



Tilinpäätöstiedote

TAMMI-JOULUKUU 2025

KoskiRent Oyj

KoskiRent: Määrätietoisien edistymisen ja strategisen kehityksen vuosi

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

Loka-joulukuu 2025 lyhyesti

- Liikevaihto oli 1 887 (1 785) tuhatta euroa, kasvua 5,7 %.
- Oikaistu käyttökate (EBITDA) oli 1 350 (1 414) tuhatta euroa eli 71,6 % (79,2 %) liikevaihdosta.
- Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) kasvoi ja oli 134 (72) tuhatta euroa eli 7,1 % (4,0 %) liikevaihdosta.
- Luototusaste (LTV) nousi 55,2 prosenttiin (51,1 %), kasvua 4,1 prosenttiyksikköä.
- Rahoituskulut pienenevät 11,2 % ja olivat 1 227 (1 382) tuhatta euroa eli 65,0 % (77,4 %) liikevaihdosta.
- Katsauskauden laaja tulos oli -2 651 (-3 928) tuhatta euroa. Merkittävin vaikuttava tekijä oli moduulikannan käyvän arvon muutos, jolla oli kauden aikana -2 352 (-4 346) tuhannen euron vaikutus. Vertailukaudella rahoituskulut olivat joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskusta ja aiemman rahoituksen takaisinmaksusta johtuen korkealla tasolla.
- KoskiRentin ainoa osakkeenomistaja teki 19.11.2025 yksimielisen päätöksen uudesta hallituksen kokoonpanosta. Päätöksen mukaisesti hallituksen jäseniksi valittiin Jenni Airaksinen, Antti Keränen, Tapani Koski sekä Ville Heikkinen, joka toimii hallituksen puheenjohtajana.

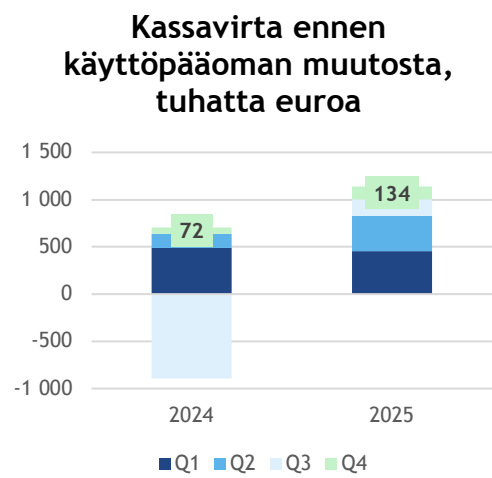
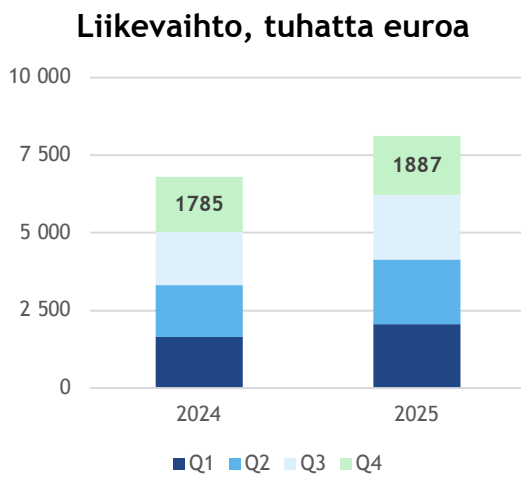
Tammi-joulukuu 2025 lyhyesti

- Liikevaihto oli 8 120 (6 813) tuhatta euroa, kasvua 19,2 %.
- Oikaistu käyttökate (EBITDA) oli 6 091 (5 709) tuhatta euroa eli 75,0 % (83,8 %) liikevaihdosta.
- Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) kasvoi ja oli 1 139 (-189) tuhatta euroa eli 14,0 % (-2,8 %) liikevaihdosta.
- Luototusaste (LTV) nousi 55,2 prosenttiin (51,1 %), kasvua 4,1 prosenttiyksikköä.
- Rahoituskulut pienenevät 17,1 % ja olivat 5 009 (6 043) tuhatta euroa eli 62,7 % (88,7 %) liikevaihdosta.
- Katsauskauden laaja tulos oli -3 886 (-7 413) tuhatta euroa. Merkittävin vaikuttava tekijä oli moduulikannan käyvän arvon muutos, jolla oli kauden aikana -3 813 (-8 269) tuhannen euron vaikutus. Vertailukaudella rahoituskulut olivat joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskusta ja aiemman rahoituksen takaisinmaksusta johtuen korkealla tasolla.
- Katsauskaudella KoskiRent saattoi päätökseen joukkovelkakirjalainan listausprojektin, toimitti uusia tiloja Kankaanpäähän, Vaasaan ja Seinäjoelle, konvertoi päiväkotikäytössä olleet tilat Helsingissä koulukäyttöön ja allekirjoitti vuokrasopimuksen jatkot Kauhajoella, Sipoossa ja Limingassa.

Näkymät vuodelle 2026

KoskiRent ei anna lyhyen aikavälin tulosoheistusta.

