

 **KOSKIRENT**

Osavuositarkastus

TAMMI-MAALISKUU 2026

KoskiRent Oyj

KoskiRent: Painopiste rahoituksen varmistamisessa kasvun tukemiseksi

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

Tammi-maaliskuu 2026 lyhyesti

- Liikevaihto oli 1 603 (2 058) tuhatta euroa, laskua 22,1 %.
- Oikaistu käyttökate (EBITDA) oli 1 176 (1 701) tuhatta euroa eli 73,4 % (82,7 %) liikevaihdosta.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli -36 (452) tuhatta euroa eli -2,3 % (21,9 %) liikevaihdosta.
- Luototusaste (LTV) nousi 57,1 prosenttiin (54,1 %), kasvua 3,1 prosenttiyksikköä.
- Rahoituskulut olivat 1 223 (1 272) tuhatta euroa eli 76,3 % (61,8 %) liikevaihdosta.
- Katsauskauden laaja tulos oli -2 475 (-1 092) tuhatta euroa. Merkittävin vaikuttava tekijä oli moduulikannan käyvän arvon muutos, jolla oli kauden aikana -2 580 (-1 717) tuhannen euron vaikutus.

Näkymät vuodelle 2026

KoskiRent ei anna lyhyen aikavälin tulosoheistusta.

Keskeiset tunnusluvut

| Tuhatta euroa, ellei toisin mainittu | 1-3/2026 | 1-3/2025 | Muutos, % | 2025 |
|--|----------|----------|-----------|---------|
| Liikevaihto | 1 603 | 2 058 | -22,1 % | 8 120 |
| Bruttokate | 1 325 | 1 966 | -32,6 % | 7 470 |
| Bruttokate liikevaihdosta, % | 82,7 % | 95,6 % | | 92,0 % |
| Tulos ennen veroja | -2 914 | -1 359 | | -3 952 |
| Käyttökate (EBITDA) | -1 725 | -139 | | 1 143 |
| Käyttökate liikevaihdosta, % | -107,6 % | -6,8 % | | 14,1 % |
| Oikaistu käyttökate | 1 176 | 1 701 | -30,9 % | 6 091 |
| Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % | 73,4 % | 82,7 % | | 75,0 % |
| Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) | -36 | 452 | | 1 139 |
| FFO liikevaihdosta, % | -2,3 % | 21,9 % | | 14,0 % |
| Korollinen vieras pääoma | 51 270 | 49 698 | 3,2 % | 50 880 |
| Korkokate (ICR) | 1,1 | 1,0 | 17,4 % | 1,2 |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE) | -34,0 % | -14,1 % | | -12,7 % |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) | -8,5 % | -0,5 % | | 1,2 % |
| Omavaraisuusaste, % | 32,1 % | 35,0 % | | 34,0 % |
| Nettovelkaantumisaste, % | 167,1 % | 144,0 % | | 152,6 % |
| Luototusaste (LTV), % | 57,1 % | 54,1 % | | 55,2 % |
| Henkilöstö katsauskauden lopussa | 7 | 7 | 0,0 % | 7 |
| Portfolion tulospittarit | | | | |
| Sijoitukset moduulikantaan | 81 574 | 82 387 | -1,0 % | 83 947 |
| Käyttöaste, % | 78,3 % | 89,9 % | | 83,6 % |
| WAULT, v | 3,2 | 3,3 | | 3,0 |
| Sopimusten alaiset vuokrat yhteensä | 19 912 | 23 448 | -15,1 % | 21 439 |
| Bruttoinvestoinnit moduuleihin | 139 | 1 771 | -92,1 % | 4 153 |

Toimitusjohtaja Mika Kosken katsaus:

Painopiste rahoituksen varmistamisessa kasvun tukemiseksi

Jatkoimme vakaata edistymistä liiketoiminnassamme vuoden 2026 ensimmäisellä neljänneksellä. Liikevaihtomme oli 1,6 miljoonaa euroa ja oikaistu käyttökattomme 1,2 miljoonaa euroa vakaan vuokratassavirran tukemana ympäri Suomen. Jatkoimme keskittymistä liiketoimintamme tehokkuuteen sekä kyvykkyyksiemme vahvistamiseen vastataksemme markkinoiden kasvavaan kysyntään.

Kuten olemme aiemmin todenneet, omistuspohjamme vahvistaminen kasvutavoitteidemme tueksi on meille edelleen strateginen painopiste. Jatkoimme pääomarakenteemme ja rahoitusvaihtoehtojemme arviointia ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Tavoitteenamme on löytää pitkäaikainen 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.

Kartoitamme sosiaalisen infrastruktuurin mahdollisuuksia

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

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. Toteutimme vuoden 2025 lopulla sosiaalisen infrastruktuurin markkinatutkimuksen ja osallistuimme ensimmäiseen sosiaali- ja terveyssegmenttiä koskevaan kilpailutukseemme. Nämä kehityskulut ovat vahvistaneet näkemystämme sosiaalisen infrastruktuurin tarjoamista kasvumahdollisuuksista.

Katse kohti tulevaisuutta

Tulevaisuuttamme tukevat edelleen kaksi merkittävää megatrendiä - kaupungistuminen ja väestön ikääntyminen. Kuntien ja hyvinvointialueiden on järjestettävä lakisääteiset 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.

Kun varmistamme riittävät taloudelliset resurssit, olemme erinomaisessa asemassa hyödyntämään täysimääräisesti markkinan tarjoamat mahdollisuudet.

Mika Koski

Toimitusjohtaja, KoskiRent



Liiketoimintaympäristö

Ensimmäisellä vuosineljänneksellä 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. KoskiRentin johdon mukaan Suomen sääntelyvaatimukset ovat kattavia ja asettavat muunneltaville tiloille korkeita laatuvaatimuksia verrattuna moniin muihin markkinoihin.

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

Ydintoimintojen kysyntä pysyi vakaana ensimmäisellä vuosineljänneksellä heijastaen yleisiä markkinatrendejä ja kausivaihteluita. Yhtiö piti yllä operatiivista tehokkuuttaan neljänneksellä. Lisäksi investoinnit strategisiin kasvuhankkeisiin jatkuivat KoskiRentin pitkän aikavälin tavoitteiden mukaisesti.

