

Investoinnit kasvukeskuksiin ja asumisen palvelukehitys jatkuivat – kiinteistökannan arvo kehittyi hyvin

YHTEENVETO TAMMI-JOULUKUUSTA 2017

- Liikevaihto oli 337,0 (351,5) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta. Liikevaihdon lasku johtui 1 603 vuokra-asunnon myynnistä vuonna 2017 ja 9 011 vuokra-asunnon myynnistä vuonna 2016.
- Nettovuokratuotto oli 216,0 (222,0) miljoonaa euroa, joka on 64,1 (63,2) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton lasku johtui vuonna 2016 ja alkuvuonna 2017 toteutetuista vuokra-asuntojen myynneistä. Laskua pienensi vertailukautta alhaisemmat ylläpito- ja korjauskulut.
- Tulos ennen veroja oli 266,7 (289,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 126,2 (163,3) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 2,5 (-10,4) miljoonaa euroa. Tuloksen heikentyminen johtui keskeisiltä osin vertailukautta pienemmästä käyvän arvon muutoksesta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 275,39 (251,20) euroa, oman pääoman tuotto oli 10,9 (12,9) prosenttia ja osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus) oli 344,31 (319,56) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli tilikaudella 96,7 (97,4) prosenttia.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 4,7 (4,3) miljardia euroa. Vuoden lopussa yhtiön omistuksessa oli 34 383 (34 974) vuokra-asuntoa.
- Bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 367,3 (696,0) miljoonaa euroa. Bruttoinvestoinnit olivat 109,0 (198,0) prosenttia liikevaihdosta. Bruttoinvestoinnit ylittivät liikevaihdon. Bruttoinvestointien lasku aiheutui vertailukaudella toteutuneesta merkittävästä asuntokannan ostosta.
- Rakenteilla oli tilikauden päättyessä 1 525 (1 536) Lumo-asuntoa.

YHTEENVETO LOKA-JOULUKUUSTA 2017

- Liikevaihto oli 85,7 (84,6) miljoonaa euroa.
- Tulos ennen veroja oli 58,8 (135,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyi 25,5 (94,8) miljoonan euron nettovoitto käypään arvoon arvostamisesta.
- Nettovuokratuotto oli 53,8 (49,6) miljoonaa euroa, joka on 62,8 (58,6) prosenttia liikevaihdosta.
- Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli kaudella 96,7 (97,8) prosenttia.
- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 173,7 (87,0) miljoonaa euroa.

Tilinpäätöstiedotteen tiedot perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2017. Vuosineljännesten lukuja ei ole tilintarkastettu. Suluissa olevat luvut viittaavat vuoden 2016 vastaavaan ajanjaksoon ja vertailukaudella tarkoitetaan edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa, ellei toisin ole mainittu.

Keskeiset tunnusluvut	10-12/2017	10-12/2016	1-12/2017	1-12/2016
Liikevaihto, M€	85,7	84,6	337,0	351,5
Nettovuokratuotto, M€	53,8	49,6	216,0	222,0
% liikevaihdosta	62,8	58,6	64,1	63,2
Tulos ennen veroja, M€	58,8	135,4	266,7	289,7
Operatiivinen tulos, M€ ¹⁾	27,7	21,8	107,6	116,9
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾			4 710,2	4 298,9
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,7	97,8	96,7	97,4
Korollinen vieraspääoma, M€ ²⁾			2 283,0	2 122,8
Oman pääoman tuotto-% (ROE) ³⁾			10,9	12,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) ³⁾			7,5	8,8
Omavaraisuusaste, % ³⁾			41,3	40,7
Loan to Value (LTV), % ^{2) 3) 4) *)}			46,0	47,1
Osakekohtainen tulos, €	6,62	14,58	28,77	31,38
Osakekohtainen omapääoma, €			275,39	251,20
Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus), € ³⁾			344,31	319,56
Bruttoinvestoinnit, M€	173,7	87,0	367,3	696,0
Henkilöstö kauden lopussa			316	286

¹⁾ Kojamo julkaisee Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisen selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista tilinpäätöksen tunnusluvut-osiossa

¹⁾ Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

²⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

³⁾ Laskentakaavaa muutettu 2017 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

⁴⁾ 1.1.2017 on likvidejä sijoituksia 20,0 M€ uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

TOIMITUSJOHTAJA JANI NIEMINEN:

Uudisrakentamisen huippuvuonna myös asumisen palvelukehitys vauhdittui

Vahvistimme asemaamme Suomen suurimpana kiinteistösjoittajana ja vuokra-asumisen palveluiden uudistajana vuonna 2017. Kehitimme aktiivisesti kiinteistökantaamme, uudistimme Lumo-brändimme asiakaskokemusta sekä lisäsimme valmiuksiamme olla suunnannäyttäjä matkalla kohti parempaa kaupunkiasumista Suomessa.

Toteutimme kasvustrategiaamme rakennuttamalla uusia Lumo-koteja, muuttamalla toimistoja asunnoiksi, peruskorjaamalla vanhempaa asuntokantaa sekä ostamalla Lumo-liiketoimintaan sopivaa kiinteistökantaa. Otimme huomioon kestävän kehityksen periaatteet kiinteistöissämme esimerkiksi edistämällä viisasta sähkön, lämmön ja veden käyttöä sekä luomalla edellytyksiä jakamistalouden sovellutuksille asumisessa. Vauhditamme koko toimialan ilmastomyötäisyyttä vaikuttamalla aktiivisesti Climate Leadership Coalitionissa, ainoana kiinteistöalan yrityksenä Suomessa.

Kehitämme aktiivisesti asuntokantaamme vastaamaan ihmisten tarpeisiin kaupungistuvassa Suomessa. Olemme viimeisen viiden vuoden aikana investoineet Lumo-liiketoimintaan noin 1,7 miljardia euroa. Omistimme vuoden lopussa 34 383 vuokra-asuntoa ja rakenteilla oli 1 525 vuokra-asuntoa. Vuonna 2017 jo noin 90 % asuntokannastamme ja 91 % liikevaihdostamme koostui Lumo-liiketoiminnasta, jonka liikevaihto kasvoikin edellisvuodesta. Uusia Lumo-vuokra-asuntoja on valmistunut runsaasti erityisesti pääkaupunkiseudulle. Asuntojemme vuokrausaste pysyi hyvänä, vaikka vuokra-asuntojen tarjonta on hetkellisesti kasvanut. Uskomme kaupungistumisen jatkumisen luovan pitkäaikaista vuokra-asuntokysyntää kasvukeskuksissa.

Urbaani asuminen kaupunkikeskustassa, laadukkaassa ja nykyaikaisessa kodissa houkuttelee yhä useampaa. Vuoden loppupuolella viimeistelimme kiinteistökaupan, jolla ostimme Helsingin kaupungin

omistamia, Metropolia Ammattikorkeakoulun käytössä olleita kiinteistöjä, joilla on erinomainen sijainti. Päämäärämme on jalostaa niistä moderneja ja haluttuja kaupunkiasuntoja.

Kasvua tukeva rahoitus on keskeinen osa strategian tavoitteiden saavuttamisesta. Kasvutavoitteiden saavuttamisen varmistamiseksi jatkoimme rahoituspohjamme monipuolistamista ja vahvistamista. Julkinen luottoluokitus (Moody's Baa2 vakain näkymin) ja Irlannin pörssiin listattu 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina tukevat tavoitettamme investoida Lumo-koteihin kaupungistuvassa Suomessa.