Avainluvut



Keskeiset tunnusluvut

Tuhatta euroa, ellei toisin mainittu	10-12/2025	10-12/2024	Muutos, %	2025	2024	Muutos, %
Liikevaihto	1 887	1 785	5,7 %	8 120	6 813	19,2 %
Bruttokate	1 535	1 527	0,5 %	7 470	6 311	18,4 %
Bruttokate liikevaihdosta, %	81,3 %	85,5 %		92,0 %	92,6 %	
Tulos ennen veroja	-2 876	-5 684		-3 952	-9 298	
Käyttökate (EBITDA)	-1 574	-3 530		1 143	-3 506	
Käyttökate liikevaihdosta, %	-83,4 %	-197,7 %		14,1 %	-51,5 %	
Oikaistu käyttökate	1 350	1 414	-4,5 %	6 091	5 709	6,7 %
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	71,6 %	79,2 %		75,0 %	83,8 %	
Liikevoitto (EBIT)	-1 617	-3 566		984	-3 621	
Liikevoitto (EBIT) liikevaihdosta, %	-85,7 %	-199,7 %		12,1 %	-53,1 %	
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	134	72	86,6 %	1 139	-189	
FFO liikevaihdosta, %	7,1 %	4,0 %		14,0 %	-2,8 %	
Korollinen vieras pääoma	50 880	48 634	4,6 %	50 880	48 634	4,6 %
Korkokate (ICR)	1,2	1,0	27,1 %	1,2	1,0	27,1 %
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	-33,6 %	-48,5 %		-12,7 %	-22,9 %	
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	-8,1 %	-21,5 %		1,2 %	-4,7 %	
Omavaraisuusaste, %	34,0 %	34,7 %		34,0 %	34,7 %	
Nettovelkaantumisaste, %	152,6 %	138,3 %		152,6 %	138,3 %	
Luototusaste (LTV), %	55,2 %	51,1 %		55,2 %	51,1 %	
Henkilöstö katsauskauden lopussa	7	9	-22,2 %	7	9	-22,2 %
Portfolion tulospennit						
Sijoitukset moduulikantaan	83 947	83 347	0,7 %	83 947	83 347	0,7 %
Käyttöaste, %	83,6 %	89,9 %		83,6 %	89,9 %	
WAULT, v	3,0	3,6	-15,6 %	3,0	3,6	-15,6 %
Sopimusten alaiset vuokrat yhteensä	21 439	25 184	-14,9 %	21 439	25 184	-14,9 %
Bruttoinvestoinnit moduuleihin	164	4 091	-96,0 %	4 153	12 466	-40,3 %

Toimitusjohtaja Mika Kosken katsaus:

Määrätietoisen edistymisen ja strategisen kehityksen vuosi

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

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



Hallituksemme vahvistui laaja-alaisella osaamisella

Meillä oli ilo julkistaa kolme uutta hallituksen jäsentä marraskuussa - Jenni Airaksinen, Antti Keränen ja Ville Heikkinen. Heidän lisäksi Tapani Koski jatkaa edelleen hallituksessa. Jenni Airaksinen toimii Kunnallissalan kehittämissäätiön toimitusjohtajana ja tuo mukanaan syvällistä ymmärrystä kuntien päätöksenteosta. Antti Keränen tuo hallitukseen laajaa pääomamarkkinatuntemusta toimittuaan aiemmin talousjohtajana Bittiumissa ja sijoitusjohtajana Sentica Partnersissa. Ville Heikkisellä on yli 20 vuoden kansainvälinen kokemus sellu-, paperi- ja energiateollisuudesta. Tapani Koski on toiminut yrittäjänä vuodesta 1985 ja perustanut KoskiRentin edeltäjän NEK Oy:n. Hallituksemme jäsenten monipuolinen osaaminen tukee vahvasti toimintaamme ja kasvustrategiamme toteutusta.

Kartoitamme aktiivisesti sosiaalisen infrastruktuurin mahdollisuuksia

Nykyinen liiketoimintamme perustuu pääasiassa kouluihin ja päiväkoteihin, ja näemme edelleen merkittävää potentiaalia markkinaosuutemme kasvattamiseen koulutussegmentissä. Kasvustrategiamme perustuu samanaikaisesti laajentumiseen myös muille sosiaalisen infrastruktuurin asiakastoimialoille. Asiakaskuntamme laajentaminen ja erityisesti sosiaali- ja terveysalan palveleminen mahdollistavat pidemmät vuokrasopimukset ja entistä ennakoitavammat vuokrakassavirrat 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. Nämä ovat luonnollisesti hyviä kehityskulkuja meidän kannaltamme.

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

Tarkastelemme pääomarakennettamme tulevaisuuden kasvun tukemiseksi

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.

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

Mika Koski

Toimitusjohtaja, KoskiRent

Liiketoimintaympäristö

Neljännessä 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 neljännessä vuosineljänneksellä heijastaen yleisiä markkinatrendejä ja kausivaihteluja. Yhtiö piti yllä operatiivista tehokkuuttaan neljänneksellä. Lisäksi investoinnit strategiaan kasvuhankkeisiin jatkuivat KoskiRentin pitkän aikavälin tavoitteiden mukaisesti.

Keskeiset tapahtumat katsauskauden aikana

KoskiRent Oyj:n ainoa osakkeenomistaja, KoskiRent Group Oy, teki osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 2 momentin mukaisesti yhtiökokousta pitämättä yksimielisesti seuraavat päätökset 19.11.2025:

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin neljä. Hallitukseen valittiin seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun saakka Jenni Airaksinen, Antti Keränen, Tapani Koski ja Ville Heikkinen.

Osakkeenomistajien yksimielisen päätöksen jälkeen pidetyssä järjestäytymiskokouksessa hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ville Heikkinen.

