvaroja kiinteä lukumäärä osakkeita. Oman pääoman kertyneisiin voittovaroihin kirjataan alun perin lainan nimellisarvon ja käyvän arvon ero. Transaktiomenot kohdistetaan vieraan ja oman pääoman osuuksille niiden alkuperäisten kirjanpitoarvojen suhteessa. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen vieraan pääoman osuus arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä.

RAHOITUSJÄRJESTELYT JA JOUKKOVELKAKIRJALAINA

KoskiRent Oyj on laskenut liikkeelle joukkovelkakirjalainan 28.6.2024 ja yhtiön kaikki tilikauden 31.12.2023 päättyessä avoimena olleet rahoitusvelat järjesteltiin ja maksettiin pois 10.7.2024 tapahtuneella transaktiolla pois lukien ajoneuvojen rahoitukset. Rahoitussopimus on nimellisarvoltaan 50 miljoonan euron suuruinen, vakuudellinen joukkovelkakirjalaina.

Joukkovelkakirjalaina on listattu Nasdaq Helsinki ja Frankfurt Open Market -kauppa- paikoille. Joukkovelkakirjalainan eräpäivä on 28.6.2027. Joukkovelkakirjalainan ehdot ovat julkaistu ja saatavilla yhtiön kotisivuilla www.modulo.fi/sijoittajille.

Tilikauden 2025 aikana emoyhtiö KoskiRent Group Oy teki yhteensä 3 428 tuhannen euron sijoitukset KoskiRent Oyj:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, joka sisältää 78 tuhatta euroa osakepääoman korotusta, joka toteuttiin rahastoantina.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS
 Konsernitase, IFRS
 Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS
 Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS
 Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- ▶ 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

JOUKKOVELKAKIRJALAINAN EHDOT

Joukkovelkakirjalaina

Liikkeeseenlaskupäivä	Lopullinen eräpäivä	Korko, %	Valuutta	Nimellisarvo	(tuhatta euroa)	
					Tasearvo	
					31.12.2025	31.12.2024
28.6.2024	28.6.2027	Euribor 3kk + 5,5	EUR	50 000	48 669	47 831

JOUKKOVELKAKIRJALAINAN LAINAKOVENANTIT

(tuhatta euroa)	Määritelmä	Kovenanttieto	31.12.2025
Kassakovenantti	Rajoittamattomat kassavarat	Vähintään 1 500 tuhatta eur	1 514
Luototusaste (LTV), %	(Korollinen vieras pääoma - Rahavarat) / Sijoituskiinteistöt x 100	Alle 65%	55,2 %
Korkokate (ICR)*	Proforma oikaistu käyttökate rahoitussopimuksen mukaisesti / Proforma oikaistut nettorahoituskulut rahoitussopimuksen mukaisesti	Vähintään 1.5	1,7

*Lainaehtojen 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.

Lisäksi lainaehtoihin liittyy maksurajoituksia, jotka kieltävät osingonmaksun, omien osakkeiden hankkimisen, oman pääoman ehtoisten sijoitusten palauttamisen osakkeenomistajille, annetun pääomalainan takaisinmaksun, konsernin ulkopuolelle annettavien lainojen antamisen, osakelainojen tai niiden korkojen maksun tai muun vastaan luonteisten suoritusten

tekemisen, jossa yhtiön varoja siirtyy sen suorille tai epäsuorille omistajille.

Kovenanttiehtojen testaus tapahtuu kvartaaliraportin yhteydessä vakuusagentille annettavan kovenanttilaskelman perusteella. Kovenanttien testausohjelmat ovat 31.3., 30.6., 30.9. ja 31.12. Johto ja hallitus laativat ennusteita ja vaihtoehtoisia

skenaarioita, joilla tarkastellaan kovenanttiehtojen toteutumista. Laadittujen kassavirtaennusteiden pohjalta johto on arvioinut yhtiön suoriutuvan velvoitteistaan seuraavan 12 kuukauden aikana.

Joukkovelkakirjalainan kovenanttiehdot täyttyivät jokaisena testausohjelmalla 31.3.2025, 30.6.2025, 30.9.2025 ja 31.12.2025.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- ▶ 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennako, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

MUUT LAINAT

Muut lainat ovat muita vakuudellisia lainoja ja vakuudettomia lainoja.

KoskiRent Oyj solmi kesällä 2025 rahoitus-sopimukset eri lainantajien kanssa yhteensä 1 500 tuhannen euron rahoitusjärjestelystä, joka on nostettavissa ja takaisinmaksettavissa joustavasti rahoitussopimusten voimassa-oloaikana 31.12.2026 saakka. Yhtiö toteutti järjestelyn vahvistaakseen käyttöpääomaansa. Yhtiö nosti tilikauden lopulla joulukuussa 2025 rahoitussopimuksen ehtojen mukaisesti

MUIDEN LAINOJEN EHDOT

Muut vakuudelliset lainat

Vakuudettomat lainat

Yhteensä

Korko, %

Euribor + 7,5 - 9,9

Kiinteä 18

Tasearvo (tuhatta euroa)

31.12.2025

31.12.2024

24

542

1 810

–

1 834

542

koko 1 500 tuhannen euron rahoituksen.

Lisäksi yhtiö nosti 310 tuhatta euroa vieraan pääoman ehtoista rahoitusta yhtiön lähipiiriin kuulavalta taholta erikseen sovitun velkakirjan ehtojen mukaisesti joulukuussa 2025. Tilikauden lopussa yhtiöllä oli joukkovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti mahdollisuus nostaa vielä 190 tuhatta euroa käyttöpääoma-rahoitusta. Tilikauden päättymisen jälkeen yhtiö on maksanut erikseen joulukuussa nostetun 310 tuhannen euron rahoituksen takaisin lainantajalle tammikuussa.

Lainakorkojen vuotuistetut vaihteluvälit sisältävät vaikutuksen varsinaisista koroista. Euribor-sidonnaisuudet vaihtelivat 3–12 kuukauden välillä.

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2024 muut vakuudelliset lainat sisältävät 400 tuhatta euroa johtoon kuuluvien avainhenkilöiden myöntämiä lainoja, jotka on esitetty liitetiedossa 27. Lähipiiritapahtumat.

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2025 vakuudettomat lainat sisältävät 310 tuhatta euroa johtoon kuuluvien avainhenkilöiden myöntämiä lainoja, jotka on esitetty liitetiedossa 27.

LAINOJEN NIMELLISARVO, JOIHIN SISÄLTYY LAINAKOVENANTEITA

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Lainojen nimellisarvo yhteensä	50 000	50 000

LAINOJEN MUUTOKSET

(tuhatta euroa)	31.12.2025			31.12.2024		
	Joukkovelka- kirjalaina	Muut lainat	Vuokrasopi- musvelat	Joukkovelka- kirjalaina	Muut lainat	Vuokrasopi- musvelat
Saldo 1.1.	47 831	542	261	-	30 810	237
Rahoituksen rahavirroista johtuvat muutokset:						
Lainojen nostot	1 359	6 560	-	45 673	3 000	-
Lainojen takaisinmaksut	-	-5 268	-	-	-32 217	-
Lainan liikkeeselaskuun liittyvät kulut	-	-	-	-2 544	-	-
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-	-	-81	-	-	-55
Korkojen maksut	-3 922	-63	-15	-2 322	-2 493	-11
Rahoituksen rahavirroista johtuvat muutokset yhteensä	-2 563	1 229	-96	40 808	-31 710	-66
Uudet vuokrasopimukset	-	-	251	-	-	116
Lainojen konvertointi SVOP-sijoitukseksi	-	-	-	-	-1 150	-
Kirjatut korkokulut	4 761	63	15	2 696	2 592	11
Käyttörajoituksen alaiset rahavarat	-1 359	-	-	4 327	-	-
Muut muutokset	-	-	-54	-	-	-37
Saldo 31.12.	48 669	1 834	377	47 831	542	261

PITKÄ- JA LYHYTAIKAISET LAINAT

(tuhatta euroa)	31.12.2025			31.12.2024		
	Joukkovelka- kirjalaina	Muut lainat	Vuokrasopi- musvelat	Muut lainat	Vuokrasopi- musvelat	Vuokrasopi- musvelat
Pitkäaikainen	48 669	3	234	47 831	23	200
Lyhytaikainen	-	1 831	142	-	520	61
Yhteensä	48 669	1 834	377	47 831	542	261

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- ▶ 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennako, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- ▶ 22 Varaukset
- 23 Saadut ennako, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

22 Varaukset

LAATIMISPERIAATTEET

Varaus kirjataan, kun KoskiRentille on syntynyt aikaisemman tapahtuman seurauksena olemassa oleva oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite ja veloitteen täyttäminen todennäköisesti edellyttää voimavarojen siirtymistä pois konsernista ja sen määrä on arvioitavissa luotettavasti. Varauksena kirjattava määrä perustuu raportointikauden parhaaseen arvioon menoista, joita veloitteen täytyminen edellyttää. Varaukset, joihin liittyvien kassatapahtumien odotetaan toteutuvan yli vuoden kuluttua kirjausajankohdastaan, diskontataan nykyarvoonsa. Nykyarvo päivitetään raportointihetkillä.

Ennallistamisvaraus

Konsernilla on vuokrasopimuksien ehdoista syntyviä ennallistamisvelvoitteita sopimuksen päättyessä. Ennallistamisvelvoitteet koostuvat moduulien poissiirtämisestä kunnan hallinnoimalta maa-alueelta sekä mahdollisista maa-alueisiin ja perustuksiin liittyvistä ennallistamistoimista, mikäli näin on erikseen vuokrasopimuksessa ja vuokrasopimukseen liittyvissä tarjousasiakirjoissa sovittu.

Ennallistamismenoista kirjataan varaus, kun vuokrasopimus astuu voimaan. Ennallistamismenot esitetään osana Sijoitukset moduulikantaan ja varausten muutokset näkyvät osana Moduulikannan käyvän arvon muutosta. Sijoitukset moduulikantaan on eritelty liitetietojen kohdassa 13. Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut.

JOHDON ARVIO

Ennallistamisvarauksen määrittäminen edellyttää johdon arviota veloitteen täyttämisen vaatimista kustannuksista. Ennallistamisen kustannusarvio perustuu arvioon työmaan uudelleenperustamiskustannuksista, kohteessa olevan moduulimäärän siirtämiseksi seuraavaan kohteeseen tai varastointialueelle ja kustannuksista maa-alueen ennallistamisesta sekä maanpäällisten perustusten purkamisesta. Lopulliset kustannukset ennallistamisesta ja niiden ajoittuminen voivat poiketa alkuperäisestä arviosta.



Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	
Konsernitase, IFRS	
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:	
1	Esittämisperusta
2	Segmenttitiedot
3	Liikevaihto
4	Ylläpito- ja korjauskulut
5	Käyvän arvon muutos
6	Myyntin ja markkinoinnin kulut
7	Hallinnon kulut
8	Kululajikohtainen erittely
9	Henkilöstökulut
10	Muut tuotot ja kulut
11	Rahoitustuotot ja -kulut
12	Tuloverot
13	Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
14	Aineelliset hyödykkeet
15	Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
16	Aineettomat hyödykkeet
17	Lainasaamiset
18	Myyntisaamiset ja muut saamiset
19	Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
20	Oma pääoma
21	Lainat
▶ 22	Varaukset
23	Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
24	Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
25	Rahoitusriskien hallinta
26	Vastuut ja ehdolliset velat
27	Lähipiiritapahtumat
28	Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

VARAUSTEN MUUTOKSET

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Tasearvo 1.1.	2 213	2 080
Lisäykset	287	577
Tilikauden aikana käytetyt varaukset	-319	-479
Korkojen vaikutus	-25	35
Tasearvo 31.12.	2 155	2 213
Pitkäaikaiset	1 981	1 869
Lyhytaikaiset	174	344
Yhteensä	2 155	2 213

VARAUSTEN HERKKYYSANALYYSI

Varauksen kirjaaminen perustuu toteutuneisiin kustannuksiin ja johdon arvioihin kunkin kohteen moduulien poisviemisestä vuokrasijainnista ja maa-alueen ennallistamisesta. Kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä on erityisesti kustannuskehitys aliurakoinnissa ja logistiikassa ja vähäisemmässä määrin maanrakennuksen kustannuskehityksestä tai diskonttokoron muutoksista.

Seuraavassa taulukossa on havainnollistettu, miten mahdolliset muutokset johdon arvioihin varauksen laskentaparametreissa vaikuttavat tulokseen ennen veroja.

(tuhatta euroa)	Vaikutus tulokseen ennen veroja			
	-10 %	-5 %	5 %	10 %
31.12.2025	-216	-108	108	216
31.12.2024	-221	-111	111	221

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

1 Esittämisperusta

2 Segmenttitiedot

3 Liikevaihto

4 Ylläpito- ja korjauskulut

5 Käyvän arvon muutos

6 Myynnin ja markkinoinnin kulut

7 Hallinnon kulut

8 Kululajikohtainen erittely

9 Henkilöstökulut

10 Muut tuotot ja kulut

11 Rahoitustuotot ja -kulut

12 Tuloverot

13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakomaksut

14 Aineelliset hyödykkeet

15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja

16 Aineettomat hyödykkeet

17 Lainasaamiset

18 Myyntisaamiset ja muut saamiset

19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat

20 Oma pääoma

21 Lainat

22 Varaukset

▶ 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat

24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo

25 Rahoitusriskien hallinta

26 Vastuut ja ehdolliset velat

27 Lähipiiritapahtumat

28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat

LAATIMISPERIAATTEET

Saadut ennakot syntyvät, kun asiakkaalta saadaan maksu vuokrista ennen kuin vuokratuotot tuloutetaan. Ostovelat ja muut velat ovat velkoja, jotka liittyvät ennen

raportointikauden päättymistä konsernille luovutettuihin tavaroihin ja palveluihin. Ostovelat ja muut velat koostuvat pääosin veloista toimittajille ja työntekijöille. Saatujen ennakkoiden, ostovelkojen ja muiden velkojen katsotaan vastaavan niiden käypää arvoa erien lyhyen maturiteetin vuoksi.

Saadut ennakot ostovelat ja muut velat esitetään pitkäaikaisissa veloissa, jos niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisissa veloissa, jos jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta.

TASEARVOJEN ERITTELY

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Pitkäaikainen		
Saadut ennakot	1 515	2 038
Saadut ennakot, ostovelat ja muut velat	1 515	2 038

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	366	750
Ostovelat ja muut velat		
Ostovelat	747	2 319
Velat saman konsernin yrityksille	464	–
Muut velat	257	135
Siirtovelat	171	212
Ostovelat ja muut velat yhteensä	1 640	2 666
Saadut ennakot, ostovelat ja muut velat	2 006	3 416

Siirtovelkojen olennaiset erät

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Lomapalkat	71	70
Palkkojen ja lomapalkkojen sivukulut	50	42
Korkomenot	51	78
Investoinnit moduulikantaan	–	23
Yhteensä	171	212

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- ▶ 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo

LAATIMISPERIAATTEET

Rahoitusvarat ja -velat luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä joko jaksotettuun hankintamenoon arvostettavaksi tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavaksi rahoituseräksi. Luokittelu perustuu sopimusperusteisiin rahavirtoihin sekä liiketoimintamallin tavoitteisiin. Rahoitusvarat ja -velat esitetään pitkäaikaisissa, jos niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisissa, jos jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta.

Rahoitusvaroihin kuuluva erä kirjataan pois taseesta, kun sopimusperusteiset oikeudet sen rahavirtoihin ovat lakanneet tai ne on siirretty konsernin ulkopuolelle ja olennainen osa omistukseen liittyvistä riskeistä ja eduista on siirretty konsernin ulkopuolelle. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun niihin liittyvät veloitteet on täytetty, kumottu tai niiden voimassaolo on lakannut.

Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat

Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat rahoitusvarat ovat sijoituksia tai saamisia, joiden rahavirrat muodostuvat yksinomaan pääoman ja koron maksuista. Ne kirjataan alun perin käypään arvoon transaktiomenoineen ja sen jälkeen efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoon. Jaksotettuun

hankintamenoon arvostettavat rahoitusvarat sisältävät myyntisaamiset sekä käyttörajoituksen alaiset rahavarat sekä rahavarat.

Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat rahoitusvelat kirjataan alun perin käypään arvoon vähennettynä transaktiomenoille ja sen jälkeen efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoon. Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat rahoitusvelat sisältävät liikkeelle lasketut joukkovelkakirjalainat, vuokrasopimusvelat, lainat sekä osto- ja muut velat.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetun rahoitusvaran käyvän arvon muutos sekä voitto ja tappio poiskirjaamisen yhteydessä kirjataan tuloslaskelman rahoitustuottoihin- ja kuluihin. Arvon alentumisriski sisältyy käyvän arvon muutokseen.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettu rahoitusvara on pääomalaina, johon liittyy vaihto-oikeus osakkeiksi. Vaihtovelkakirjalaina on kirjattu taseen lainasaamisiin. Lainasaamisesta tarkemmin liitetiedoissa 17. Lainasaamiset

Konsernilla ei ole ollut tilikaudella 2024 eikä 2025 käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavia rahoitusvelkoja.

Käypä arvo

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat luokitellaan arvostusmenetelmissä käytettyjen syöttötietojen määrän perusteella. Luokittelussa käytetään kolmea hierarkiatasoa. Hierarkiatasot perustuvat siihen, miten paljon käytettyjen syöttötietojen arviointia tarvitaan rahoitusvarojen ja -velkojen käypää arvoa määrittäessä.

Käytetyt tasot on määritelty seuraavasti:

Taso 1: Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot perustuvat samanlaisille varoille tai veloille noteerattuihin hintoihin toimivilla markkinoilla.

Taso 2 ja Taso 3: Rahoitusinstrumenteille, joilla ei käydä kauppaa toimivilla markkinoilla, määritetään käypä arvo arvostusmenetelmän avulla. Menetelmissä käytetään havainnoitavissa olevaa markkinatietoa ja turvaudutaan mahdollisimman vähän yrityskohtaisiin arvioihin. Jos kaikki rahoitusinstrumentin käyvän arvon määrittämiseen tarvittavat merkittävät syöttötiedot ovat havainnoitavissa, instrumentti luokitellaan tasolle 2.

Taso 3: Rahoitusinstrumenteille, joilla ei käydä kauppaa toimivilla markkinoilla, määritetään käypä arvo arvostusmenetelmän avulla. Menetelmissä käytetään havainnoitavissa olevaa markkinatietoa ja turvaudutaan mahdollisimman vähän yrityskohtaisiin arvioihin. Rahoitusinstrumentti luokitellaan tasolle 3, jos yksi tai useampi merkittävä syöttötieto ei perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- ▶ 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Alla olevassa taulukossa on esitetty vain käypään arvoon arvostettavien lainasaamisten, ja joukkovelkakirjalainan tasearvot ja käyvät arvot, koska muiden rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvon arvioidaan vastaavan niiden käypiä arvoja.

LAINASAAMISEN JA JOUKKOVELKAKIRJALAINAN TASEARVOT, KÄYVÄT ARVOT JA TASO KÄYPIEN ARVOJEN HIERARKIASSA

(tuhatta euroa)	Liitetieto	31.12.2025		31.12.2024		Käyvän arvon hierarkia
		Tasearvot	Käyvät arvot	Tasearvot	Käyvät arvot	
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti						
Lainasaaminen	17	1 195	1 195	1 179	1 179	3
Jaksotettuun hankintameno						
Joukkovelkakirjalainat	21	48 669	48 250	47 831	49 250	1

Lainasaamisen käyvän arvon arvostamisessa sekä velka että optio on arvostettu erikseen. Arvostamisessa käytetyt menetelmät ovat seuraavat:

- Velkakomponentin arvostamisessa on käytetty Diskontattu kassavirta (DCF) -menetelmää.
- Diskontattu tulevat rahavirrat (koron maksut ja lainan takaisinmaksu)
- Option arvostamisessa on käytetty Black-Scholes- mallia

- Oman pääoman arvostamisessa on käytetty markkinalähestymistä
- Lainasaamisen käypä arvo on todennäköisyyksillä painotettu lopputulos lainan takaisin maksusta ja option toteutumisesta

Arvostuspäivänä 31.12.2025 KoskiRent Oyj:llä ei ole voimassa olevaa vaihto-oikeutta. Johdon arvion mukaan M-Partners Oy Ab pystyy todennäköisesti maksamaan lainan takaisin ennen kuin lainan vaihtaminen osakkeiksi on mahdollista.

Yhtiö on saanut tilikauden päättymisen jälkeen M-Partners Oy Ab:ltä ilmoituksen, että M-Partners Oy Ab aikoo maksaa pääomalainan sekä sille kertyneet korot takaisin vuoden 2026 aikana.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- ▶ 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

25 Rahoitusriskien hallinta

KoskiRentin toimintaan sisältyy erilaisia rahoitusriskejä. Rahoitusriskien hallinta on osa liiketoiminnan suunnittelua ja toiminnanohjausta. Sen tarkoituksena on tukea konsernin lyhyen ja pitkän aikavälin strategisten ja taloudellisten tavoitteiden suunnittelua ja käytännön toteutusta. Konserni pyrkii ylläpitämään asianmukaisia toimintaperiaatteita ja menettelyjä, jossa taloudelliset riskit tunnistetaan, määritetään ja hallitaan tavoitteiden mukaisesti. Hallitus tarkastaa ja hyväksyy riskienhallintaa koskevat toimintaperiaatteet.

KORKOHERKKYYS

(tuhatta euroa)

	31.12.2025	31.12.2024
Nousu 1%	-470	-457
Lasku 1%	470	457

Korkoherkkyyden laskennassa on huomioitu käyttörajoituksen alaiset rahavarat, joiden tuotto vaihtelee markkinakoron mukaisesti.

MARKKINARISKIT

Valuuttariski

KoskiRentin liiketoimintaan ei kohdistu merkittäviä valuuttariskejä. Konsernin liikevaihto koostuu vuokratuotoista, joiden maksut ovat euromääräisiä. Konsernin kulut ja investoinnit ovat myös euromääräisiä ja ne sovitaan ja maksetaan euroissa.

