

 **KOSKIRENT**

Puolivuosikatsaus

TAMMI-KESÄKUU 2026

KoskiRent Oyj

KoskiRent Oyj: Panostukset uusiin sopimuksiin ja kasvurahoitusjärjestelyyn jatkuivat

Ellei toisin mainita, suluissa esitetyt vertailuluvut viittaavat edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Tämä puolivuotiskatsaus on laadittu IFRS:n kirjaamis- ja arvostamisperiaatteiden mukaisesti. Tässä puolivuotiskatsauksessa esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin ole mainittu.

Huhti-kesäkuu 2026 lyhyesti

- Liikevaihto oli 4 033 (2 089) tuhatta euroa, kasvaen 93,1 %.
- Liikevaihdon kasvuun vaikutti merkittävästi Vöyrin projektin käynnistyminen.
- Oikaistu käyttökate (EBITDA) oli 1 486 (1 635) tuhatta euroa eli 36,8 % (78,3 %) liikevaihdesta.
- Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) oli 193 (373) tuhatta euroa.
- Luototusaste (LTV) nousi 57,3 prosenttiin (54,6 %).
- Rahoituskulut olivat 1 306 (1 274) tuhatta euroa eli 32,4 % (61,0 %) liikevaihdesta.
- Katsauskauden laaja tulos oli -471 (-922) tuhatta euroa. Moduulikannan käyvän arvon muutoksella oli kauden aikana -810 (-1 396) tuhannen euron vaikutus.
- Vertailtavuuteen vaikuttaa Vöyrin kunnalle KVR-urakkana myytävä koulukohde, jonka yhteydessä divestoidaan aiemmin Kirkkonummen Gesterbyssä vuokrauskäytössä olleet moduulit sekä raportointikaudella toteutetut projektijohtopalveluiden myynnit, joita ei vertailukaudella ollut.

Tammi-kesäkuu 2026 lyhyesti

- Liikevaihto oli 5 636 (4 146) tuhatta euroa, kasvaen 35,9 %.
- Oikaistu käyttökate (EBITDA) oli 2 720 (3 336) tuhatta euroa eli 48,3 % (80,5 %) liikevaihdesta.
- Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) oli 215 (825) tuhatta euroa.
- Luototusaste (LTV) nousi 57,3 prosenttiin (54,6 %).
- Rahoituskulut olivat 2 529 (2 547) tuhatta euroa eli 44,9 % (61,4 %) liikevaihdesta.
- Katsauskauden laaja tulos oli -2 887 (-2 014) tuhatta euroa. Merkittävin vaikuttava tekijä oli moduulikannan käyvän arvon muutos, jolla oli kauden aikana -3 390 (-3 114) tuhannen euron vaikutus.
- Vertailtavuuteen vaikuttaa Vöyrin kunnalle KVR-urakkana myytävä koulukohde, jonka yhteydessä divestoidaan aiemmin Kirkkonummen Gesterbyssä vuokrauskäytössä olleet moduulit sekä raportointikaudella toteutetut projektijohtopalveluiden myynnit, joita ei vertailukaudella ollut.

Näkymät vuodelle 2026

KoskiRent Oyj ei anna lyhyen aikavälin tulosoheistusta.

Keskeiset tunnusluvut

Tuhatta euroa, ellei toisin mainittu	4-6/2026	4-6/2025	Muutos	1-6/2026	1-6/2025	Muutos	2025
Liikevaihto	4 033	2 089	93,1 %	5 636	4 146	35,9 %	8 120
Bruttokate	1 721	1 986	-13,4 %	3 046	3 953	-22,9 %	7 470
Bruttokate liikevaihdosta, %	42,7 %	95,1 %		54,0 %	95,3 %		92,0 %
Tulos ennen veroja	-708	-1 152		-3 563	-2 511		-3 952
Käyttökate (EBITDA)	458	103	345,6 %	-1 209	-37		1 143
Käyttökate liikevaihdosta, %	11,4 %	4,9 %		-21,4 %	-0,9 %		14,1 %
Oikaistu käyttökate	1 486	1 635	-9,1 %	2 720	3 336	-18,5 %	6 091
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	36,8 %	78,3 %		48,3 %	80,5 %		75,0 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	193	373	-48,3 %	215	825	-73,9 %	1 139
FFO liikevaihdosta, %	4,8 %	17,9 %		3,8 %	19,9 %		14,0 %
Korollinen vieras pääoma	51 255	50 446	1,6 %	51 255	50 446	1,6 %	50 880
Korkokate (ICR)	1,1	1,0	10,7 %	1,1	1,0	10,7 %	1,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	-6,8 %	-11,9 %		-20,0 %	-13,0 %		-12,7 %
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	3,0 %	0,5 %		-2,6 %	0,0 %		1,2 %
Omavaraisuusaste, %	31,7 %	35,1 %		31,7 %	35,1 %		34,0 %
Nettovelkaantumisaste, %	162,2 %	146,9 %		162,2 %	146,9 %		152,6 %
Luototusaste (LTV), %	57,3 %	54,6 %		57,3 %	54,6 %		55,2 %
Henkilöstö katsauskauden lopussa	7	6	16,7 %	7	6	16,7 %	7
Portfolion tulospennit							
Sijoitukset moduulikantaan	77 693	84 042	-7,6 %	77 693	84 042	-7,6 %	83 947
Käyttöaste, %	78,3 %	90,6 %		78,3 %	90,6 %		83,6 %
WAULT, v	3,0	2,9	3,4 %	3,0	2,9	3,4 %	3,0
Sopimusten alaiset vuokrat yhteensä	18 386	23 737	-22,5 %	18 386	23 737	-22,5 %	21 439
Bruttoinvestoinnit moduuleihin	36	1 881	-98,1 %	175	3 652	-95,2 %	4 153

Toimitusjohtaja Mika Kosken katsaus:

Panostukset uusiin sopimuksiin ja kasvurahoitusjärjestelyyn jatkuivat

Vuoden 2026 toisella neljänneksellä jatkoimme määrätietoisesti liiketoimintamme kehittämistä ja yhtiön seuraavan kasvuvaiheen rakentamista. Keskeisiä painopisteitämme olivat nykyisen portfoliomme käyttöasteen parantaminen, uusien asiakkuuksien voittaminen sekä kasvun edellytysten vahvistaminen.

Erityisen ilahduttavaa on, että olemme voittaneet raportointikauden jälkeen uusia vuokrasopimuksia. Sopimukset parantavat toteutuessaan nykyisen portfoliomme käyttöastetta ja tulevat vahvistamaan vuokratassavirtaamme. Käyttöasteen paranemista tukevat erityisesti olemassa olevien tilojen uudelleensijoitukset ja uudelleenvuokraukset. Tämä on tärkeä osoitus liiketoimintamallimme toimivuudesta: siirrettävien ja muunneltavien tilojen soveltuvuus eri tarpeisiin ja uudelleenkäyttö pidentää niiden elinkaarta, parantaa pääoman tehokasta käyttöä ja tukee samalla kiertotalouden periaatteita. Uudet sopimukset vahvistavat lähtökohtiamme seuraavaan kasvuvaiheeseen.

Kasvurahoituksen varmistaminen on edelleen yksi keskeisistä strategisista painopisteistämme. Katsauskauden aikana olemme työskennelleet ahkerasti kasvurahoituksen parissa, ja jatkamme aktiivista työtä pitkäaikaisen ja kokonaisvaltaisen rahoitusratkaisun löytämiseksi. Tavoitteenamme on rakentaa yhtiölle rahoituspohja, joka tukee sekä nykyisen portfolion kehittämistä että mahdollistaa uusien kasvumahdollisuuksien hyödyntämisen aiempaa suuremmassa mittakaavassa.

Sosiaalisen infrastruktuurin tarjonta konkretisoituu

Nykyisen liiketoimintamme ydin muodostuu edelleen kouluista ja päiväkodeista, joissa näemme hyvät mahdollisuudet kasvattaa markkinaosuuttamme. Samanaikaisesti etenemme suunnitelmallisesti kohti uusia sosiaalisen infrastruktuurin asiakassegmenttejä, erityisesti sosiaali- ja terveyspalveluiden tilaratkaisuja.

Vuoden 2025 lopulla toteuttamamme markkinatutkimus ja ensimmäisistä kilpailutuksista saadut kokemukset ovat vahvistaneet käsitystämme markkinan potentiaalista. Olemme jatkaneet tarjontamme kehittämistä tämän pohjalta, ja sosiaalisen infrastruktuurin tarpeisiin suunniteltujen uusien tilamallistojemme odotetaan valmistuvan vuoden 2026 kolmannen neljänneksen aikana. Mallistojen valmistuminen on meille tärkeä askel, sillä se laajentaa valmiuksiamme osallistua uusiin kilpailutuksiin ja palvella hyvinvointialueita niiden muuttuvissa tilatarpeissa.

Näemme sosiaali- ja terveyssegmentissä kiinnostavan pitkän aikavälin kasvumahdollisuuden. Segmentille tyypilliset pitkät vuokrasopimukset voivat samalla kasvattaa portfoliomme ennakoitavuutta ja tukea vakaata vuokratassavirtaa.

Hyvät lähtökohdat seuraavaan kasvuvaiheeseen

Toimintaympäristömme pitkän aikavälin ajurit ovat säilyneet vahvoina. Kaupungistuminen, väestön ikääntyminen ja alueelliset väestörakenteen muutokset lisäävät kuntien ja hyvinvointialueiden tarvetta mukauttaa palveluverkkojaan. Samalla julkisen sektorin tarve välttää tarpeettomia pitkäaikaisia kiinteistöriskejä tukee joustavien vuokratilaratkaisujen kysyntää.