Taloudellinen katsaus

Liikevaihto

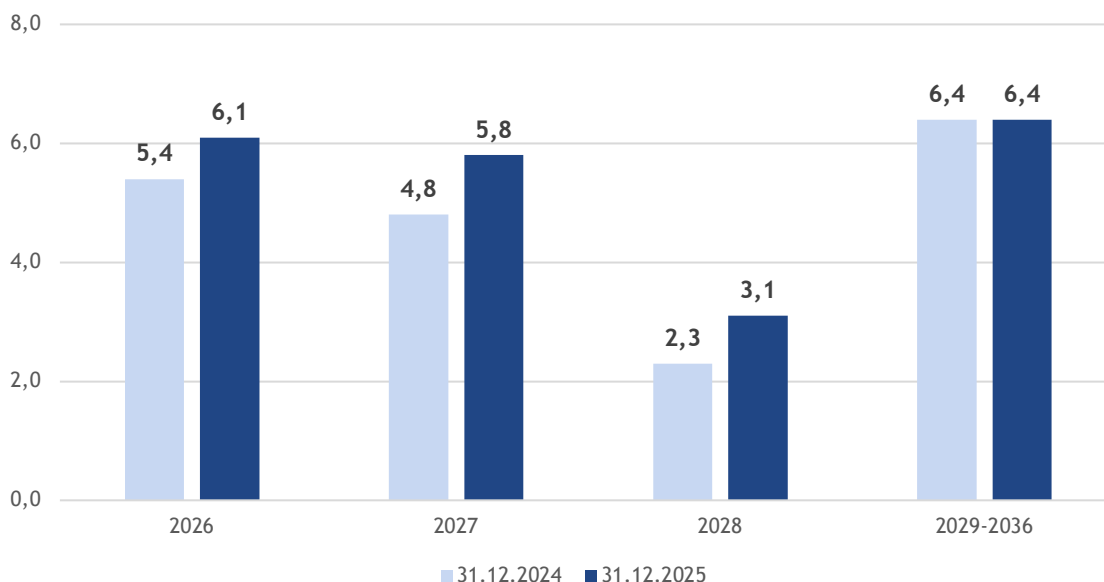
Loka-joulukuu 2025

Neljännen vuosineljänneksen aikana KoskiRentin liikevaihto kasvoi 5,7 prosenttia ja oli 1 887 (1 785) tuhatta euroa. Kasvu johtui pääasiassa Kaarinan, Kankaanpään, Seinäjoen ja Puolustusvoimien kohteiden tuottamista vuokratuotoista katsauskaudella. Kyseiset kohteet eivät olleet toiminnassa vertailukaudella.

Tammi-joulukuu 2025

Tammi-joulukuussa KoskiRentin liikevaihto kasvoi 19,2 prosenttia ja oli 8 120 (6 813) tuhatta euroa. Kasvu johtui pääasiassa Kaarinan, Teuvan, Turun ja Puolustusvoimien kohteiden tuottamista vuokratuotoista katsauskaudella. Kyseiset kohteet eivät olleet toiminnassa vertailukaudella.

Vuokrasaatavien sopimustenmukaiset eräntymiset, miljoonaa euroa



Kannattavuus

Loka-joulukuu 2025

Neljännellä vuosineljänneksellä KoskiRentin käyttökate (EBITDA) kasvoi ja oli -1 574 (-3 530) tuhatta euroa eli -83,4 % (-197,7 %) liikevaihdosta. Parannus johtui pääosin moduulikannan käyvän arvon muutoksen vähäisemmästä vaikutuksesta katsauskaudella vertailukauteen nähden.

Oikaistu käyttökate laski 1 350 (1 414) tuhanteen euroon, vastaten 71,6 % (79,2 %) liikevaihdosta. Oikaistun käyttökäteen lasku johtui muutoksista vuokraportfoliossa.

Vuosineljännekseen tulokseen vaikutti moduulikannan käyvän arvon muutos, joka oli -2 352 (-4 346) tuhatta euroa, 315 (436) tuhannen euron kertaluonteiset kulut sekä 259 (162) tuhannen euron ennallistamisvarausten ylittävät kustannukset, jotka on oikaistu oikaistuissa tunnusluvuissa.

Tammi-joulukuu 2025

Tammi-joulukuussa KoskiRentin käyttökate (EBITDA) parani 1 143 (-3 506) tuhanteen euroon eli 14,1 prosenttiin (-51,5 %) liikevaihdosta. Käyttökatteeseen vaikuttivat pääasiassa moduulikannan -3 813 (-8 269) tuhannen euron käyvän arvon muutos ja 845 (687) tuhannen euron kertaluonteiset rahoitusjärjestelyihin ja joukkovelkakirjalainan listaamiseen liittyvät kulut. Käyttökatetta tukivat uudet vuokrasopimukset portfoliossa.

Oikaistu käyttökate kasvoi 6 091 (5 709) tuhanteen euroon eli 75,0 prosenttiin (83,8 %) liikevaihdosta. Kasvu johtui pääosin uusista vuokrasopimuksista.

Rahavirta, tase ja rahoitus

Tammi-joulukuussa 2025 konsernin liiketoiminnan rahavirta oli 3 851 (5 287) tuhatta euroa. Investointien rahavirta oli -5 850 (-13 963) tuhatta euroa, josta -5 543 (-13 854) tuhatta euroa liittyi moduulikannan hankintaan. Rahoituksen rahavirta oli 1 827 (10 362) tuhatta euroa. Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 1 139 (-189) tuhatta euroa.

31.12.2025 omavaraisuusaste oli 34,0 prosenttia (34,7 %). Taseen loppusumma oli 91 286 (91 555) tuhatta euroa, josta omaa pääomaa oli 30 363 (30 821) tuhatta euroa. Korollinen nettovelka oli 50 880 (48 634) tuhatta euroa. Yhtiö täytti kaikki lainasopimusten kovenanttiehdot raportointipäivänä. Kauden lopussa luototusaste (LTV) oli 55,2 % (51,1 %), rahavarat olivat 1 514 (1 686) tuhatta euroa ja korkokate (ICR), siten kuin se on määritelty joukkovelkakirjan ehdoissa, oli 1,7 (1,7).

Yhtiö teki kesäkuussa 2025 rahoitussopimuksen lainanantajaryhmän kanssa. Sopimuksen mukaisesti yhtiölle on järjestetty 1,5 miljoonan euron suuruinen luottolimiitti, joka on yhtiön nostettavissa ja takaisinmaksettavissa pyynnöstä. 31.12.2025 luottolimiitti oli kokonaisuudessaan nostettu.

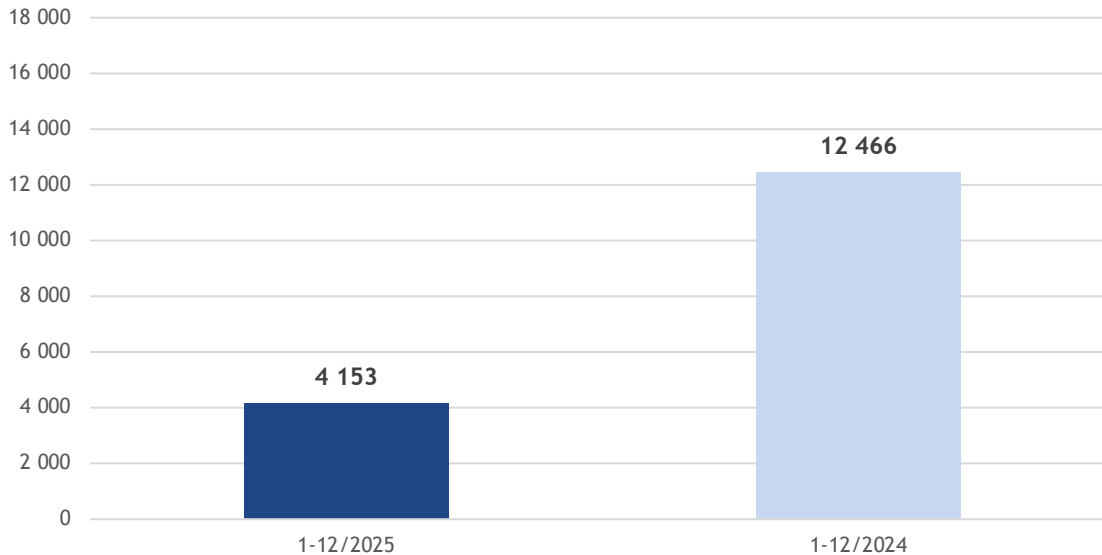
Yhtiö allekirjoitti 26.9.2025 sopimuksen ja nosti 1,5 miljoonaa lyhytaikaista lainaa yksittäiseltä lainanantajalta täyttääkseen joukkovelkakirjalainan kovenanttivaatimukset. Kyseinen laina maksettiin takaisin lokakuun 2025 alussa.