Korkoriski

KoskiRent altistuu korkoriskille pääasiassa korollisten velkojensa myötä. Konsernin korolliset nettovelat koostuvat lähes kokonaan vaihtuvakorkoisesta vakuudellisesta joukkovelkakirjalainasta, joka on sidottu 3 kuukauden euriborkorkoon. Konserni

seuraa markkinakorkojen kehitystä jatkuvasti. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on vähentää korkokulujen vaihtelua tuloslaskelmassa ja parantaa konsernin kassavirran ennakoitavuutta. Konserni seuraa oikaistua korkokatetta (ICR), joka on oikaistun käyttökatteen suhde oikaistuihin rahoituskuluihin. Oikaistavat erät ovat ei-jatkuvia eriä, jotka eivät suoraan liity liiketoimintaan tai vieraan pääoman juokseviin korkokustannuksiin. Konserni tavoittelee pitkällä aikavälillä yli kahden tasoa oikaistussa korkokatteessa.

Tilinpäätöshetkellä KoskiRentillä ei ole käytössä korkosuojausinstrumentteja.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- ▶ 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKI

Luotto- ja vastapuoliriskit liittyvät kaikkiin liiketoimintasuhteisiin, joissa KoskiRent altistuu riskeille siitä, että vastapuolen suoritus ei vastaa KoskiRentin vaatimuksia ja sopimuksellisia velvoitteita. Riski syntyy tyypillisesti investointi-, rahoitus- ja vuokraustapahtumissa. Riskin suuruus määräytyy liiketapahtuman koon ja vastapuolen luottokelpoisuuden ja suoriutumiskyvyn perusteella.

Luotto- ja vastapuoliriskin hallinnan tavoitteena on ennaltaehkäistä ja minimoida vastapuolista aiheutuvia haittoja ja mahdollisia tappioita sekä arvioida vaikutusten todennäköisyyksiä ja suuruutta ennen sitoumusten antamista.

Investoinneissa vastapuolena on ali-hankkijat, joille maksetaan toteutetusta suoritteesta. Alihankkijoiden panos vuokrakohteiden toimituksen ja vuokratuottojen saamisen kannalta on merkittävä. KoskiRent arvioi alihankkijoiden kykyä suoriutua sitoumuksistaan ennen sitoutumista vuokrakohteen toimittamiseen. Projektihenkilöstö valvoo urakoiden etene- mistä ja valmistumisaikataulua projektin edessä jatkuvasti. Lisäksi projektihenkilöstö suunnittelee ja pyrkii varmistamaan vaihtoehtoisen urakoitsijan tärkeimpiin suoritteisiin, jotta mahdollisesti aiheutuvia välillisiä vaikutuksia vastapuolten suoriutu- misista voidaan minimoida ja poistaa.

Rahoitustapahtumissa yhtiön johto ja hallitus tekevät kokonaisvaltaisen arvion sitoumusten vaikutuksista yhtiöön ja mahdollisesta vastapuoliriskistä, jos yhtiön antama sitoumus ei tuota tavoiteltua tulosta.

Yhtiön asiakkaat ovat kuntia ja julkishallin- non toimijoita. Historiassa yhtiön asiakas- kannassa ei ole ilmennyt luottotappioita. Asiakkaiden maksukyvyyn arvioidaan olevan erinomainen myös jatkossa. Yhtiö seuraa vuokrasaatavien maksuaikoja säännöllisesti ja ryhtyy tarvittaviin perintätoimiin saata- viensa turvaamiseksi, mikäli asiakkaat eivät noudata sovittuja maksuehtoja.

MYynti- JA VUOKRASAAMISTEN IKÄJAKAUMA

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Erääntymätön	180	81
Erääntynyt 1–30 päivää	–	1
Yhteensä	180	83

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- ▶ 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

LIKVIDITEETTI- JA JÄLLEENRAHOITUSRISKI

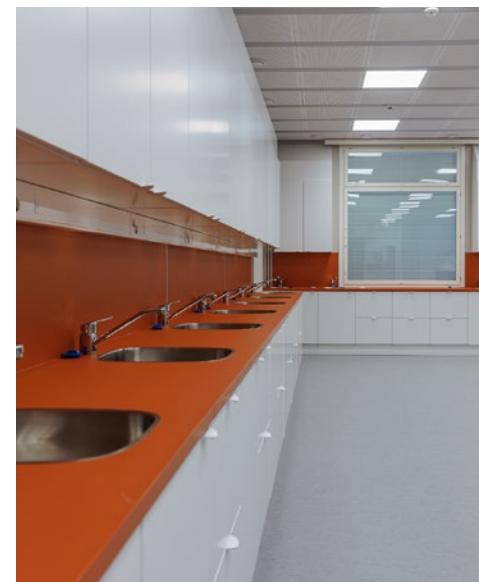
KoskiRentin likviditeetti- ja jälleenaohoitusriskillä tarkoitetaan riskiä, joka liittyy konsernin operatiiviseen toimintaan ja sen liikkeellelaskemien velkakirjojen takaisinmaksuun, jatkamiseen tai uudelleen rahoittamiseen.

Likviditeettiriskillä tarkoitetaan likvidien varojen riittävyttä tilanteessa, jossa liiketoimintaolosuhteet muuttuvat ja vaativat pääomapanostuksia. Likviditeettiriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää riittävä maksuvalmius ja varmistaa rahoituksen riittävän nopea saatavuus kaikissa olosuhteissa epävarmuuden vähentämiseksi.

Yhtiön tavoitteena on pitää käytettävissä olevia likvidejä varoja vähintään 6 kuukauden toiminta- ja korkokuluja vastaavan määrän.

KoskiRent rahoittaa nykyistä portfoliotaan ja sen tarvitsemaa rahoitusta liiketoiminnan rahavirralla. Uusinvestointien rahoitus toteutetaan liiketoiminnan rahavirralla, vieraan pääoman ehtoisella rahoituksella ja oman pääoman ehtoisin sijoituksin pääomistajan KoskiRent Group Oy:n toimesta. KoskiRent Group Oy:n tehtävänä on hankkia KoskiRent Group Oy:n tarvitsema oman pääoman ehtoinen rahoitus laskelmalla liikelle uusia osakkeita merkittäväksi nykyisille ja uusille omistajille.

Yhtiö pyrkii olemaan aktiivinen ja luotettava kumppani rahoitusmarkkinoilla käymällä jatkuvaa keskustelua ja selvitystä eri rahoitusvaihtoehdoista.



Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS
Konsernitase, IFRS
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:
1 Esittämisperusta
2 Segmenttitiedot
3 Liikevaihto
4 Ylläpito- ja korjauskulut
5 Käyvän arvon muutos
6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
7 Hallinnon kulut
8 Kululajikohtainen erittely
9 Henkilöstökulut
10 Muut tuotot ja kulut
11 Rahoitustuotot ja -kulut
12 Tuloverot
13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
14 Aineelliset hyödykkeet
15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
16 Aineettomat hyödykkeet
17 Lainasaamiset
18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
20 Oma pääoma
21 Lainat
22 Varaukset
23 Saadut ennako, ostovelat, muut velat
24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
▶ 25 Rahoitusriskien hallinta
26 Vastuut ja ehdolliset velat
27 Lähipiiritapahtumat
28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

RAHOITUSVELKOJEN MATUREITEETTIJAKAUMA 2025

(tuhatta euroa)	Kirjanpitoarvo	Rahavirta	2026	2027	2028	2029	2030
Rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	48 669	55 683*	3 813	51 870	–	–	–
Muut lainat	1 834	1 835	1 832	3	–	–	–
Ostovelat ja muut velat	1 640	1 640	1 640	–	–	–	–
Vuokrasopimusvelat	377	407	157	104	107	30	8
Yhteensä	52 520	59 565	7 442	51 978	107	30	8

* Joukkovelkakirjalainan rahavirran arvioinnissa käytetty viimeisintä markkinakorkonoteerausta 2,022 %.

RAHOITUSVELKOJEN MATUREITEETTIJAKAUMA 2024

(tuhatta euroa)	Kirjanpitoarvo	Rahavirta	2025	2026	2027	2028	2029
Rahoitusvelat							
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
Yhteensä	50 953	64 320	7 399	4 607	52 253	39	23

* Joukkovelkakirjalainan rahavirran arvioinnissa käytetty viimeisintä markkinakorkonoteerausta 2,715 %.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauman lisäksi yhtiön likviditeettiin ja jälleen rahoitukseen vaikuttaa merkittävästi nykyisten vuokrasopimusten jatkokaudet, joita johto arvioi jatkuvasti osana liiketoimintaa. Johdon arvio sisältää jatkovuokrakauden

pitäyden sekä vuokratason yksilöllisesti arvioituna jokaisesta voimassa olevasta vuokrasopimuksesta erikseen. Arviot sisältävät vain voimassa olevat sopimukset. Arviointikaudella vuokrasopimuksista vapautuvia tai tilinpäätöshetkellä

varastossa olevien moduulien uudelleenvuokrausta ei ole mukana arviossa. Johdon arviot jatkovuokrakausien pituudesta ja niiden vuokratasosta sisältävät merkittävää epävarmuutta.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- ▶ 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

VUOKRASAATAVIEN MATURITEETTIJAKAUMA 2025

(tuhatta euroa)	2026	2027	2028	2029	2030	Myöhemmin
Sopimuksen alaiset vuokrat	6 107	5 827	3 102	1 820	975	3 568
Yhteensä	6 107	5 827	3 102	1 820	975	3 568

VUOKRASAATAVIEN MATURITEETTIJAKAUMA 2024

(tuhatta euroa)	2025	2026	2027	2028	2029	Myöhemmin
Sopimuksen alaiset vuokrat	6 935	5 540	5 004	2 455	1 382	3 867
Yhteensä	6 935	5 540	5 004	2 455	1 382	3 867

PÄÄOMAN HALLINTA

Pääoman hallinnan tavoitteena on varmistaa tehokas pääomarakenne, joka takaa KoskiRent Oy:n toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla kaikissa olosuhteissa toimialan suhdannevaihteluista huolimatta.

KoskiRent seuraa pääomarakenteensa kehitystä tarkastelemalla luototusastettaan (LTV). Luototusaste esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta.

Yhtiön tavoite on parantaa pääomarakennetta pitkällä aikavälillä ja pitää luototusaste (LTV) 40–60 % välillä. Lisäksi yhtiö tavoittelee riittävää korkokatetasoa, jolla varaudutaan markkinakorkojen muutoksiin.

LUOTOTUSASTE JA OMAVARAISUUSASTE

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Luototusaste, %	55,2 %	51,1 %
Omavaraisuusaste, %	34,0 %	34,7 %

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- ▶ 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

26 Vastuut ja ehdolliset velat

Ehdollinen velka on mahdollinen velka, joka on syntynyt aikaisempien tapahtumien seurauksena ja sen olemassaolo varmistuu vasta kun yksi tai useampi epävarma tapahtuma, joka ei ole kokonaan konsernin määreysvallassa, toteutuu tai jää toteutumatta

tulevaisuudessa. Lisäksi ehdolliseksi velaksi katsotaan sellainen olemassa oleva velvoite, joka on syntynyt aikaisempien tapahtumien seurauksena, mutta, se ei todennäköisesti edellytä maksuvelvoitteen täyttämistä, tai sen suuruutta ei voida määrittää luotettavasti.

