

Kojamo Oyj:n
hallituksen toimintakertomus ja
tilinpäätös
1.1.–31.12.2018

 **kojamo**

Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus	6
Kojamo Oyj lyhyesti	6
Strategia	6
Yhteenveto tuloksesta 2018	7
Keskeisiä tunnuslukuja	8
Konsernin näkymät vuodelle 2019	9
Toimintaympäristö.....	9
Liiketoiminta.....	11
Segmenttikohtainen informaatio.....	11
Liikevaihto.....	12
Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus.....	12
Tase, rahavirta ja rahoitus.....	12
Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo	13
Asuntovuokraus	14
Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys	15
Strategiset tavoitteet ja niiden toteuttaminen.....	16
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	16
Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma.....	16
Kaupankäynti osakkeella	17
Omat osakkeet.....	17
Osinko	17
Osakkeenomistajat	17
Hallituksen valtuutukset	17
Liputusilmoitukset	18
Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus	18
Osakkeenomistus	19
Hallinto.....	20
Varsinainen yhtiökokous	20
Ylimääräinen yhtiökokous	20
Hallitus ja tilintarkastajat.....	20
Hallituksen valiokunnat	20
Nimitystoimikunta.....	20

Toimitusjohtaja.....	20
Johtoryhmä.....	21
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä.....	21
Henkilöstö.....	21
Vuospalkkio- ja kannustinjärjestelmä.....	21
Vastuullisuus.....	21
Riskit ja riskienhallinta.....	22
Sisäinen tarkastus.....	26
Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset.....	26
Tilikauden jälkeiset tapahtumat.....	27
Hallituksen voitonjakoehdotus.....	27
EPRA:n tunnusluvut	28
Tilinpäätös	30
Konsernin tuloslaskelma.....	30
Konsernitase.....	31
Konsernin rahavirtalaskelma.....	32
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista.....	33
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	34
1. Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	34
2. Toimintasegmentti-informaatio.....	50
3. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja –tappiot ja Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	54
4. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut.....	55
5. Poistot ja arvonalentumiset.....	55
6. Tutkimus- ja kehitysmenot.....	55
7. Rahoitustuotot ja -kulut.....	56
8. Tuloverot.....	57
9. Osakekohtainen tulos.....	58
10. Sijoituskiinteistöt.....	58
11. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät.....	61
12. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet.....	61
13. Aineettomat hyödykkeet.....	62
14. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain.....	63
15. Pitkäaikaiset saamiset.....	64
16. Laskennalliset verosaamiset ja -velat.....	65
17. Vaihto-omaisuus.....	66
18. Myyntisaamiset ja muut saamiset.....	66

19.	Rahavarat	66
20.	Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	67
21.	Korolliset velat	68
22.	Johdannaissopimukset	70
23.	Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat	71
24.	Ostovelat ja muut velat	71
25.	Rahoitusriskien hallinta	71
26.	Muut vuokrasopimukset	75
27.	Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut	76
28.	Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat	76
29.	Lähipiiritapahtumat	78
30.	Konsernin tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyritykset	81
31.	Tilikauden jälkeiset tapahtumat	90
	Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat	91
	Emoyhtiön tilinpäätös	96
	Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	96
	Emoyhtiön tase, FAS	97
	Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS	98
	Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	99
	Vuokraustoimintaan ja hallintaveloitussopimukseen liittyvät tuotot	99
	Pysyvien vastaavien arvostus	99
	Kehitysmenot	99
	Rahoitusomaisuuden arvostaminen	99
	Pakolliset varaukset	99
	Tilinpäätössiirtojen kertymä	100
	Eläkemenojen jaksotus	100
	Rahoituslaskelman laadintaperiaatteet	100
	Valuuttamääräiset erät	100
	Johdannaissopimukset	100
	Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	101
1.	Liikevaihto	101
2.	Liiketoiminnan muut tuotot	101
3.	Henkilöstökulut	101
4.	Suunnitelman mukaiset poistot	102
5.	Liiketoiminnan muut kulut	103
6.	Rahoitustuotot ja -kulut	104