Yhtiö solmi joulukuussa 2025 lyhytaikaisen rahoitussopimuksen yksittäisen lainanantajan kanssa ja nosti 310 tuhatta euroa varoja täyttääkseen joukkovelkakirjalainan kovenanttiehdot.

Sijoitukset moduulikantaan

31.12.2025 KoskiRentin moduulikantaan tekemien sijoitusten käypä arvo oli 83 947 (83 345) tuhatta euroa sisältäen ennakkomaksut. Bruttosijoitukset moduuleihin olivat tilikaudella 4 153 (12 466) tuhatta euroa sisältäen ennakkomaksut.

Bruttosijoitukset moduuleihin kauden aikana sisältäen ennakkomaksut,
tuhatta euroa



Henkilöstö

Tammi-joulukuussa 2025 henkilöstön määrä väheni yhdeksästä seitsemään, koska toimitusjohtaja ja talousjohtaja siirtyivät KoskiRent Oyj:stä KoskiRent Group Oy:hyn vuoden 2025 alussa. He jatkavat työskentelyä KoskiRent Oyj:n lukuun, eikä siirrolla ole merkittävää vaikutusta henkilöstökuluihin.

Raportointikaudella henkilöstön keskimääräinen määrä oli 7 (9), ja kaikki työntekijät työskentelevät Suomessa.

KoskiRentin henkilöstö työskentelee yhtiön pääkonttorilla Teuvassa sekä Tampereella ja Seinäjoella sijaitsevilla toimipisteissä.

Osakkeet ja joukkovelkakirjalainat

KoskiRent Oyj:n rekisteröity osakepääoma on 80 (3) tuhatta euroa, ja se on kokonaan maksettu. Osakepääoma kasvoi 78 tuhannella eurolla, koska yhtiömuoto muutettiin osakeyhtiöstä julkiseksi osakeyhtiöksi raportointikauden aikana.

Yhtiön osakkeet jakautuvat A- ja B-sarjan osakkeisiin. B-sarjan osakkeet eroavat A-sarjan osakkeista siten, että ne eivät oikeuta äänivaltaan tai osinkoon. 31.12.2025 mennessä yhtiö on laskenut liikkeeseen yhteensä 23 091 osaketta, joista 23 090 on A-sarjan osakkeita ja 1 B-sarjan osake. Yhtiön osakkeet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena. KoskiRent Group Oy omistaa 100 prosenttia KoskiRent Oyj:n osakkeista.

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

Hallinto

Yhtiön johto

31.12.2025 KoskiRentin johtoryhmän jäsenet olivat toimitusjohtaja Mika Koski, talousjohtaja Tarmo Urpilainen ja myyntijohtaja Vesa Saarinen.

Varsinainen yhtiökokous 2025

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

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

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, ettei osinkoa jaeta.

Osakkeenomistajien yksimielinen päätös

KoskiRentin ainoa osakkeenomistaja teki 19.11.2025 yksimielisen päätöksen uudesta hallituksen kokoonpanosta. Päätöksen mukaisesti hallituksen jäseniksi valittiin Jenni Airaksinen, Antti Keränen, Tapani Koski sekä Ville Heikkinen, joka toimii hallituksen puheenjohtajana.

Jenni Airaksinen toimii Kunnallissalan kehittämissäätiön toimitusjohtajana. Antti Keräsellä on pitkäaikainen kokemus rahoitusosalta ja hän on aiemmin toiminut mm. Bittium Oyj:n talousjohtajana sekä Sentica Partnersin sijoitusjohtajana. Tapani Koski on toiminut yrittäjänä vuodesta 1985 ja perustanut KoskiRentin edeltäjän NEK Oy:n. Ville Heikkisellä on yli 20 vuoden kansainvälinen kokemus sellu-, paperi- ja energiateollisuudesta. Heikkinen toimii tällä hetkellä Adven Oy:n toimitusjohtajana sekä Baltian liiketoimintojen johtajana.

Strategia

Missiomme on rakentaa terveempää Suomea yksi kestävä ja muuntuva palvelutila kerrallaan.

Visionamme 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 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 järkevämpi 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 95 %:n valmiusaste ja suuri, jopa 140 m²:n 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 entisestään.

KoskiRentillä on seuraavat sertifikaatit:

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

Lyhyen aikavälin riskit ja epävarmuustekijät

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

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

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

Uusien moduulikantainvestointien osalta materiaalien hintamuutokset voivat vaikuttaa lopullisiin investointikustannuksiin. Tyypillisesti uusien moduulien toimitusaika alihankkijalta KoskiRentille on lyhyt, ja materiaalihankinnat tehdään ennen tilauksen tekemistä. Tämä vähentää merkittävästi riskiä siitä, että uudet moduuli-investoinnit ylittäisivät merkittävästi alkuperäisen budjetin. KoskiRent on havainnut katsauskauden aikana maltillista laskua moduulien valmistamisessa käytettävien keskeisten materiaalien hinnoissa. Yhtiön johto seuraa materiaalien hintoja jatkuvasti, mutta ei voi tässä vaiheessa arvioida, onko hintojen lasku ohimenevä vai pysyvämpi ilmiö. Mikäli materiaalien hinnat pysyvät matalammalla tasolla, KoskiRent odottaa tämän näkyvän hankittavien moduulien matalampina hintoina.