VASTUUT

(tuhatta euroa)

Velat, joiden vakuudeksi on annettu vakuuksia ja kiinnityksiä

	31.12.2025	31.12.2024
Joukkovelkakirjalainat	48 669	47 831
Muut lainat	24	542
Yhteensä	48 693	48 373

Vakuudet

Yrityskiinnitykset	142 360	142 360
Käteispantit	–	541
Käteispantit (osamaksulla hankittu kalusto)	25	42
Yhteensä	142 385	142 943

VELAKSI KIRJAAMATTOMAT SOPIMUSVELVOITTEET

KoskiRentillä on huolto- ja ylläpitosopimus alihankkijan kanssa kohteiden määräaikaistarkastuksista ja vikapäivityksestä. Velaksi kirjaamattoman sopimusvelvoitteen osuus liittyen huoltoon ja ylläpitoon ovat vuositasolla noin 40 tuhatta euroa. Huolto- ja

ylläpitosopimukseen voi kohdistua kustannustason nousua vastaavia korotuksia.

Tilinpäätöshetkellä allekirjoitettuihin vuokrasopimukseen liittyvien velvoitteiden täyttämiseksi KoskiRent Oyj:llä ei ole moduulikannan hankintaan koskevia sopimukseen perustuvia sitoumukset

M-Partners Oy Ab:lle. Muille alihankkijoille sopimukseen perustuvia sitoumuksia on 106 tuhatta euroa. Sopimusvelvoitteet ovat sopimukseen perustuvia sitoumuksia tilinpäätöshetkellä keskeneräisiin siirtoihin liittyviä tilattuja töitä, joiden laskutusperuste ei ole vielä täyttynyt.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- ▶ 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

KIINTEISTÖINVESTOINNIT

KoskiRent on velvollinen tarkistamaan vuosina 2018–2025 valmistuneista kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Tilikauden 2025 aikana valmistuneiden kiinteistöinvestointien viimeinen tarkistusvuosi on 2034.

Tarkistusvastuu

(tuhatta euroa)

	Viimeinen tarkistusvuosi	31.12.2025	31.12.2024
Arvonlisäveron palautusvastuu 2018	2027	230	345
Arvonlisäveron palautusvastuu 2019	2028	682	910
Arvonlisäveron palautusvastuu 2020	2029	368	460
Arvonlisäveron palautusvastuu 2021	2030	748	898
Arvonlisäveron palautusvastuu 2022	2031	1 177	1 373
Arvonlisäveron palautusvastuu 2023	2032	2 830	3 234
Arvonlisäveron palautusvastuu 2024	2033	2 101	2 364
Arvonlisäveron palautusvastuu 2025	2034	1 412	–
Yhteensä		9 549	9 584

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- ▶ 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

27 Lähipiiritapahtumat

LAATIMISPERIAATTEET

KoskiRent Oyj:n lähipiiriin kuuluu henkilö ja henkilön määräysvallassa olevat yhteisöt tai kyseisen henkilön läheinen perheenjäsen, jos henkilöllä on mahdollisuus käyttää määräysvaltaansa tai huomattavaa vaikutusvaltaa tai henkilö on KoskiRent Oyj:n tai KoskiRent Group Oy:n johtoon kuuluva avainhenkilö. Yhteisö kuuluu KoskiRent Oyj:n lähipiiriin, jos yhteisöllä on suoraan KoskiRent Oyj:n tai välillisesti KoskiRent Group Oy:n kautta mahdollisuus käyttää määräysvaltaansa tai huomattavaa vaikutusvaltaa taloutta ja toimintaa koskevia päätöksiä tehtäessä.

Liiketoimet lähipiirin kanssa on tehty tavanomaisin kaupallisin ehdoin. Lähipiiritapahtumina on esitetty liiketoimet lähipiirin kanssa, jotka eivät eliminoidu konsernitilinpäätöksessä.

Lähipiiri

KoskiRent Oyj:n lähipiiriin kuuluvat sen 100 %:sesti omistava emoyhtiö KoskiRent Group Oy (perustettu 14.6.2024), tytäryhtiö KoskiRent Palvelut Oy (perustettu 5.12.2024), osakkuusyhtiö M-Partners Oy Ab sekä muut lähipiiryhtiöt.

M-Partners Oy Ab:n ja KoskiRent Oyj:n välinen sopimussuhde on kuvattu tarkemmin liitetiedossa 1. Esittämisperusta. KoskiRent Oyj:n M-Partners Oy Ab:lle antamasta

lähipiirilainasta on kerrottu liitetiedoissa 17. Lainasaamiset ja 21. Lainat.

KoskiRent Oyj:n lähipiiriin kuuluu henkilö tai kyseisen henkilön läheinen perheenjäsen, jos henkilöllä on joko suoraan tai välillisesti emoyhtiö KoskiRent Group Oy:n kautta, joko määräysvalta, yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta KoskiRent Oyj:öön nähden. KoskiRent Oyj:n lähipiiriin luetaan johtoon kuuluvat avainhenkilöt, joihin kuuluvat sekä KoskiRent Oyj:n, että emoyhtiö KoskiRent Group Oy:n toimitusjohtaja, hallituksen jäsenet, johtoryhmä sekä heidän läheiset perheenjäsenensä ja yhteisöt, joissa heillä on määräysvalta tai yhteinen määräysvalta.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT JA AVOIMET SALDOT

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT 1.1.–31.12.2025

(tuhatta euroa)	M-Partners Oy Ab	KoskiRent Group Oy	Johtoon kuuluvat avainhenkilöt	Yhteensä
Palveluiden myynnit	51	–	–	51
Omaisuserien myynnit	28	–	–	28
Palveluiden ostot	339	284	49	671
Omaisuserien ostot	2 872	–	–	2 872
Saadut lainat ja oman pääoman sijoitukset	–	3 428	–	3 428
Lainasaamisen käyvän arvon muutos	16	–	–	16
Korkokulut	21	–	15	36

*Johtoon kuuluvilta avainhenkilöiltä tai heidän määräysvallassaan olevilta lähipiiryhtiöiltä ostetut palvelut ovat rahoituksen hankintaan liittyneitä kertaluonteisia palveluostoja.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS**Konsernitase, IFRS****Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS****Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS****Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:**

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- ▶ 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Tilikaudella 2025 yhtiö maksoi sopimukseen perustuvan 315 tuhannen euron suorituksen M-Partners Oy Ab:lle. Suoritus koski yhtiön vuonna 2023 tilaamaa päiväkotikohdetta, jonka hankinnan KoskiRent Oyj joutui keskeyttämään rahoituksen saatavuuden vuoksi. M-Partners Oy Ab sopi tilatun ja valmistetun kohteen myymisestä kolmannelle

taholle. Alkuperäisen kaupan peruuntumisesta ja kohteen uudelleen myymisestä aiheutuneista kustannuksista M-Partners Oy Ab:lle KoskiRent Oyj korvasi yhteistyösopimuksen mukaisesti 315 tuhatta euroa.

KoskiRent Oyj myy M-Partners Oy Ab:lle projektijohtopalveluita, jotka liittyvät

M-Partners Oy Ab:n toimittamiin suora myyntikohteisiin, jotka ovat pysyvää rakentamista. Kohteiden asiakkaina ovat suomalaiset kunnat, jotka hankkivat kohteita omaan taseeseensa. Projektijohtopalvelut ovat tavanomaisia rakennusurakoihin liittyviä työtehtäviä. Projektijohtopalvelut ovat hinnoittelultaan markkinaehtoisia.

AVOIMET SALDOT LÄHIPIIRIN KANSSA 31.12.2025

(tuhatta euroa)	M-Partners Oy Ab	Johtoon kuuluvat avainhenkilöt	Yhteensä
Lainasaamiset	1 195	–	1 195
Myyntisaamiset ja muut saamiset	274	96	370
Ostovelat ja muut velat	18	464	482

Tilikauden päättymisen jälkeen KoskiRent Oyj on saanut M-Partners Oy Ab:ltä tiedon, että M-Partners Oy Ab suunnittelee

maksavansa saamansa pääomallainan ja sille kertyneet korot takaisin vuoden 2026 aikana.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT 1.1.–31.12.2024

(tuhatta euroa)	M-Partners Oy Ab	KoskiRent Group Oy	Johtoon kuuluvat avainhenkilöt	Muu lähipiiri	Yhteensä
Palveluiden myynnit	130	–	–	–	130
Palveluiden ostot	195	1	491*	2	688
Omaisuuserien ostot	10 788	–	–	–	10 788
Saadut lainat ja oman pääoman sijoitukset	–	4 180	400	–	4 580
Lainasaamisen käyvän arvon muutos	221	–	–	–	221
Korkokulut	53	–	2	299	354

*Johtoon kuuluvilta avainhenkilöiltä tai heidän määräysvallassaan olevilta lähipiiriyrityiltä ostetut palvelut ovat rahoituksen hankintaan liittyneitä kertaluonteisia palveluostoja.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS**Konsernitase, IFRS****Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS****Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS****Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:**

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- ▶ 27 Lähipiiritapahtumat
- 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

AVOIMET SALDOT LÄHIPIIRIN KANSSA 31.12.2024

(tuhatta euroa)	M-Partners Oy Ab	Johtoon kuuluvat avainhenkilöt	Yhteensä
Lainasaamiset	1 179	–	1 179
Muut saamiset	33	–	33
Ostovelat ja muut velat	1 144	233	1 377
Muut lainat	–	400	400

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2024 KoskiRent Oyj:llä oli vanhoja ja uusia moduulihankintoja koskeviin sopimuksiin perustuvia veloitteita 1 206 tuhatta euroa.

JOHDON PALKAT

(tuhatta euroa)	Toimitusjohtaja		Muu johtoryhmä**		Hallitus		Yhteensä	
	1.1.2025– 31.12.2025*	1.1.2024– 31.12.2024	1.1.2025– 31.12.2025*	1.3.2024– 31.12.2024	1.1.2025– 31.12.2025	1.1.2024– 31.12.2024	1.1.2025– 31.12.2025	1.1.2024– 31.12.2024
Palkat ja palkkiot	–	-72	-126	-163	-66	-30	-192	-265
Eläkekulut	–	-25	-23	-29	–	–	-23	-54
Muut henkilösivukulut	–	-5	-10	-4	–	-0	-10	-9
Yhteensä	–	-103	-158	-196	-66	-30	-224	-329

*Johtoryhmän jäsen sekä toimitusjohtaja ovat siirtyneet emoyhtiön KoskiRent Group Oy palvelukseen 1.1.2025

**Johtoryhmä alkaen 1.3.2024

Toimitusjohtajan ja talousjohtajan palkat sisältyvät hallinnointipalkkioon, jota KoskiRent Group Oy veloittaa KoskiRent Oyj:ltä. Hallinnointipalkkioiden määrä oli tilikauden 2025 aikana yhteensä 284 tuhatta euroa ja ne sisältyvät

tuloslaskelmassa hallinnon kuluihin. Palkkojen ja sivukulujen osuus hallinnointipalkkiosta oli yhteensä 209 tuhatta euroa, josta toimitusjohtajan palkka sivukuluineen oli 96 tuhatta euroa ja muun johtoryhmän osuus 113 tuhatta euroa.