Olemme viime kuukausina ottaneet konkreettisia askeleita oikeaan suuntaan. Uudet sopimukset vahvistavat nykyistä portfoliotamme ja sosiaalisen infrastruktuurin tarjontamme etenee kohti kaupallistamista. Jos saamme pitkäaikaisen rahoitusratkaisun varmistettua, olemme vahvassa asemassa kiihdyttämään kasvuamme ja hyödyntämään markkinan tarjoamia mahdollisuuksia aiempaa laajemmin.

Mika Koski

Toimitusjohtaja, KoskiRent Oyj

Liiketoimintaympäristö

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

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

Suomessa muunneltavien tilojen vuokramarkkina on keskittynyt muutamalle keskeiselle toimijalle. Johdon näkemyksen mukaan Suomen sääntelyvaatimukset ovat kattavia ja asettavat muunneltaville tiloille korkeita laatuvaatimuksia verrattuna moniin muihin markkinoihin.

Yhtiön nykyinen liiketoiminta perustuu pääasiassa kouluihin ja päiväkoteihin. Yhtiön kasvusuunnitelma perustuu laajentumiseen myös muille sosiaalisen infrastruktuurin asiakastoimialoille, erityisesti sosiaali- ja terveysalalle Suomessa. Johdon näkemyksen mukaan asiakaskunnan laajentaminen ja erityisesti sosiaali- ja terveyssektorin palveleminen mahdollistaa pidemmät vuokrasopimukset ja yhä ennakoitavammat vuokratassavirrat vuokratasosta tinkimättä.

Ydintoimintojen kysyntä pysyi vakaana ensimmäisellä vuosipuoliskolla heijastaen yleisiä markkinatrendejä ja kausivaihteluita. Yhtiö piti yllä operatiivista kustannustehokkuuttaan katsauskaudella.

Keskeiset tapahtumat toisella vuosineljänneksellä

Katsauskauden aikana yhtiö allekirjoitti yhteensä 6 290 tuhannen euron kokonaisvastuurakentamisurakkasopimuksen ("KVR-urakkasopimus") Vöyrin kunnan kanssa ensimmäisellä vuosineljänneksellä voitetun kilpailutuksen perusteella. Vöyrin kohde toteutetaan aiemmin Kirkkonummen Gesterbyssä vuokratähtäyksessä olleilla moduuleilla, jotka myytiin osana sopimusta Vöyrin kunnalle. Moduulien sovittu kauppahinta oli 3 019 tuhatta euroa, josta rahoitussopimuksen ehtojen mukaisesti hyvitetiin käyttörajoitusten alaisten varojen tiliä 2 114 tuhatta euroa ja loput varoista jäivät käyttöpääomaksi yhtiön käyttöön Vöyrin projektin toteuttamiseksi sekä käytettäväksi vapaiden varastossa olevien moduulien uudelleenvuokrauksien edellyttämiin investointeihin. Vöyrin projektin toteutus tapahtuu vuoden 2026 aikana ja yhtiö tavoittelee kohteen luovutusta vuoden viimeisen kvartaalin aikana. Vöyrille toteutettavaan kohteeseen liittyy urakalle tavanomaisia riskejä ja epävarmuuksia.

Taloudellinen katsaus

Liikevaihto

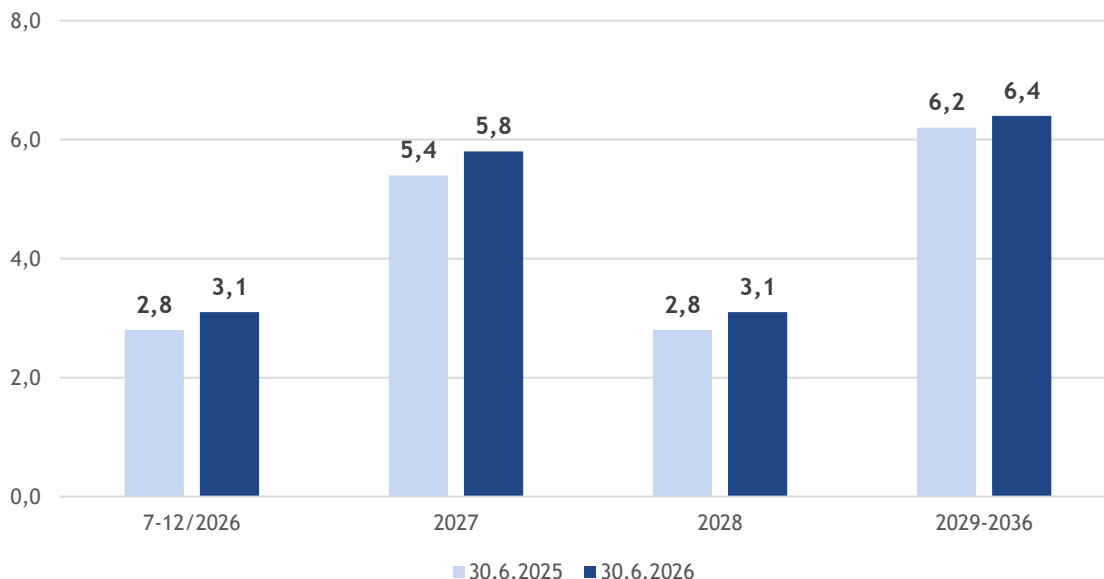
Huhti-kesäkuu 2026

Toisen vuosineljänneksen aikana KoskiRent Oyj:n liikevaihto kasvoi 93,1 % ja oli 4 033 (2 089) tuhatta euroa. Liikevaihdon kasvuun vaikutti erityisesti Vöyrin KVR-urakkasopimuksesta osatuloutettu liikevaihto projektin valmiusasteen mukaisesti. Lisäksi liikevaihtoa kertyi projektijohtopalveluiden myymisestä M-Partners Oy:n suoramyyntikohteisiin liittyen. Toisella vuosineljänneksellä vuokraustoiminnan käyttöaste pysyi muuttumattomana edelliseen kvartaaliin nähden ja oli 78,3%.

Tammi-kesäkuu 2026

Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana KoskiRent Oyj:n liikevaihto kasvoi 35,9 % ja oli 5 636 (4 146) tuhatta euroa. Liikevaihdon kasvuun vaikutti erityisesti Vöyrin KVR-urakkasopimuksesta osatuloutettu liikevaihto projektin valmiusasteen mukaisesti. Lisäksi liikevaihtoa kertyi projektijohtopalveluiden myymisestä M-Partners Oy:n suoramyyntikohteisiin liittyen. Ensimmäisellä vuosineljänneksellä vuokraustoiminnan käyttöaste laski ja oli toisen vuosineljänneksen päätteeksi 78,3 %. Lasku johtui puolivuotiskauden alussa vapautuneista Kirkkonummen Gesterbyssä ja Limingan Tupoksella olleiden kohteiden vuokrakausien päättymisestä.

Vuokrasaatavien sopimustenmukaiset eräntymiset, miljoonaa euroa



Kannattavuus

Huhti-kesäkuu 2026

Toisella vuosineljänneksellä KoskiRent Oyj:n käyttökate (EBITDA) oli 458 (103) tuhatta euroa eli 11,4 % (4,9 %) liikevaihdosta. Käyttökateen muutoksen vaikutti erityisesti vertailukautta pienempi moduulikannan käyvän arvon muutos, Vöyrin KVR-urakan käynnistyminen sekä projektijohtopalveluiden myynti.

Oikaistu käyttökate laski 1 486 (1 635) tuhanteen euroon, vastaten 36,8 % (78,3 %) liikevaihdosta. Oikaistuun käyttökateen laskuun vaikutti erityisesti vertailukaudesta -12,3 %-yksikköä heikentynyt käyttöaste. Käyttöasteen heikentyminen johtui erityisesti vuoden 2025 lopussa ja vuoden 2026 alussa päättyneistä vuokrasopimuksista, joista vapautuneita moduuleja ei ollut uudelleenvuokrattu raportointikauden päättyessä. Oikaistua käyttökatetta paransi Vöyrin KVR-urakan käynnistyminen sekä projektijohtopalveluiden myynti.

Katsauskauden tulokseen vaikutti moduulikannan käyvän arvon muutos, joka oli -810 (-1 396) tuhatta euroa.

Tammi-kesäkuu 2026

Ensimmäisellä vuosipuoliskolla KoskiRent Oyj:n käyttökate (EBITDA) oli -1 209 (-37) tuhatta euroa eli -21,4 % (-0,9 %) liikevaihdosta. Käyttökateen heikkeneminen johtui erityisesti vertailukautta alhaisemmasta käyttöasteesta ja moduulikannan käyvän arvon heikkenemisestä vertailukautta enemmän. Käyttökatetta paransi Vöyrin KVR-urakan käynnistyminen sekä projektijohtopalveluiden myynti.

Oikaistu käyttökate laski 2 720 (3 336) tuhanteen euroon, vastaten 48,3 % (80,5 %) liikevaihdosta. Oikaistuun käyttökateen laskuun vaikutti erityisesti vertailukaudesta -12,3 % heikentynyt käyttöaste. Käyttöasteen heikentyminen johtui erityisesti vuoden 2025 lopussa ja vuoden 2026 alussa päättyneistä vuokrasopimuksista, joista vapautuneita moduuleja ei ollut uudelleenvuokrattu raportointikauden päättyessä. Oikaistua käyttökatetta paransi Vöyrin KVR-urakan käynnistyminen sekä projektijohtopalveluiden myynti.

Katsauskauden tulokseen vaikutti moduulikannan käyvän arvon muutos, joka oli -3,390 (-3,114) tuhatta euroa.