Rakentamisen huippuvuonna myös palvelukehitys eteni vauhdikkaasti. Kaupunkiasumisen tarpeet ja toiveet näkyvät asiakkaittemme tavassa toimia: Lumo-verkkokauppa on ollut voimakkaassa kasvussa ja sen kautta on tehty yli 4 000 vuokrasopimusta. Kuukausittaisten asuntovuokrausten määrä on 300. Kuukausitasolla kaikista uusista Lumo-vuokrasopimuksista 30 prosenttia tehdään verkkokaupassa. Uudiskohteiden sopimuksista jopa 80 prosenttia tehdään verkkokaupassa.

Julkistimme syksyllä 2017 avoimen kutsun yrityksille tulla mukaan kehittämään uusia asumisen palveluita kanssamme ja avasimme toimialan arvostetuimman* Lumo-brändin palvelukehityksen innovaatioalustaksi. Valikoimaan on tarkoitus kehittää kaikille asiakkaille yhteisiä ja toiveiden mukaan räätälöityjä, yksilöllisiä palveluita.

Olen ylpeä henkilöstöstämme, joka on osallistunut innokkaasti yrityskulttuurin uudistamiseen. Olemme saaneet paljon aikaan: arvojemme mukaisesti olemme tuulettaneet vanhentuneita tapoja ja sujuvoittaneet toimintaamme. Henkilöstön kanssa yhdessä luodut arvomme iloa palvella, hinku onnistua ja rohkeus uudistaa toteutuvat tämän päivän Kojamossa uudistuneella ja energisellä tavalla. Rohkeutemme uudistaa jatkuu myös vuonna 2018.

Kojamon hallitus on päättänyt selvittää pörssilistauksen mahdollisuutta yhtiömme omistajapohjan laajentamiseksi ja Kojamon jatkuvan kasvun tukemiseksi.

Lämpimät kiitokset vuodesta 2017!

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

*Taloustutkimus: Brändien arvostus 2018

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Yleinen toimintaympäristö

Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan maailmantalouden kasvu jatkuu ja on laaja-alaista. Kasvua ylläpitävät erityisesti kehittyvät taloudet, mutta myös teollisuusmaissa kasvu on vahvistunut. Myös euroalueen talouskasvu on voimistunut. Poliittiset riskit ylläpitävät kuitenkin talouskehityksen epävarmuutta. Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan euroalueella talouskasvun pitää vielä lujittua pysyvämmiin ennen kuin epätavanomaisesta rahapolitiikasta irtaudutaan.

Korkojen nousu on jatkunut Yhdysvalloissa. Euroalueen korkojen ennustetaan edelleen pysyvän alhaisina, vaikka korkosyklin pohja arvioidaan ohitetun. EKP:n toimenpiteet tulevat vaikuttamaan oleellisesti euroalueen korkokehitykseen. Tulkinnat EKP:n tulevista toimenpiteistä ovat jo nostaneet pitkiä korkoja.

Suomen talouskasvu on vahvistunut jo parin vuoden ajan. Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan vuonna 2018 Suomen BKT kasvaa 2,4 %. Finanssiala ry:n keräämien talousennusteiden mukaan Suomen bruttokansantuote voisi kasvaa jopa 3,0 prosenttia vuonna 2018. Suomen Pankin mukaan kasvu on laaja-alaista. Kasvu on perustunut myös yksityiseen kulutukseen, mutta ostovoiman kasvu on hidastumassa.

Kaikki investointityypit kasvavat, myös tutkimus- ja kehitystoiminta. Suomen talouskasvun nopeutuminen, viennin vilkastuminen, matalalla pysyneet korot sekä myönteinen kansainvälinen kehitys ovat merkittäviä

taustatekijöitä yksityisten investointien kasvun jatkumiselle. Valtionvarainministeriön ennusteen mukaan asuntorakentamisen kasvu jatkuu edelleen ripeänä. Inflaation ennustetaan pysyvän maltillisena kuluvan ja seuraavan vuoden.

Toimialan toimintaympäristö

Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan muuttoliikkeen vetämänä jatkuvan vahvana suurimmissa kasvukeskuksissa. Tarjonta on lisääntynyt merkittävästi, mikä näkyy erityisesti vaihtuvuuden lisääntymisenä. Kaupungistumisen voimakas jatkuminen kasvattaa alueellisia eroja. Pääkaupunkiseudullakin erot eri alueiden välillä kasvavat. Uudistuotannon painopisteen arvioidaan säilyvän edelleen vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Suurin kysyntä kohdistuu edelleen pieniin asuntoihin.

Pellervon taloustutkimuksen ennusteen mukaan kasvukeskuksissa vuokrien nousu jatkuu, mutta viimeaikaista kehitystä maltillisempaan.

Tilastokeskuksen mukaan asuntojen hinnat nousivat tilikaudella verrattuna viime vuoteen. Erityisen voimakasta hintojen nousu oli pääkaupunkiseudulla. Kasvukeskusten ulkopuolella hinnat ovat viime vuosina laskeneet. Hintojen nousu pääkaupunkiseudulla johtuu asuntojen voimakkaasta kysynnästä ja tonttien niukasta tarjonnasta.

Kojamon näkymät vuodelle 2018

Kojamo arvioi nettovuokratuottojen vuonna 2018 olevan 219-232 miljoonaa euroa. Investoinnit uudistuotantoon ja asuntokannan ostojen ennakoidaan ylittävän 300 miljoonaa euroa. Kojamo arvioi operatiivisen tuloksen vuonna 2018 olevan 101-113 miljoonaa euroa. Näkymissä on otettu huomioon vuodelle 2018 suunniteltujen asuntojen myyntien ja ostojen vaikutukset, arvio vuokrausasteesta sekä rakenteilla olevien asuntojen määrä.

LIIKETOIMINTA

Missiomme mukaisesti luomme parempaa kaupunkiasumista. Kojamon tavoitteena on olla vuokra-asumisen ja asuntosijoittamisen edelläkävijä sekä tarjota vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Kojamon emoyhtiön uusi nimi, Kojamo Oyj, otettiin käyttöön 27.3.2017. Nimenmuutoksen taustalla on Kojamossa toteutettu merkittävä uudistuminen.

Panostamme yhä vahvemmin digitaalisiin palveluihin, asiakaskokemukseen ja yrityskulttuuriin. Yhtiömme haluaa olla myös erinomaisesta asiakaskokemuksesta tunnettu ja hyvää taloudellista tulosta tekevä asuntosijoitusyhtiö.

Paras asiakaskokemus on meille yrityksenä tärkeä strateginen painopiste. Siksi kehitämme jatkuvasti uusia asumisen ratkaisuja ja palveluita. Kuluttajabrändimme Lumo on asumisen palveluratkaisumme, joka tarjoaa hyvää vuokra-asumista ja uuden ajan palveluita kasvukeskuksissa eri puolilla Suomea. Ei-kaupallinen VVO tarjoaa vuokra-asumista omakustannusvuokranmäärityksen mukaan.

Kojamo toimii seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla ja vastaa erityisesti Helsingin seudun vuokra-asuntokysyntään. Kojamo omisti tilikauden lopussa 34 383 vuokra-asuntoa, joista noin 90 prosenttia kuului Lumo-liiketoimintaan.

SEGMENTTIKOHTAINEN INFORMAATIO

Kojamon liiketoiminta on jaettu kahteen segmenttiin, Lumo- ja VVO-liiketoimintaan.

Lumo-liiketoimintaan kuuluvat konsernin emoyhtiö Kojamo Oyj, Lumo Kodit Oy, Lumo Vuokratalot Oy ja Kojamo Palvelut Oy sekä ne muut konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2019 loppuun mennessä. Osaan Lumo-liiketoimintaan kuuluvasta asunto-omaisuudesta kohdistuu arava-lainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

VVO-liiketoimintaan kuuluvat ne konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2019 jälkeen. VVO-liiketoimintaan kuuluvissa yhtiöissä on voitonjakorajoite ja niistä voidaan tulouttaa neljän prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille. VVOhousing 7 Oy, VVOhousing 10 Oy, VVOhousing 11 Oy ja VVOhousing 12 Oy yhtiöiden lainat on maksettu pois vuoden 2017 aikana ja yhtiöt siirretään Lumo-liiketoimintaan 1.1.2018.