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Konsernitase, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS:

- 1 Esittämisperusta
- 2 Segmenttitiedot
- 3 Liikevaihto
- 4 Ylläpito- ja korjauskulut
- 5 Käyvän arvon muutos
- 6 Myynnin ja markkinoinnin kulut
- 7 Hallinnon kulut
- 8 Kululajikohtainen erittely
- 9 Henkilöstökulut
- 10 Muut tuotot ja kulut
- 11 Rahoitustuotot ja -kulut
- 12 Tuloverot
- 13 Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut
- 14 Aineelliset hyödykkeet
- 15 Vuokrasopimukset: Vuokralle ottaja
- 16 Aineettomat hyödykkeet
- 17 Lainasaamiset
- 18 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 19 Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ja rahavarat
- 20 Oma pääoma
- 21 Lainat
- 22 Varaukset
- 23 Saadut ennakot, ostovelat, muut velat
- 24 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja käypä arvo
- 25 Rahoitusriskien hallinta
- 26 Vastuut ja ehdolliset velat
- 27 Lähipiiritapahtumat
- ▶ 28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

28 Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Tilikauden päättymisen jälkeen yhtiö allekirjoitti lyhyen jatkosopimuksen yhden pienen koulurakennuksen sopimuskauden jatkamisesta 31.7.2027 saakka. Tilikauden päättymisen jälkeen kaksi vuokrasopimusta päättyi, joista toinen kohteista siirrettiin varastointialueelle jo tilikauden aikana ja toinen tilikauden päättymisen jälkeen. Tilikauden aikana päättyneistä vuokrasopimuksista toisen kohteen siirto toteutettiin vasta tilikauden päättymisen jälkeen.

Yhtiö osallistui tilikauden päättymisen jälkeen Vöyrin kunnan järjestämään tarjouskilpailuun tarjoamalla vapaita ydinportfolioon kuulumattomia moduuleja hankkeen toteuttamiseksi ja moduulien myymiseksi. Tilinpäätöksen julkistamishetkellä yhtiö on saanut tiedon, että se on voittanut tarjouskilpailun ja jätetty tarjous on käsitelty kunnan päättävissä elimissä. Tilinpäätöksen julkistamishetkellä päätöksistä on käynnissä tavanomainen valitusaika, jonka umpeuduttua päätös tulee lainvoimaiseksi ja mahdollistaa KVR-urakkasopimuksen allekirjoittamisen.

Yhtiö arvioi, että moduulien myynnistä saatavien varojen kassavaikutus on 900 tuhatta euroa ja lisäävän käyttörajoitusten alaisia kassavaroja 2 100 tuhatta euroa. Urakkasopimuksen ja toteuttamiseen liittyy tavanomaisia riskejä ja epävarmuuksia.

Yhtiön emoyhtiö KoskiRent Group Oy jatkaa varainhankinnan prosessia tavoitteenaan kasvurahoituksen varmistaminen vuoden 2026 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

An aerial photograph of a city, likely Helsinki, showing a river, dense green trees, and various buildings. The image is overlaid with a semi-transparent blue geometric shape in the top right corner. The text 'EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS' is written in large, white, bold, sans-serif capital letters in the lower-left quadrant.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

 KOSKIRENT

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Emoyhtiön tase

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

- 1 Laatusperiaatteet
- 2 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot
- 3 Tasetta koskevat liitetiedot
- 4 Vakuudet ja vastuusitoumukset
- 5 Lähipiiritapahtumat
- 6 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

(tuhatta euroa)	1.1.2025–31.12.2025	1.1.2024–31.12.2024
LIIKEVAIHTO	7 240	6 554
Liiketoiminnan muut tuotot	2	–
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	–	–1
Ulkopuoliset palvelut	–660	–458
Materiaalit ja palvelut yhteensä	–660	–459
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	–441	–325
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	–92	–121
Muut henkilösivukulut	–26	–26
Henkilöstökulut yhteensä	–559	–472
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	–4 608	–3 219
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	–	–490
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	–4 608	–3 709
Liiketoiminnan muut kulut	–2 086	–1 191
LIIKEVOITTO(-TAPPIO)	–670	722
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	138	225
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	–4 941	–6 169
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	–4 803	–5 944
VOITTO(TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	–5 473	–5 221
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	1 632	3 336
Tilinpäätössiirrot yhteensä	1 632	3 336
TILIKAUDEN VOITTO(TAPPIO)	–3 841	–1 885

Emoyhtiön tase

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Emoyhtiön tase

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

- 1 Laatumisperiaatteet
- 2 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot
- 3 Tasetta koskevat liitetiedot
- 4 Vakuudet ja vastuusitoumukset
- 5 Lähipiiritapahtumat
- 6 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Kehittämismenot	511	247
Muut aineettomat hyödykkeet	1 387	1 740
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	1 898	1 987
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistettut	56 379	53 868
Rakennukset ja rakennelmat yhteensä	56 379	53 868
Koneet ja kalusto	266	223
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	–	2 251
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	56 645	56 342
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	2	–
Muut saamiset	1 000	1 000
Sijoitukset yhteensä	1 002	1 000
Pysyvät vastaavat yhteensä	59 545	59 328
Vaihtuvat vastaavat		
Pitkäaikaiset saamiset		
Muut saamiset	4	4
Siirtosaamiset	806	1 539
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	810	1 543
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	180	83
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	96	0
Muut saamiset	3 025	4 333
Siirtosaamiset	985	873
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	4 286	5 289
Saamiset yhteensä	5 096	6 831
Rahat ja pankkisaamiset	1 514	1 686
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	6 611	8 517
Vastaavaa yhteensä	66 155	67 846

Emoyhtiön tase

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Emoyhtiön tase

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

- 1 Laatusperiaatteet
- 2 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot
- 3 Tasetta koskevat liitetiedot
- 4 Vakuudet ja vastuusitoumukset
- 5 Lähipiiritapahtumat
- 6 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	80	3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	14 160	10 810
Edellisten tilikausien voitto	-570	1 315
Tilikauden voitto (tappio)	-3 841	-1 885
Oma pääoma yhteensä	9 830	10 243
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Poistoero	-	1 632
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	-	1 632
Pakolliset varaukset		
Muut pakolliset varaukset	2 569	2 553
Pakolliset varaukset yhteensä	2 569	2 553
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Joukkovelkakirjalainat	50 000	50 000
Lainat rahoituslaitoksilta	3	23
Saadut ennakot	139	149
Pitkäaikaiset velat yhteensä	50 142	50 172
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	21	20
Saadut ennakot	144	61
Ostovelat	747	2 319
Velat saman konsernin yrityksille	464	-
Muut lyhytaikaiset velat	2 067	635
Siirtovelat	171	212
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	3 615	3 247
Vieras pääoma yhteensä	53 757	53 418
Vastattavaa yhteensä	66 155	67 846

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Emoyhtiön tase

► Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

- 1 Laatumisperiaatteet
- 2 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot
- 3 Tasetta koskevat liitetiedot
- 4 Vakuudet ja vastuusitoumukset
- 5 Lähipiiritapahtumat
- 6 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

Rahayksikkö EURO	1.1.2025–31.12.2025	1.1.2024–31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-5 473	-5 221
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	4 608	3 709
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-2	-
Rahoitustuotot ja -kulut	4 803	5 944
Varausten purku	-346	-498
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	3 591	3 934
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lis./väh.(+)	-299	469
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	466	810
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	3 757	5 213
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskul.	-4 155	-6 517
Saadut korot liiketoiminnasta	0	0
Rahavirta ennen poikkeuksellisia eriä	-398	-1 304
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-398	-1 304
Investointien rahavirta:		
Investoinnit rakennelmiin ja muihin pitkävaikutteisiin menoihin	-5 543	-13 854
Investoinnit muihin aineellisiin hyödykkeisiin	-306	-144
Investoinnit muihin aineettomiin hyödykkeisiin	-30	-179
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	28	-
Sijoitukset tytäryhtiöön	-2	-
Saadut korot investoinneista	-	225
Investointien rahavirta (B)	-5 853	-13 953
Rahoituksen rahavirta:		
Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus	3 428	3 030
Lainojen nostot	7 919	48 673
Lainojen takaisinmaksut	-5 268	-32 217
Joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskuun liittyvät kulut	-	-2 544
Rahoituksen rahavirta (C)	6 079	16 943
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys(+)/vähennys(-)	-172	1 686
Rahavarat tilikauden alussa	1 686	0
Rahavarat tilikauden lopussa	1 514	1 686

- ▶ 1 Laatumisperiaatteet
- ▶ 2 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot
- 3 Tasetta koskevat liitetiedot
- 4 Vakuudet ja vastuusitoumukset
- 5 Lähipiiritapahtumat
- 6 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

1 Laatumisperiaatteet

KoskiRent Oyj:n tilinpäätös on laadittu suomalaisen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaan. Tilinpäätös esitetään euroina. Kaikki tilinpäätöksessä ja liitetiedoissa esitetyt määrät on pyöristetty lähimpään tuhanteen, ellei toisin mainita. Tämän vuoksi yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa voi poiketa esitetystä summaluovusta.

Tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuden periaatteen mukaisesti. IFRS-konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 1. Esittämisperusta on kuvattu KoskiRent Oyj:n toiminnan jatkuvuuden arviointiin liittyvät seikat.



2 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

MYYNIN TULOUTUSPERIAATTEET

Liikevaihto koostuu siirtokelpoisten tilojen toimittamisesta ja vuokrauksesta ja asiakkailta saatavista vuokratuotoista sekä vuokrakohteisiin sovitusta lisätyölaskutuksesta ja ulkopuolisille tuotetuista projektijohtopalveluista liittyen siirtokelpoisten tilojen toimittamiseen.

Tiloja vuokrataan kaupungeille, kunnille ja muille julkisen sektorin toimijoille. Suurin osa tiloista toimii kouluina ja päiväkotina sekä pienemmässä määrin näiden yhteydessä tai erillisinä tiloina vuokrattuna sosiaali- ja terveyssektorille ja muihin käyttökohteisiin. Vuokrattavat tilat kootaan siirtokelpoisista ja muunneltavista moduuleista integroiduiksi tilaratkaisuiksi.

Saadut vuokratulot tuloutetaan vuokratuotoiksi tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Erillislaskutettavat lisätyötilaukset, jotka ovat osa vuokraa, tuloutetaan vuokratuotoiksi tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Muut erillislaskutettavat lisätyötilaukset tuloutetaan suoriteperusteisesti silloin, kun palvelu luovutetaan ostajalle. Liikevaihto ulkopuolisille tuotetusta projektijohtopalvelusta tuloutetaan suoriteperusteisesti silloin, kun palvelu luovutetaan ostajalle.

TILINTARKASTAJAN PALKKIOT

(tuhatta euroa)	1.1.2025–31.12.2025	1.1.2024–31.12.2024
Tilintarkastus	-78	-36
Tilintarkastuslain 1.1,2§:ssä tarkoitetut toimeksiannot	-1	-1
Veroneuvonta	-9	-17
Muut palvelut	-187	-227
Yhteensä	-275	-281

3 Tasetta koskevat liitetiedot

AINEELLISET JA AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla arvonalennuksilla.