Keskeiset tapahtumat katsauskauden aikana

Katsauskauden aikana yhtiö osallistui ja voitti Vöyrin kunnan kilpailutuksen koskien uuden koulukohteen toimittamisesta kunnan omistukseen. Yhtiö toteuttaa kohteen aiemmin Gesterbyssä vuokratähtäyksellä olleilla moduuleilla, jotka tunnistettiin vuoden 2025 lopussa myytäväksi aiotuksi omaisuuseräksi. Moduulien käyttämisestä ja myymisestä osana urakkasopimusta odotetaan noin 900 tuhannen euron positiivista kassavaikutusta yhtiön vapaasti käytettäviin kassavaroihin sekä noin 2 100 tuhannen euron vaikutusta käyttörajoitusten varojen lisäykseen. Aiemmin vuokrauskäytössä olleiden moduulien myynti on osa tavanomaista liiketoimintaa ja portfolion hallintaa, jossa portfolion kohteita ja moduuleja arvioidaan niiden pitkän aikavälin tuottopotentiaalini ja pääomien allokoinnin näkökulmasta.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin yksi 12 kuukauden mittainen jatkosopimus olemassa olevaan kohteeseen, jota on kohteen historian aikana jatkettu useaan kertaan.

Katsauskauden aikana yhtiö jatkoi panostuksia olemassa olevien moduulien uudelleenvuokraamiseksi.

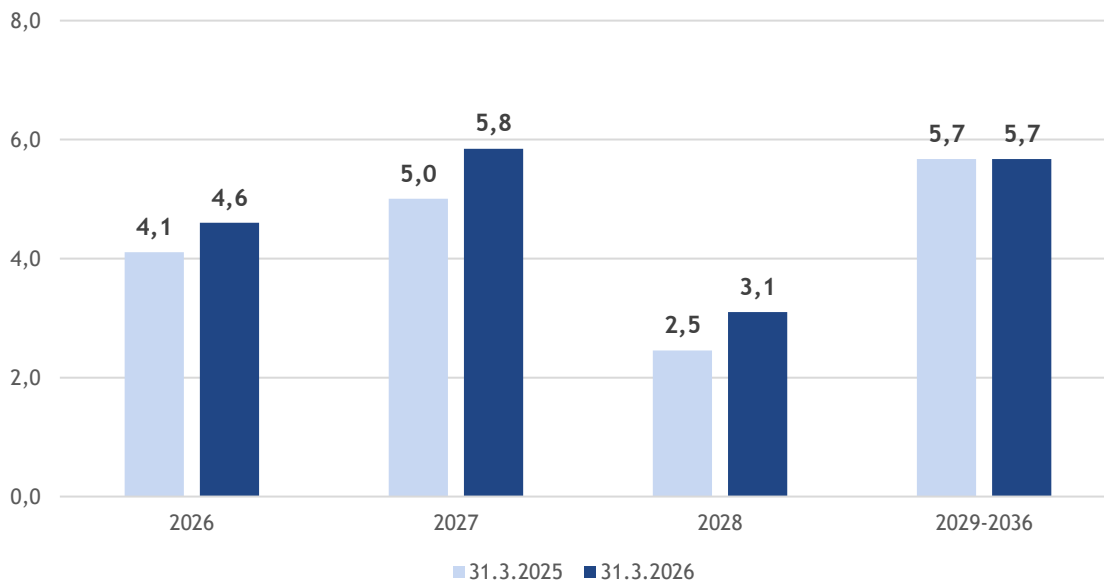
Taloudellinen katsaus

Liikevaihto

Tammi-maaliskuu 2026

Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana KoskiRentin liikevaihto laski 22,1 prosenttia ja oli 1 603 (2 058) tuhatta euroa. Lasku johtui pääasiassa moduulikannan vertailukautta alhaisemmasta käyttöasteesta. Käyttöasteen laskuun vaikutti erityisesti vuoden 2025 lopussa päättyneet vuokrasopimukset Limingan ja Kirkkonummen kuntien kanssa.

Vuokrasaatavien sopimustenmukaiset eräntymiset, miljoonaa euroa



Kannattavuus

Tammi-maaliskuu 2026

Ensimmäisellä vuosineljänneksellä KoskiRentin käyttökate (EBITDA) oli -1 725 (-139) tuhatta euroa eli -107,6 % (-6,8 %) liikevaihdosta. Käyttökateen heikkeneminen johtui pääosin moduulikannan käyvän arvon muutoksen negatiivisesta vaikutuksesta katsauskaudella sekä moduulikannan vertailukautta alhaisemmasta käyttöasteesta.

Oikaistu käyttökate laski 1 176 (1 701) tuhanteen euroon, vastaten 73,4 % (82,7 %) liikevaihdosta. Oikaistun käyttökateen lasku johtui pääasiassa moduulikannan vertailukautta alhaisemmasta käyttöasteesta.

Katsauskauden tulokseen vaikutti moduulikannan käyvän arvon muutos, joka oli -2 580 (-1 717) tuhatta euroa.

Rahavirta, tase ja rahoitus

Tammi-maaliskuussa 2026 konsernin liiketoiminnan rahavirta oli 1 213 (1 041) tuhatta euroa. Investointien rahavirta oli -240 (-2 881) tuhatta euroa, josta -173 (-2 896) tuhatta euroa liittyi moduulikannan hankintaan. Rahoituksen rahavirta oli -857 (957) tuhatta euroa. Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli -36 (452) tuhatta euroa.