Rahavirta, tase ja rahoitus

Tammi-kesäkuussa 2026 konsernin liiketoiminnan rahavirta oli 4 012 (3 076) tuhatta euroa. Investointien rahavirta oli -2 417 (-4 768) tuhatta euroa, josta -235 (-4 727) tuhatta euroa liittyi moduulikannan hankintaan ja -2 114 (0) tuhatta euroa liittyi osana Vöyrin KVR-urakkaan toteutetusta moduulien divestoinnista johtuvaan käyttörajoitusten alaisten varojen tilin hyvitykseen. Rahoituksen rahavirta oli -1 571 (1 533) tuhatta euroa. Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 215 (825) tuhatta euroa.

Raportointikauden lopussa 30.6.2026 omavaraisuusaste oli 31,7 % (35,1 %). Taseen loppusumma oli 89 138 (91 163) tuhatta euroa, josta omaa pääomaa oli 27 476 (31 214) tuhatta euroa. Korollinen nettovelka oli 44 554 (45 846) tuhatta euroa. Yhtiö täytti kaikki lainasopimusten kovenanttiehdot raportointikauden päättyessä. Kauden lopussa luototusaste (LTV) oli 57,3 % (54,6 %), rahavarat olivat 1 539 (1 527) tuhatta euroa ja korkokate (ICR), siten kuin se on määritelty joukkovelkakirjan ehdoissa, oli 1,6 (1,8).

Yhtiöllä on voimassa oleva rahoitussopimus lainanantajaryhmän kanssa. Sopimuksen mukaisesti yhtiöllä on käytettävissään 1 500 tuhannen euron suuruinen luottolimiitti, joka on yhtiön nostettavissa ja takaisinmaksettavissa pyynnöstä. Raportointikauden päättyessä 30.6.2026 luottolimitistä oli nostettu 1 100 tuhatta euroa. Lisäksi yhtiö allekirjoitti ja nosti kesäkuussa 2026 erillisen 700 tuhannen euron lainan yhtiön lähipiiriin kuuluvan tahon kanssa. Lainasopimuksen ehdot olivat markkinaehtoiset ja laina maksettiin takaisin raportointikauden päättymisen jälkeen.

Sijoitukset moduulikantaan

Raportointikauden päättyessä 30.6.2026 KoskiRent Oyj:n moduulikantaan tekemien sijoitusten käypä arvo oli 77 693 (84 042) tuhatta euroa. Bruttoinvestoinnit moduuleihin olivat ensimmäisellä vuosipuoliskolla 175 (3 652) tuhatta euroa sisältäen ennakkomaksut.

Henkilöstö

Ensimmäisellä vuosipuoliskolla henkilöstön keskimääräinen määrä oli 7 (6), ja kaikki työntekijät työskentelivät Suomessa.

KoskiRent Oyj:n pääkonttori sijaitsee Teuvalla ja yhtiöllä on toimipisteet Tampereella ja Seinäjoella, joissa sen henkilökunta työskentelee. Pääkonttorin osoite on Horontie 238, 64700 Teuva.

Osakkeet ja joukkovelkakirjalainat

KoskiRent Oyj:n rekisteröity osakepääoma on 80 (80) tuhatta euroa, ja se on kokonaan maksettu.

Yhtiön osakkeet jakautuvat A- ja B-sarjan osakkeisiin. B-sarjan osakkeet eroavat A-sarjan osakkeista siten, että ne eivät oikeuta äänivaltaan tai osinkoon. 30.6.2026 mennessä yhtiö on laskenut liikkeeseen yhteensä 23 091 osaketta, joista 23 090 on A-sarjan osakkeita ja 1 B-sarjan osake. Yhtiön osakkeet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena. KoskiRent Group Oy omistaa 100 prosenttia KoskiRent Oyj:n osakkeista.

Yhtiöllä on joukkovelkakirjalainoja listattuna Nasdaq Helsingin joukkovelkakirjalainojen listalla sekä Frankfurtin pörssin Open Market -listalla ISIN-tunnuksella NO0013250647. Koko KoskiRent Oyj:n osakekanta on joukkovelkakirjalainan vakuutena.

Hallinto

Yhtiön johto

30.6.2026 KoskiRent Oyj:n johtoryhmän jäsenet olivat toimitusjohtaja Mika Koski, talousjohtaja Tarmo Urpilainen ja myyntijohtaja Vesa Saarinen.

Varsinainen yhtiökokous 2026

KoskiRent Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 30.6.2026 Seinäjoella. Kokous järjestettiin hybridikokouksena. Yhtiökokous kannatti kaikkia hallituksen yhtiökokoukselle tekemiä ehdotuksia. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tilikaudelta 2025 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Taseen osoittaman voiton käyttäminen ja osingonjaosta päättäminen

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että tilikauden voitto siirretään edellisten tilikausien voitto-/tappiotilille ja tilikaudelta ei makseta osinkoa. KoskiRent Oyj:n jakokelpoiset varat tilikauden lopussa olivat 9 239 tuhatta euroa, joka sisältää tilikauden 2025 tappion -3 841 tuhatta euroa.

Hallituksen jäsenten palkkioista päättäminen

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että hallituksen jäsenille ei makseta palkkiota.

Hallituksen jäsenten lukumäärästä päättäminen

Yhtiökokous päätti omistajan ehdotuksen mukaisesti, että hallitukseen valitaan neljä jäsentä.

Hallituksen jäsenten valitseminen

Yhtiökokous päätti omistajan ehdotuksen mukaisesti, että hallituksen jäseniksi valitaan Antti Keränen, Jenni Airaksinen ja Tapani Koski ja hallituksen puheenjohtajaksi valitaan Ville Heikkinen.

Tilintarkastajan valinta ja palkkiosta päättäminen

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti valita tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n päävastuullisena tilintarkastaja KHT Sami Posti. Yhtiökokous päätti, että tilintarkastajan palkkio maksetaan yhtiön hyväksymän laskun mukaisesti.

Osakkeenomistajien yksimielinen päätös

KoskiRent Oyj:n ainoa osakkeenomistaja, KoskiRent Group Oy, on osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 2 momentin mukaisesti yhtiökokousta pitämättä tehnyt yksimielisesti 31.7.2026 seuraavat päätökset:

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kolme. Hallitukseen valittiin seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun saakka Antti Keränen, Tapani Koski ja Antti Latola. Antti Latola toimii hallituksen puheenjohtajana.

Muutos hallituksen kokoonpanossa

KoskiRent Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Antti Latola ilmoitti 28.8.2026 eroavansa yhtiön hallituksesta. Antti Latola siirtyi avustamaan yhtiön hallitusta neuvonantajan roolissa. Antti Latola aloitti yhtiön hallituksen puheenjohtajana 31.7.2026.

Yhtiön hallitus piti 28.8.2026 hallituksen kokouksen, jossa hallituksen jäsenet valitsivat keskuudestaan uudeksi hallituksen puheenjohtajaksi Tapani Kosken. Antti Keränen jatkaa hallituksen jäsenenä.

Strategia

Missiomme 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. KoskiRent Oyj:n strategia keskittyy terveiden, kestävien ja muunneltavien palvelutilojen tarjoamiseen julkiselle sektorille, erityisesti päiväkotien 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 tehokkaampi kuin pysyvä. Tarjoamme vuokrattavia tiloja keskipitkille ja pitkille vuokrausille (5-25 vuotta). Moduulimme mahdollistavat kunnille vanhojen rakennusten kustannustehokkaan ja pysyvän korvaamisen, mutta säilyttävät 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

Vastuullisuus on KoskiRent Oyj:n toiminnan ja tuotekehityksen ytimessä. Yhtiön Modulo-konsepti on suunniteltu tukemaan kuntia hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamisessa hyödyntämällä uusiutuvia, kierrätettäviä ja puupohjaisia materiaaleja. Modulo täyttää ympäristöministeriön energiatehokkuusvaatimukset sekä passiivirakennusten ilmanpäästöstandardit.

Modulo-tilojen siirrettävyys vähentää ympäristövaikutuksia sovittamalla kapasiteetin todelliseen tarpeeseen ja vähentämällä tarpeetonta matkustamista sekä paikan päällä tehtävää rakentamista. Toimituksen korkea valmiusaste ja markkinoiden suurin moduulikoko parantavat energia- ja materiaalitehokkuutta vähentäen jätettä ja päästöjä ja mahdollistavat nopean reagoinnin kiireellisiin tilatarpeisiin ja tilojen nopean luovutuksen käyttäjille. Elinkaaritarkastelut osoittavat lisäksi, että puupohjaisten yksiköiden hiilijalanjälki on alle puolet betonivaihtoehtojen hiilijalanjäljestä. Toisin kuin betoni, joka ei varastoi hiiltä, puupohjaiset yksiköt toimivat hiiliinieluina sitomalla merkittäviä määriä hiilidioksidia elinkaarensa aikana.

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

KoskiRent Oyj:llä on seuraavat sertifikaatit:

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

Lyhyen aikavälin riskit ja epävarmuustekijät

KoskiRent Oyj:n lyhyen aikavälin riskit ja epävarmuustekijät liittyvät pääasiassa keskeisiin operatiivisiin riippuvuuksiin, makrotalouden kehitykseen ja rahoitusolosuhteisiin.

Merkittävä operatiivinen riippuvuus yhtiön uusissa moduuli-investoinneissa liittyy yhtiön tärkeimmän alihankkijakumppanin, M-Partners Oy Ab:n, moduulitoimituksiin. Vaikka yhteistyö on vakiintunutta, mikä tahansa häiriö - mukaan lukien toimitusketjun rajoitteet materiaalien ja komponenttien saatavuudessa - voi viivästyttää toimituksia, lisätä kustannuksia ja vaikuttaa asiakasprojektien toteutumiseen ajallaan.