Tuotontuloutusrajoitusten piiriin kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin 0,3 miljoonaa euroa.

LIIVEVAIHTO

Kojamon liikevaihto 1.1.–31.12.2017 oli 337,0 (351,5) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan liikevaihto oli 307,2 (291,1) ja VVO-liiketoiminnan 30,4 (61,5) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

LIIKETOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

Kojamon nettovuokratuotto oli 216,0 (222,0) miljoonaa euroa, joka on 64,1 (63,2) prosenttia liikevaihdosta. Lumo-nettovuokratuotto oli 201,2 (190,3) miljoonaa euroa. VVO-nettovuokratuotto oli 15,4 (32,8) miljoonaa euroa.

Kojamon tulos ennen veroja oli 266,7 (289,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 126,2 (163,3) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä luovutusvoittoja ja -tappioita 2,5 (-10,4) miljoonaa euroa. Tuloksen heikkeneminen johtui keskeisiltä osin vertailukautta pienemmästä käyvän arvon muutoksesta.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -40,5 (-46,0) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 2,7 (-7,3) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

TASE, RAHAVIRTA JA RAHOITUS

Kojamon taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 4 943,5 (4 572,2) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 2 038,6 (1 859,5) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste 31.12.2017 oli 41,3 (40,7) prosenttia. Osakekohtainen oma pääoma oli 31.12.2017 275,39 (251,20) euroa. Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste oli 41,2 (40,0) prosenttia. Kojamon oman pääoman tuotto oli 10,9 (12,9) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,5 (8,8) prosenttia.

Kojamon likvidit rahavarat olivat tilikauden lopussa 117,8 (132,0) miljoonaa euroa. Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. 250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli tilikauden lopussa liikkeellä 52,9 (141,3) miljoonaa euroa. Lisäksi Kojamolla on 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat tilikauden lopussa käyttämättä.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 2 283,0 (2 122,8) miljoonaa euroa, joista markkinaehtoisia lainoja oli 2 020,4 (1 726,1) miljoonaa euroa. Kojamon luototusaste (Loan to Value) tilikauden päättyessä oli 46,0 (47,1) prosenttia.

Lainakannan keskikorko oli 2,0 (2,0) prosenttia sisältäen korkojohdannaiset. Lainojen keskimaturiteetti tilikauden lopussa oli 5,6 (5,7) vuotta.

Moody's Investor Service myönsi 30.5.2017 Kojamo Oyj:lle pitkäaikaisen luottoluokituksen Baa2 vakain näkymin.

Yhtiön tavoitteena on lisätä joukkovelkakirjarahoitukseen osuutta ja siirtyä merkittävässä määrin vakuudettomaan rahoitukseen.

Kojamo Oyj korotti 200 miljoonan euron suuruisen kotimaisen yritystodistusohjelmansa 250 miljoonan euron suuruiseksi. Swedbank AB (publ), Suomen sivuliike, tuli mukaan uutena liikkeeseenlaskun järjestäjäpankkina.

Kojamo Oyj allekirjoitti 28.9.2017 Danske Bankin kanssa uuden 55 miljoonan euron suuruisen sitovan valmiusluottolimiitin. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on neljä vuotta. Rahoituslimiittiä käytetään yritystodistusohjelman varalimiittinä ja yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin. Uusi limiitti korvasi Danske Bankin vakuudellisen 25 miljoonan euron suuruisen valmiusluottolimiitin.

Kojamo Oyj laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan 19.6.2017. Joukkovelkakirjalaina on hyväksytty Irlannin pörssin viralliselle listalle. Euromääräisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 7 vuotta ja joukkovelkakirjalaina erääntyy 19.6.2024. Lainalle maksetaan kiinteää 1,5 prosentin vuotuista kuponkikorkoa.

Kojamo Oyj allekirjoitti 2.5.2017 Svenska Handelsbanken AB (julk), Suomen sivukonttoritoiminnan kanssa uuden 100 miljoonan euron suuruisen sitovan valmiusluottolimiitin. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on 5 vuotta. Uusi limiitti korvasi Handelsbankenin aikaisemman vakuudellisen 30 miljoonan euron suuruisen valmiusluottolimiitin.

Lumo Kodit Oy allekirjoitti 20.4.2017 Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliikkeen kanssa uuden 50 miljoonan euron suuruisen lainasopimuksen. Laina on vakuudellinen ja sen maturiteetti jatko-oikeuksien kanssa on 5,5 vuotta.

Kojamo Oyj allekirjoitti 30.3.2017 Swedbank AB (publ) kanssa uuden 100 miljoonan euron suuruisen sitovan valmiusluottolimiitin. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on viisi vuotta. Rahoituslimiittiä käytetään yritystodistusohjelman varalimiittinä ja yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin.

KIINTEISTÖOMAISUUS JA KÄYPÄ ARVO

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli tilikauden lopussa 34 383 (34 974) kappaletta. Asunnoista 31 018 (31 108) kuului Lumo-liiketoimintaan ja 3 365 (3 866) VVO-liiketoimintaan. Tilikauden lopussa Kojamo omisti asuntoja 33 (40) paikkakunnalla.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tilikauden lopussa 4 710,2 (4 298,9) miljoonaa euroa mukaan lukien myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokiteltu 3,7 (70,6) miljoonaa euroa, josta noin 98 prosenttia sijaitsee seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla. Käypä arvo kasvoi tilikaudella 411,3 (299,7) miljoonalla eurolla. Muutokseen sisältyy 126,2 (163,3) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonnäilyksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.12.2017. Käyvän arvon määrittämisen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Kojamon omistama tonttivaranto, sisältäen kiinteistökehityskohteet, oli tilikauden lopussa noin 189 000 kem² (125 000 kem²). Tonttivarannon käypä arvo oli tilikauden päättyessä 123 (63) miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöt

M€	31.12.2017	31.12.2016
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	4 298,9	3 999,2
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	338,6	664,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	25,4	29,3
Myydyt sijoituskiinteistöt	-82,2	-559,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	3,3	1,7
Siirrot omaan käyttöön	0,0	-0,7
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	126,2	163,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	4 710,2	4 298,9

* Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot

Käyvät arvot sisältävät Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt yhteensä 3,7 (70,6) miljoonaa euroa.

ASUNTOVUOKRAUS

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui vahvana kasvukeskuksissa. Erot eri alueiden välillä kasvavat, ja joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa. Suurin kysyntä kohdistui aiempien vuosien tapaan yksioihin ja kaksioihin.

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste pysyi hyvällä tasolla ja oli tilikaudella 96,7 (97,4) prosenttia. Tilikauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 204 (161) asuntoa. Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja, nousi hieman verrattuna tilikauden 2016 vastaavaan jaksoon ja oli 28,6 (27,6) prosenttia.

Kaupallisten Lumo-asuntojen, joita oli brändin mukaisen jaon perusteella 32 152 (30 823), keskineliövuokra oli tilikauden lopussa 15,17 (14,63) euroa ja keskimäärin kauden aikana 15,03 (14,44) euroa. Lumo-asuntojen keskivuokraa nostaa kiinteistökannan uusiutuminen voimakkaan investointitoiminnan vuoksi. Eikaupallisten VVO-asuntojen, joita oli 2 231 (4 151), vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 13,34 (12,96) euroa ja tilikauden aikana keskimäärin 13,30 (12,88) euroa.