Kehittämismenot aktivoidaan vain seuraavien ehtojen täyttyessä:

- Aineettoman hyödykkeen valmiiksi saattaminen on teknisesti toteutettavissa.
- Aikomus saattaa aineeton hyödyke valmiiksi ja käyttää hyödykettä tai myydä se.
- Pystytään käyttämään aineetonta hyödykettä tai myymään sen.
- Aineeton hyödyke tulee tuottamaan taloudellista hyötyä tulevaisuudessa.
- Riittävät tekniset, taloudelliset ja muut voimavarat ovat käytettävissä aineettoman hyödykkeen valmiiksi saattamiseksi.
- Aineettoman hyödykkeen kehitysvaiheen menot ovat määritettävissä luotettavasti.

Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet poistetaan tasapoistoin todennäköisenä taloudellisena vaikutusaikanaan seuraavasti:

Kehittämismenot	7 vuotta
Rakennelmat	3–25 vuotta
Koneet ja kalusto	3–20 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	3–19 vuotta

Rakennelmien, joiden poistoaika on 25 vuotta, hankintameno poistetaan tasapoistoin huomioiden 20 % jäännösarvo.

Muut pitkävaikutteiset menot ovat ennallistamistöistä kirjattuja menoja, jotka kirjataan pakollisiin varauksiin. Ennallistamisveloitteet koostuvat moduulien poissiirtämisestä kunnan hallinnoimalta maa-alueelta sekä mahdollisista maa-alueisiin ja perustuksiin liittyvistä ennallistamistoimista, mikäli näin on erikseen vuokrasopimuksessa ja vuokrasopimukseen liittyvissä tarjousasiakirjoissa sovittu.



PYSYVIIN VASTAAVIIN KUULUVIEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET JA POISTOT

Pysyvien vastaavien muutokset: (tuhatta euroa)

31.12.2025

31.12.2024

Kehittämismeno		
Hankintameno 1.1	281	102
Lisäykset	306	179
Vähennykset	–	–
Hankintameno 31.12	587	281
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1	-34	-6
Poistot ja arvonalentumiset	-42	-28
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-76	-34
Hankintameno 31.12	587	281
Kertyneet poistot 31.12	-76	-34
Kirjanpitoarvo 31.12	511	247
Muut aineettomat hyödykkeet		
Hankintameno 1.1	2 363	982
Lisäykset	362	1 381
Vähennykset	–	–
Hankintameno 31.12	2 725	2 363
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1	-623	-279
Poistot ja arvonalentumiset	-715	-345
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-1 338	-623
Hankintameno 31.12	2 725	2 363
Kertyneet poistot 31.12	-1 338	-623
Kirjanpitoarvo 31.12	1 387	1 740

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Emoyhtiön tase

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

1 Laatusperiaatteet

2 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

▶ 3 Tasetta koskevat liitetiedot

4 Vakuudet ja vastuusitoumukset

5 Lähipiiripahtumat

6 Liitetiedot henkilöstöstä ja
toimielinten jäsenistä

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Emoyhtiön tase

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

- 1 Laatusperiaatteet
- 2 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot
- ▶ 3 Tasetta koskevat liitetiedot
- 4 Vakuudet ja vastuusitoumukset
- 5 Lähipiiritapahtumat
- 6 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

**Pysyvien vastaavien muutokset:
(tuhatta euroa)**

	31.12.2025	31.12.2024
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1	65 903	54 811
Lisäykset	6 304	11 092
Vähennykset	–	–
Hankintameno 31.12	72 207	65 903
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1	-12 035	-8 735
Poistot ja arvonalentumiset	-3 793	-3 301
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-15 828	-12 035
Hankintameno 31.12	72 207	65 903
Kertyneet poistot 31.12	-15 828	-12 035
Kirjanpitoarvo 31.12	56 379	53 868
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1	272	71
Lisäykset	128	201
Vähennykset	-37	–
Hankintameno 31.12	362	272
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1	-49	-13
Poistot ja arvonalentumiset	-59	-36
Vähennykset	11	–
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-96	-49
Hankintameno 31.12	362	272
Kertyneet poistot 31.12	-96	-49
Kirjanpitoarvo 31.12	266	223
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	2 251	859
Lisäykset	3 890	12 948
Vähennykset ja siirrot muihin eriin	-6 141	-11 556
Hankintameno 31.12.	0	2 251
Sijoitukset		
Hankintameno 1.1.	1 000	1 000
Lisäykset	2	–
Vähennykset	–	–
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 002	1 000

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS**Emoyhtiön tase****Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS**

- 1 Laatusperiaatteet
- 2 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot
- ▶ 3 Tasetta koskevat liitetiedot
- 4 Vakuudet ja vastuusitoumukset
- 5 Lähipiiritapahtumat
- 6 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

Pysyvien vastaavien poistot:**(tuhatta euroa)**

	1.1.2025–31.12.2025	1.1.2024–31.12.2024
Kehittämismenot	-42	-28
Muut aineettomat hyödykkeet	-715	-345
Rakennukset ja rakennelmat	-3 793	-2 811
Koneet ja kalusto	-59	-36
Arvon alentumiset	–	-490
Poistot yhteensä	-4 608	-3 709

SAAMISET SAMAN KONSERNIN YHTIÖILTÄ**(tuhatta euroa)**

	31.12.2025	31.12.2024
Muut saamiset	96	0
Yhteensä	96	0

SIIRTOSAAMISIIN LIITTYVÄT OLENNAISET ERÄT**(tuhatta euroa)**

	31.12.2025	31.12.2024
Korkotulot	400	320
Menoennakot	18	18
JVK-lainan pääoma-alennus ja liikkeseenlaskumenot	1 219	2 031
Muut siirtosaamiset	155	42
Yhteensä	1 791	2 411

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

(tuhatta euroa)	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Edellisten tilikausien voitto	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025	3	10 810	-570	10 243
Tilikauden voitto (tappio)	–	–	-3 841	-3 841
Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus	–	3 428	–	3 428
Osakepääoman korotus	78	-78	–	–
Oma pääoma 31.12.2025	80	14 160	-4 411	9 830

(tuhatta euroa)	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Edellisten tilikausien voitto	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	3	6 630	1 315	7 948
Tilikauden voitto (tappio)	–	–	-1 885	-1 885
Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus	–	3 030	–	3 030
Lainojen konvertointi SVOP-sijoitukseksi	–	1 150	–	1 150
Oma pääoma 31.12.2024	3	10 810	-570	10 243

*Joukkovelkakirjalainan liikkeeseen laskun yhteydessä KoskiRent Oyj:stä KoskiRent Group Oy:öön siirrettiin 1 150 tuhatta euroa lainavastuita, joista syntyneet saamiset konvertoitiin SVOP-sijoitukseksi

KoskiRent Oyj:llä on tilinpäätöshetkellä yhteensä 23 090 A-sarjan osaketta ja yksi B-sarjan osake, jotka emoyhtiö KoskiRent Group Oy on pantannut 10. heinäkuuta 2024 päivätyn vakuussopimuksen mukaisesti tietyille vakuusosapuolille, joita Nordic Trustee Oy edustaa vakuusagenttina.

Yhtiön osakkeet jakautuvat A-sarjan ja B-sarjan osakkeisiin. B-sarjan osakkeet eroavat A-sarjan osakkeista siten, että B-sarjan osakkeilla ei ole äänioikeutta eikä oikeutta osinkoon.

LASKELMA JAKOKELPOISESTA VAPAASTA OMASTA PÄÄOMASTA

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Edellisten tilikausien voittovarot	-570	1 315
Tilikauden voitto (tappio)	-3 841	-1 885
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	14 160	10 810
Aktivoidut kehittämismenot	-511	-247
Yhteensä	9 239	9 993

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Emoyhtiön tase

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

- 1 Laatumisperiaatteet
- 2 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot
- 3 Tasetta koskevat liitetiedot
- 4 Vakuudet ja vastuusitoumukset
- 5 Lähipiiritapahtumat
- 6 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

RAHOITUSJÄRJESTELYT JA JOUKKOVELKAKIRJALAINA

KoskiRent Oyj:n täysin omistama emoyhtiö KoskiRent Group Oy teki tilikauden 2025 aikana yhteensä 3 428 tuhannen euron sijoitukset KoskiRent Oyj:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, joka sisältää 78 tuhatta euroa osakepääoman korotusta. Osakepääoman korotus liittyy joukkovelkakirjalainan listausprosessiin Nasdaq Helsinkiin ja yhtiömuodon muutokseen osakeyhtiöstä julkiseksi osakeyhtiöksi. Emoyhtiö KoskiRent Group Oy:llä on yhdeltä sijoittajalta 58 tuhannen euron peruuttamaton merkintäsitoumus, jota ei

ole vielä maksettu ja josta maksettavat varat emoyhtiö tulee sijoittamaan KoskiRent Oyj:n sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

KoskiRent Oyj on laskenut liikkeelle joukkovelkakirjalainan 28.6.2024, jolla uudelleen rahoitettiin vanhat velat pois lukien ajoneuvojen rahoitukset. Lisäksi joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskusta syntyneillä varoilla investointiin yksi uusi kohde ja loput varoista siirrettiin käyttörajoitusten alaisten varojen tilille odottamaan uusia investointeja. Rahoitussopimus on nimellisarvoltaan 50 miljoonan euron suuruinen, vakuudellinen joukkovelkakirjalaina.

Joukkovelkakirjalaina on ollut kaupan-käynnin kohteena Frankfurt Open Market -pörssissä liikkeelle laskustaan saakka sekä tilikauden aikana yhtiö listasi joukkovelkakirjalainan Nasdaq Helsinkiin 14.7.2025. Joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 28.6.2027. Joukkovelkakirjalainan ehdot ovat julkaistu ja saatavilla yhtiön kotisivuilla www.modulo.fi/sijoittajille.

Joukkovelkakirjalainan kovenanttiehdot on kuvattu tarkemmin IFRS-tilinpäätöksen liitetiedossa 21. Lainat.

JOUKKOVELKAKIRJALAINA

Liikkeeseenlaskupäivä	Lopullinen eräpäivä	Korko, %	Valuutta	Tasearvo, tuhatta euroa	
				31.12.2025	31.12.2024
28.6.2024	28.6.2027	Euribor 3kk + 5,5	EUR	50 000	50 000

VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Ostovelat	101	-
Muut velat	3	-
Siirtovelat	360	-
Yhteensä	464	-

SIIRTOVELKoihin sisältyvät olennaiset erät

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Lomapalkat	71	70
Palkkojen ja lomapalkkojen sivukulut	50	42
Korot	51	78
Investoinnit rakennelmiin	-	23
Yhteensä	171	212

4 Vakuudet ja vastuusitoumukset

Vastuut ja vakuudet tase-erittäin ja vakuuslajeittain

(tuhatta euroa)	31.12.2025	31.12.2024
Leasingvuokrasopimusvastuut (sisältäen alv 25,5 %)		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	46	18
Myöhemmin maksettavat	157	43
Yhteensä	203	61
Vuokravastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	14	9
Yhteensä	14	9
Velat, joiden vakuudeksi on annettu muita vakuuksia		
Lainat rahoituslaitoksilta	24	42
Käteispantit (osamaksulla hankittu kalusto)	25	42
Muut velat	–	500
Käteispantit	–	541
Käteispantit yhteensä	25	583
Velat, joiden vakuudeksi on annettu yritys kiinnitys		
Joukkovelkakirjalainat	50 000	50 000
Vakuudeksi annetut yritys kiinnitykset	142 360	142 360
Kiinnitykset yhteensä	142 360	142 360

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Emoyhtiön tase

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

1 Laatumisperiaatteet

2 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

3 Tasetta koskevat liitetiedot

▶ 4 Vakuudet ja vastuusitoumukset

5 Lähipiiritapahtumat

6 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

- 1 Laatumisperiaatteet
- 2 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot
- 3 Tasetta koskevat liitetiedot
- 4 Vakuudet ja vastuusitoumukset
- 5 Lähipiiritapahtumat
- 6 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

VELAKSI KIRJAAMATTOMAT SOPIMUSVELVOITTEET

KoskiRent Oyj:llä on huolto- ja ylläpitosopimus alihankkijan kanssa kohteiden määräaikaistarkastuksista ja vikapäivityksestä. Velaksi kirjaamattoman sopimusvelvoitteen osuus liittyen huoltoon ja ylläpitoon on vuositasolla 38 tuhatta euroa.