Makrotaloudelliset tekijät, kuten korkotasoa, inflaatio ja julkisen sektorin budjettirajoitteet, vaikuttavat suoraan yhtiön moduulirakennusten vuokrauspalvelujen kysyntään. Suurin osa yhtiön veloista on vaihtuvakorkoisia, minkä vuoksi korkojen nousu voi merkittävästi kasvattaa rahoituskustannuksia ja siten heikentää kassavirtaa. KoskiRent Oyj toimii edelleen ympäristössä, jossa rahoituskustannukset ovat nousseet jyrkästi ennen vuotta 2022 vallinneen pitkäkestoisen matalan korkotason kauden päätyttyä, ja erityisesti kiinteistöihin kohdistuvan rahoituksen saatavuus on heikentynyt merkittävästi. Vaikka yhtiö ei toimi suoraan tavanomaisella kiinteistösektorilla, tämä kehitys on vaikuttanut liiketoiminnan kasvuun ja kehittämiseen tarvittavien pääomien hankintaan.

Uusien moduuli-investointien osalta materiaalien hintamuutokset voivat vaikuttaa lopullisiin investointikustannuksiin. Tyypillisesti uusien moduulien toimitusaika alihankkijalta KoskiRent Oyj:lle on lyhyt, ja materiaalihankinnat tehdään ennen tilauksen tekemistä. Tämä vähentää riskiä siitä, että uudet moduuli-investoinnit ylittäisivät merkittävästi alkuperäisen budjetin. Katsauskauden aikana yhtiö ei ole havainnut merkittäviä muutoksia materiaalien tai palveluiden hinnoissa. Yhtiön johto seuraa investointi- ja ylläpitokustannusten kehitystä jatkuvasti. Maailmalla käynnissä olevilla konflikteilla sekä eri maiden poliittisten ilmapiirien muutoksilla voi olla vaikutusta logistiikkaketjujen ja kasvaneen maailmantalouden epävarmuuden johdosta yhtiön kustannuksiin ja rahoituksen saatavuuteen.

Suuri osa yhtiön liiketoiminnan rahavirrasta käytetään joukkovelkakirjalainan korkojen maksuun. Vuoden 2026 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana joukkovelkakirjalainan viitekorkona oleva 3 kuukauden euribor noteerattiin raportointikauden alussa 2,026 % ja raportointikauden lopussa 2,324 %. Suomen Pankin kesäkuussa 2026 laadituissa ennusteissa 3 kuukauden euribor koron odotetaan loppuvuoden aikana edelleen nousevan ja olevan vuonna 2027 keskimäärin 2,7 % tasolla. Toteutuessaan korkojen nousu lisää yhtiön rahoituskustannuksia ja vaikuttavaa mahdollisesti yhtiön kykyyn uudelleenvuokrata vapaita moduuleja pitkällä aikavälillä tehokkaimmalla mahdollisella tavalla.

Yhtiön kehityksen näkökulmasta pääomien tehokas käyttö operatiivisen rahavirran vahvistamiseksi, kasvun mahdollistavan rahoituksen ja riittävän maksuvalmiuden varmistaminen ovat edelleen keskeisiä haasteita. Yhtiö on tunnistanut tarpeen parantaa taloudellista asemaansa ja käy parhaillaan läpi prosessia ainoan omistajansa, KoskiRent Group Oy:n kanssa. Yhtiön käytettävissä olevat pääomat ja nykyinen kilpailutilanne

ovat rajoittaneet ja voivat jatkossa rajoittaa yhtiön mahdollisuuksia toteuttaa suunnitellusti vapaiden moduulien uudelleenvuokrausta. Katso lisätietoja liitetiedosta 2 (Toiminnan jatkuvuus).

Merkittävät raportointikauden jälkeiset tapahtumat

Raportointikauden jälkeen yhtiö on saanut ennakkotiedon, että se on voittanut kahden vuokrakohteen kilpailutukset. Molempiin kilpailutuksiin liittyen yhtiö on puolivuotiskatsauksen julkistamishetkellä käynyt vuokrahankkeille tyypilliset selonottoneuvottelut asiakkaiden kanssa ja odottaa varsinaisten vuokrasopimusten allekirjoituksen tapahtuvan vuoden 2026 kolmannen kvartaalin aikana kuntien päätöksentekoprosesseihin liittyvien tyypillisten hallinnollisen käsittelyaikojen jälkeen. Ensimmäinen voitetuista kohteista toteutetaan uusilla hankittavilla moduuleilla Mäntsälään ja kohteen vuokra-aika on 180 kuukautta. Toinen voitetuista kohteista toteutetaan varastossa vapaana olevilla moduuleilla Raumalle ja kohteen vuokra-aika on 48 kuukautta. Kohteiden luovutus ja vuokranmaksun aloituksen arvioidaan olevan viimeistään vuoden 2027 kolmannen kvartaalin aikana ja kohteiden vuokratulon olevan vuositasolla yhteensä 597 tuhatta euroa. Toteutuessaan kohteet parantavat nykyistä käyttöastetta arviolta 5,3%-yksikköä.

KoskiRent Oyj tiedotti 14.7.2026, että laajemman rahoitusjärjestelyn arvioitu toteutuminen siirtyy loppuvuoteen. Yhtiön arvion mukaisesti tämä viivästyminen ei estä yhtiötä osallistumasta vuokrausliiketoiminnan kannalta olennaisiin kilpailutuksiin käyttäen tällä hetkellä varastossa olevia moduuleita.

KoskiRent Oyj tiedotti 31.7.2026, että yhtiön ainoa osakkeenomistaja, KoskiRent Group Oy, on osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 2 momentin mukaisesti yhtiökokousta pitämättä tehnyt yksimielisesti seuraavat päätökset 31.7.2026: Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kolme. Hallitukseen valittiin seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun saakka Antti Keränen, Tapani Koski ja Antti Latola. Antti Latola toimii hallituksen puheenjohtajana.

KoskiRent Oyj tiedotti 28.8.2026, että hallituksen puheenjohtaja Antti Latola on ilmoittanut eroavansa yhtiön hallituksesta. Antti Latola siirtyy avustamaan yhtiön hallitusta neuvonantajan roolissa. Antti Latola aloitti yhtiön hallituksen puheenjohtajana 31.7.2026. Yhtiön hallitus piti 28.8.2026 hallituksen kokouksen, jossa hallituksen jäsenet ovat valinneet keskuudestaan uudeksi hallituksen puheenjohtajaksi Tapani Kosken. Antti Keränen jatkaa hallituksen jäsenenä.

Taloudellinen raportointi

KoskiRent Oyj julkaisee vuonna 2026 seuraavat taloudelliset raportit:

- Osavuositarkastus tammi-syyskuu 2026 maanantaina 30.11.2026

Helsinki, 31.8.2026

KoskiRent Oyj
Hallitus

Lisätietoa

Mika Koski
Toimitusjohtaja
mika.koski@modulo.fi
+358 40 506 9804

Tarmo Urpilainen
Talousjohtaja
tarmo.urpilainen@modulo.fi
+358 45 666 4133

Tietoa KoskiRentistä

KoskiRent Oyj on suomalainen palveluyritys, joka on perustettu vuonna 2013 ja erikoistunut julkisen sektorin vuokrausratkaisuihin ja tilapalveluihin Modulo-brändin alla. Suunnittelemme terveellisiä, kestäviä ja muunneltavia tiloja, jotka rakennetaan luotettavan alihankkijaverkostomme toimesta ja joita omistamme, vuokraamme ja hallinnoimme keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Siirrettävät rakennuksemme, joita käytetään pääasiassa kouluina ja päiväkoteina, tarjoavat joustavia, tehokkaita ja kestäviä tilaratkaisuja, jotka on räätälöity vastaamaan käyttäjien moninaisia tarpeita. KoskiRent Oyj:llä on tällä hetkellä 22 kohdetta vuokrattuna eri puolilla Suomea. Tilat täyttävät samat vaatimukset kuin pysyvät rakennukset, mutta tarjoavat kunnille enemmän joustavuutta, nopeammat toimitukset, kustannustehokkaamman resurssien käytön sekä muunneltavuuden koko elinkaarensa ajan.

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

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

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelma

Tuhatta euroa, ellei toisin mainittu	4-6/2026	4-6/2025	1-6/2026	1-6/2025	2025
Oikaistu käyttökate					
Liikevoitto	414	64	-1 299	-109	984
Poistot ja arvonalentumiset	44	39	90	72	159
Käyttökate (EBITDA)	458	103	-1 209	-37	1 143
(-) Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	810	1 396	3 390	3 114	3 813
Omaisuserien luovutukset, ed. 12 kk	-	-	2	-	-2
(+) Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät					
Kirjatun varauksen ylittävät ennallistamiskulut	81	-	243	-	292
Rahoitusjärjestelyyn liittyvät kulut	137	136	293	259	845
Oikaistu käyttökate	1 486	1 635	2 720	3 336	6 091
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)					
Oikaistu käyttökate	1 486	1 635	2 720	3 336	6 091
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 121	-1 216	-2 264	-2 402	-4 936
Lainasaamisen käyvän arvon muutos	-172	-46	-241	-109	-16
Oikaistut nettorahoituskulut	-1 293	-1 262	-2 505	-2 511	-4 952
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	193	373	215	825	1 139
Korkokate (ICR)					
Liikevoitto ed. 12 kk	-206	-2 913	-206	-2 913	984
(+) Poistot ja arvonalentumiset ed. 12 kk	177	138	177	138	159
(-) Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ed. 12 kk	4 089	7 871	4 089	7 871	3 813
Omaisuserien luovutukset, ed. 12 kk	-0	-	-0	-	-2
(+) Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät					
Kirjatun varauksen ylittävät ennallistamiskulut ed. 12 kk	535	258	535	258	292
Rahoitusjärjestelyyn liittyvät kulut ed. 12 kk	880	855	880	855	845
Oikaistu käyttökate ed. 12 kk	5 475	6 209	5 475	6 209	6 091
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä ed. 12 kk	-4 798	-6 522	-4 798	-6 522	-4 936
(-) Lainasaamisen käyvän arvon muutos ed. 12 kk	-148	313	-148	313	-16
Oikaistut nettorahoituskulut ed. 12 kk	-4 946	-6 209	-4 946	-6 209	-4 952
Korkokate (ICR)	1,1	1,0	1,1	1,0	1,2