Taloudellisesta näkökulmasta 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. Katso lisätietoja liitetiedosta 2 (Toiminnan jatkuvuus).

Merkittävät raportointikauden jälkeiset tapahtumat

Raportointikauden jälkeen yhtiö allekirjoitti vuokrasopimuksen jatkoon Kauhajoen kunnan kanssa, jolla pidennettiin koulurakennuksen vuokrasopimusta 12 kuukaudella.

Raportointikauden jälkeen yhtiön käytettävissä olevien tietojen perusteella yhtiö pitää erittäin todennäköisenä, että sille tullaan myöntämään koulukiinteistön kilpailutukseen liittyvä sopimus, joka on suunniteltu toteutettavaksi varastossa olevilla moduuleilla, jotka eivät kuulu pitkän tähtäimen ydinportfolioon. Urakkasopimus allekirjoitetaan tavanomaisten käsittely- ja valitusaikojen umpeuduttua arviolta vuoden 2026 ensimmäisen kvartaalin lopussa tai vuoden 2026 toisen kvartaalin alussa ja kohteen luovutusaikataulu on vuoden 2026 viimeisellä kvartaalilla. Sopimuksen allekirjoittamiseen ja voimaantuloon liittyy tavanomaisia riskejä ja epävarmuuksia. Yhtiö arvioi myynnin kassavaikutuksen olevan 900 tuhatta euroa ja lisäävän käyttörajoitusten alaisia kassavaroja 2 100 tuhatta euroa. Yhtiö arvioi kassavaikutusten realisoituvan vuoden 2026 toisella kvartaalilla.

Taloudellinen raportointi

KoskiRent Oyj julkaisee vuonna 2026 seuraavat taloudelliset raportit:

- Osavuositarkastus tammi-maaliskuu 2026 perjantaina 29.5.2026
- Puolivuosikatsaus tammi-kesäkuu 2026 maanantaina 31.8.2026
- Osavuositarkastus tammi-syyskuu 2026 maanantaina 30.11.2026

Vuoden 2025 vuosikertomus, sisältäen tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen, julkaistaan viimeistään tiistaina 8.4.2026.

KoskiRent Oyj:n varsinainen yhtiökokous on suunniteltu pidettäväksi torstaina 28.5.2026. Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle myöhemmin.

Helsinki, 27.2.2026

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 24 yksikköä eri puolilla Suomea. Tilat täyttävät samat vaatimukset kuin pysyvät rakennukset, mutta tarjoavat kunnille enemmän joustavuutta, nopeammat toimitukset, kustannustehokkaamman resurssien käytön sekä muunneltavuuden koko elinkaarensa ajan.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Laskentakaava	Käyttötarkoitus
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 rahavirta ennen käyttöpääoman muutoksia kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa rahavirtaa ennen käyttöpääoman muutoksia. Tunnusluvun laskennassa otetaan huomioon rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen, mutta ei vuokraustoimintaan varsinaisesti kuulumattomia eriä, kuten omaisuserien myyntivoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutuksia, eikä myöskään sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista aiheutuvia laskennallisia voittoja/tappioita.
Liiketoiminnan kassavirta ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO), prosenttia liikevaihdosta	$\text{Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO)} / \text{Liikevaihto} \times 100$	Tunnusluku kuvaa liiketoiminnan rahavirran ennen käyttöpääoman muutoksia suhdetta liikevaihtoon.
Korkokate (ICR)	$\text{Oikaistu käyttökate (EBITDA) viimeiseltä 12 kuukaudelta} / \text{Oikaistut nettorahoituskulut viimeiseltä 12 kuukaudelta}$	Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta vertailukelpoisuuteen vaikuttavilla erillä oikaistuihin rahoituskuluihin. Tunnuslukua käytetään rahoituskulujen kattavuuden arvioimiseen.
Oman pääoman tuotto (ROE), %	$\text{Tilikauden tulos} / \text{Oma pääoma keskimäärin raportointikauden alussa ja lopussa} \times 100$	Oman pääoman tuotto mittaa kauden tulosta suhteessa pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tuottaa tuottoa omistajien sijoittamalle pääomalle.
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	$(\text{Tulos ennen veroja} + \text{oikaistut nettorahoituskulut}) / (\text{Oma pääoma} + \text{korolliset velat}), \text{ keskiarvo raportointikauden alussa ja lopussa} \times 100$	Sijoitetun pääoman tuotto mittaa kauden tulosta suhteessa omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tuottaa tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamalle pääomalle.
Omavaraisuusaste, %	$\text{Oma pääoma} / (\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}) \times 100$	Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka osoittaa oman pääoman osuuden käytetystä

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

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelma

Tuhatta euroa, ellei toisin mainittu	10-12/ 2025	10-12/ 2024	2025	2024
Oikaistu käyttökate				
Liikevoitto	-1 617	-3 566	984	-3 621
Poistot ja arvonalentumiset	43	36	159	115
Käyttökate (EBITDA)	-1 574	-3 530	1 143	-3 506
(-) Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	2 352	4 346	3 813	-8 269
Omaisuserien luovutukset, ed. 12 kk	-2	-	-2	-
(+) Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät				
Kirjatun varauksen ylittävät ennallistamiskulut	259	162	292	258
Rahoitusjärjestelyyn liittyvät kulut	315	436	845	687
Oikaistu käyttökate	1 350	1 414	6 091	5 709
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)				
Oikaistu käyttökate	1 350	1 414	6 091	5 709
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 259	-2 118	-4 936	-5 677
Lainasaamisen käyvän arvon muutos	43	776	-16	-221
Oikaistut nettorahoituskulut	-1 216	-1 342	-4 952	-5 898
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	134	72	1 139	-189
Korkokate (ICR)				
Liikevoitto ed. 12 kk	984	-3 621	984	-3 621
(+) Poistot ja arvonalentumiset ed. 12 kk	159	115	159	115
(-) Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ed. 12 kk	3 813	8 269	3 813	-8 269
Omaisuserien luovutukset, ed. 12 kk	-2	-	-2	-
(+) Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät				
Kirjatun varauksen ylittävät ennallistamiskulut ed. 12 kk	292	258	292	258
Rahoitusjärjestelyyn liittyvät kulut ed. 12 kk	845	687	845	687
Oikaistu käyttökate ed. 12 kk	6 091	5 709	6 091	5 709
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä ed. 12 kk	-4 936	-5 677	-4 936	-5 677
(-) Lainasaamisen käyvän arvon muutos ed. 12 kk	-16	-221	-16	-221
Oikaistut nettorahoituskulut ed. 12 kk	-4 952	-5 898	-4 952	-5 898
Korkokate (ICR)	1,2	1,0	1,2	1,0