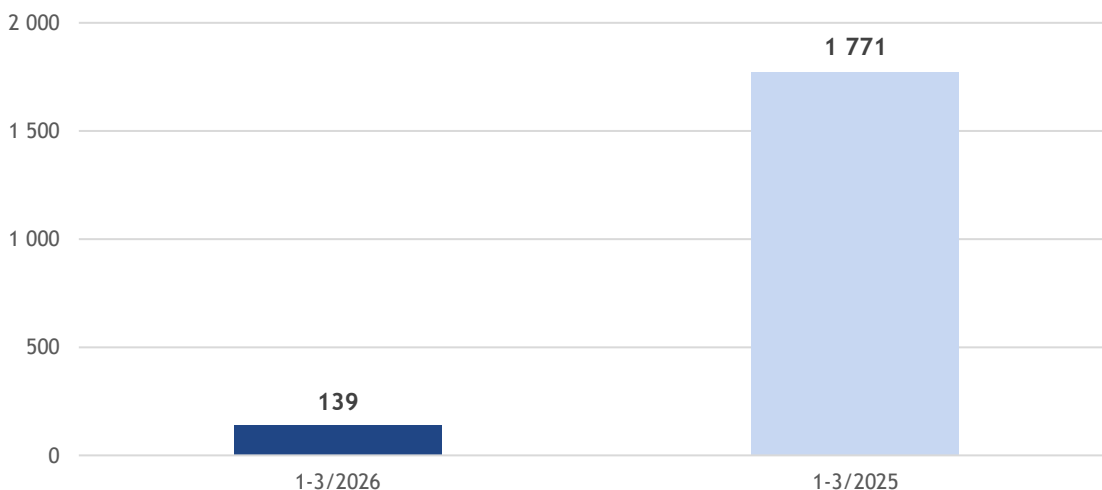
31.3.2026 omavaraisuusaste oli 32,1 prosenttia (35,0 %). Taseen loppusumma oli 89 243 (90 861) tuhatta euroa, josta omaa pääomaa oli 27 888 (30 926) tuhatta euroa. Korollinen nettovelka oli 46 604 (44 545) tuhatta euroa. Yhtiö täytti kaikki lainasopimusten kovenanttiehdot raportointipäivänä. Kauden lopussa luototusaste (LTV) oli 57,1 % (54,1 %), rahavarat olivat 1 630 (804) tuhatta euroa ja korkokate (ICR), siten kuin se on määritelty joukkovelkakirjan ehtoissa, oli 1,6 (1,7).

Yhtiöllä on voimassa oleva rahoitussopimus lainanantajaryhmän kanssa. Sopimuksen mukaisesti yhtiöllä on käytettävissään 1,5 miljoonan euron suuruinen luottolimiitti, joka on yhtiön nostettavissa ja takaisinmaksettavissa pyynnöstä. Raportointikauden päättyessä 31.3.2026 luottolimiitti oli kokonaisuudessaan nostettu.

Sijoitukset moduulikantaan

Raportointikauden päättyessä 31.3.2026 KoskiRentin moduulikantaan tekemien sijoitusten käypä arvo oli 81 574 (82 387) tuhatta euroa. Bruttosijoitukset moduuleihin olivat katsauskaudella 139 (1 771) tuhatta euroa sisältäen ennakkomaksut.

Bruttosijoitukset moduuleihin kauden aikana sisältäen ennakkomaksut,
tuhatta euroa



Henkilöstö

Raportointikaudella henkilöstön keskimääräinen määrä oli 7 (7), ja kaikki työntekijät työskentelevät Suomessa.

KoskiRentin pääkonttori sijaitsee Teuvalla ja yhtiöllä on toimipisteet Tampereella ja Seinäjoella, joissa sen henkilökunta työskentelee.

Osakkeet ja joukkovelkakirjalainat

KoskiRent Oyj:n rekisteröity osakepääoma on 80 (3) tuhatta euroa, ja se on kokonaan maksettu. Osakepääoma kasvoi vertailukauteen nähden 78 tuhannella eurolla, koska yhtiömuoto muutettiin osakeyhtiöstä julkiseksi osakeyhtiöksi vuoden 2025 aikana osana joukkovelkakirjalainan listausprosessia Nasdaq Helsinkiin.

Yhtiön osakkeet jakautuvat A- ja B-sarjan osakkeisiin. B-sarjan osakkeet eroavat A-sarjan osakkeista siten, että ne eivät oikeuta äänivaltaan tai osinkoon. 31.3.2026 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

31.3.2026 KoskiRentin johtoryhmän jäsenet olivat toimitusjohtaja Mika Koski, talousjohtaja Tarmo Urpilainen ja myyntijohtaja Vesa Saarinen.

Varsinainen yhtiökokous 2026

Yhtiö tiedotti 22.5.2026 muutoksesta varsinaisen yhtiökokouksen ajankohtaan. Yhtiö siirsi yhtiökokouksen ajankohtaa ja uusi ajankohta varsinaiselle yhtiökokoukselle on viimeistään 30.6.2026. Muutos liittyy yhtiön ja sen täysin omistavan emoyhtiön KoskiRent Group Oy:n yhtiökokousten ajoittamiseen samaan ajankohtaan.

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. KoskiRentin strategia keskittyy terveiden, kestävien ja muunneltavien palvelutilojen tarjoamiseen julkiselle sektorille, erityisesti päiväkotit- 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 vuokrakausille (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 KoskiRentin 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 ilmanpitävyysstandardit.

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 hiilinieluinä sitomalla merkittäviä määriä hiilidioksidia elinkaarensa aikana.

KoskiRent 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.

KoskiRentillä 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

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

Merkittävä operatiivinen riippuvuus KoskiRentin 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 - voivat viivästyttää toimituksia, lisätä kustannuksia ja vaikuttaa asiakasprojektien toteutumiseen ajallaan.

Makrotaloudelliset tekijät, kuten korkotaso, inflaatio ja julkisen sektorin budjettirajoitteet, vaikuttavat suoraan KoskiRentin moduulirakennusten vuokrauspalvelujen kysyntään. Suurin osa yhtiön veloista on vaihtuvakorkoisia, minkä vuoksi korkojen nousu voi merkittävästi kasvattaa rahoituskustannuksia ja siten heikentää kassavirtaa. KoskiRent 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 KoskiRentille on lyhyt, ja materiaalihankinnat tehdään ennen tilauksen tekemistä. Tämä vähentää riskiä siitä, että uudet moduuli-investoinnit ylittäisivät merkittävästi alkuperäisen budjetin. KoskiRent ei ole havainnut katsauskauden aikana merkittäviä muutoksia moduulien valmistamisessa käytettävien keskeisten materiaalien hinnoissa. Yhtiön johto seuraa investointikustannusten kehitystä jatkuvasti. Geopoliittisesta tilanteesta erityisesti Iranin tilanteen kehittymisellä voi olla vaikutusta logistiikkaketjujen ja kasvaneen maailmantalouden epävarmuuden johdosta yhtiön kustannuksiin.