Allekirjoitettuihin vuokrasopimuksiin liittyvien veloitteiden täyttämiseksi KoskiRentillä on muille alihankkijoille koskevat sopimukseen perustuvat sitoumukset yhteensä 2 tuhatta euroa.

Sopimusvelvoitteet ovat sopimukseen perustuvia sitoumuksia tilinpäätöshetkellä keskeneräisistä alihankintatoista, joiden laskutusperuste ei ole vielä täyttynyt.

KIINTEISTÖINVESTOINNIT

Yhtiö on velvollinen tarkistamaan vuosina 2018–2025 valmistuneista kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Tilikauden 2025 aikana valmistuneiden kiinteistöinvestointienviimeinen tarkistusvuosi on 2034.



Tarkistusvastuu

(tuhatta euroa)	Viimeinen tarkistusvuosi	31.12.2025	31.12.2024
Kiinteistöinvestoinnin arvonalisäverovastuu 2018	2027	230	345
Kiinteistöinvestoinnin arvonalisäverovastuu 2019	2028	682	910
Kiinteistöinvestoinnin arvonalisäverovastuu 2020	2029	368	460
Kiinteistöinvestoinnin arvonalisäverovastuu 2021	2030	748	898
Kiinteistöinvestoinnin arvonalisäverovastuu 2022	2031	1 177	1 373
Kiinteistöinvestoinnin arvonalisäverovastuu 2023	2032	2 830	3 234
Kiinteistöinvestoinnin arvonalisäverovastuu 2024	2033	2 101	2 364
Kiinteistöinvestoinnin arvonalisäverovastuu 2024	2034	1 412	–
Yhteensä		9 549	9 584

5 Lähipiiritapahtumat

KoskiRent Oyj:n lähipiiriin kuuluu henkilö ja henkilön määräysvallassa olevat yhteisöt tai kyseisen henkilön läheinen perheenjäsen, jos henkilöllä on mahdollisuus käyttää määräysvaltaansa tai huomattavaa vaikutusvaltaa tai henkilö on KoskiRent Oyj:n tai KoskiRent Group Oy:n johtoon kuuluva avainhenkilö. Yhteisö kuuluu KoskiRent Oyj:n lähipiiriin, jos yhteisöllä on suoraan

KoskiRent Oyj:n tai välillisesti KoskiRent Group Oy:n kautta mahdollisuus käyttää määräysvaltaansa tai huomattavaa vaikutusvaltaa taloutta ja toimintaa koskevia päätöksiä tehtäessä.

Liiketoimet lähipiirin kanssa on tehty tavanomaisin kaupallisin ehdoin. Lähipiiritapahtumina on esitetty liiketoimet lähipiirin kanssa, jotka eivät eliminoidu konsernitilinpäätöksessä.

Lähipiiri

KoskiRent Oyj:n lähipiiriin kuuluvat sen 100 %:sesti omistava emoyhtiö KoskiRent Group Oy, tytäryhtiö KoskiRent Palvelut Oy, osakkuusyhtiö M-Partners Oy Ab sekä muut lähipiiriyhtiöt. KoskiRent Oyj:n lähipiiriin luetaan myös KoskiRent Oyj:n ja KoskiRent Group Oy:n toimitusjohtaja, hallituksen jäsenet, johtoryhmä sekä heidän läheiset perheenjäsenensä ja yhteisöt, joissa heillä on määräysvalta tai yhteinen määräysvalta.

LÄHIPIIRILIIKETOIMET

(tuhatta euroa)	1.1.2025–31.12.2025	1.1.2024–31.12.2024
Ostot	3 579	11 830
Myynnit	79	210
Saadut oman pääoman sijoitukset	3 428	4 180
Saamiset	1 770	1 353
Velat	482	1 777

Saamiset sisältävät yhtiön M-Partners Oy Ab:lle antaman osakeyhtiölain 12:1§:ssä tarkoitettun oman pääoman ehtoisen pääomallainan, määrältään 1 000 tuhatta euroa. 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. Lainan pääomalle on vaihto-oikeus yhtiön osakkeiksi. Vaihto-oikeus alkaa 1.1.2027.

KoskiRent Oyj myy M-Partners Oy Ab:lle projektijohtopalveluita, jotka liittyvät M-Partners Oy Ab:n toimittamiin suora myyntikohteisiin, jotka ovat pysyvää rakentamista. Kohteiden asiakkaina ovat suomalaiset kunnat, jotka hankkivat kohteita omaan taseeseensa. Projektijohtopalvelut ovat tavanomaisia rakennusurakoihin liittyviä työtehtäviä. Projektijohtopalvelut ovat hinnoittelultaan markkinaehtoisia.

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2025 KoskiRent Oyj:llä ei ole sopimukseen perustuvia sitoumuksia M-Partners Oy Ab:lle.

Tilikauden päättymisen jälkeen KoskiRent Oyj on saanut M-Partners Oy Ab:ltä tiedon, että M-Partners Oy Ab suunnittelee maksavansa saamansa pääomallainan ja sille kertyneet korot takaisin vuoden 2026 aikana.

Johdon palkat ja palkat on eritelty liitetietojen kohdassa 6 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä.

6 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

HENKILÖSTÖ KESKIMÄÄRIN

	1.1.2025-31.12.2025	1.1.2024-31.12.2024
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana	7	9

PALKAT JA PALKKIOT

(tuhatta euroa)	1.1.2025-31.12.2025	1.1.2024-31.12.2024
Hallitus		
Palkat ja palkkiot	-66	-30
Sivukulut	-	-0
Yhteensä	-66	-30
Toimitusjohtaja*		
Palkat ja palkkiot	-	-72
Eläkekulut	-	-25
Sivukulut	-	-5
Yhteensä	-	-103
Muu johtoryhmä*		
Palkat ja palkkiot	-126	-163
Eläkekulut	-23	-29
Sivukulut	-4	-4
Yhteensä	-153	-196

*Johtoryhmän jäsen sekä toimitusjohtaja ovat siirtyneet emoyhtiön KoskiRent Group Oy palvelukseen 1.1.2025 Johtoryhmä alkaen 1.3.2024

Toimitusjohtajan ja talousjohtajan palkat sisältyvät hallinnointipalkkioon, jota KoskiRent Group Oy veloittaa KoskiRent Oyj:ltä. Hallinnointipalkkioiden määrä oli tilikauden 2025 aikana yhteensä 284 tuhatta euroa ja ne sisältyvät tuloslaskelmassa

hallinnon kuluihin. Palkkojen osuus hallinnointipalkkiosta oli yhteensä 209 tuhatta euroa, josta toimitusjohtajan palkka oli 96 tuhatta euroa ja muun johtoryhmän osuus 113 tuhatta euroa.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Sovellettavia tilinpäätössäännöksiä noudattaen laadittu tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan sekä yrityksen että sen konsernitilinpäätökseen sisältyvien yritysten kokonaisuuden varoista, vastuista, taloudellisesta asemasta sekä voitosta tai tappiosta. Toimintakertomuksessa on todenmukaisen kuvan antava selostus yhtäältä yrityksen ja toisaalta sen konsernitilinpäätökseen sisältyvien yritysten kokonaisuuden liiketoiminnan kehittämisestä ja tuloksesta sekä kuvaus merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä ja muusta yrityksen tilasta.

Teuvalla 28. huhtikuuta 2026

Mika Koski
Toimitusjohtaja

Ville-Veikko Heikkinen
Hallituksen puheenjohtaja

Jenni Airaksinen
Hallituksen jäsen

Antti Keränen
Hallituksen jäsen

Tapani Koski
Hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Oulussa, 28. huhtikuuta 2026

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Sami Posti
KHT



Tilintarkastuskertomus

KoskiRent Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS-tilinpäätösstandardit) mukaisesti
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet KoskiRent Oyj:n (y-tunnus 2539752-6) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2025. Tilinpäätös sisältää:

- konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, jotka sisältävät olennaisen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskevan informaation ja muuta selittävää informaatiota
- emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1-kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 7.

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

Yhteenveto



- Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus: 900 tuhatta euroa, joka on noin 1 % kokonaisvaroista.
- Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen laajuuteen sisältyivät kaikki merkittävät yhtiöt kattaen valtaosan konsernin liikevaihdosta, varoista ja veloista.
- Sijoituskiinteistöjen arvostus - Moduulikanta
- Rahoitus

Osana tilintarkastuksen suunnittelua olemme määrittäneet olennaisuuden ja arvioineet riskiä siitä, että tilinpäätöksessä on olennainen virheellisyys. Erityisesti olemme arvioineet alueita, joiden osalta johto on tehnyt subjektiivisia arvioita. Tällaisia ovat esimerkiksi merkittävät kirjanpidolliset arviot, joihin liittyy oletuksia ja tulevien tapahtumien arviointia.

Olennaisuus

Tarkastuksemme suunnitteluun ja suorittamiseen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Tilintarkastuksen tavoitteena on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena olennaista virheellisyttä. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä. Niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Perustuen ammatilliseen harkintaamme määritimme olennaisuuteen liittyen tiettyjä kvantitatiivisia raja-arvoja, kuten alla olevassa taulukossa kuvatun konsernitilinpäätökselle määritetyn olennaisuuden. Nämä raja-arvot yhdessä kvalitatiivisten tekijöiden kanssa auttoivat meitä määrittämään tarkastuksen kokonaislaajuuden ja yksittäisten tilintarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden sekä arvioimaan virheellisyyksien vaikutusta tilinpäätökseen kokonaisuutena.

Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus	900 tuhatta euroa (edellinen vuosi 914 tuhatta euroa)
Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde	1 % kokonaisvaroista
Perustelut vertailukohteen valinnalle	Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohdaksi taaseen loppusumman, koska käsityksemme mukaan tilinpäätöksen lukijat käyttävät sitä arvioidessaan konsernin suoritumista sijoituskiinteistötoimialalla. Lisäksi kokonaisvarat ovat yleisesti hyväksytyt vertailukohde erityisesti sijoituskiinteistöalalla. Valitsimme sovellettavaksi prosenttiosuudeksi 1 %, joka on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksytyjen määrällisten rajojen puitteissa.

Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen

Tilintarkastuksemme laajuutta määrittäessämme olemme ottaneet huomioon KoskiRent-konsernin rakenteen, toimialan sekä taloudelliseen raportointiin liittyvät prosessit ja kontrollit.