Konsernin laaja tuloslaskelma

Tuhatta euroa	10- 12/2025	10- 12/2024	2025	2024
Liikevaihto	1 887	1 785	8 120	6 813
Ylläpito- ja korjauskulut	-352	-259	-650	-502
Bruttokate	1 535	1 527	7 470	6 311
Moduulikannan käyvän arvon muutos	-2 352	-4 346	-3 813	-8 269
Myynnin ja markkinoinnin kulut	-134	-141	-411	-347
Hallinnon kulut	-656	-606	-1 939	-1 254
Muut tuotot	46	-	46	-
Muut kulut	-56	-	-370	-61
Liikevoitto	-1 617	-3 566	984	-3 621
Rahoitustuotot	11	39	58	145
Rahoituskulut	-1 227	-1 382	-5 009	-6 043
Lainasaamisen käyvän arvon muutos	-43	-776	16	221
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 259	-2 118	-4 936	-5 677
Tulos ennen veroja	-2 876	-5 684	-3 952	-9 298
Tuloverot	225	1 756	66	1 884
Tilikauden tulos/ tilikauden laaja tulos	-2 651	-3 928	-3 886	-7 413
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	-2 651	-3 928	-3 886	-7 413

Konsernin tase

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

Konsernin rahavirtalaskelma

Tuhatta euroa	10- 12/2025	10- 12/2024	2025	2024
Liiketoiminnan rahavirta				
Liikevoitto	-1 617	-3 566	984	-3 621
Oikaisut:				
Poistot ja arvonalentumiset	43	36	159	115
Moduulikannan käyvän arvon muutos	2 352	4 346	3 813	8 269
Varausten purku	-281	-71	-346	-498
Muut oikaisut	-2	-	-2	-
Käyttöpääoman muutokset:				
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-232	513	-242	473
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	368	120	-515	548
Liiketoiminnasta kertynyt rahavirta	631	1 378	3 851	5 287
Liiketoiminnan nettorahavirta	631	1 469	3 851	5 287
Investointien rahavirta				
Moduulikannan hankinta	-96	-3 785	-5 543	-13 854
Aineellisten hyödykkeiden hankinta	-226	-27	-30	-144
Aineellisten hyödykkeiden myynti	28	-	28	-
Aineettomien hyödykkeiden hankinta	-30	-50	-306	-190
Saadut korkotuotot	-46	85	0	225
Investointien nettorahavirta	-370	-3 778	-5 850	-13 963
Rahoituksen rahavirta				
Osakevastikkeeton SVOP-sijoitus	350	830	3 428	3 030
Lainojen nostot	1 856	2 711	7 919	48 673
Lainojen lyhennykset	-1 505	-3	-5 268	-32 217
Vuokrasopimusvelkojen lyhennykset	-26	-15	-81	-56
Joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskuun liittyvät kulut	-	-	-	-2 544
Maksetut korot ja maksut rahoituskuluista	-995	-1 125	-4 170	-6 525
Rahoituksen nettorahavirta	-320	2 398	1 827	10 362
Rahavarojen muutos	-59	89	-172	1 686
Rahavarat tilikauden alussa	1 573	1 597	1 686	0
Rahavarat tilikauden lopussa	1 514	1 686	1 514	1 686

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

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	80	3 350	-	3 428
Oma pääoma yhteensä, 31.12.2025	80	14 160	16 123	30 363

1.1.-31.12.2024

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

Tilinpäätöstiedotteen liitetiedot

1. Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä lyhennetty konsernin osavuositarkastus kahdentoista kuukauden raportointijaksolta, joka päättyi 31.12.2025, on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti.

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

Osavuositarkastuksen laatimisessa on noudatettu samoja periaatteita kuin 31.12.2024 päättyneen tilikauden tilinpäätöksessä. Osavuositarkastus on laadittu EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjen IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti käyttäen 31.12.2025 voimassa olleita kirjanpitostandardeja ja tulkintoja.

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

Osavuositarkastus on laadittu alkuperäisin hankintamenoilukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä ja pääomalinasaamista, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Kaikki osavuositarkastuksessa ja liitetiedoissa esitettyt 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.

Yhtiön operatiivinen liiketoiminta on kehittynyt vuoden aikana pääosin suunnitelmien mukaisesti. Vuoden 2025 aikana yhtiö on luovuttanut kaksi uutta kohdetta vuokrauskäyttöön. Lisäksi vapaista moduuleista on vuokrattu ja luovutettu yksi kohde. Yhtiö on myös jatkanut kahta eri sopimusta eri asiakkaiden kanssa.

Raportointikauden aikana päättyi yksi vuokrasopimus. Raportointikauden päättyessä vapautui lisäksi kaksi koulukohdetta, joista suurempi kohde on siirretty jo varastoon ja siirtoon kohdistuneet kustannukset kohdistuvat pääosin vuoden 2025 viimeiselle kvartaalille. Kahden pienemmän kohteen siirrot varastoon toteutuvat 2026 ensimmäisen kvartaalin aikana samoin kuin niistä syntyvät kustannukset. Siirroista ja maa-alueiden ennallistamisesta syntyneet kustannukset olivat vuoden 2025 aikana 637 tuhatta euroa ja arviolta 270 tuhatta euroa vuoden 2026 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Yhtiön vuokrasopimuksista ei ole päättymässä vuonna 2026 yhtään nykyisistä sopimuksista. Seuraava päättyvä vuokrasopimus on erääntymässä 31.7.2027, mikäli siihen ei sovita jatkoa.

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

Yhtiö on osallistunut ja suunnittelee osallistuvansa edelleen aktiivisesti kilpailuksiin ensisijaisena pyrkimyksenään vapaiden moduulien 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.