Yhtiön kehityksen näkökulmasta kasvun mahdollistavan rahoituksen ja riittävän maksuvalmiuden varmistaminen on edelleen keskeisin haaste. 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

Yhtiö allekirjoitti 21.5.2026 Vöyrin kunnan kanssa urakkasopimuksen uuden koulukohteen toimittamisesta. Yhtiö toteuttaa kohteen vuoden 2026 aikana käyttämällä kohteessa aiemmin Kirkkonummella sijainneen kohteen moduuleja, jotka myydään Vöyrille osana kokonaisurakkaa.

Yhtiö ja sen täysin omistama emoyhtiö KoskiRent Group Oy jatkavat kasvurahoituksen hankintaprosessia.

Taloudellinen raportointi

KoskiRent Oyj julkaisee vuonna 2026 seuraavat taloudelliset raportit:

- Puolivuosisikatsaus tammi-kesäkuu 2026 maanantaina 31.8.2026
- Osavuosisikatsaus tammi-syyskuu 2026 maanantaina 30.11.2026

Helsinki, 29.5.2026

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 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 moduulipohjaiset tilamme, joita käytetään pääasiassa kouluina ja päiväkotina, tarjoavat joustavia, tehokkaita ja kestäviä tilaratkaisuja, jotka on räätälöity vastaamaan käyttäjien moninaisia tarpeita. KoskiRentillä on tällä hetkellä yli 20 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) | Liikevoitto + 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) | Liikevoitto + Poistot, arvonalentumiset ja arvonalentumistappiot -/+ Omaisuuserien luovutusvoitot ja -tappiot -/+ Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset -/+ Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät | Oikaistu käyttökate (EBITDA) kuvaa yhtiön vuokrausliiketoiminnan kannattavuutta ilman vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä, omaisuuserien 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) | Oikaistu käyttökate (EBITDA) - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero +/- Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero omaisuuserien 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 omaisuuserien 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) | $\text{Oikaistu käyttökate (EBITDA)} \text{ viimeiseltä } 12 \text{ kuukaudelta} / \text{Oikaistut nettorahoituskulut viimeiseltä } 12 \text{ kuukaudelta}$ | 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 × 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 × 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 × 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 vuokrasopimukseen, 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 | 1-3/2026 | 1-3/2025 | 2025 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Oikaistu käyttökate | | | |
| Liikevoitto | -1 771 | -172 | 984 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 46 | 33 | 159 |
| Käyttökate (EBITDA) | -1 725 | -139 | 1 143 |
| (-) Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos | 2 580 | 1 717 | 3 813 |
| Omaisuserien luovutukset, ed. 12 kk | 2 | - | -2 |
| (+) Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät | | | |
| Kirjatun varauksen ylittävät ennallistamiskulut | 162 | - | 292 |
| Rahoitusjärjestelyyn liittyvät kulut | 157 | 123 | 845 |
| Oikaistu käyttökate | 1 176 | 1 701 | 6 091 |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) | | | |
| Oikaistu käyttökate | 1 176 | 1 701 | 6 091 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -1 143 | -1 187 | -4 936 |
| Lainasaamisen käyvän arvon muutos | -69 | -63 | -16 |
| Oikaistut nettorahoituskulut | -1 212 | -1 250 | -4 952 |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) | -36 | 452 | 1 139 |
| Korkokate (ICR) | | | |
| Liikevoitto ed. 12 kk | -615 | -4 779 | 984 |
| (+) Poistot ja arvonalentumiset ed. 12 kk | 172 | 127 | 159 |
| (-) Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ed. 12 kk | 4 676 | 9 586 | 3 813 |
| Omaisuserien luovutukset, ed. 12 kk | -0 | - | -2 |
| (+) Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät | | | |
| Kirjatun varauksen ylittävät ennallistamiskulut ed. 12 kk | 453 | 258 | 292 |
| Rahoitusjärjestelyyn liittyvät kulut ed. 12 kk | 873 | 779 | 845 |
| Oikaistu käyttökate ed. 12 kk | 5 559 | 5 970 | 6 091 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä ed. 12 kk | -4 892 | -6 198 | -4 936 |
| (-) Lainasaamisen käyvän arvon muutos ed. 12 kk | -22 | 4 | -16 |
| Oikaistut nettorahoituskulut ed. 12 kk | -4 914 | -6 194 | -4 952 |
| Korkokate (ICR) | 1,1 | 1,0 | 1,2 |

Konsernin laaja tuloslaskelma

| Tuhatta euroa | 1-3/2026 | 1-3/2025 | 2025 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Liikevaihto | 1 603 | 2 058 | 8 120 |
| Ylläpito- ja korjauskulut | -278 | -91 | -650 |
| Bruttokate | 1 325 | 1 966 | 7 470 |
| Moduulikannan käyvän arvon muutos | -2 580 | -1 717 | -3 813 |
| Myyntin ja markkinoinnin kulut | -79 | -85 | -411 |
| Hallinnon kulut | -470 | -337 | -1 939 |
| Muut tuotot | 35 | - | 46 |
| Muut kulut | -2 | - | -370 |
| Liikevoitto | -1 771 | -172 | 984 |
| Rahoitustuotot | 11 | 23 | 58 |
| Rahoituskulut | -1 223 | -1 272 | -5 009 |
| Lainasaamisen käyvän arvon muutos | 69 | 63 | 16 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -1 143 | -1 187 | -4 936 |
| Tulos ennen veroja | -2 914 | -1 359 | -3 952 |
| Tuloverot | 439 | 267 | 66 |
| Tilikauden laaja tulos | -2 475 | -1 092 | -3 886 |
| Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen | | | |
| Emoyhtiön omistajille | -2 475 | -1 092 | -3 886 |