Lumo-verkkokauppa on ollut voimakkaassa kasvussa ja sen kautta on tehty yli 4 000 vuokrasopimusta. Kuukausittaisten asuntovuokrausten määrä on noin 300. Kuukausitasolla kaikista uusista Lumo-vuokrasopimuksista noin 30 prosenttia tehdään verkkokaupassa. Uudiskohteiden sopimuksista jopa 80 prosenttia tehdään verkkokaupassa. Tilikaudella kaikki vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat olleet vuokrattavissa Lumo-verkkokaupassa, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon.

Kehitimme asiakkaiden kanssa yhteistyössä Lumo-kotityypit, jotka määrittävät palvelun sisällön erityyppisissä Lumo-asunnoissa. Kotityypit selkeyttävät palveluntarjontaa asiakkaille, ja ne otetaan käyttöön alkuvuonna 2018.

Lisäksi kutsuimme yrityksiä kehittämään uusia asumisen palveluita ja avasimme Lumo-brändin palvelukehityksen innovaatioalustaksi. Tavoitteena on, että asumisen digitaaliset palvelut ja älykodin mahdollisuudet parantavat entistä vahvemmin asumisviihtyvyyttä ja asiakaskokemusta.

Onnistuneen vuokravalvonnan ja asumisneuvonnan vuoksi vuokrasaamisten määrä suhteessa vuokraustoiminnan vuositason liikevaihtoon pysyi alhaisena ja oli tilikauden päättyessä 1,4 (1,1) prosenttia.

INVESTOINNIT, REALISOINNIT JA KIINTEISTÖKEHITYS

Tilikaudella käynnistyi 972 (996) asunnon rakentaminen. Rakenteilla oli tilikauden lopussa yhteensä 1 525 (1 536) Lumo-asuntoa. Rakenteilla olevista asunnoista 1 188 (1 220) sijaitsee Helsingin seudulla ja 337 (316) Suomen muissa kasvukeskuksissa. Tilikaudella valmistui 983 (649) uutta asuntoa.

Kojamo osti tilikaudella 75 (2 274) asuntoa ja myi tilikauden aikana 1 603 (9 011) asuntoa. Tähän sisältyi 31.1.2017 toteutunut 1 344 markkinaehtoisen vuokra-asunnon myynti Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle.

Kojamon tavoitteena on myydä noin 500 strategiaan kuulumatonta asuntoa seuraavan kahden vuoden aikana.

Kojamon bruttoinvestoinnit olivat 367,3 (696,0) miljoonaa euroa. Korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit olivat tilikaudella yhteensä 61,0 (68,4) miljoonaa euroa, joista ajanmukaistamisinvestointien osuus oli 25,4 (29,3) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan osuus bruttoinvestoinneista oli 367,0 (695,6) ja VVO-liiketoiminnan 0,3 (0,5) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovia hankintasitoumuksia oli tilikauden päättyessä yhteensä 201,2 (342,7) miljoonan euron arvosta, joista 99,6 (133,7) miljoonaa euroa liittyy rakenteilla oleviin kohteisiin. Hankintasitoumuksilla rakennutetaan 2 028 (2 635) uutta asuntoa, joista 1 525 (1 536) oli rakenteilla tilikauden päättyessä.

Osana strategian mukaista kasvua Kojamo osti Helsingin kaupungilta 16.10.2017 osoitteissa Onnentie 18, Sofianlehdonkatu 5, Tukholmankatu 10, Agricolankatu 1–3, Albertinkatu 40–42, Abrahaminkatu 1–3 ja Bulevardi 31 sijaitsevat kiinteistöt. Kojamon tavoitteena on muokata ne asuinkäyttöön.

Kiinteistöjen lämmitysenergian kulutus oli tilikauden aikana 295 (310) GWh.

HENKILÖSTÖ

Vuoden 2017 lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 316 (286) henkilöä, joista vakituudessa työsuhhteessa oli 284 (267) ja määräaikaisessa 32 (19). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 310 (298). Keskimääräinen palveluksessa oloaika oli 10,0 (10,6) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2017 oli 17,2 (16,3) prosenttia.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 15,3 (16,3) miljoonaa euroa.

VASTUULLISUUS

Kojamo Oyj:n tehtävänä on luoda parempaa kaupunkiasumista. Kojamo Oyj keskittyy asuntosijoittamiseen Suomessa, uudistaa vuokra-asumista tehden siitä entistä haluttavampaa kehittämällä uudenlaisia koteja ja palveluita. Ratkaisut edistävät työperäistä muuttoa kaupungistuvassa Suomessa, lisäävät hyvinvointia ja ovat ympäristöystävällisiä.

Kojamon käytössä olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Kaikkien toimittajaverkostoon kuuluvien yritysten tilaajavastuutietoja valvotaan jatkuvasti tilaajavastuu.fi-verkkosivuston Luotettava kumppani -palvelun kautta.

Arvio Kojamon vuoden 2017 veroista ja veronluonteisista maksuista on noin 104 miljoonaa euroa.

Ilmastokumppanuussopimus Helsingin kaupungin kanssa jatkuu edelleen. Kojamo liittyi Vuokratalojen energiatehokkuussopimukseen (VAETS II) saavutettuaan vuonna 2016 päättyneen sopimuksen tavoitteet: vuonna 2017 alkaneella sopimuskaudella asuntosijoitusyhtiön tavoitteena on 7,5 prosentin energiansäästö vuoteen 2025 mennessä.

Kojamo on ainoana suomalaisena kiinteistöalan toimijana mukana Climate Leadership Coalitionissa.

Leanheat-järjestelmä otettiin käyttöön 64 Lumo-talossa Espoossa, Vantaalla ja Tampereella. Leanheat säättää lämmitystä myös ennakoivasti ja tasoittaa rakennusten tehon tarvetta, mikä pienentää hiilijalanjälkeä. Tavoitteena on optimoida talon lämmitysjärjestelmän säätelyä energiankulutuksen vähentämiseksi ja saavuttaa miellyttävät ja tasaiset asumisolosuhteet.

Kojamon koko omaperustainen uudistuotanto toteutetaan lähes nollaenergiataloina (nZEB).

Lumo-kotien asukkailla on mahdollisuus ekotehokkaaseen autoiluun. Yhteiskäyttöautot ovat kaikkien Lumo-kotien asukkaiden varattavissa. Käytettävissä on sekä henkilöautoja että pakettiautoja.

Yhteiskäyttöautopalvelun avulla pysäköintipaikkojen määrää voidaan alentaa kymmenen prosenttia.

Kojamon sponsorointi- ja stipendiyhteistyöohjelma tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia. Ohjelma kattaa yksilöurheilun lisäksi myös joukkueurheilun.

Sponsorieurheilijoina olivat vuonna 2017 Anna Haataja (suunnistus), Riikka Honkanen (alppihiihto), Joonas Kangas (ski slopestyle), Henry Manni (pyörätuolikelaus), Oskari Mörö (yleisurheilu), Nooralotta Neziri (yleisurheilu) ja Emmi Parkkisenniemi (lumilautailu). Vuonna 2017 stipendejä myönnettiin 50 urheilijalle nuorelle. Stipendin saajien tuli olla 12–20-vuotiaita ja harrastaa seuratasolla. Etusijalla olivat Lumo- ja VVO-kodeissa asuvat. Yhteensä stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien 275.

Joukkue tukea saivat FC Honka Ry:n naisten jalkapalloliigajoukkue ja neljä tyttöjoukkuetta. Vuoden 2018 joukkuesponsorointikohteeksi valittiin joulukuussa Helsingin taitoluisteluklubi ry:n kolme SM-sarjan muodostelmaluistelujoukkuetta Helsinki Rockettes, Team Fintastic ja Finettes sekä viisi Akatemia-ryhmää.

Tilikauden lopussa Virkeä-nimellä toiminut ohjelma nimettiin Lumo-brändin mukaan.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Kojamo arvioi, että lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät ennen kaikkea Suomen talouden kehitykseen. Talouden kehitys heijastuu asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Tällä saattaa olla vaikutuksia Kojamon tulokseen ja kassavirtaan.