7. Tilinpäätössiirrot	104
8. Tuloverot	105
9. Aineettomat hyödykkeet	105
10. Aineelliset hyödykkeet	106
11. Sijoitukset	107
12. Pitkäaikaiset saamiset	107
13. Lyhytaikaiset saamiset.....	108
14. Rahoitusarvopaperit.....	108
15. Oma pääoma	109
16. Tilinpäätössiirtojen kertymä.....	110
17. Pitkäaikainen vieras pääoma	110
18. Lyhytaikainen vieras pääoma.....	110
19. Johdannaissopimukset	110
20. Vakuudet ja vastuuitoumukset	111
21. Muut vastuut	111
22. Lähipiirin liiketapahtumat	111
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	112
Tilintarkastuskertomus	113

Hallituksen toimintakertomus

Kojamo Oyj lyhyesti

Kojamo Oyj tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Yhtiön visiona on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Missiomme mukaisesti luomme parempaa kaupunkiasumista pitkäjänteisesti keskiössä paras asiakaskokemus, osaava, energinen henkilöstö ja kestävä kehitys. Tavoitteena on luoda vuokra-asumiseen lisää tarjontaa ja uusia palveluratkaisuja helpottamaan vuokra-asuntojen saamista ja niissä asumista.

Kojamo haluaa olla asumisen edelläkävijä ja parempaa kaupunkiasumista arvostavan asiakkaan ykkösvalinta. Uudistamme Lumo-brändimme kautta suomalaista vuokra-asumista ja teemme siitä entistä haluttavampaa. Edistämme kaupungistuvan Suomen kilpailukykyä ja hyvinvointia helpottamalla työperäistä liikkuvuutta.

Panostamme yhä vahvemmin digitaalisiin palveluihin, asiakaskokemukseen ja yrityskulttuuriin. Tavoitteemme on olla 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.

Strategia

Kojamon tehtävänä on luoda parempaa kaupunkiasumista. Yhtiön visiona on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Yhtiön strategiset painopisteet ovat paras asiakaskokemus, omistaja-arvon pitkäjänteinen kehittäminen, johtava kestävässä kehityksessä ja osaavin ja energinen työpaikka.

Vuoteen 2021 mennessä konsernin tavoite on investoida voimakkaasti asuntotarjonnan kasvuun rakennuttamalla uutta tai ostamalla jo olemassa olevaa kiinteistökantaa. Kaupungistumisen ja kasvukeskuksiin suuntaavan muuttoliikkeen myötä konsernilla on hyvät mahdollisuudet kasvaa Suomen vuokra-asuntomarkkinassa.

Kojamo helpottaa työn perässä tapahtuvaa muuttoa kaupungistuvassa Suomessa. Kojamo toimii seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla ja vastaa erityisesti Helsingin seudun vuokra-asuntokysyntään. Kojamon osuus Suomen koko vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

Kojamo keskittyy erinomaisen asiakaskokemuksen tuottamiseen. Se syntyy monipuolisista asumisen ratkaisuista, helposta ja vaivattomasta asioinnista ja sujuvista sähköisistä palveluista. Lumo-brändi ja asumisen palvelut näyttävät suuntaa vuokra-asumisessa.

Tehokkaiden ja vastuullisten toimintatapojen toteuttaminen ja yritys vastuun johtaminen ovat kiinteä osa Kojamon liiketoimintaa.

Kojamo tekee merkityksellistä työtä hyvän asumisen puolesta. Yhtiö kehittää jatkuvasti toimintaansa varmistaakseen kilpailukykyä. Kojamolla on kykyä ja intoa löytää entistä parempia rakentamisen ratkaisuja, asumisen palveluja, ekologisia innovaatioita ja keinoja tuottaa hyviä asiakaskokemuksia. Yhtiön energinen yrityskulttuuri luo työlle hyvän perustan.

Kojamon yrityskulttuuria on uudistettu siten, että kaikessa tekemisessä korostuu asiakaskokemuksen arvostaminen. Asiakaskokemus rakentuu tavasta toimia, ammattitaidosta, asenteesta asiakkaiden palvelemiseen ja halusta ratkaista asiakkaan ongelmat kerralla kuntoon. Yrityskulttuurin perustan luovat energiset ja eteenpäin vievät arvot: Ilo palvella, Hinku onnistua ja Rohkeus uudistaa.