Konsernin tase

| Tuhatta euroa | 31.3.2026 | 31.3.2025 | 31.12.2025 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| VARAT | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | |
| Sijoitukset moduulikantaan | 81 574 | 82 387 | 83 947 |
| Ennakkomaksut | - | 1 110 | - |
| Aineelliset hyödykkeet | 161 | 155 | 125 |
| Käyttöoikeusomaisuuserät | 328 | 193 | 329 |
| Aineettomat hyödykkeet | 535 | 261 | 527 |
| Lainasaamiset | 1 264 | 1 242 | 1 195 |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 109 | 161 | 115 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | 83 972 | 85 509 | 86 238 |
| Lyhytaikaiset varat | | | |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 605 | 199 | 508 |
| Käyttörajoituksen alaiset rahavarat | 3 036 | 4 350 | 3 025 |
| Rahavarat | 1 630 | 804 | 1 514 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | 5 271 | 5 352 | 5 048 |
| Varat yhteensä | 89 243 | 90 861 | 91 286 |
| OMA PÄÄOMA | | | |
| Osakepääoma | 80 | 3 | 80 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 14 160 | 12 007 | 14 160 |
| Kertyneet voittovarot | 13 648 | 18 917 | 16 123 |
| Oma pääoma yhteensä | 27 888 | 30 926 | 30 363 |
| VELAT | | | |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Joukkovelkakirjalainat | 48 876 | 48 021 | 48 669 |
| Muut lainat | - | 18 | 3 |
| Vuokrasopimusvelat | 253 | 137 | 234 |
| Varaukset | 1 856 | 1 875 | 1 981 |
| Laskennalliset verovelat | 3 928 | 4 166 | 4 367 |
| Saadut ennakot | 1 471 | 1 658 | 1 515 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 56 385 | 55 875 | 56 770 |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Muut lainat | 2 019 | 1 413 | 1 831 |
| Vuokrasopimusvelat | 122 | 109 | 142 |
| Varaukset | 174 | 433 | 174 |
| Saadut ennakot | 950 | 906 | 366 |
| Ostovelat ja muut velat | 1 705 | 1 199 | 1 640 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 4 970 | 4 060 | 4 153 |
| Velat yhteensä | 61 355 | 59 935 | 60 923 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | 89 243 | 90 861 | 91 286 |

Konsernin rahavirtalaskelma

| Tuhatta euroa | 1-3/2026 | 1-3/2025 | 2025 |
|--|--------------|---------------|---------------|
| Liiketoiminnan rahavirta | | | |
| Liikevoitto | -1 771 | -172 | 984 |
| Oikaisut: | | | |
| Poistot ja arvonalentumiset | 46 | 33 | 159 |
| Moduulikannan käyvän arvon muutos | 2 580 | 1 717 | 3 813 |
| Varausten muutos | -158 | - | -346 |
| Muut oikaisut | - | - | -2 |
| Käyttöpääoman muutokset: | | | |
| Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos | -91 | -2 | -242 |
| Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos | 606 | -535 | -515 |
| Liiketoiminnasta kertynyt rahavirta | 1 213 | 1 041 | 3 851 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | 1 213 | 1 041 | 3 851 |
| Investointien rahavirta | | | |
| Moduulikannan hankinta | -173 | -2 896 | -5 543 |
| Aineellisten hyödykkeiden hankinta | -47 | - | -30 |
| Aineellisten hyödykkeiden myynti | - | - | 28 |
| Aineettomien hyödykkeiden hankinta | -19 | -8 | -306 |
| Saadut korkotuotot | 0 | 23 | 0 |
| Investointien nettorahavirta | -240 | -2 881 | -5 850 |
| Rahoituksen rahavirta | | | |
| Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus | - | 1 197 | 3 428 |
| Lainojen nostot | 500 | 1 400 | 7 919 |
| Lainojen lyhennykset | -315 | -504 | -5 268 |
| Vuokrasopimusvelkojen lyhennykset | -25 | -15 | -81 |
| Maksetut korot ja maksut rahoituskuluista | -1 017 | -1 120 | -4 170 |
| Rahoituksen nettorahavirta | -857 | 957 | 1 827 |
| Rahavarojen muutos | 116 | -882 | -172 |
| Rahavarat tilikauden alussa | 1 514 | 1 686 | 1 686 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 1 630 | 804 | 1 514 |

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

1.1.-31.3.2026

| 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 | - | - | -2 475 | -2 475 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | - | - | - 2 475 | -2 475 |
| | | | | |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | | |
| Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus | - | - | - | - |
| Osakepääoman korotus | - | - | - | - |
| Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä | - | - | - | - |
| | | | | |
| Oma pääoma yhteensä, 31.3.2026 | 80 | 14 160 | 13 648 | 27 888 |

1.1.-31.3.2025

| 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 | - | - | - 1 092 | -1 092 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | - | - | -1 092 | -1 092 |
| | | | | |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | | |
| Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus | - | 1 197 | - | 1 197 |
| Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä | - | 1 197 | - | 1 197 |
| | | | | |
| Oma pääoma yhteensä, 31.3.2025 | 3 | 12 007 | 18 917 | 30 926 |

Osavuositiedon liitetiedot

1. Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä lyhennetty konsernin osavuositiedon kolmen kuukauden raportointijaksolta, joka päättyi 31.3.2026, on laadittu IAS 34 Osavuositiedot -standardin mukaisesti.

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

Osavuositiedon laatimisessa on noudatettu samoja periaatteita kuin 31.12.2025 päättyneen tilikauden tilinpäätöksessä. Osavuositiedon on laadittu EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjen IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti käyttäen 31.3.2026 voimassa olleita kirjanpitostandardeja ja tulkintoja.

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

Osavuositiedon on laadittu alkuperäisin hankintamenoilukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä ja pääomainsaamista, jotka on arvostettu käypään arvoon.