Suomen talouden kehitys voi aiheuttaa asuntojen hintojen vaihtelua, mikä saattaa vaikuttaa konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

Rahoitusmarkkinoiden häiriöt voivat heikentää rahoituksen saatavuutta ja vaikuttaa myös rahoituksen kustannuksiin. Tämä saattaa vaikuttaa Kojamon kasvun rahoittamiseen.

Tarkempi kuvaus riskeistä ja epävarmuustekijöistä löytyy vuoden 2017 tilinpäätöksestä.

OSAKKEENOMISTUS

Kojamo Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 52 kappaletta, joista 10 suurinta ovat (osakeluettelotilanne 31.12.2017):

Osakkeenomistaja	A-sarjan osakkeita, kpl	Osuus-%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 338 076	18,08 %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	1 256 981	16,98 %
Teollisuusliitto ry	717 780	9,70 %
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	646 320	8,73 %
Rakennusliitto ry	615 300	8,31 %
Ammattiliitto Pro ry	554 591	7,49 %
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	554 180	7,49 %
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	552 482	7,46 %
TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry	443 270	5,99 %
Tehy ry Tehy rf	102 560	1,39 %
Muut	621 020	8,38 %
Yhteensä	7 402 560	100,00 %

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Kojamo on neuvotellut 1 594 asunnon myynnistä. Kaupan odotetaan toteutuvan kevään 2018 aikana eikä sillä ennakoita olevan olennaista vaikutusta Kojamon tulokseen.

Kojamo ja OP Ryhmään kuuluvat rahastot ovat alustavasti sopineet kaupasta, jolla Kojamo ostaa 981 vuokra-asuntoa Suomen kasvukeskuksista. Osapuolten tavoitteena on toteuttaa kauppa vuoden 2018 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Ostettavien asuntojen yhteenlaskettu bruttovuosivuokra on 9,7 miljoonaa euroa.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiö Kojamo Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2017 on 182 441 313,59 euroa, josta tilikauden voitto on 80 191 718,64 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämisestä seuraavasti: osinkoa jaetaan A-osakkeelle kuusi euroa kahdeksankymmentä senttiä osakkeelta eli yhteensä 50 337 408,00 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 132 103 905,59 euroa.

LYHENNETTY KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

M€	Liite	10-12/2017	10-12/2016	1-12/2017	1-12/2016
Liikevaihto		85,7	84,6	337,0	351,5
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-23,7	-23,3	-85,4	-90,3
Korjaukset		-8,2	-11,7	-35,6	-39,1
Nettovuokratuotto		53,8	49,6	216,0	222,0
Hallinnon kulut		-10,5	-11,4	-37,2	-37,4
Liiketoiminnan muut tuotot		0,7	0,6	2,0	2,3
Liiketoiminnan muut kulut		-0,3	-0,6	-1,3	-3,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		1,0	9,9	2,5	-10,4
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,0		0,0	0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	3	25,5	94,8	126,2	163,3
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-1,1	-1,2
Liikevoitto		69,9	142,6	307,0	335,6
Rahoitustuotot		1,1	1,1	5,0	2,4
Rahoituskulut		-12,3	-8,4	-45,5	-48,4
Rahoitustuotot ja -kulut		-11,2	-7,3	-40,5	-46,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,1	0,1	0,1	0,1
Voitto ennen veroja		58,8	135,4	266,7	289,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-5,9	-9,3	-28,6	-35,4
Laskennallisten verojen muutos		-3,9	-18,1	-25,1	-22,1
Tilikauden voitto		48,9	107,9	212,9	232,3
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		48,9	107,9	212,9	232,3
Määräysvallattomille omistajille					0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton, €		6,62	14,58	28,77	31,38
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		6,62	14,58	28,77	31,38
Osakkeita keskimäärin, M kpl		7,4	7,4	7,4	7,4

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

M€	10-12/2017	10-12/2016	1-12/2017	1-12/2016
Tilikauden voitto	48,9	107,9	212,9	232,3
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi				
Rahavirran suojaukset	3,1	25,0	20,4	-9,9
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	-0,1	0,2	0,4
Laskennalliset verot edellisistä	-0,6	-5,0	-4,1	1,9
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	2,5	19,9	16,5	-7,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä	51,4	127,9	229,4	224,7
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	51,4	127,9	229,4	224,7
Määräysvallattomille omistajille				0,0

LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

M€	Liite	31.12.2017	31.12.2016
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet		0,4	0,8
Sijoituskiinteistöt	3	4 706,5	4 228,3
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	31,0	31,0
Osuudet osakkuusyryityksistä		1,7	1,2
Rahoitusvarat	7	0,5	0,6
Pitkäaikaiset saamiset		5,3	5,6
Johdannaissopimukset	6,7	6,5	2,0
Laskennalliset verosaamiset		10,9	15,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 762,7	4 284,8
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	9	3,7	70,7
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus		0,6	0,9
Johdannaissopimukset	6,7	0,0	0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		0,5	7,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset		8,8	6,8
Rahoitusvarat	7	49,3	69,0
Rahavarat		117,8	132,0
Lyhytaikaiset varat		177,0	216,7
VARAT		4 943,5	4 572,2

M€	Liite	31.12.2017	31.12.2016
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-23,7	-40,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		17,9	17,9
Kertyneet voittovarot		1 950,6	1 788,0
Emoyhtiön omistajien osuus		2 038,6	1 859,5
Oma pääoma yhteensä		2 038,6	1 859,5
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	5,7	2 109,8	1 796,1
Laskennalliset verovelat		478,3	453,4
Johdannaissopimukset	6,7	48,3	68,3
Varaukset		0,8	1,0
Muut pitkäaikaiset velat		14,8	7,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 652,0	2 325,9
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	9		1,0
Lyhytaikaiset			
Lainat	5,7	173,2	326,8
Johdannaissopimukset	6,7	0,2	0,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		9,1	9,9
Ostovelat ja muut velat		70,4	48,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		252,9	385,8
Velat yhteensä		2 904,9	2 712,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT		4 943,5	4 572,2

KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

M€	1-12/2017	1-12/2016
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	212,9	232,3
Oikaisut	-33,5	-46,6
Käyttöpääoman muutokset	-0,4	-1,8
Maksetut korot	-39,7	-38,0
Saadut korot	0,6	0,7
Muut rahoituserät	-7,4	-2,7
Maksetut verot	-22,1	-41,4
Liiketoiminnan nettorahavirta	110,4	102,4
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-341,9	-421,8
Investoinnit osakkuusyrittösuuksiin	-0,4	0,0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,8	-0,1
Sijoituskiinteistöjen myynnit	84,5	89,9
Osakkuusyrittösuuksien myynnit		0,6
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit		0,0
Rahoitusvarojen hankinnat	-322,5	-28,0
Rahoitusvarojen luovutustulot	322,8	14,0
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-1,8	-0,4
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	1,3	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,3	0,4
Investointien nettorahavirta	-258,5	-345,1
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	686,4	482,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-434,0	-154,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	267,8	390,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-355,9	-358,0
Maksetut osingot	-50,3	-103,6
Rahoituksen nettorahavirta	113,9	256,1
Rahavarojen muutos	-34,2	13,4
Rahavarat kauden alussa *)	152,0	118,6
Rahavarat kauden lopussa	117,8	132,0

*) 1.1.2017 on 20,0 M€ likvidejä sijoituksia uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

KONSERNIN LYHENNETTY LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

A = Osakepääoma
 B = Ylikurssirahasto
 C = Käyvän arvon rahasto
 D = Sijoitetun vapaan pääoman rahasto
 E = Kertyneet voittovarot
 F = Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä
 G = Määräysvallattomien omistajien osuus
 H = Oma pääoma yhteensä