Yhteenveto tuloksesta 2018

- Liikevaihto kasvoi 6,5 prosenttia ja oli 358,8 (337,0) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 8,3 prosenttia ja oli 234,0 (216,0) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 65,2 (64,1) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli 277,3 (266,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 127,5 (126,2) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 1,0 (2,5) miljoonaa euroa. Tulos per osake oli 0,93 (0,93) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 116,4 (107,8) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tilikauden päättyessä 5,1 (4,7) miljardia euroa, sisältäen 0,0 (3,7) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste parani ja oli tilikaudella 97,0 (96,7) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 365,2 (367,3) miljoonaa euroa eli 101,8 (109,0) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 9,54 (8,88) euroa ja oman pääoman tuotto oli 10,1 (10,9) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,2 (7,5) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus) kasvoi 5,2 prosenttia ja oli 11,69 (11,11) euroa.
- Rakenteilla oli tilikauden päättyessä 1 064 (1 525) Lumo-asuntoa.
- Hallituksen ehdotus osingoksi: 0,29 euroa osakkeelta.

Kojamon omistuksessa oli tilikauden lopussa 34 713 (34 383) vuokra-asuntoa. Vuoden 2018 aikana hankittiin 1 049 (75) asuntoa, valmistui 1 258 (983) asuntoa, myytiin 1 908 (1 603) asuntoa sekä purettiin tai muuten muutettiin 69 (46) asuntoa.

Keskeisiä tunnuslukuja

	2018	2017	Muutos%
Liikevaihto, M€	358,8	337,0	6,5
Nettovuokratuotto, M€ ^{*)}	234,0	216,0	8,3
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % ^{*)}	65,2	64,1	
Tulos ennen veroja, M€ ^{*)}	277,3	266,7	4,0
Käyttökate (EBITDA), M€ ^{*)}	325,1	308,2	5,5
Käyttökate liikevaihdosta, % ^{*)}	90,6	91,5	
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ ^{*)}	196,5	179,5	9,5
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % ^{*)}	54,8	53,3	
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ ^{*)}	116,4	107,8	8,0
FFO liikevaihdosta, % ^{*)}	32,4	32,0	
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, € ^{*) 1)}	0,49	0,47	4,3
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia kuluja, M€ ^{*)}	117,3	107,8	8,8
Sijoituskiinteistöt, M€ ²⁾	5 093,2	4 710,2	8,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,0	96,7	
Korollinen vieras pääoma, M€ ^{3) *)}	2 485,5	2 283,0	8,9
Oman pääoman tuotto-% (ROE) ^{*)}	10,1	10,9	
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) ^{*)}	7,2	7,5	
Omavaraisuusaste, % ^{*)}	43,0	41,3	
Loan to Value (LTV), % ^{3) *)}	45,9	46,0	
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€	2 889,1	2 548,8	13,4
Osakekohtainen EPRA NAV, € ¹⁾	11,69	11,11	5,2
Bruttoinvestoinnit, M€ ^{*)}	365,2	367,3	-0,6
Henkilöstö kauden lopussa	298	316	
Osinko/osake, € ^{1) 4)}	0,29	0,22	31,8

*) Kojamo julkaisee Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisen selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista tilinpäätöksen Tunnusluvut-osiossa.

1) Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.

2) Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

3) Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

4) 2018: Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle.

Konsernin näkymät vuodelle 2019

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2019 edellisestä vuodesta 2–7 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2019 olevan 126–141 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja. Uudistuotantoinvestointien ja asuntokannan ostojen ennakoidaan ylittävän 300 miljoonaa euroa.

Näkymissä on otettu huomioon vuonna 2018 toteutuneiden asuntojen myyntien ja ostojen vaikutukset, arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä sekä valmistuvien asuntojen määrä. Näkymät perustuvat yhtiön johdon arvioon liikevaihdon kehityksestä, nettovuokratuotosta, hallintokuluista, rahoituskuluista, maksettavista veroista ja valmistuvasta uudistuotannosta sekä johdon näkemykseen toimintaympäristön kehityksestä.

Näkymät perustuvat myös muuttoliikkeen ylläpitämään vahvaan kysyntään, joka kasvattaa like-for-like -vuokratuottoja. Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) yhtiön oman liiketoiminnan kautta. Yhtiön johto ei voi vaikuttaa markkinoiden kehitykseen, säädösympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

Kojamon toimiessa asuinkiinteistösektorilla yhtiöön vaikuttaa erityisesti asuntomarkkinoiden tilanne ja kehitys Suomen kasvukeskuksissa. Lisäksi yhtiöön vaikuttavat makrotaloudelliset tekijät, kuten talouskasvu, työllisyys, kuluttajien käytettävissä olevat tulot, inflaatio ja väestönkasvu.

LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT	2020e	2019e
BKT:n kasvuennuste, %	1,3	1,5
Työttömyys, %	6,7	6,9
Inflaatio, %	1,6	1,4

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 12/2018

Maailmankaupan arvioidaan hidastuvan kaupan esteiden lisääntyessä, minkä ennakoidaan hidastavan viennin kasvua. Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kehityksen arvioidaan jatkuvan nopeana ansiotason nousun kiihtyessä. Inflaation kiihtymisestä huolimatta kotitalouksien kulutuksen arvioidaan kiihtyvän vuonna 2019 edelliseen vuoteen verrattuna.

Valtiovaraministeriön ennusteen mukaan investointien kasvu hidastuu selvästi vuonna 2019. Tämä johtuu erityisesti uusien rakennushankkeiden aloitusmäärien kääntymisestä laskuun. Lisäksi kaupan esteiden lisääntyminen ja maailmantalouden heikentyvät kasvunäkymät vähentävät teollisuuden ja muiden toimialojen investointihalukkuutta.

Toimialan toimintaympäristö

TOIMIALAN AVAINLUVUT	2019e	2018
Aloitettut asunnot, kpl	39 000	44 000
Myönnetyt rakennusluvut vuositasolla, kpl	n/a	45 000
Rakennuskustannukset, %	2,0	2,5
Asuntojen hinnat koko maassa, muutos %	1,2	1,2
Asuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	2,2–3,5	2,5–3,2
Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	1,8	1,6
Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	2,0–2,8	2,3–2,6

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, Pellervon taloustutkimus

Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ennusteen mukaan erot kasvukeskusten ja muiden alueiden asuntomarkkinoiden hintakehityksessä kasvavat edelleen. Kiihtynyt kaupungistuminen lisää asuntojen kysyntää, mikä nostaa hintoja kasvukeskuksissa. Vielä vuonna 2018 rakentamisessa hätyteltiin ennätystasoa, mikä ylläpitää asuntomarkkinoiden kasvun painopistettä uudiskohteissa. Myönnetyt rakennusluvut ovat kuitenkin jo selvässä laskussa. Entistä useampi päätyy myös omasta halustaan vuokra-asumiseen. Erityisesti suurten kaupunkien kantakaupunkialueilta on asuntojen hintojen noustessa ja lainaehtojen kiristytessä yhä vaikeampaa ostaa asuntoa, jolloin asunnon vuokraaminen saattaa olla kotitaloudelle ainoa vaihtoehto päästä asumaan haluamalleen alueelle.

Kaupungistumisen vaikutukset

ALUE	Väestön kasvuennuste	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus	
	2018–2028	2010	2017
Pääkaupunkiseutu ¹⁾	9,8 %	41,9 %	44,5 %
Helsingin seutu ²⁾	9,1 %	37,7 %	40,1 %
Jyväskylä	5,9 %	40,2 %	42,9 %
Kuopio	6,1 %	36,5 %	38,9 %
Lahti	3,6 %	37,3 %	39,9 %
Oulu	9,7 %	36,7 %	40,0 %
Tampere	7,4 %	42,2 %	47,2 %
Turku	5,4 %	43,0 %	47,5 %
Muu Suomi	-0,6 %	23,8 %	25,0 %

1) Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

2) Pääkaupunkiseutu, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vihti

Lähteet: Pellervon taloustutkimus, Tilastokeskus

Kaupungistumisen myötä vuokra-asumisen suosio kasvaa. Pellervon taloustutkimuksen mukaan suomalaisten muuttuvat asumispreferenssit liittyvät tiukasti isoihin trendeihin, kuten kaupungistumiseen, väestön ikääntymiseen ja digitalisaatioon. Kaupungistuminen lisää vuokra-asuntojen kysyntää. Suuriin kasvukeskuksiin muuttaville vuokra-asuminen näyttää yhä useammin helpompana, turvallisena ja joustavana asumisen vaihtoehtona. Moni kaupunkiin muuttava haluaa asua kaupungin sykkeessä palveluiden, harrastusmahdollisuuksien ja vapaa-ajan aktiviteettien lähety-

villä. Palveluiden lisääntyvä kysyntä näkyy myös asumispreferensseissä. Asumiseen liittyvät tarpeet voidaan yhä useammin tyydyttää palveluiden eikä omistamisen kautta.