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

2. Toiminnan jatkuvuus

Yhtiön johto ja hallitus tarkastelevat yhtiön rahoitus- ja likviditeettitilannetta säännöllisesti hallituksen kokouksissa. 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.

Raportointikaudella siirrettiin kolme päättyneitä kohdetta varastoon odottamaan jatkovuokrausta. Yhtiön vuokrasopimuksista ei ole päätymässä 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 jatkanut osallistumista ja tulee osallistumaan edelleen aktiivisesti kilpailuksiin ensisijaisena pyrkimyksenään vapaiden moduulien uudelleenvuokraus 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. Yhtiön portfolioissa ei ole entistä Gesterbytä lukuun ottamatta tällä hetkellä myytäväksi tunnistettuja omaisuuseriä eikä yhtiöllä ole käynnissä konkreettisia keskusteluja moduulien myymisestä.

KoskiRent Oyj on solminut kesällä 2025 rahoitussopimukset eri lainantajien 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 koko 1 500 tuhannen euron rahoitus oli nostettu. Lisäksi yhtiö nosti 500 tuhatta euroa vieraan pääoman ehtoista rahoitusta yhtiön lähipiiriin kuuluvilta tahoilta erikseen sovittujen velkakirjojen mukaisesti maaliskuun 2026 lopussa. Raportointikauden jälkeen yhtiö on maksanut 400 tuhatta euroa kesällä solmittuun rahoitussopimuksien mukaisia lainoja ja 500 tuhatta euroa erikseen sovittujen velkakirjojen mukaisia lainoja takaisin lainantajille.

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 kasvurahoitusjärjestelyn liittyvistä kertaluonteisista kuluista. Laajemman rahoitusjärjestelyn valmisteleviin toimiin liittyvät kertaluonteiset kustannukset heikentävät yhtiön likviditeettiä vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana arviolta yhteensä noin 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 kovenanttiehdot eivät täytyisi, voivat lainantajat vaatia rahoitussopimuksen eräännyttämistä lainaehtojen mukaisesti. Yhtiöllä on käynnissä toimet, joilla pyritään varmistamaan yhtiön rahoitussopimuksen kovenanttiehtojen täyttyminen. Näihin 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). KoskiRent on allekirjoittanut urakkasopimuksen Vöyrin kunnan kanssa koulukohteen toimittamiseksi kunnan omaan käyttöön. Urakkasopimuksen mukainen kohde toteutetaan aiemmin Kirkkonummen Gesterbyssä vuokratyössä olleilla moduuleilla, joihin tehdään muutoksia ja jotka asennetaan kunnan osoittamalle tontille. Urakkasopimus sisältävää tavanomaisia maa-, perustus- ja pihatyöt ja on nk. Avaimet käteen sopimus. Kohteen luovutusaikataulu on vuoden 2026 viimeisellä kvartaalilla. Urakan toteuttamiseen liittyy tavanomaisia riskejä ja epävarmuuksia. Yhtiö arvioi osana urakkasopimusta toteuttavan moduulien myynnin kassavaikutuksen olevan noin 900 tuhatta euroa ja lisäävän käyttörajoitusten alaisia kassavaroja noin 2 100 tuhatta euroa. Yhtiö arvioi kassavaikutusten realisoituvan vuoden 2026 toisella kvartaalilla. Lisäksi yhtiö on 16.12.2019 antanut lähipiiryhtiölleen 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. Kovenanttiehtojen täyttymisen edellytyksenä on myös onnistuminen vapaiden moduulien uudelleenvuokrauksessa suunnitellusti. Yhtiön toteuttamat ja suunnittelemat toimenpiteet tukevat rahoitussopimukseen liittyvien 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 viimeistään vuoden 2026 kolmannella neljänneksellä. Laajemman rahoitusjärjestelyn toteutumiseen ja toteutumisajankohtaan liittyy vastaaville järjestelyille tavanomaisia riskejä ja epävarmuuksia. Yhtiön joukkovelkakirjalainan eräpäivä on 28.6.2027.

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. 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 aiottu tila luokitellaan myös sijoituskiinteistöksi. Raportointihetkellä 31.3.2026 taseen sijoituskiinteistöissä oli yksi myytäväksi aiottu tila, kun taas vertailuajankohtana 31.3.2025 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 ennakkoon 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 lisätyinä transaktiomenoilla.

Moduulien arvostaminen

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

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

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

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

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

Käyvän arvon määrittäminen

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

Arvonmääritys perustuu tuottoarvomenetelmään, jossa moduuleista saatavat tulevaisuuden sopimusten alaiset ja sopimuskausien jälkeiset arvioidut kassavirrat diskontataan nykyarvoon (ns. DCF-menetelmä) käyttämällä ulkopuolisen arvonmäärittäjän määrittämiä parametrejä. 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 | 31.3.2026 | 31.3.2025 | 31.12.2025 |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Käypä arvo 1.1. | 83 947 | 83 345 | 83 345 |
| Investoinnit uusiin moduuleihin | - | - | 3 290 |
| Perusparannusmenot | 139 | 662 | 864 |
| Ennallistamisvarauksen muutokset | 68 | 95 | 261 |
| Käyttöoikeusomaisuuserät | - | 2 | - |
| Käyvän arvon muutos | -2 580 | -1 717 | -3 813 |
| Käypä arvo kauden lopussa | 81 574 | 82 387 | 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 31.3.2026 päättyneeltä raportointikaudelta. 31.3.2025 päättyneellä vertailukaudella hankintoja M-Partners Oy Ab:ltä oli 224 tuhatta euroa.

Raportointikauden lopussa yhtiöllä on portfoliossa yksi myytäväksi tarkoitettu omaisuuserä, ja arvonmäärityksessä käytettyjä parametreja on oikaistuvastaavasti. Raportointihetken arvonmäärityksessä tämän omaisuuserän arvo on oikaistu vastaamaan moduulien sovittua myyntihintaa. Tällä oli 900 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 laskentaparametreja. 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 | 31.3.2026 | 31.3.2025 | 31.12.2025 |
|-------------------------------------|-----------|--------------|------------|
| Ennakkomaksut 1.1. | - | 2 | 2 |
| Lisäykset | - | 1 108 | 3 286 |
| Vähennykset | - | - | -3 288 |
| Ennakkomaksut kauden lopussa | - | 1 110 | - |

Ennakkomaksuissa ei raportointikaudella ollut ennakkomaksuja M-Partners Oy Ab:lle ja vertailukaudella ennakkomaksut sisälsivät 1 023 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 parametriä 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.