M€	A	B	C	D	E	F	G	H
Oma pääoma 1.1.2017	58,0	35,8	-40,2	17,9	1 788,0	1 859,5		1 859,5
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus			16,3			16,3		16,3
Myytavissä olevat rahavarat			0,1			0,1		0,1
Tilikauden tulos					212,9	212,9		212,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä			16,5		212,9	229,4		229,4
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-50,3	-50,3		-50,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-50,3	-50,3		-50,3
Oman pääoman muutokset yhteensä			16,5		162,6	179,1		179,1
Oma pääoma 31.12.2017	58,0	35,8	-23,7	17,9	1 950,6	2 038,6		2 038,6

M€	A	B	C	D	E	F	G	H
Oma pääoma 1.1.2016	58,0	35,8	-32,6	17,9	1 659,4	1 738,5	0,6	1 739,1
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus			-7,9			-7,9		-7,9
Myytavissä olevat rahavarat			0,3			0,3		0,3
Tilikauden tulos					232,3	232,3	0,0	232,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-7,6		232,3	224,7	0,0	224,7
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-103,6	-103,6		-103,6
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-103,6	-103,6	0,0	-103,6
Omistussuosuuksien muutokset							-0,6	-0,6
Oman pääoman muutokset yhteensä			-7,6		128,6	121,0	-0,6	120,5
Oma pääoma 31.12.2016	58,0	35,8	-40,2	17,9	1 788,0	1 859,5	0,0	1 859,5

LYHENNETYT LIITETIEDOT

Kojamo on siirtynyt 1.1.2015 lähtien laatimaan konsernitilinpäätöksensä, mukaan lukien osavuositilinpäätöksensä, kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti.

1. LAATIMISPERIAATTEET

Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34 Osavuositilinpäätökset -standardin mukaisesti. Tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu IFRS-standardeja.

Tilinpäätöstiedotteen laatiminen IFRS -standardien mukaisesti edellyttää Kojamon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tilinpäätöstiedotteen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamo varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana ovat samoja, jotka esitetään konsernitilinpäätöksessä 2017.

Kojamon liikkeeseen laskema joukkovelkakirjalaina on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla. Lisäksi yhtiön toinen joukkovelkakirjalaina on hyväksytty Irlannin pörssin viralliselle listalle ja kaupankäynnin kohteeksi ko. pörssin säännellyllä markkinalla. Yhtiö on valinnut arvopaperimarkkinalain 7 luvun 3 §:n mukaiseksi säännöllisen tiedonantovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Kojamo on selvittänyt IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista voimaantulon vaikutukset yhtiön tulovirtoihin. Liiketoiminnan luonteesta johtuen standardimuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Kojamon konsernitilinpäätökseen. Kojamo on selvittänyt IFRS 16 Vuokrasopimukset voimaantulon vaikutukset. Standardi tuo nykyisin IAS 17 mukaan muina vuokrasopimuksina käsitellyt tonttien vuokrasopimukset konsernin taseeseen. Kojamo ottaa standardin käyttöön 1.1.2019 ja se kasvattaa konsernin sijoituskiinteistöjen arvoa ja pitkäaikaista vierasta pääomaa noin 58 miljoonaa euroa.

2. SEGMENTTI-INFORMAATIO

M€	Lumo 1-12/2017	VVO 1-12/2017	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2017
Vuokratuotot	304,8	30,0	0,3	335,1
Muut kiinteistöjen tuotot	1,9	0,2	-0,3	1,9
Sisäinen liikevaihto	0,5	0,1	-0,6	0,0
Liikevaihto	307,2	30,4	-0,6	337,0
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-77,3	-8,1	0,1	-85,4
Korjaukset	-28,7	-6,9		-35,6
Nettovuokratuotto	201,2	15,4	-0,6	216,0
Hallinnon kulut	-34,1	-3,7	0,6	-37,2
Liiketoiminnan muut tuotot	1,9	0,1		2,0
Liiketoiminnan muut kulut	-1,3	0,0		-1,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	2,5			2,5
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0			0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	126,2		0,0	126,2
Poistot ja arvonalentumiset	-1,1			-1,1
Liikevoitto	295,2	11,8	0,0	307,0
Rahoitustuotot				5,0
Rahoituskulut				-45,5
Rahoitustuotot ja -kulut				-40,5
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,1
Voitto ennen veroja				266,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-28,6
Laskennallisten verojen muutos				-25,1
Tilikauden voitto				212,9
Investoinnit	367,0	0,3		367,3
Sijoituskiinteistöt	4 580,7	124,9	0,9	4 706,5
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,7			1,7
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	3,7			3,7
Rahavarat	44,6	73,2		117,8
Muut varat	204,7	13,5	-104,5	113,8
Varat yhteensä	4 835,5	211,6	-103,6	4 943,5
Korolliset velat	2 237,7	148,7	-103,4	2 283,0
Muut velat	607,5	14,6	-0,2	621,9
Velat yhteensä	2 845,1	163,4	-103,6	2 904,9

M€	Lumo 1-12/2016	VVO 1-12/2016	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2016
Vuokratuotot	288,4	61,1	0,4	349,9
Muut kiinteistöjen tuotot	1,7	0,3	-0,4	1,6
Sisäinen liikevaihto	1,0	0,1	-1,2	0,0
Liikevaihto	291,1	61,5	-1,2	351,5
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-72,3	-18,1	0,1	-90,3
Korjaukset	-28,5	-10,6		-39,1
Nettovuokratuotto	190,3	32,8	-1,0	222,0
Hallinnon kulut	-31,7	-6,8	1,0	-37,4
Liiketoiminnan muut tuotot	1,8	0,5		2,3
Liiketoiminnan muut kulut	-0,7	-2,5		-3,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-1,2	-10,0	0,7	-10,4
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,1			0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	159,3	4,0	0,0	163,3
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2			-1,2
Liikevoitto	316,8	18,1	0,7	335,6
Rahoitustuotot				2,4
Rahoituskulut				-48,4
Rahoitustuotot ja -kulut				-46,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,1
Voitto ennen veroja				289,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-35,4
Laskennallisten verojen muutos				-22,1
Tilikauden voitto				232,3
Investoinnit	695,6	0,5		696,0
Sijoituskiinteistöt	4 088,9	138,5	0,9	4 228,3
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,2			1,2
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	70,7			70,7
Rahavarat	30,3	101,7		132,0
Muut varat	147,3	79,5	-86,8	140,0
Varat yhteensä	4 338,4	319,7	-86,0	4 572,2
Korolliset velat	2 028,8	178,0	-84,0	2 122,8
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	1,0			1,0
Muut velat	573,6	17,0	-1,8	588,8
Velat yhteensä	2 603,4	195,0	-85,8	2 712,6

3. Sijoituskiinteistöt

M€	31.12.2017	31.12.2016
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	4 298,9	3 999,2
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	338,6	664,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	25,4	29,3
Myydyt sijoituskiinteistöt	-82,2	-559,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	3,3	1,7
Siirrot omaan käyttöön	0,0	-0,7
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	126,2	163,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	4 710,2	4 298,9

* Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot

Käyvät arvot sisältävät myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt yhteensä 3,7 (70,6) miljoonaa euroa.

Konsernilla on hankintasitoumuksia uudistuotanto- ja peruskorjauskohteista, jotka on esitetty liitteessä 8.

Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostuu investoinneista, markkinahintojen ja laskentaparametrien muutoksista sekä joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainsäädännöllisiä käyttö- ja luovutusrajoituksia. Käyttö- ja luovutusrajoitukset kohdistuvat pääasiassa tasearvokohteisiin ja käyttörajoitukset tuottoarvokohteisiin. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta sijoituskiinteistöjä omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokramääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon, ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa.