Konsernin laaja tuloslaskelma

Tuhatta euroa	4-6/2026	4-6/2025	1-6/2026	1-6/2025	2025
Liikevaihto	4 033	2 089	5 636	4 146	8 120
Ylläpito- ja korjauskulut	-2 312	-102	-2 590	-193	-650
Bruttokate	1 721	1 986	3 046	3 953	7 470
Moduulikannan käyvän arvon muutos	-810	-1 396	-3 390	-3 114	-3 813
Myyntin ja markkinoinnin kulut	-74	-94	-152	-178	-411
Hallinnon kulut	-458	-433	-894	-770	-1 939
Muut tuotot	202	-	516	-	46
Muut kulut	-169	-	-425	-	-370
Liikevoitto	414	64	-1 299	-109	984
Rahoitustuotot	13	13	24	36	58
Rahoituskulut	-1 306	-1 274	-2 529	-2 547	-5 009
Lainasaamisen käyvän arvon muutos	172	46	241	109	16
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 121	-1 216	-2 264	-2 402	-4 936
Tulos ennen veroja	-708	-1 152	-3 563	-2 511	-3 952
Tuloverot	237	230	675	497	66
Kauden laaja tulos	-471	-922	-2 887	-2 014	-3 886
Kauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	-471	-922	-2 887	-2 014	-3 886

Konsernin tase

Tuhatta euroa	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitukset moduulikantaan	77 693	82 536	83 947
Ennakkomaksut	-	1 506	-
Aineelliset hyödykkeet	154	142	125
Käyttöoikeusomaisuuserät	308	302	329
Aineettomat hyödykkeet	540	319	527
Lainasaamiset	1 436	1 288	1 195
Myyntisaamiset ja muut saamiset	106	101	115
Pitkäaikaiset varat yhteensä	80 236	86 195	86 238
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	1 006	-	-
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 194	368	508
Käyttörajoituksen alaiset rahavarat	5 162	3 074	3 025
Rahavarat	1 539	1 527	1 514
Lyhytaikaiset varat yhteensä	8 902	4 969	5 048
Varat yhteensä	89 138	91 163	91 286
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	80	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	14 160	13 140	14 160
Kertyneet voittovarot	13 235	17 995	16 123
Oma pääoma yhteensä	27 476	31 214	30 363
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	-	48 220	48 669
Muut lainat	-	13	3
Vuokrasopimusvelat	229	227	234
Varaukset	1 973	1 839	1 981
Laskennalliset verovelat	3 692	3 937	4 367
Saadut ennakot	1 436	1 648	1 515
Pitkäaikaiset velat yhteensä	7 330	55 883	56 770
Lyhytaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	49 090	-	-
Muut lainat	1 815	1 860	1 831
Vuokrasopimusvelat	122	127	142
Varaukset	-	542	174
Saadut ennakot	892	649	366
Ostovelat ja muut velat	2 414	889	1 640
Lyhytaikaiset velat yhteensä	54 332	4 066	4 153
Velat yhteensä	61 662	59 949	60 923
Oma pääoma ja velat yhteensä	89 138	91 163	91 286

Konsernin rahavirtalaskelma

Tuhatta euroa	4-6/2026	4-6/2025	1-6/2026	1-6/2025	2025
Liiketoiminnan rahavirta					
Liikevoitto	414	64	-1 299	-109	984
Oikaisut:					
Poistot ja arvonalentumiset	44	39	90	72	159
Moduulikannan käyvän arvon muutos	810	1 396	3 390	3 114	3 813
Varausten muutos	-17	-16	-174	-16	-346
Varaston muutos, johon ei liity maksua	2 024	-	2 024	-	-2
Käyttöpääoman muutokset:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-527	1 167	-676	1 165	-242
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-1 320	-615	-714	-1 150	-515
Asiakassopimuksiin perustuvien velkojen muutos	1 372	-	1 372	-	-
Liiketoiminnasta kertynyt rahavirta	2 799	2 035	4 012	3 076	3 851
Liiketoiminnan nettorahavirta	2 799	2 035	4 012	3 076	3 851
Investointien rahavirta					
Moduulikannan hankinta	-62	-1 831	-235	-4 727	-5 543
Aineellisten hyödykkeiden hankinta	-1	-69	-47	0	-30
Aineellisten hyödykkeiden myynti	-	-	-	-	28
Aineettomien hyödykkeiden hankinta	-	0	-21	-77	-306
Käyttörajoituksen alaisiin rahavaroihin siirto	-2 114	-	-2 114	-	-
Saadut korkotuotot	-0	13	0	36	0
Investointien nettorahavirta	-2 177	-1 887	-2 417	-4 768	-5 850
Rahoituksen rahavirta					
Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus	-	1 210	-	2 407	3 428
Saadut ennakot factoring-järjestelystä	603	-	603	-	-
Lainojen nostot	700	1 850	1 200	3 250	7 919
Lainojen lyhennykset	-905	-1 405	-1 219	-1 909	-5 268
Vuokrasopimusvelkojen lyhennykset	-30	-17	-55	-32	-81
Maksetut korot ja maksut rahoituskuluista	-1 081	-1 063	-2 099	-2 183	-4 170
Rahoituksen nettorahavirta	-713	575	-1 571	1 533	1 827
Rahavarojen muutos	-91	723	25	-159	-172
Rahavarat tilikauden alussa	1 630	804	1 514	1 514	1 686
Rahavarat tilikauden lopussa	1 539	1 527	1 539	1 355	1 514

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

1.1.-30.6.2026

Tuhatta euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma yhteensä, 1.1.2026	80	14 160	16 123	30 363
Laaja tulos				
Tilikauden tulos	-	-	-2 887	-2 887
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	-	-2 887	-2 887
Oma pääoma yhteensä, 30.6.2026	80	14 160	13 235	27 476

1.1.-30.6.2025

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

1.1.-31.12.2025

Tuhatta euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma yhteensä, 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	-	3 428	-	3 428
Osakepääoman korotus	78	-78	-	-
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	78	3 350	-	3 428
Oma pääoma yhteensä, 31.12.2025	80	14 160	16 123	30 363

Puolivuosikatsauksen liitetiedot

1. Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä lyhennetty konsernin puolivuosisikatsaus kuuden kuukauden raportointijaksolta, joka päättyi 30.6.2026, on laadittu IAS 34 Osavuosisikatsaukset -standardin mukaisesti.

Puolivuosikatsaus ei sisällä kaikkia niitä liitetietoja, joita normaalisti esitetään vuotuisissa konsernitilinpäätöksissä. Tämän vuoksi puolivuosisikatsausta tulee lukea yhdessä 31.12.2025 päättyneeltä tilikaudelta laaditun konsernitilinpäätöksen kanssa.

Puolivuosikatsauksen laatimisessa on noudatettu samoja periaatteita kuin 31.12.2025 päättyneen tilikauden tilinpäätöksessä. Puolivuosikatsaus on laadittu EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjen IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti käyttäen 30.6.2026 voimassa olleita kirjanpitostandardeja ja tulkintoja.

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

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

Raportointikaudella sovelletut uudet laatimisperiaatteet

Yhtiö käynnisti raportointikaudella Vöyrin kohteen toimituksen, jonka toteutus perustuu Vöyrin kunnan kanssa allekirjoitettuun KVR-urakkasopimukseen. Urakkasopimuksen johdosta yhtiö soveltaa ensimmäistä kertaa kyseiseen liiketoimintaan liittyviä IFRS 15 mukaisia ajan kuluessa tapahtuvan tulouttamisen periaatteita sekä IAS 40 ja IAS 2 mukaisia sijoitukset moduulikantaan siirtoa vaihto-omaisuuteen sekä vaihto-omaisuuden kirjaamista koskevia periaatteita. Vöyrin urakkasopimus kuuluu IFRS 15 soveltamisalaan, ja liikevaihto kirjataan sitä mukaa kuin kokonaistoimitukseen liittyvä suoritevelvoite täyttyy sopimuksen ehtojen mukaisesti. Tuloutetun liikevaihdoin määrä perustuu raportointipäivän arvioituun valmiusasteeseen sekä projektin kokonaiskustannuksia koskeviin arvioihin. Suurin osa moduuleista on valmiita asennettavaksi sellaisenaan ja vähäisempään osaan moduuleita kohdistuu muutostöitä eivätkä ne ole valmiita asennettavaksi suunnitelmien mukaan ilman suoritteiden toteuttamista. Kokonaisuutena KVR-urakan katsotaan valmistuneen, kun kohde on otettu hyväksytysti käyttöön.

Projektin toteuttamista varten vuokratäytössä olleet hankkeeseen kohdistetut moduulit siirrettiin sijoituskiinteistöistä vaihto-omaisuuteen käyttömuutoksen perusteella. Siirto tehtiin IAS 40:n mukaisesti käyttömuutoksen ajankohdan käypään arvoon, joka muodostaa moduulien hankintamenon IAS 2:n mukaisessa vaihto-omaisuudessa. Raportointihetkellä vaihto-omaisuus on arvostettu nettorealisointiarvoon, joka vastaa urakkasopimuksessa sovittua moduulien myyntihintaa. Projektiin kohdistuvat valmistus- ja muut välittömät kustannukset aktivoidaan vaihto-omaisuuteen IAS 2:n mukaisesti ja kirjataan kuluksi myytyjen suoritteiden hankintamenoon samassa suhteessa kuin IFRS 15:n mukainen liikevaihto tuloutetaan.