Liiketoiminta

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna¹. Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille pääosin Suomen kasvukeskuksissa². Kojamon kiinteistöportfolioon kuului tilikauden lopussa 34 713 (34 383) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 5,1 (4,7) miljardia euroa sisältäen 0,0 (3,7) miljoonan euron arvosta Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Kojamolla on kaksi liiketoimintasegmenttiä: Lumo ja VVO. Lumo-segmentti tarjoaa Kojamon kaupallisia vuokra-asuntopalveluja ja VVO-segmentti ei-kaupallisia vuokra-asuntopalveluja. Valtaosaan VVO-segmentin asunnoista kohdistuu arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä johtuvia rajoituksia.

Käyvällä arvolla mitattuna 98,3 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.12.2018 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 67,6 prosenttia Helsingin seudulla ja 83,3 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

Kojamo pyrkii luomaan parhaan asiakaspalvelukokemuksen asiakkailleen, ja siksi se on panostanut merkittävästi palveluihin. Lumo-verkkokaupassa asiakkaat voivat vuokrata sopivan asunnon maksamalla ensimmäisen kuukauden vuokran ja sen jälkeen muuttaa uuteen asuntoon jopa seuraavana päivänä. Kojamon asukasyhteistyömalli antaa asukkaille mahdollisuuden vaikuttaa asumisen ja Lumo-palveluiden kehittämiseen. Lumo-asunnoissa on tarjolla useita erilaisia palveluita, kuten vuokraan sisältyvä laajakaistayhteys tai autojen yhteiskäyttöpalvelu.

Segmenttikohtainen informaatio

Kojamon liiketoiminta on jaettu kahteen liiketoimintasegmenttiin: Lumo ja VVO. Lumo-segmenttiin kuului 33 484 (31 018) asuntoa ja VVO-segmenttiin 1 229 (3 365) asuntoa 31.12.2018. Lumo-segmentti tarjoaa Kojamon kaupallisia vuokra-asuntopalveluja. Valtaosaan Lumo-segmentin asunnoista ei kohdistu arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä johtuvia rajoituksia. VVO-segmentti tarjoaa Kojamon ei-kaupallisia vuokra-asuntopalveluja. Valtaosaan VVO-segmentin asunnoista kohdistuu arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä kohdistuvia rajoituksia. 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.

Kojamo luopuu jaosta Lumo- ja VVO-liiketoimintaan vuoden 2019 alusta alkaen VVO-liiketoiminnan pienentymisen johdosta.

¹ KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish property market 2018. Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät kuten parkkipaikat. Käypä arvo edustaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, ja se sisältää myytävänä olevat, pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

² Helsingin, Tampereen, Turun, Kuopion ja Lahden seudut sekä Oulun ja Jyväskylän kaupungit.

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto 1.1.–31.12.2018 kasvoi 358,8 (337,0) miljoonaan euroon. Lumo-liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 347,6 (307,2) ja VVO-liiketoiminnan laski 11,5 (30,4) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vuonna 2017 ja tilikaudella valmistuneista vuokra-asunnoista sekä alkuvuonna 2018 ostetuista vuokra-asunnoista. VVO-liiketoiminnan liikevaihto laski, koska segmentin asuntoja siirtyi suunnitelmien mukaisesti Lumo-segmenttiin.

Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto oli 234,0 (216,0) miljoonaa euroa eli 65,2 (64,1) prosenttia liikevaihdosta. Lumo-nettovuokratuotto oli 227,5 (201,2) miljoonaa euroa. VVO-nettovuokratuotto oli 6,7 (15,4) miljoonaa euroa. Nettovuokratuoton kasvu johtui pääasiassa vuonna 2017 ja tilikaudella valmistuneista vuokra-asunnoista sekä alkuvuonna 2018 ostetuista vuokra-asunnoista. VVO-liiketoiminnan nettovuokratuotto laski, koska segmentin asuntoja siirtyi suunnitelmien mukaisesti Lumo-segmenttiin.