Tilintarkastustoimenpiteemme kattoivat valtaosan konsernin liikevaihdosta, varoista ja veloista. Konsernin tarkastuksen painopiste on ollut emoyhtiössä, jossa suoritimme tilintarkastuksen yhtiön koosta ja

riskien luonteista johtuen. Olemme hankkineet emoyhtiössä suoritettujen tilintarkastustoimenpiteiden sekä konsernin tasolla suorittamiemme tilintarkastustoimenpiteiden kautta riittävän määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konsernin taloudellisista tiedoista kokonaisuutena konsernitilinpäätöstä koskevan lausuntomme perustaksi.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessamme sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Otamme kaikissa tilintarkastuksissamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän sisältyy arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa
<p>Sijoituskiinteistöjen arvostus - Moduulikanta <i>Asiaa koskevia tietoja on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 5 ja 13.</i></p> <p>Moduulikannan määrä konsernitaseessa on noin 83 947 tuhatta euroa ja se on merkittävin tase-erä. Moduulikannan arvostaminen käypään arvoon edellyttää johdolta merkittävässä määrin harkintaa.</p> <p>Sijoituskiinteistöjen arvostus on tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka johtuen tase-erän koosta ja johdon harkintaan perustuvasta arvionvaraisuudesta käyvän arvon määrittämisessä.</p> <p>Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.</p>	<p>Sijoituskiinteistöjen tarkastuksessa keskityimme erityisesti johdon harkintaa edellyttäviin arvioihin. Tilintarkastustyhömme sisältyi muun muassa seuraavia toimenpiteitä:</p> <ul style="list-style-type: none">• Päivitimme käsityksemme yhtiön arvonmäärittämenetelmistä liittyen sijoituskiinteistöihin.• Arvioimme sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämlaskelmissä käytettyjä johdon harkintaa edellyttäviä olettamuksia ja testasimme laskelmissä käytettyjä merkittäviä olettamuksia. Käytimme arvioinnissa apuna arvonmäärittämissasiantuntijotamme.• Haastattelimme yhtiön käyttämää ulkopuolista auktorisoitua kiinteistöarvioijaa (AKA) arvioidaksemme sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämissä käytettyjen menetelmien asianmukaisuutta.• Tutustuimme fyysisesti yhtiön moduuleihin valitussa lokaatiossa.

	<ul style="list-style-type: none"> • Arvioimme sijoituskiinteistöjä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta
Konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	
<p>Rahoitus</p> <p><i>Asiaa koskevia tietoja on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 1, 21, 23, 24, 25, 26 ja 28 sekä emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedoissa 3 ja 4.</i></p> <p>Konsernin taseen osoittamien lyhytaikaisten velkojen määrä tilinpäätöshetkellä oli noin 4 153 tuhatta euroa. Lyhytaikaisten varojen määrä tilinpäätöshetkellä oli noin 5 048 tuhatta euroa, josta käyttörajoituksen alaisten rahavarojen osuus oli noin 3 025 tuhatta euroa. Lisäksi konsernin taseeseen sisältyi tilinpäätöshetkellä määrältään noin 48 669 tuhannen euron joukkovelkakirjalaina, jonka lopullinen eräpäivä on 28.6.2027.</p> <p>Emoyhtiön taseen osoittamien lyhytaikaisten velkojen määrä tilinpäätöshetkellä oli noin 3 615 tuhatta euroa. Lyhytaikaisten varojen määrä tilinpäätöshetkellä oli noin 6 611 tuhatta euroa, josta käyttörajoitusten alaisten rahavarojen osuus oli 3 025 tuhatta euroa. Emoyhtiön tilinpäätöksessä edellä mainitun 28.6.2027 lopullisesti erääntyvän joukkovelkakirjalainan määrä on 50 000 tuhatta euroa.</p> <p>Kuten tilinpäätöksen liitetiedossa 1 on kuvattu, yhtiö on tunnistanut toiminnan jatkuvuuteen liittyviä riskejä. Erityisesti riskit liittyvät rahoitussopimuksen velvoitteisiin ja kovenanttiehtoihin, jotka on kuvattu liitetiedossa 21. Kuten liitetiedossa 1 on kuvattu, yhtiöllä on käynnissä toimet, joilla pyritään varmistamaan yhtiön kovenanttiehtojen täyttyminen. Näihin toimiin sisältyy mahdolliset käyttöpääomarahojen järjestelyt ja markkinatilanteen salliessa ydinportfolioon kuulumattomien kohteiden divestointi. Kovenanttiehtojen täyttymisen edellytyksenä on onnistuminen vapaiden moduulien uudelleenvuokrauksessa suunnitellusti. Lisäksi yhtiö on saanut M-Partners Oy:ltä kirjallisen ilmoituksen antamansa pääomalainan, yhteensä 1 000 tuhatta euroa, takaisinmaksusta vuoden 2026 aikana. Edellä mainitut toimenpiteet tukevat</p>	<p>Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa</p> <p>Osana tilintarkastustoimenpiteitämme muodostimme käsityksen johdon prosesseista maksuvalmiuden ja rahoitusriskien hallinnassa. Tilintarkastustyöhömmme sisältyi muun muassa seuraavia toimenpiteitä:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arvioimme johdon tekemiä budjetteja, kassavirtaennusteita ja eri rahoitusskenaarioita. • Tarkastimme rahoitussopimuksia. • Arvioimme tilikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia ja osoitimme tiedusteluja johdolle tilikauden päättymisen jälkeisten tapahtumien identifioimiseksi. • Tarkastimme maksuvalmiuteen ja rahoitusriskeihin liittyviä liitetietoja.

erityisesti rahoitussopimukseen liittyvän kassa- ja ICR-kovenanttiehtojen täyttymistä.

Yhtiö on arvioinut liitetiedossa 1 kuvattujen toimenpiteiden vaikutuksen kattavan riittävästi liiketoiminnan kulut ja sitoumukset seuraavan 12 kuukauden aikana. Kuten liitetiedossa 1 on kuvattu, on tilinpäätös näin ollen laadittu toiminnan jatkuvuuden pohjalta.

Rahoitus on tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka, koska rahoitustilanteen arviointi ja kassavirtaennusteiden laatiminen edellyttävät johdolta merkittävää harkintaa.

Emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettuja merkittäviä olennaisen virheellisuuden riskejä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS-tilinpäätösstandardit) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia,

jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

- Suunnittelemme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voisi kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koitua yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 16.11.2022 alkaen yhtäjaksoisesti 4 vuotta. KoskiRent Oyj:stä tuli yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö 16.7.2025. Olemme toimineet yhtiön tilintarkastajana koko sen ajan, kun se on ollut yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Oulussa 28.4.2026

PricewaterhouseCoopers Oy

Tilintarkastusyhteisö

Sami Posti

KHT

Riippumattoman tilintarkastajan raportti Koskirent Oyj:n ESEF-tilinpäätöksestä

Koskirent Oyj:n hallitukselle

Olemme suorittaneet kohtuullisen varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena on Koskirent Oyj:n (Y-tunnus 2539752-6) komission teknisen sääntelystandardin mukaisesti laadittu tilinpäätös 743700KT8AGEL7YKMC35-2026-04-28 tilikaudelta 1.1.2025–31.12.2025.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat yhtiön toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen (ESEF-tilinpäätös) laatimisesta siten, että ne täyttävät komission teknisen sääntelystandardin vaatimukset. Tähän vastuuseen kuuluu

- laatia ESEF-tilinpäätös XHTML-muodossa komission teknisen sääntelystandardin artiklan 3 mukaisesti
- merkitä ESEF-tilinpäätökseen sisältyvän konsernitilinpäätöksen päälaskelmat, liitetiedot ja yhtiön tunnistetiedot iXBRL-merkein komission teknisen sääntelystandardin artiklan 4 mukaisesti sekä
- varmistaa ESEF-tilinpäätöksen ja tilintarkastetun tilinpäätöksen keskinäinen yhdenmukaisuus.

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia ESEF-tilinpäätöksen komission teknisen sääntelystandardin vaatimusten mukaisesti.

Tilintarkastajan riippumattomuus ja laadunhallinta

Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme toimeksiantoa ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Tilintarkastaja soveltaa kansainvälistä laadunhallintastandardia ISQM 1, jonka mukaan tilintarkastusyhteisön on suunniteltava, otettava käyttöön ja pidettävä toiminnassa laadunhallintajärjestelmä, mukaan lukien eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettavien säädöksiin ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamista koskevat toimintaperiaatteet tai menettelytavat.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on arvopaperimarkkinalain 7:8 § mukaisesti varmentaa komission teknisen sääntelystandardin mukaisesti laadittu tilinpäätös. Annamme lausunnon siitä, onko ESEF-tilinpäätökseen sisältyvä konsernitilinpäätös merkitty olennaisilta osin komission teknisen sääntelystandardin 4 artiklan vaatimusten mukaisesti.

Velvollisuutenamme on ilmoittaa lausunnossamme, missä laajuudessa varmennus on suoritettu. Olemme suorittaneet kohtuullisen varmuuden antavan toimeksiannon kansainvälisen varmennustoimexiantostandardin ISAE 3000 (uudistettu) mukaisesti.

Tarkastukseen kuuluu toimenpiteitä evidenssin hankkimiseksi siitä,

- onko ESEF-tilinpäätökseen sisältyvät konsernitilinpäätöksen päälaskelmat olennaisilta osin merkitty iXBRL-merkein komission teknisen sääntelystandardin 4. artiklan vaatimusten mukaisesti, ja
- onko ESEF-tilinpäätökseen sisältyvät konsernitilinpäätöksen liitetiedot ja yhtiön tunnistetiedot olennaisilta osin merkitty iXBRL-merkein komission teknisen sääntelystandardin 4 artiklan vaatimusten mukaisesti, ja
- ovatko ESEF-tilinpäätös ja tilintarkastettu tilinpäätös keskenään yhdenmukaisia

Valittujen tarkastustoimenpiteiden luonne, ajoitus ja laajuus riippuvat tilintarkastajan harkinnasta. Tähän sisältyy sen riskin arvioiminen, onko virheestä tai väärinkäytöksestä johtuvaa olennaista poikkeamaa komission teknisen sääntelystandardin vaatimuksista.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tarkastusevidenssiä.

Lausunto

Arvopaperimarkkinalain 7 luvun 8 §:n mukaisena lausuntona esitämme, että Koskirent Oyj:n ESEF-tilinpäätökseen 743700KT8AGEL7YKMC35-2026-04-28 sisältyvät konsernitilinpäätöksen päälaskelmat sekä

liitetiedot ja yhtiön tunnistetiedot tilikaudelta 1.1.2025–31.12.2025 on olennaisilta osin merkitty komission teknisen sääntelystandardin vaatimusten mukaisesti.

Lausuntomme Koskirent Oyj:n konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksesta tilikaudelta 1.1.2025–31.12.2025 on annettu tilintarkastuskertomuksellamme päivätty 17.4.2026. Tällä raportilla emme anna konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksesta lausuntoa tai muuta varmennusjohtopäätöstä.

Oulussa sähköisen allekirjoituksen päivämääränä

PricewaterhouseCoopers Oy

Tilintarkastusyhteisö

Sami Posti

KHT