31.3.2026

| Tuhatta euroa | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---------|---------|--------|--------|-----|--------|--------|---------|---------|
| Tuottovaatimus, muutos % | -2,0 % | -1,5 % | -1,0 % | -0,5 % | 0 % | 0,5 % | 1,0 % | 1,5 % | 2,0 % |
| Muutos käyvässä arvossa | 16 344 | 13 228 | 8 476 | 4 081 | - | -3 797 | -7 290 | -10 518 | -13 615 |
| Markkinavuokrat, muutos % | -20 % | -15 % | -10 % | -5 % | 0 % | 5 % | 10 % | 15 % | 20 % |
| Muutos käyvässä arvossa | -14 337 | -10 243 | -6 824 | -3 412 | - | 3 432 | 6 834 | 10 245 | 13 667 |
| Vajaikäyttö, muutos % | -10 % | -7,5 % | -5 % | -2,5 % | 0 % | 2,5 % | 5 % | 7,5 % | 10 % |
| Muutos käyvässä arvossa | 9 098 | 6 834 | 4 549 | 2 304 | - | -2 264 | -4 549 | -6 824 | -9 118 |

31.3.2025

| Tuhatta euroa | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---------|---------|--------|--------|-----|--------|--------|---------|---------|
| Tuottovaatimus, muutos % | -2,0 % | -1,5 % | -1,0 % | -0,5 % | 0 % | 0,5 % | 1,0 % | 1,5 % | 2,0 % |
| Muutos käyvässä arvossa | 18 758 | 13 512 | 8 684 | 4 133 | - | -3 846 | -7 433 | -10 752 | -13 832 |
| Markkinavuokrat, muutos % | -20 % | -15 % | -10 % | -5 % | 0 % | 5 % | 10 % | 15 % | 20 % |
| Muutos käyvässä arvossa | -13 417 | -10 070 | -6 692 | -3 356 | - | 3 365 | 6 730 | 10 116 | 13 451 |
| Vajaikäyttö, muutos % | -10 % | -7,5 % | -5 % | -2,5 % | 0 % | 2,5 % | 5 % | 7,5 % | 10 % |
| Muutos käyvässä arvossa | 8 991 | 6 730 | 4 490 | 2 259 | - | -2 231 | -4 481 | -6 692 | -8 964 |

4. Yhdistelyperiaatteet

Tytäryhtiöt

Osavuositarkastukseen 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. Konsernilla on määräysvalta silloin, kun se altistuu sijoituskohteen muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä sijoituskohdetta 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 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 12:15: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 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.

Yhtiö on raportointikauden aikana vastaanottanut M-Partners Oy Ab:lta kirjallisen ilmoituksen pääomalainan 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 Oyj:llä on kuitenkin huomattava vaikutusvalta.

Konsernirakenne

| Tytäryhtiö | Kotipaikka | 31.3.2026 omistusosuus % | 31.3.2025 omistusosuus % | 31.12.2025 omistusosuus % |
|-----------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| KoskiRent Palvelut Oy | Suomi | 100 % | 100% | 100% |

| Osakkuusyhtiö | Kotipaikka | 31.3.2026 omistusosuus % | 31.3.2025 omistusosuus % | 31.12.2025 omistusosuus % |
|------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| M-Partners Oy Ab | Suomi | 0 % | 0% | 0 % |

5. Lähipiiritapahtumat

Lähipiiritapahtumat 1.1.-31.3.2026

| Tuhatta euroa | M-Partners Oy | KoskiRent Group Oy | Avainhenkilöt | Yhteensä |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------|---------------|----------|
| Palveluiden myynnit | 36 | - | - | 36 |
| Palvelujen ostot | 5 | 109 | - | 114 |
| Omaisuserien ostot | 24 | - | - | 24 |
| Lainasaamisen käyvän arvon muutos | 69 | - | - | 69 |
| Korkokulut | - | - | 3 | 3 |

Avoimet saldot lähipiirin kanssa 31.3.2026

| Tuhatta euroa | M-Partners Oy | KoskiRent Group Oy | Avainhenkilöt | Yhteensä |
|-------------------------|------------------|-----------------------|---------------|----------|
| Lainasaamiset | 1 264 | - | - | 1 264 |
| Muut saamiset | 411 | 96 | - | 508 |
| Ostovelat ja muut velat | - | 651 | - | 651 |
| Muut lainat | 100 | - | 400 | 500 |

Allekirjoitettuihin vuokrasopimuksiin liittyvien veloitteiden täyttämiseksi KoskiRentillä ei ole moduulikannan purkua ja siirtoa koskevia sitoumuksia alihankkijoille tai M-Partners Oy:lle.

Raportointikauden jälkeen yhtiö on maksanut takaisin 400 tuhannen euron suuruisen lainan yhdelle lähipiiriin kuuluvalla taholla sekä 100 tuhannen euron suuruisen lainan M-Partners Oy Ab:lle Molemmat lainasopimukset olivat tehty markkinaehtoisesti.

Lähipiiritapahtumat 1.1.-31.3.2025

| Tuhatta euroa | M-Partners Oy | KoskiRent Group Oy | Avain- henkilöt | Yhteensä |
|---|------------------|-----------------------|--------------------|----------|
| Palveluiden myynnit | 5 | 61 | 19 | 85 |
| Omaisuserien ostot | 1 247 | - | - | 1 247 |
| Saadut lainat ja oman pääoman sijoitukset | - | 1 197 | 600 | 1 797 |
| Lainasaamisen käyvän arvon muutos | 63 | - | - | 63 |
| Korkokulut | 5 | - | 10 | 15 |

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

Avoimet saldot lähipiirin kanssa 31.3.2025

| Tuhatta euroa | M-Partners Ltd | KoskiRent Group Oy | Avainhenkilöt | Yhteensä |
|-------------------------|----------------|--------------------|---------------|----------|
| Lainasaamiset | 1 242 | - | - | 1 242 |
| Muut saamiset | 9 | - | - | 9 |
| Ostovelat ja muut velat | 256 | 96 | 224 | 575 |
| Muut lainat | - | - | 600 | 600 |

KoskiRentillä ei ollut raportointihetkellä 31.3.2026 ehdollisia velkoja M-Partners Oy:lle.