2. 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. Hyvinvointialueiden kilpailuttamat kohteet ja erityisesti vanhustenhoivakohteet ovat tyypillisesti kooltaan suurempia ja niiden vuokrankausi on pidempi. Yhtiön arvion mukaan eri sotesektorin kohteiden toteuttaminen siirrettävinä moduuliratkaisuna ei eroa merkittävästi koulu- tai päiväkotikohteiden toteutuksesta ja siten laajentaa yhtiön markkinamahdollisuuksia. Yhtiö arvioi kilpailukykynsä olevan hyvällä tasolla sotesektorin kilpailutuksissa, mutta se ei kuitenkaan kykene tämän hetken käytettävissä olevilla pääomilla osallistumaan kooltaan suurempiin tarjouskilpailutuksiin.

Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana siirrettiin kolme päättynyttä kohdetta varastoon odottamaan jatkovuokrausta. Vuoden 2026 toisella vuosipuoliskolla ei ole päättymässä yhtään nykyisistä sopimuksista. Seuraava päättävä vuokrasopimus on erääntymässä 31.7.2027, mikäli siihen ei sovita jatkoa. Yhtiö arvioi, että kohde tullaan siirtämään viimeistään vuokrankauden päätyttyä.

Yhtiön rahoitus- ja likviditeettitilanne on rajoittanut yhtiön kykyä vastata erityisesti lyhyisiin, alle 48 kuukauden mittaisten vuokrasopimusten tarjouspyyntöihin. Lyhyet sopimukset tarjoavat tyypillisesti lyhempiä takaisinmaksuaikoja investoinneille ja ne voidaan toteuttaa varastossa olevilla vapailla moduuleilla. Vuokra-ajaltaan alle 48 kuukauden kohteiden kilpailutukset ja voitettujen kohteiden toteuttaminen sitoo vapaasti käytettävissä olevia pääomia eikä yhtiö pysty hyödyntämään niiden toteuttamisessa käyttörajoitusten alaisia varoja rahoitussopimuksen ehtojen mukaisesti. Yhtiöllä oli raportointikauden päättyessä 5 162 tuhatta euroa käyttörajoitusten alaisten varojen tilillä, joita se voi käyttää rahoitussopimuksen ehtojen mukaisesti uusien vuokrankohteiden toteuttamiseen tai olemassa olevien vapaiden moduulien uudelleenvuokraamiseen, mikäli vastapuolena on julkinen yhteisö ja vuokrankausi on vähintään 48 kuukauden mittainen.

Yhtiö on jatkanut osallistumista ja tulee osallistumaan edelleen aktiivisesti kilpailuksiin ensisijaisena pyrkimyksenään vapaiden moduulien uudelleenvuokraus ja keskittyy 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. Yhtiö osallistui ja voitti ensimmäisen vuosipuoliskon aikana Vöyrin kunnan järjestämän kilpailutuksen koskien koulun hankintaa ja allekirjoitti KVR-urakkasopimuksen 21.5.2026 Vöyrin kunnan kanssa. Yhtiö toteuttaa kouluhankkeen käyttämällä aiemmin Kirkkonummen Gesterbyssä koulukäytössä vuokralla olleita moduuleita. Vöyrin kunta maksoi kesäkuussa 2026 moduulien kauppahintana 3 019 tuhatta euroa, josta rahoitussopimuksen ehtojen mukaisesti hyvitetiin käyttörajoitusten alaisten varojen tiliä 2 114 tuhatta euroa ja loput varoista jäivät käyttöpääomaksi yhtiön käyttöön Vöyrin projektin toteuttamiseksi sekä käytettäväksi vapaiden varastossa olevien moduulien uudelleenvuokrauksien edellyttämiin investointeihin. Vöyrille toteutettavaan kohteeseen liittyy urakalle tavanomaisia riskejä ja epävarmuuksia.

KoskiRent Oyj on solminut kesällä 2025 rahoitussopimukset eri lainantantajien kanssa yhteensä 1 500 tuhannen euron rahoitusjärjestelystä, joka on nostettavissa ja takaisinmaksettavissa joustavasti rahoitussopimusten voimassaoloaikana 31.12.2026 saakka. Yhtiö toteutti järjestelyn vahvistaakseen käyttöpääomaansa. Raportointikauden päättyessä näistä rahoitussopimuksista oli nostettuna 1 100 tuhatta euroa. Lisäksi yhtiö nosti 700 tuhatta euroa vieraan pääoman ehtoista rahoitusta yhtiön lähipiiriin

kuuluvalta taholta erikseen sovitun velkakirjan mukaisesti kesäkuun 2026 lopussa. Raportointikauden jälkeen yhtiö on maksanut kesäkuussa 2026 nostetun 700 tuhannen euron lainan takaisin.

Yhtiön rahoitus- ja likviditeettitilanne ei ole kehittynyt odotetusti johtuen usean lähes samanaikaisesti vuoden 2025 lopulla päättyneen kohteen ja niiden raportointikaudella toteutettujen varastoon siirtojen kustannuksista sekä yhtiön tavoitteleman laajemman kasvurahoitusjärjestelyn liittyvistä kertaluonteisista kuluista. Laajemman rahoitusjärjestelyn valmisteleviin toimiin liittyvät kertaluonteiset kustannukset heikensivät yhtiön likviditeettiä vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana arviolta yhteensä noin 454 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 kovenanttiehdot eivät täytyisi, voivat lainanantajat vaatia rahoitussopimuksen eräännyttämistä lainaehtojen mukaisesti. Yhtiöllä on käynnissä toimet, joilla pyritään varmistamaan yhtiön rahoitussopimuksen kovenanttiehtojen täyttyminen. Raportointikauden päättymisen jälkeen yhtiö on voittanut kaksi kilpailutusta, jotka tukevat joukkovelkakirjalainan kovenanttiehtojen täyttymistä tulevaisuuden tarkasteluajankohdissa. Yhtiö arvioi vuokrasopimusten allekirjoittamisen tapahtuvan syyskuun 2026 aikana kunnille tyypillisten käsittelyaikaisten jälkeen. Näiden projektien toteutukseen liittyy niille tyypillisiä riskejä ja epävarmuuksia. Yhtiö jatkaa keskittymistä vapaiden moduulien uudelleenvuokraukseen, joka edelleen tukee kovenanttiehtojen täyttymistä. Muihin toimiin sisältyy mahdolliset käyttöpääomarahojen järjestelyt ja markkinatilanteen salliessa ydinportfolioon kuulumattomien kohteiden divestointi. Yhtiö on toteuttanut käyttöpääomaa vapauttavia toimenpiteitä muun muassa myymällä laskutettuja vuokrasaamia ilman yleistä takautumisoikeutta (non-recourse). Yhtiö on 16.12.2019 antanut lähipiiriyhtiölleen M-Partners Oy:lle osakeyhtiölain 12:1§:ssä tarkoitetun oman pääoman ehtoisen vaihto-oikeudellisen pääomalainan, määrältään 1 000 tuhatta euroa. Yhtiö on saanut M-Partners Oy:ltä kirjallisen ilmoituksen pääomalainan ja kertyneiden korkojen takaisinmaksusta vuonna 2026. Edellä mainitut toimenpiteet tukevat erityisesti rahoitussopimukseen liittyvien kassa- ja ICR-kovenanttiehtojen täyttymistä.

Pidemmällä ajanjaksolla suunniteltu laajempi kasvurahoitusjärjestely tukee toteutuessaan merkittävästi yhtiön rahoitus- ja likviditeettitilannetta ja mahdollistaa paremmin yhtiön kasvun jatkumisen. Yhtiö tiedotti 14.7.2026 muutoksesta aiempaan arvioon laajemman kasvurahoitusjärjestelyn toteutumisaikajankohdasta. Uusi arvio laajemman kasvurahoitusjärjestelyn toteutumisaikajankohdalle on vuoden 2026 loppuun mennessä. Laajemman kasvurahoitusjärjestelyn toteutumiseen ja toteutumisaikajankohdastaan liittyy vastaaville järjestelyille tavanomaisia riskejä ja epävarmuuksia. Yhtiön joukkovelkakirjalainan eräpäivä on 28.6.2027. Yhtiö on käynyt neuvonantajien kanssa alustavia keskusteluja myös siitä, minkälaisilla toimenpiteillä yhtiön joukkovelkakirjalaina olisi uudelleenrahoitettavissa.

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

3. Liikevaihto

Tuhatta euroa	1.1.-30.6.2026	1.1.-30.6.2025	1.1.-31.12.2025
Vuokrasopimuksista kirjatut myyntituotot	3 246	4 146	8 120
Asiakassopimuksista kirjatut myyntituotot, ajan kuluessa tuloutettava	2 390	-	-
Liikevaihto yhteensä	5 636	4 146	8 120

Raportointikaudella yhtiö käynnisti ensimmäisen IFRS 15:n soveltamisalaan kuuluvan KVR-urakkatoimituksen. Sopimukseen liittyvä liikevaihto kirjataan ajan kuluessa suoritevelvoitteen täyttymisen perusteella. Vuokrasopimuksista kirjatut myyntituotot muodostuvat siirtokelpoisten tilojen toimittamisesta ja vuokrauksesta ja asiakkaalta saatavista vuokratuotoista sekä vuokrakohteisiin sovitusta lisätyölaskutuksista.