Tulos ennen veroja oli 277,3 (266,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 127,5 (126,2) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 1,0 (2,5) miljoonaa euroa. Tulos ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 9,3 miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -47,1 (-40,5) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,4 (2,7) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 6,7 miljoonaa euroa vertailukautta suuremmat, koska korollisen vieraan pääoman määrä oli merkittävästi vertailukautta suurempi. Tulokseen sisältyy 0,8 miljoonaa euroa kertaluonteisia kuluja, jotka liittyvät listautumiseen sekä osakeannin ja -myynnin järjestelyihin.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 116,4 (107,8) miljoonaa euroa. Kasvua tukivat valmistuneiden ja ostettujen vuokra-asuntojen lisäksi vahva taloudellinen vuokrausaste, toisen vuosipuoliskon leuto sää sekä alhaiset toteutuneet korjauskulut.

Tase, rahavirta ja rahoitus

	31.12.2018	31.12.2017
Taseen loppusumma, M€	5 485,4	4 943,5
Oma pääoma, M€	2 358,1	2 038,6
Osakekohtainen oma pääoma, €	9,54	8,88
Omavaraisuusaste, %	43,0	41,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	10,1	10,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	7,2	7,5
Korolliset velat, M€	2 485,5	2 283,0
Loan to Value (LTV), %	45,9	46,0
Lainojen keskiporko, % *)	1,8	2,0
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	5,5	5,6
Rahavarat, M€	150,1	117,8

*) sisältää korkojohdannaiset

Kojamo listautui kesäkuussa 2018 Nasdaq Helsingin pörssilistalle. Listautumisen yhteydessä järjestetyssä osakeannissa Kojamo laski liikkeeseen 17 665 039 uutta osaketta ja keräsi yhteensä noin 150 miljoonan euron bruttovarat. Osakeanti kasvatti konsernin omaa pääomaa 146,6 miljoonalla eurolla. Osakeanti paransi omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli tilikauden lopussa käytössä 50,0 (52,9) miljoonaa euroa. Lisäksi Kojamolla on 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat tilikauden lopussa käyttämättä.

Kojamo laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan 7.3.2018. Joukkovelkakirjalaina on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Euromääräisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 7 vuotta ja joukkovelkakirjalaina erääntyy 7.3.2025. Lainalle maksetaan kiinteää 1,625 prosentin vuotuista kuponnikorkoa.

Yhtiön tavoitteena on lisätä joukkovelkakarahoituksen osuutta ja jatkaa siirtymistä vakuudettomaan rahoitukseen. Kojamon liikkeeseen laskemasta 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainasta käytettiin noin 300 miljoonaa euroa vakuudellisten lainojen takaisinmaksuun.

Kojamo ja Euroopan investointipankki (EIP) allekirjoittivat 7.3.2018 pääomaltaan 95 miljoonan euron vakuudettoman lainasopimuksen. Rahoitus on toinen osa EIP:n 28.11.2016 myöntämästä 170 miljoonan euron pitkäaikaisesta rahoituksesta, joka käytetään lähes nollaenergiatalojen (nZEB) rakentamiseen. Tilikauden lopussa laina oli nostamatta.

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	31.12.2018	31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	4 710,2	4 298,9
Hankitut sijoituskiinteistöt	338,9	338,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	23,7	25,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-109,6	-82,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,6	3,3
Siirrot omaan käyttöön	0,0	0,0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	127,5	126,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa *)	5 093,2	4 710,2

*) Vuoden 2017 sijoituskiinteistöjen käypään arvoon sisältyy Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 3,7 miljoonaa euroa. 31.12.2018 ei ollut Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli tilikauden lopussa 34 713 (34 383) kappaletta. Asunnoista 33 484 (31 018) kuului Lumo-liiketoimintaan ja 1 229 (3 365) VVO-liiketoimintaan. Tilikauden lopussa Kojamo omisti asuntoja 32 (33) paikkakunnalla. Yhtiön tavoitteena on luopua seitsemän suurimman kasvukeskuksen ulkopuolisista asunnoista.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli tilikauden lopussa noin 211 000 kem² (189 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli tilikauden päättyessä 239 (123) miljoonaa euroa.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.12.2018. Käyvän arvon määrityksen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Asuntovuokraus

Lumo-brändi	31.12.2018	31.12.2017
Asunnot, lkm	33 058	32 152
Keskineliövuokra, €/m ² /kk	15,69	15,17
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin €/m ² /kk	15,53	15,03
VVO-brändi	31.12.2018	31.12.2017
Asunnot, lkm	1 655	2 231
Keskineliövuokra, €/m ² /kk	13,81	13,34
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin €/m ² /kk	13,74	13,30