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

KoskiRent Oyj solmi kesällä 2025 rahoitussopimukset eri lainanantajien kanssa yhteensä 1 500 tuhannen euron rahoitusjärjestelystä, joka on nostettavissa ja takaisinmaksettavissa joustavasti rahoitussopimusten voimassaoloaikana 31.12.2026 saakka. Yhtiö toteutti järjestelyn vahvistaakseen käyttöpääomaansa. Yhtiö nosti raportointikauden lopulla joulukuussa 2025 rahoitussopimuksen ehtojen mukaisesti koko 1 500 tuhannen euron rahoituksen. Lisäksi yhtiö nosti 310 tuhatta euroa vieraan pääoman ehtoista rahoitusta yhtiön lähipiiriin kuulavalta taholta erikseen sovitun velkakirjan ehtojen mukaisesti joulukuussa 2025. Raportointikauden lopussa yhtiöllä oli joukkovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti mahdollisuus nostaa vielä 190 tuhatta euroa käyttöpääomarahoitusta. Raportointikauden jälkeen yhtiö on maksanut erikseen joulukuussa nostetun 310 tuhannen euron rahoituksen takaisin lainanantajalle tammikuussa. Raportointikauden päättymisen jälkeen yhtiö on allekirjoittanut helmikuussa 2026 lainasopimukset koskien 500 tuhannen euron käyttöpääomarahoitusta, jotka ovat tämän tilinpäätöstiedotteen julkaisuhetkellä nostamatta.

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

Yhtiö on tunnistanut toiminnan jatkuvuuteen liittyviä riskejä. Erityisesti riskit liittyvät rahoitussopimuksen velvoitteisiin ja kovenanttiehtoihin. Näihin liittyvät riskit on tunnistettu painottuvan erityisesti vuoden 2026 loppupuolelle ja vuodelle 2027. Mikäli kovenanttiehdot eivät täyttyisi, voivat lainanantajat vaatia rahoitussopimuksen eräännyttämistä lainaehtojen mukaisesti. Yhtiöllä on käynnissä toimet, joilla pyritään varmistamaan yhtiön rahoitussopimuksen kovenanttiehtojen täyttyminen. Näihin toimiin sisältyy mahdolliset käyttöpääomarahoitussopimukset ja markkinatilanteen salliessa ydinportfolioon kuulumattomien kohteiden divestointi. Yhtiön käytettävissä olevien tietojen perusteella yhtiö pitää erittäin todennäköisenä, että sille tullaan myöntämään koulukiinteistön kilpailutukseen liittyvä sopimus,

joka on suunniteltu toteutettavaksi varastossa olevilla moduuleilla, jotka eivät kuulu pitkän tähtäimen ydinportfolioon. Urakkasopimus allekirjoitetaan tavanomaisten käsittely- ja valitusaikojen umpeuduttua arviolta vuoden 2026 ensimmäisen kvartaalin lopussa tai vuoden 2026 toisen kvartaalin alussa ja kohteen luovutusaikataulu on vuoden 2026 viimeisellä kvartaalilla. Sopimuksen allekirjoittamiseen ja voimaantuloon liittyy tavanomaisia riskejä ja epävarmuuksia. Yhtiö arvioi myynnin kassavaikutuksen olevan 900 tuhatta euroa ja lisäävän käyttörajoitusten alaisia kassavaroja 2 100 tuhatta euroa. Yhtiö arvioi kassavaikutusten realisoituvan vuoden 2026 toisella kvartaalilla. Lisäksi yhtiö on 16.12.2019 antanut lähipiiriyritykselleen M-Partners Oy:lle osakeyhtiölain 12:1§:ssä tarkoitetun oman pääoman ehtoisen vaihto-oikeudellisen pääomalainan, määrittäen 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 liittyvän kassakovenanttiehdon täyttymistä.

Pidemmällä ajanjaksolla suunniteltu laajempi kasvurahoitusjärjestely tukee toteutuessaan merkittävästi yhtiön rahoitus- ja likviditeettitilannetta ja mahdollistaa yhtiön kasvun jatkumisen. Yhtiö arvioi laajemman rahoitusjärjestelyn mahdollisesti toteutuvan vuoden 2026 ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Laajemman rahoitusjärjestelyn toteutumiseen ja toteutumisajankohtaan liittyy vastaaville järjestelyille tavanomaisia riskejä ja epävarmuuksia.

Tämän tilinpäätöstiedotteen hyväksymispäivänä yhtiö arvioi edellä mainittujen toimenpiteiden vaikutuksen kattavan riittävästi kaikki liiketoiminnan kulut ja sitoumukset seuraavan 12 kuukauden aikana. Näin ollen tilinpäätöstiedote 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 31.12.2025 taseen sijoituskiinteistöissä oli yksi myytäväksi aiottu tila, kun taas vertailuajankohtana 31.12.2024 taseen sijoituskiinteistöissä ei ollut myytäväksi aiottuja tiloja. Yhtiö voi myös oikaista arvonmäärittämisessä 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 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 omaisuuksia 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 arvioitavat kassavirrat diskontataan nykyarvoon (ns. DCF-menetelmä) käyttämällä ulkopuolisen arvonmäärittäjän määrittämiä parametreja. Vuokraamatta olevat moduulit arvostetaan ulkopuolisen arvonmäärittäjän määrittämällä markkinavuokralla sisältäen vajaakäyttöoletuksen.

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

- Nykyisten vuokrasopimusten ehdot
- Vuokrasopimusten pidennykset: Oletukset nykyisten vuokrasopimusten jatkamisesta tietyksi ajaksi
- Arvioitavat markkinavuokrat siirrettävien rakennusten markkinoilla
- Markkinoiden tuottovaatimus
- Inflaatio
- Diskonttokorko
- Vajaakäyttöoletus
- Arvioitavat 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, vajakäyttöaikaan, 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	31.12.2025	31.12.2024
Käypä arvo 1.1.	83 345	74 620
Investoinnit uusiin moduuleihin	3 290	10 743
Perusparannusmenot	864	5 604
Ennallistamisvarauksen muutokset	261	596
Käyttöoikeusomaisuuserät	-	51
Käyvän arvon muutos	-3 813	-8 269
Käypä arvo kauden lopussa	83 947	83 345

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

Investoinnit uusiin moduuleihin ja perusparannusmenot sisältävät hankintoja M-Partners Oy Ab:lta yhteensä 2 609 tuhatta euroa raportointikaudelta ja 10 633 tuhatta euroa 31.12.2024 päättyneeltä vertailukaudelta.