6. Lainasaamiset

Lainasaamiset ovat korollisia saamisia. Lainasaamisiin kirjattu rahoitusvara ei täytä jaksotettuun hankintamenoan 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 | 31.3.2026 | 31.3.2025 | 31.12.2025 |
|---------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Lainasaamiset M-Partners Oy:ltä | 1 264 | 1 242 | 1 195 |
| Yhteensä | 1 264 | 1 242 | 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.

Raportointikauden jälkeen KoskiRent Oyj on vastaanottanut 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.

7. Lainat

Korollisten velkojen erittely

| Tuhatta euroa | 31.3.2026 | 31.3.2025 | 31.12.2025 |
|------------------------|-----------|-----------|------------|
| Pitkäaikaiset | | | |
| Joukkovelkakirjalainat | 48 876 | 48 021 | 48 669 |
| Muut lainat | - | 18 | 3 |
| Vuokrasopimusvelat | 253 | 137 | 234 |
| Lyhytaikaiset | | | |
| Muut lainat | 2 019 | 1 413 | 1 831 |
| Vuokrasopimusvelat | 122 | 109 | 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 2 000 tuhatta euroa lyhytaikaista lainaa, josta 1 500 tuhatta euroa on nostettu joulukuussa 2025 käytössä olevasta luottolimitistä ja 500 tuhatta euroa erillisin velkakirjoin maaliskuussa 2026. Raportointikauden päättymisen jälkeen yhtiö on maksanut takaisin 400 tuhatta euroa luottolimiitin mukaisia lainoja sekä 500 tuhatta euroa erillisin velkakirjoin nostettuja lainoja.

Kovenanttiehdot

| | Määritelmä | Kovenantti- ehto | 31.3.2026 | 31.3.2025 | 31.12.2025 |
|---------------------|--|---------------------------|-----------|-----------|------------|
| Minimikassa | Vapaasti käytettävissä olevat kassavarat | Min. EUR 1 500 tuhatta | 1 630 | 804** | 1 514 |
| LTV-suhde % | (Korolliset velat - rahavarat) / Sijoitukset moduulikantaan x 100 | Max. 65 % | 57,1 % | 54,1 % | 55,2 % |
| Korkokate (ICR)* | Rahoitussopimuksen määritelmän mukainen Pro forma oikaistu käyttökate / Rahoitussopimuksen määritelmän mukainen Pro forma netto rahoituskulut | Min 1,5 | 1,6 | 1,7 | 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.

** Yhtiö sai sovittun 700 tuhannen euron suorituksen vapaasti käytettävissä oleviin kassavaroihin 1.4.2025

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma 31.3.2026

| Tuhatta euroa | Kirjanpitoarvo | Rahavirta | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|-------------------------|----------------|---------------|--------------|---------------|------------|-----------|----------|
| Rahoitusvelat | | | | | | | |
| Joukkovelkakirjalainat | 48 876 | 54 814 | 2 916 | 51 898 | - | - | - |
| Muut lainat | 2 019 | 2 124 | 2 120 | 3 | - | - | - |
| Ostovelat ja muut velat | 1 705 | 1 705 | 1 705 | - | - | - | - |
| Vuokrasopimusvelat | 375 | 405 | 137 | 126 | 112 | 27 | 3 |
| Yhteensä | 52 975 | 59 048 | 6 879 | 52 027 | 112 | 27 | 3 |

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma 31.3.2025

| Tuhatta euroa | Kirjanpitoarvo | Rahavirta | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|-------------------------|----------------|---------------|--------------|--------------|---------------|-----------|-----------|
| Rahoitusvelat | | | | | | | |
| Joukkovelkakirjalainat | 48 021 | 58 661 | 2 906 | 3 856 | 51 898 | - | - |
| Muut lainat | 1 431 | 1 449 | 1 426 | 20 | 3 | - | - |
| Ostovelat ja muut velat | 1 199 | 1 199 | 1 199 | - | - | - | - |
| Vuokrasopimusvelat | 246 | 271 | 121 | 51 | 51 | 33 | 16 |
| Yhteensä | 50 897 | 61 579 | 5 651 | 3 927 | 51 952 | 33 | 16 |

8. Käyttörajoituksen alaiset rahavarat

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

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

| Tuhatta euroa | 31.3.2026 | 31.3.2025 | 31.12.2025 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Lyhytaikaiset | | | |
| Käyttörajoituksen alaiset rahavarat | 3 036 | 4 350 | 3 025 |
| Yhteensä | 3 036 | 4 350 | 3 025 |

Yhtiö on allekirjoittanut urakkasopimuksen Vöyrin kunnan kanssa, johon liittyvästä moduulien myymisestä käyttörajoitusten alaisten varojen tiliä tullaan joukkovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti hyvittämään arviolta noin 2 100 tuhannella eurolla vuoden 2026 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

Käyttörajoitusten alaisten rahavarojen käyttö investointeihin:

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

i) Vuokrakauden pituudesta riippuen

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

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

iii) Käyttörajoituksen alaisten rahavarojen nosto ei aiheuta erääntymistilannetta.

9. Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

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

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

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

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

10. Raportointikauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiö allekirjoitti 21.5.2026 Vöyrin kunnan kanssa urakkasopimuksen uuden koulukohteen toimittamisesta. Yhtiö toteuttaa kohteen vuoden 2026 aikana käyttämällä kohteessa aiemmin Kirkkonummella sijainneen kohteen moduuleja, jotka myydään Vöyrille osana kokonaisurakkaa.