4. Sijoitukset moduulikantaan ja ennakkomaksut

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

Tiloja voidaan myös myydä ja näin menetellen vapauttaa sitoutunutta pääomaa konsernin rahoitustarpeisiin. Myytäväksi aiottut tilat luokitellaan myös sijoituskiinteistöksi. Raportointihetkellä 30.6.2026 taseen sijoituskiinteistöissä ei ollut myytäväksi aiottuja tiloja ja vertailuajankohtana 30.6.2025 taseen sijoituskiinteistöissä ei ollut myytäväksi aiottuja tiloja. Yhtiö voi myös oikaista arvonmäärityksessä käytettäviä keskeisiä parametreja, mikäli omaisuuserän ominaisuuksissa tapahtuu olennaisia muutoksia tai jos yhtiöllä on aikomus myydä omaisuuserä.

Moduulien kirjaaminen ja ennakkomaksut

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

Moduulien arvostaminen

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

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

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

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

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

Käyvän arvon määrittäminen

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

Arvonmäärittäminen perustuu tuottoarvomenetelmään, jossa moduuleista saatavat tulevaisuuden sopimusten alaiset ja sopimuskausien jälkeiset arvioidut kassavirrat diskontataan nykyarvoon (ns. DCF-menetelmä) käyttämällä ulkopuolisen arvonmäärittäjän määrittämiä parametreja. Vuokraamatta olevat moduulit arvostetaan ulkopuolisen arvonmäärittäjän määrittämällä markkinavuokralla 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 noteerattuihin hintoihin toimivilla markkinoilla.

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

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

havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

Moduulien käypä arvo luokitellaan käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

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

Moduulikannan täsmäytyslaskelma

Tuhatta euroa	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Käypä arvo 1.1.	83 947	83 345	83 345
Investoinnit uusiin moduuleihin	-	1 328	3 290
Perusparannusmenot	175	819	864
Ennallistamisvarauksen muutokset	-9	155	261
Käyttöoikeusomaisuuserät	-	2	-
Vaihto-omaisuudeksi uudelleenluokitellut	-3 030	-	-
Käyvän arvon muutos	-3 390	-3 114	-3 813
Käypä arvo kauden lopussa	77 693	82 536	83 947

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

Investoinnit uusiin moduuleihin ja perusparannusmenot ei sisältänyt hankintoja M-Partners Oy Ab:lta 30.6.2026 päättyneeltä raportointikaudelta. 30.6.2025 päättyneellä vertailukaudella hankintoja M-Partners Oy Ab:lta oli 1 390 tuhatta euroa.

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

Ennakkomaksujen täsmäytyslaskelma

Tuhatta euroa	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Ennakkomaksut 1.1.	-	2	2
Lisäykset	-	2 614	3 286
Vähennykset	-	-1 110	-3 288
Ennakkomaksut kauden lopussa	-	1 506	-

Ennakkomaksuissa ei raportointikaudella ollut ennakkomaksuja M-Partners Oy Ab:lle ja vertailukaudella ennakkomaksut sisälsivät 1 487 tuhatta euroa ennakkomaksuja M-Partners Oy Ab:lle.

Moduulikannan käyvän arvon herkkyyshanalyysi

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

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

30.6.2026

Tuhatta euroa									
Tuottovaatimus, muutos %	-2,0 %	-1,5 %	-1,0 %	-0,5 %	0 %	0,5 %	1,0 %	1,5 %	2,0 %
Muutos käyvässä arvossa	17 853	12 797	8 175	3 940	-	-3 668	-7 070	-10 229	-13 165
Markkinavuokrat, muutos %	-20 %	-15 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	15 %	20 %
Muutos käyvässä arvossa	-13 110	-9 836	-6 556	-3 293	-	3 282	6 534	9 796	13 088
Vajaakäyttö, muutos %	-10 %	-7,5 %	-5 %	-2,5 %	0 %	2,5 %	5 %	7,5 %	10 %
Muutos käyvässä arvossa	8 719	6 534	4 359	2 164	-	-2 175	-4 391	-6 556	-8 731

30.6.2025

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

31.12.2025

Tuhatta euroa									
Tuottovaatimus, muutos %	-2,0 %	-1,5 %	-1,0 %	-0,5 %	0 %	0,5 %	1,0 %	1,5 %	2,0 %
Muutos käyvässä arvossa	21 473	16 417	10 946	5 821	-	-3 228	-7 311	-11 059	-14 585

Markkinavuokrat, muutos %	-20 %	-15 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	15 %	20 %
Muutos käyvässä arvossa	-15 483	-11 625	-7 764	-3 893	-	3 861	7 712	11 573	15 464
Vajaakäyttö, muutos %	-10 %	-7,5 %	-5 %	-2,5 %	0 %	2,5 %	5 %	7,5 %	10 %
Muutos käyvässä arvossa	10 286	7 712	5 157	2 523	-	-2 575	-5 169	-7 764	-10 308

5. Yhdistelyperiaatteet

Tytäryhtiöt

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

Konserniyhtiöiden väliset sisäiset liiketapahtumat, katteet ja voitonjako sekä sisäiset saamiset ja velat eliminoidaan osavuositarkastusta 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 Oy:lle. M-Partners Oy Ab toimii teknologisesti hyvin tärkeänä alihankkijana, joka valmistaa KoskiRent Oy:n suunnittelemaat moduulit. KoskiRent Oy:llä ja M-Partners Oy Ab:lla on yhteistyösopimus, joka velvoittaa M-Partners Oy Ab:n valmistamaan KoskiRent Oy:n tilaamat moduulit oman kapasiteettinsa ja tilauskirjansa mahdollistamissa rajoissa. Lisäksi M-Partners Oy Ab:lla on lupa käyttää KoskiRent Oy:n omistamaa Modulo-brändiä markkinoinnissaan.

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

alkamisajankohdaksi 1.1.2027.

Yhtiö on raportointikauden aikana vastaanottanut M-Partners Oy Ab:lta kirjallisen ilmoituksen pääomailman ja kertyneiden korkojen takaisinmaksusta vuonna 2026.

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

Raportointikauden aikana KoskiRent Oy ja M-Partners Oy Ab allekirjoittivat yhteistyösopimuksen, jossa sovittiin KoskiRent Oy:n projektijohtopalvelujen myymisen ehdoista ja hinnoittelusta liittyen M-Partners Oy Ab:n kunnille myytävien rakennusurakkoihin liittyen. M-Partners Oy Ab:n kunnille myymät rakennusurakat liittyvät kuntien omaan taseeseen hankkimien rakennusten toteuttamiseen, joihin KoskiRent Oy voi halutessaan osallistua hyödyntämällä projektihenkilöstöään. Sopimuksen hinnoittelu on markkinaehtoinen ja sisältää projektijohtopalveluiden myymiselle tyypillisen katteen.

Konsernirakenne

Tytäryhtiö	Kotipaikka	30.6.2026 omistusosuus %	30.6.2025 omistusosuus %	31.12.2025 omistusosuus %
KoskiRent Palvelut Oy	Suomi	100 %	100%	100%

Osakkuusyhtiö	Kotipaikka	30.6.2026 omistusosuus %	30.6.2025 omistusosuus %	31.12.2025 omistusosuus %
M-Partners Oy Ab	Suomi	0 %	0%	0 %

6. Lähipiiritapahtumat

Lähipiiritapahtumat 1.1.-30.6.2026

Tuhatta euroa	M-Partners Oy	KoskiRent Group Oy	Avainhenkilöt	Yhteensä
Palveluiden myynnit	516	-	-	516
Palvelujen ostot	15	195	-	210
Omaisuserien ostot	24	-	-	24
Lainasaamisen käyvän arvon muutos	241	-	-	241
Korkokulut	1	-	13	14

Avoimet saldot lähipiirin kanssa 30.6.2026

Tuhatta euroa	M-Partners Oy	KoskiRent Group Oy	Avainhenkilöt	Yhteensä
Lainasaamiset	1 436	-	-	1 436
Muut saamiset	760	96	-	856
Ostovelat ja muut velat	2	273	6	280
Muut lainat	-	-	700	700

Raportointikauden jälkeen yhtiö on maksanut takaisin 700 tuhannen euron suuruisen lainan yhdelle lähipiiriin kuuluvalla taholla. Lainasopimus oli tehty markkinaehtoisesti.

Raportointikauden päättyessä 30.6.2026 yhtiöllä oli ehdollisia velkoja 390 tuhatta euroa M-Partners Oy Ab:lle ja 116 tuhatta euroa muille alihankkijoille. Ehdolliset velat liittyvät Vöyrin urakan toteuttamiseen liittyviin uusien moduulien hankintaan ja alihankkijoilta tilattuihin muihin palveluihin ja materiaaleihin, joiden suoritevelvoite ei raportointikauden päättyessä ollut täyttynyt ja joita ei ollut vielä laskutettu.

Yhtiön M-Partners Oy Ab:lle myymät palvelut liittyvät projektijohtopalveluiden tarjoamiseen M-Partners Oy Ab:n toteuttamiin suoramyyntikohteisiin, joissa kunnat hankkivat koulu- ja päiväkotirakennuksia omaan omistukseensa.

Lähipiiritapahtumat 1.1.-30.6.2025

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

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

Avoimet saldot lähipiirin kanssa 30.6.2025

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

Lähipiiritapahtumat 1.1.-31.12.2025

Tuhatta euroa	M-Partners Oy	KoskiRent Group Oy	Avainhenkilöt	Yhteensä
Palveluiden myynnit	51	-	-	51
Omaisuserien myynnit	28	-	-	28
Palvelujen 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

Avoimet saldot lähipiirin kanssa 31.12.2025

Tuhatta euroa	M-Partners Oy	KoskiRent Group Oy	Avainhenkilöt	Yhteensä
Lainasaamiset	1 195	-	-	1 195
Muut saamiset	274	96	-	370
Ostovelat ja muut velat	18	464	-	482

7. Lainasaamiset

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

Tasearvojen erittely

Tuhatta euroa	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Lainasaamiset M-Partners Oy:ltä	1 436	1 288	1 195
Yhteensä	1 436	1 288	1 195

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

Vuoden 2026 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana KoskiRent Oyj vastaanotti M-Partnersilta kirjallisen ilmoituksen, jonka mukaan 1 000 tuhannen euron suuruinen oman pääoman ehtoinen pääomalaina sekä sille kertynyt korko maksetaan takaisin vuoden 2026 aikana.