Kojamon määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat kauppa-arvoon, tuottoarvoon tai hankintamenuon.

Kauppa-arvo

Kauppa-arvoon arvostetaan kohteet, jotka ovat vapaasti myytävissä. Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Markkinalähteenä käytetään Kiinteistövälitysalan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kauppa-arvoon tehdään tarvittaessa oikaisu kohteen kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokratyövelvoitteita ja jotka ovat myytävissä vain taloitain ja rajatulle ostajaryhmälle. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla. Tuottoarvossa huomioidaan lisäksi tulevien korjausten vaikutus sekä mahdollisten korkotukien nykyarvo.

Hankintamenu

Rakenteilla olevien kohteiden, pitkän korkotuen kohteiden ja aravakohteiden hankintamenuon arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Aravakohteet ja pitkän korkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää kertyneillä poistoilla vähennettynä.

Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi

31.12.2017

Muutos %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
Kauppahintojen muutos (M€)	-378,7	-189,4		189,4	378,7
Tuottoarvokohteet					
Tuottovaatimus (M€)	43,7	20,7		-18,7	-35,7
Vuokratuotot (M€)	-66,9	-33,5		33,5	66,9
Hoitokulut (M€)	25,2	12,6		-12,6	-25,2
Tuottoarvokohteiden taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)					
Vuokratuotot (M€)	-0,8	-0,4		0,4	0,8

Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi

31.12.2016

Muutos %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
Kauppahintojen muutos (M€)	-328,8	-164,4		164,4	328,8
Tuottoarvokohteet					
Tuottovaatimus (M€)	66,4	31,4		-28,4	-54,3
Vuokratuotot (M€)	-99,7	-49,8		49,8	99,7
Hoitokulut (M€)	35,7	17,9		-17,9	-35,7
Tuottoarvokohteiden taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)					
Vuokratuotot (M€)	-1,4	-0,7		0,7	1,4

Kaikki Kojamon sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkia-tasolle 3 sisällytetään erät, joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

Vuoden 2017 tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvien asuinhuoneistojen 3 788 (5 957) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 6,1 (6,3) % ja liikehuoneistojen 423 (431) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 9,4 (9,4) %.

4. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

M€	31.12.2017	31.12.2016
Kirjanpitoarvo 1.1.	31,0	31,2
Lisäykset	0,7	0,1
Vähennykset	0,0	-0,3
Tilikauden poistot	-0,7	-0,7
Siirto sijoituskiinteistöistä		0,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	31,0	31,0

5. KOROLLISET VELAT

Pitkäaikaiset velat		
M€	31.12.2017	31.12.2016
Korkotukilainat	187,7	271,2
Vuosimaksu- ja asuntolainat	0,4	60,3
Joukkovelkakirjalainat	793,8	297,9
Lainat rahoituslaitoksilta	1 125,3	1 163,3
Muut lainat	2,6	3,4
Yhteensä	2 109,8	1 796,1

Lyhytaikaiset velat		
M€	31.12.2017	31.12.2016
Korkotukilainat	64,8	53,6
Vuosimaksu- ja asuntolainat	0,1	1,3
Lainat rahoituslaitoksilta	48,4	123,6
Muut lainat	7,0	7,0
Yritystodistukset	52,9	141,3
Yhteensä	173,2	326,8

Korolliset velat yhteensä	2 283,0	2 122,8
---------------------------	---------	---------

6. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Johdannaisopimusten käyvät arvot				
M€		31.12.2017		31.12.2016
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	6,3	-39,6	-33,3	-56,9
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa		-8,7	-8,7	-3,0
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa		0,0	0,0	-6,5
Sähköjohdannaiset	0,2	-0,2	0,0	-0,4
Yhteensä	6,5	-48,5	-42,0	-66,8

Johdannaisopimusten nimellisarvot

M€	31.12.2017	31.12.2016
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 439,0	1 107,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	44,8	61,6
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa	63,1	104,7
Yhteensä	1 546,9	1 273,3
Sähköjohdannaiset, MWh	183 957	196 367

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 20,4 (-9,9) miljoonaa euroa. Korkojohdannaisilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen nousulta. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2018-2035. Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 6,6 (6,2) vuotta. Sähköjohdannaisilla suojaudutaan sähkön hinnan nousua vastaan ja ne erääntyvät vuosina 2018 - 2022. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa.

7. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot luokittain

31.12.2017

M€	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	6,3		6,3		6,3
Sähköjohdannaissaamiset	0,2	0,2			0,2
Myytävissä olevat rahoitusvarat	46,6	44,1	2,0	0,5	46,6
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Lainat ja muut saamiset	23,2	23,2			23,2
Myyntisaamiset	6,7				6,7
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	-48,3		-48,3		-48,3
Sähköjohdannaisvelat	-0,2	-0,2			-0,2
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 489,3		1 489,8		1 489,8
Joukkovelkakirjalaina	793,8		800,0		800,0
Ostovelat	20,0				20,0

31.12.2016

M€	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	2,2		2,2		2,2
Sähköjohdannaissaamiset	0,2	0,2			0,2
Myytävissä olevat rahoitusvarat	46,5	43,9	2,0	0,6	46,5
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Lainat ja muut saamiset	23,1	23,1			23,1
Myyntisaamiset	4,2				4,2
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	-68,6		-68,6		-68,6
Sähköjohdannaisvelat	-0,5	-0,5			-0,5
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 824,9		1 825,4		1 825,4
Joukkovelkakirjalaina	297,9		300,0		300,0
Ostovelat	19,3				19,3

Lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

Rahoitusvarat ja -velat, jotka arvostetaan käypään arvoon, luokitellaan kolmelle käyvän arvon hierarkian tasolle arvostusmenetelmien luotettavuuden mukaisesti:

Taso 1:

Instrumentin käypä arvo perustuu täysin samanlaisten instrumenttien noteerattuihin hintoihin toimivilla markkinoilla.

Taso 2:

Samanehtoiselle instrumentille on olemassa aktiivisilla markkinoilla noteerattu markkinahinta, joka voi kuitenkin olla johdettu suoraan tai epäsuoraan noteeratuista markkinatiedoista.

Taso 3:

Instrumentille ei ole olemassa aktiivista markkinaa, käypä arvo ei ole luotettavasti johdettavissa ja käyvän arvon määrittämisessä on käytetty syöttötietoja, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Taso 3 täsmäytyslaskelma

M€	31.12.2017	31.12.2016
Tilikauden alussa	0,6	0,5
Muutos	-0,1	0,0
Tilikauden lopussa	0,5	0,6

Myytävisissä olevat rahavarat hierarkiatasolla 3 ovat sijoituksia noteeraamattomiin osakkeisiin ja ne arvostetaan hankintamenoon, koska niiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää toimivan markkinan puuttuessa.

8. VAKUUEDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

M€	31.12.2017	31.12.2016
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 656,9	1 986,5
Annetut kiinnitykset	1 851,1	2 446,2
Pantatut osakkeet*)	276,9	312,0
Pantatut vakuudet yhteensä	2 127,9	2 758,1
Muut annetut vakuudet		
Kiinnitykset ja osakkeet	32,0	5,8
Takaukset**)	373,4	479,9
Talletusvakuudet		0,2
Muut annetut vakuudet yhteensä	405,4	485,9

*) Annetut kiinnitykset ja pantatut osakkeet koskevat osittain samoja vakuuskohteita.

***) Annetut takaukset ovat pääasiassa konserniyhtiöiden ottamien velkojen vakuudeksi annettuja omavelkaisia takauksia, ja näille lainoille on annettu vakuudeksi myös kiinnityksiä.