Raportointikauden lopussa yhtiö tunnisti myytäväksi tarkoitetun omaisuuserän, ja arvonmäärityksessä käytettyjä parametreja oikaistiin vastaavasti. Tällä oli 3 520 tuhannen euron negatiivinen vaikutus omaisuuserän käypään arvoon.

Merkittävät perusparannusmenot moduulikantaan nostavat hankintamenoa ja vaikuttavat käyvän arvon muutokseen, mikäli käypään arvoon arvostaminen ei vastaavasti nosta perusparannettujen kohteiden 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	31.12.2025	31.12.2024
Ennakkomaksut 1.1.	2	3 883
Lisäykset	3 286	319
Vähennykset	-3 288	-4 201
Ennakkomaksut kauden lopussa	-	2

Moduulikannan käyvän arvon herkkyyssanalyysi

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 muuttuun samanaikaisesti.

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

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

31.12.2024

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

4. 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.

Raportointikauden jälkeen KoskiRent Oy 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 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.

Konsernirakenne

Tytäryhtiö	Kotipaikka	31.12.2025 omistuosuus %	31.12.2024 omistuosuus %
KoskiRent Palvelut Oy	Suomi	100 %	100%

Osakkuusyhtiö	Kotipaikka	31.12.2025 omistuosuus %	31.12.2024 omistuosuus %
M-Partners Oy Ab	Suomi	0 %	0 %

5. Lähipiiritapahtumat

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

Allekirjoitettuihin vuokrasopimuksiin liittyvien velvoitteiden täyttämiseksi KoskiRentillä on sopimuksettomassa tilassa olevan moduulikannan purkua ja siirtoa koskevat sopimukseen perustuvat sitoumukset yhteensä 106 tuhatta euroa muille alihankkijoille ja ei sitoumuksia M-Partners Oy:lle.

Raportointikauden jälkeen yhtiö on solminut 400 tuhannen euron suuruisen lainasopimuksen yhden lähipiiriin kuuluvan tahon kanssa sekä 100 tuhannen euron suuruisen lainasopimuksen M-Partners Ltd:n kanssa. Raportointihetkellä kumpaakaan lainaa ei ole nostettu, ja ne ovat nostettavissa lainasopimusten ehtojen mukaisesti. Molemmat lainasopimukset on tehty markkinaehtoisesti.

Lähipiiritapahtumat 1.1.-31.12.2024

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

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

Avoimet saldot lähipiirin kanssa 31.12.2024

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

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

6. Lainasaamiset

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

Tasearvojen erittely

Tuhatta euroa	31.12.2025	31.12.2024
Lainasaamiset M-Partners Oy:ltä	1 195	1 179
Yhteensä	1 195	1 179

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

Raportointikauden jälkeen KoskiRent Oy 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	31.12.2025	31.12.2024
Pitkäaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	48 669	47 831
Muut lainat	3	23
Vuokrasopimusvelat	234	200
Lyhytaikaiset		
Muut lainat	1 831	520
Vuokrasopimusvelat	142	61

Joukkovelkakirjalainat sisältävät 28.6.2024 liikkeeseen lasketun joukkovelkakirjalainan ISIN NO0013250647. Joukkovelkakirjalaina on vakuudellinen ja nimellisarvoltaan 50 miljoonaa euroa. Joukkovelkakirjalaina on listattu Frankfurt Open Market ja Nasdaq Helsinki kauppapaikoilla. Muut lainat sisältävät 1 834 miljoonaa euroa lyhytaikaista lainaa, joka on nostettu joulukuussa 2025. 1 500 tuhatta euroa lyhytaikaista nostettiin käytössä olevasta luottolimiitistä ja 310 tuhatta euroa nostettiin joulukuussa 2025 allekirjoitetun lainasopimuksen nojalla. 310 tuhannen euron lyhytaikainen laina maksettiin takaisin tammikuun 2026 alussa.

Kovenanttiehdot

	Määritelmä	Kovenantti- ehto	31.12.2025	31.12.2024
Minimikassa	Vapaasti käytettävissä olevat kassavarat	Min. EUR 1 500 tuhatta	1 514	1 686
LTV-suhde %	(Korolliset nettovelat - rahavarat) / Sijoitukset moduulikantaan x 100	Max. 65 %	55,2 %	51,1 %
Korkokate (ICR)*	Rahoitusopimuksen määritelmän mukainen Pro forma oikaistu käyttökate / Rahoitusopimuksen määritelmän mukainen Pro forma netto rahoituskulut	Min 1,5	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.

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

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma 31.12.2024

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

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	31.12.2025	31.12.2024
Lyhytaikaiset		
Käyttörajoituksen alaiset rahavarat	3 025	4 327
Yhteensä	3 025	4 327

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

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

Yhtiön käytettävissä olevien tietojen perusteella yhtiö pitää erittäin todennäköisenä, että sille tullaan myöntämään koulukiinteistön kilpailutukseen liittyvä sopimus, joka on suunniteltu toteutettavaksi varastossa olevilla moduuleilla, jotka eivät kuulu pitkän tähtäimen ydinportfolioon. Urakkasopimus allekirjoitetaan tavanomaisten käsittely- ja valitusaikojen umpeuduttua arviolta vuoden 2026 ensimmäisen kvartaalin lopussa tai vuoden 2026 toisen kvartaalin alussa ja kohteen luovutusaikataulu on vuoden 2026 viimeisellä kvartaalilla. Sopimuksen allekirjoittamiseen ja voimaantuloon liittyy tavanomaisia riskejä ja epävarmuuksia. Yhtiö arvioi myynnin kassavaikutuksen olevan 900 tuhatta euroa ja lisäävän käyttörajoitusten alaisia kassavaroja 2 100 tuhatta euroa. Yhtiö arvioi kassavaikutusten realisoituvan vuoden 2026 toisella kvartaalilla.