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

8. Lainat

Korollisten velkojen erittely

Tuhatta euroa	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Pitkäaikaiset			
Joukkovelkakirjalainat	-	48 220	48 669
Muut lainat	-	13	3
Vuokrasopimusvelat	229	227	234
Lyhytaikaiset			
Joukkovelkakirjalainat	49 090	-	-
Muut lainat	1 815	1 860	1 831
Vuokrasopimusvelat	122	127	142

Joukkovelkakirjalainat sisältävät 28.6.2024 liikkeeseen lasketun joukkovelkakirjalainan ISIN NO0013250647. Joukkovelkakirjalaina on vakuudellinen ja nimellisarvoltaan 50 miljoonaa euroa. Joukkovelkakirjalaina on listattu Frankfurt Open Market ja Nasdaq Helsinki kauppapaikoilla.

Muut lainat sisältävät 1 800 tuhatta euroa lyhytaikaista lainaa, josta 1 100 tuhatta euroa on nostettu käytössä olevasta luottolimiitistä ja 700 tuhatta euroa erillisellä velkakirjalla kesäkuussa 2026. Raportointikauden päättymisen jälkeen yhtiö on maksanut takaisin 700 tuhannen euron erillisellä velkakirjalla nostetun lainan.

Kovenanttiehdot

	Määritelmä	Kovenantti- ehto	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Minimikassa	Vapaasti käytettävissä olevat kassavarat	Min. EUR 1 500 tuhatta	1 539	1 527	1 514
LTV-suhde %	(Korolliset velat - rahavarat) / Sijoitukset moduulikantaan x 100	Max. 65 %	57,3 %	54,6 %	55,2 %
Korkokate (ICR)*	Rahoitus sopimuksen määritelmän mukainen Pro forma oikaistu käyttökate / Rahoitus sopimuksen määritelmän mukainen Pro forma netto rahoituskulut	Min 1,5	1,6	1,8	1,7

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

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma 30.6.2026

Tuhatta euroa	Kirjanpitoarvo	Rahavirta	2026	2027	2028	2029	2030
Rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	49 090	53 929	1 992	51 937	-	-	-
Muut lainat	1 815	1 870	1 867	3	-	-	-
Saadut ennakot factoring-järjestelystä	603	603	603	-	-	-	-
Ostovelat ja muut velat	2 414	2 414	2 414	-	-	-	-
Vuokrasopimusvelat	350	377	136	161	55	24	-
Yhteensä	54 271	59 192	7 011	52 102	55	24	-

Raportointikaudella yhtiö on tehnyt käyttöpääomajärjestelyjä ja myynyt vuokrasaamisiaan rahoitusyhtiölle ilman takaisinsaantioikeutta (non-recourse), jossa luottoriski asiakkaan maksukyvyystä on siirtynyt rahoitusyhtiölle.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma 30.6.2025

Tuhatta euroa	Kirjanpitoarvo	Rahavirta	2025	2026	2027	2028	2029
Rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	48 220	57 653	1 912	3 792	51 860	-	-
Muut lainat	1 873	1 902	1 879	20	3	-	-
Ostovelat ja muut velat	889	889	889	-	-	-	-
Vuokrasopimusvelat	353	388	142	78	114	32	22
Yhteensä	51 335	60 741	4 821	3 890	51 977	32	22

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma 31.12.2025

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

9. Käyttörajoituksen alaiset rahavarat

Käyttörajoituksen alaiset rahavarat ovat tilivaroja, joiden käyttötarkoitus on rajattu joukkovelkakirjalainan ehtojen perusteella ja jotka on pantattu lainan vakuudeksi. Tilivarat ovat syntyneet joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskun yhteydessä saaduista varoista, varoille kertyneistä korkotuloista sekä kohteiden divestoinneista syntyneistä varoista. Käyttörajoituksen alaisia rahavaroja voidaan käyttää tietyt ehdot täyttävien investointien rahoittamiseen. Rahavarojen käyttö edellyttää rahoittajien edustajan hyväksyntää.

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

Tuhatta euroa	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Lyhytaikaiset			
Käyttörajoituksen alaiset rahavarat	5 162	3 074	3 025
Yhteensä	5 162	3 074	3 025

Yhtiö on raportointikaudella allekirjoittanut KVR-urakkasopimuksen Vöyrin kunnan kanssa, johon liittyvästä moduulien myymisestä käyttörajoitusten alaisten varojen tiliä on joukkovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti hyvitetty 2 114 tuhannella eurolla kesäkuussa 2026.

Käyttörajoitusten alaisten rahavarojen käyttö investointeihin:

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

i) Vuokrakauden pituudesta riippuen

- a) Vähintään 48 kuukauden allekirjoitettu vuokrasopimus: Nostettaville käyttörajoituksen alaisille rahavaroille vähintään 20 % vuotuinen vuokratuotto tai
- b) Vähintään 96 kuukauden allekirjoitettu vuokrasopimus: Nostettaville käyttörajoituksen alaisille rahavaroille vähintään 18 % vuotuinen vuokratuotto.

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

iii) Käyttörajoituksen alaisten rahavarojen nosto ei aiheuta erääntymistilannetta.

10. Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

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

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

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

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

Johdon harkinta Vöyrin urakkasopimukseen liittyen

Vöyrin projektiin liittyen johto on arvioinut ajankohtaa, jolloin IAS 40 mukainen käyttötarkoituksen muutos on tapahtunut. Arvion mukaisesti käyttötarkoituksen muutos on tapahtunut ja moduulit on siirretty Sijoitukset moduulikantaan tase-erästä vaihto-omaisuuteen, kun kilpailutus on voitettu ja varsinainen urakkasopimus on allekirjoitettu. Johto on perustanut arvionsa siirtohetken käyvän arvon asiakkaan kanssa

sovittuun moduulien myyntihintaan, joka muodostaa IAS 2:n mukaisen vaihto-omaisuuden arvostamisen. Johto on arvioinut projektin muodostaman suoritevelvoitteen luonteen sekä sen, täyttyvätkö IFRS 15 mukaiset ajan kuluessa tapahtuvan tulouttamisen edellytykset. Tuloutettavan liikevaihdon määrä perustuu raportointipäivänä arvioituun valmistusasteeseen, joka määritetään toteutuneiden kustannusten ja arvioitujen kokonaiskustannusten perusteella.

11. Raportointikauden jälkeiset tapahtumat

Raportointikauden jälkeen yhtiö on saanut ennakkotiedon, että se on voittanut kahden vuokraohteen kilpailutukset. Molempiin kilpailutuksiin liittyen yhtiö on puolivuotiskatsauksen julkistamishetkellä käynyt vuokrahankkeille tyypilliset selonottoneuvottelut asiakkaiden kanssa ja odottaa varsinaisten vuokrasopimusten allekirjoituksen tapahtuvan vuoden 2026 kolmannen kvartaalin aikana kuntien päätöksentekoprosesseihin liittyvien tyypillisten hallinnollisen käsittelyaikojen jälkeen. Ensimmäinen voitetuista kohteista toteutetaan uusilla hankittavilla moduuleilla Mäntsälään ja kohteen vuokra-aika on 180 kuukautta. Toinen voitetuista kohteista toteutetaan varastossa vapaana olevilla moduuleilla Raumalle ja kohteen vuokra-aika on 48 kuukautta. Kohteiden luovutus ja vuokranmaksun aloituksen arvioidaan olevan viimeistään vuoden 2027 kolmannen kvartaalin aikana ja kohteiden vuokratulon olevan vuositasolla yhteensä 597 tuhatta euroa. Toteutuessaan kohteet parantavat nykyistä käyttöastetta arviolta 5,3%-yksikköä.

KoskiRent Oyj tiedotti 14.7.2026, että laajemman rahoitusjärjestelyn arvioitu toteutuminen siirtyy loppuvuoteen. Yhtiön arvion mukaisesti tämä viivästyminen ei estä yhtiötä osallistumasta vuokrausliiketoiminnan kannalta olennaisiin kilpailutuksiin käyttäen tällä hetkellä varastossa olevia moduuleita.

KoskiRent Oyj tiedotti 31.7.2026, että yhtiön ainoa osakkeenomistaja, KoskiRent Group Oy, on osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 2 momentin mukaisesti yhtiökokousta pitämättä tehnyt yksimielisesti seuraavat päätökset 31.7.2026: Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kolme. Hallitukseen valittiin seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun saakka Antti Keränen, Tapani Koski ja Antti Latola. Antti Latola toimii hallituksen puheenjohtajana.

KoskiRent Oyj tiedotti 28.8.2026, että hallituksen puheenjohtaja Antti Latola on ilmoittanut eroavansa yhtiön hallituksesta. Antti Latola siirtyy avustamaan yhtiön hallitusta neuvonantajan roolissa. Antti Latola aloitti yhtiön hallituksen puheenjohtajana 31.7.2026. Yhtiön hallitus piti 28.8.2026 hallituksen kokouksen, jossa hallituksen jäsenet ovat valinneet keskuudestaan uudeksi hallituksen puheenjohtajaksi Tapani Kosken. Antti Keränen jatkaa hallituksen jäsenenä.