Muut vastuut		
M€	31.12.2017	31.12.2016
Rakenteilla oleva uudistuotanto	99,6	136,8
Uudistuotannon esisopimukset	101,5	206,0
Peruskorjaukset	11,5	17,1
Yhteensä	212,7	359,9

Arvonlisäveron tarkistusvastuut		
M€	31.12.2017	31.12.2016
Arvonlisäveron palautusvastuu	2,5	2,6

Maanhankintavastuut		
M€	31.12.2017	31.12.2016
Tavoiterakennusoikeuteen ja kaavaluonnokseen perustuvat kauppahinnat	38,4	4,5
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	4,1	4,3

9. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT

M€	31.12.2017	31.12.2016
Sijoituskiinteistöt	3,7	70,6
Saamiset		0,1
Varat yhteensä	3,7	70,7
Rahalaitoslainat		0,1
Ostovelat ja muut velat		0,9
Velat yhteensä		1,0
Nettotasearvo	3,7	69,7

TUNNUSLUVUT, NIIDEN LASKENTAKAAVAT SEKÄ ESMA-OHJEISTUKSEN MUKAISET TÄSMÄTYTSLASKELMAT

	2017	2016	2015	2014	2013 ^{**)}
Liikevaihto, M€	337,0	351,5	370,9	356,5	346,6
Nettovuokratuotto, M€	216,0	222,0	227,4	210,0	198,4
% liikevaihdosta	64,1	63,2	61,3	58,9	57,2
Nettorahoituskulut, M€	40,5	46,0	37,1	47,3	40,3
Tulos ennen veroja, M€	266,7	289,7	224,7	146,5	75,9
Operatiivinen tulos, M€ ¹⁾	107,6	116,9	121,4	103,2	
Taseen loppusumma, M€	4 943,5	4 572,2	4 236,1	3 957,2	2 468,5
Sijoituskiinteistöt, M€ ^{1) 5)}	4 710,2	4 298,9	3 999,2	3 708,8	3 351,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,7	97,4	97,6	98,1	98,5
Vaihtuvuus, % ⁴⁾	28,6	27,6	23,7	21,6	21,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma, M€	2 038,6	1 859,5	1 738,5	1 579,0	497,9
Korollinen vieraspääoma, M€ ²⁾	2 283,0	2 122,8	1 494,6	1 850,1	1 795,1
Oman pääoman tuotto-% (ROE) ³⁾	10,9	12,9	10,8	7,2	15,5
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) ³⁾	7,5	8,8	7,6	5,9	5,5
Omavaraisuusaste, % ^{1) *)}	41,3	40,7	41,1	40,0	41,3
Loan to Value (LTV), % ^{1) 2) 3) 7) *)}	46,0	47,1	39,8	46,8	48,6
Osakekohtainen tulos, €	28,77	31,38	24,23	14,95	10,07
Osakekohtainen omapääoma, € ¹⁾	275,39	251,20	234,85	213,30	209,16
Osinko/ osake, € ⁶⁾	6,80	15,80	5,00	3,00	2,20
Osinko/ tulos, % ^{*)}	23,64	50,35	20,64	20,07	21,85
Bruttoinvestoinnit, M€	367,3	696,0	235,0	200,5	223,2
Henkilöstö keskimäärin	310	298	364	339	341

¹⁾ Kojamo julkaisee Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisen selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista tilinpäätöksen tunnusluvut -osiossa

²⁾ Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS lukuja. Vuoden 2013 osalta on esitetty FAS-tilinpäätöksen mukaiset luvut

³⁾ Laskettu FAS 2013 luvuin, huomioiden käyvät arvot

⁴⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

⁵⁾ Laskentakaavaa muutettu 2017 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

⁶⁾ Ilman sisäisiä vaihtoja

⁷⁾ Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

⁸⁾ 2017: hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 6,80 €/ osake. 2016: sisältää lisäosinkoa 9 €/ osake

⁹⁾ 1.1.2017 on likvidejä sijoituksia 20,0 M€ uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisesti Kojamo julkaisee selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista sekä niiden määrittelmistä.

Kojamo esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoiset eli tilinpäätösstandardeihin perustumattomat tunnusluvut antavat merkittävää lisätietoa johdolle, rahoittajille, analyytikoille sekä muille tahoille. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

Tunnuslukujen laskentakaavat

IFRS-tunnusluvut

$$\text{Osakekohtainen tulos, €} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$$

$$\text{Osakekohtainen oma pääoma, €} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$$

ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

$$\text{Operatiivinen tulos} = \text{Tilikauden voitto - luovutusvoitot/-tappiot - käypään arvoon arvostaminen - vero-oikaisut}$$

Operatiivinen tulos kuvaa konsernin varsinaisen vuokraustoiminnan tulosta ilman sijoituskiinteistöjen laskennallisia arvonmuutoksia ja muita vastaavia ei-operatiivisia eriä.

$$\text{Oman pääoman tuotto (ROE), \%} = \frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma, vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$$

Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), \%} = \frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja + Rahoituskulut}}{(\text{Varat - Korottomat velat}), \text{ vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$$

Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan.

Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.

$$\text{Omavaraisuusaste, \%} = \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Varat - Saadut ennakot}} \times 100$$

Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.

$$\text{Luototusaste, Loan to Value (LTV), \%} = \frac{\text{Korollinen vieraspääoma - Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$$

Loan to value esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.

$$\text{Osinko/ tulos, \%} = \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$$

Osinko per tulos mittaa osingon suhdetta tulokseen. Tunnusluku kuvaa, kuinka suuren osuuden tuloksestaan konserni jakaa omistajilleen.

$$\text{Osakekohtainen EPRA NAV (Nettovarallisuus)} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma + johdannaissopimuksien käypä arvo + sijoituskiinteistöjen ja johdannaissopimuksien arvostamisesta käypään arvoon syntynyt laskennallinen verovelka}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$$

Osakekohtainen EPRA NAV kuvaa osakekohtaista nettovarallisuutta oikaistuna erillä joiden ei oleteta toteutuvan yrityksen jatkaessa liiketoimintaansa jatkuvuus periaatteen mukaisesti.

Muut tunnusluvut

$$\text{Taloudellinen vuokrausaste, \%} = \frac{\text{Vuokratuotot}}{\text{Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto}} \times 100$$

$$\text{Vaihtuvuus, \%} = \frac{\text{Irtisanotut sopimukset ilman sisäisiä vaihtoja}}{\text{Asuntojen lukumäärä keskimäärin}} \times 100$$

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

M€	2017	2016	2015	2014	2013 ¹⁾
Tilikauden voitto	212,9	232,3	179,4	110,8	
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-2,5	10,4	-2,7	4,6	
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-0,1	0,0	0,2	
Käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	2,5	-0,3	0,0	
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-126,2	-163,3	-70,3	-26,2	
Rahoitusvarojen käyvän arvon muutos	-2,7	7,3	-0,5	4,9	
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät	0,9				
Vero-oikaisut	25,1	27,9	15,8	8,8	
Operatiivinen tulos	107,6	116,9	121,4	103,2	
Oma pääoma ¹⁾	2 038,6	1 859,5	1 739,1	1 579,5	1 559,6
Varat ¹⁾	4 943,5	4 572,2	4 236,1	3 957,2	3 781,5
Saadut ennakot	-5,1	-4,6	-5,6	-5,7	-5,7
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	41,3	40,7	41,1	40,0	41,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 038,6	1 859,5			
Johdannaissopimuksien käypä arvo	42,0	66,8			
Laskennalliset verot	468,2	439,2			
EPRA NAV (nettovarallisuus)	2 548,8	2 365,5			
Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus), €	344,31	319,56			

^{*)} Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS lukuja. Vuoden 2013 osalta on esitetty FAS-tilinpäätöksen mukaiset luvut

¹⁾ Laskettu FAS 2013 luvuin, huomioiden käyvät arvot