Kojamo vastaa strategiansa mukaan kaupungistumisen, digitalisoitumisen sekä yhteisöllisyyden trendeihin ja tarjoaa asiakkailleen asuntoja hyvillä sijainneilla sekä arkea helpottavia, asumisen viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä parantavia palveluita. Tavoitteena on kehittää verkostomainen palvelualue, jonka avulla palveluita voidaan ottaa käyttöön ketterästi yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Kojamon kiinteistöt toimivat alustana, johon uudet palvelut ovat helposti kytkettävissä.

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui tilikaudella vahvana kasvukeskuksissa ja pitkän aikavälin kysyntää tukeva kaupungistumisen trendi jatkui. Vuosille 2017 ja 2018 kasvanut valmistuvan uudistuotannon volyyymi on hetkellisesti tuonut kysynnän ja tarjonnan välille tasapainoa, tuonut vuokra-asunnon etsijöille paikallisesti vaihtoehtoja sekä lisännyt kilpailua hyvistä asiakkaista. Suurin kysyntä kohdistui tilikaudella yhä vahvasti yksiöihin ja kaksioihin.

Tilikauden aikana Lumo-verkkokaupassa tehtyjen sopimusten määrä kasvoi edelleen voimakkaasti. Lumo-verkkokaupassa oli tehty vuoden loppuun mennessä yhteensä noin 8 600 vuokrasopimusta. Kaikki vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat vuokrattavissa Lumo-verkkokaupassa, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon.

Kojamo on siirtynyt 15.11.2017 vuokrasopimuskäytännössään käyttämään erillistä vesimaksua. Aikaisemmin vesimaksu sisältyi vuokraan. Siirtymä uuteen käytäntöön tapahtuu uusien sopimusten myötä. Vesimaksut vuodelta 2018 olivat 3,1 (0,9) miljoonaa euroa.

Asuntovuokrauksen tunnusluvut	1-12/2018	1-12/2017
Taloudellinen vuokrasaste, %	97,0	96,7
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja, %	28,8	28,6
Like-for-like vuokratuottojen kasvu, % *)	2,4	
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon, %	1,4	1,4

*) Kaksi vuotta yhtäjaksoisesti omistettujen kohteiden vuokratuottojen muutos 12 kuukaudelta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen.

Taloudellinen vuokrasaste nousi vuoden aikana. Vuokrasasteen nousua ovat tukeneet onnistunut vuokrauksen prosessien kehittäminen ja Lumo-verkkokaupan kasvu. Tilikauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 85 (204) asuntoa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit, M€	31.12.2018	31.12.2017
Hankitut sijoituskiinteistöt	338,9	338,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	23,7	25,4
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,6	3,3
Yhteensä	365,2	367,3
Korjaukset, M€	35,4	35,6

Asuntoja, lkm	31.12.2018	31.12.2017
Asunnot tilikauden alussa	34 383	34 974
Myynnit	-1 908	-1 603
Ostot	1 049	75
Valmistuneet	1 258	983
Purettuja tai käyttötarkoituksen muutoksia	-69	-46
Asunnot tilikauden lopussa	34 713	34 383
Tilikaudella aloitetut	797	972
Rakenteilla 31.12.	1 064	1 525
Hankintasitoumukset, ei rakenteilla	1 444	2 028

Rakenteilla olevien asuntojen määrän lasku johtui ensisijaisesti tilikaudella valmistuneista asunnoista. Rakenteilla olevista asunnoista 850 (1 188) sijaitsee Helsingin seudulla ja 214 (337) Suomen muissa kasvukeskuksissa.

Uudistuotannon sitovat hankintasitoumukset

M€	31.12.2018	31.12.2017
Rakenteilla oleva uudistuotanto	77,8	99,6
Uudistuotannon esisopimukset	60,3	101,5

OP Ryhmään kuuluvilta kiinteistörahastoilta ostetut 981 asuntoa sijaitsevat Helsingissä, Vantaalla, Turussa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Hämeenlinnassa, Lahdessa, Oulussa ja Naantalissa. Ostettujen asuntojen yhteenlaskettu bruttovuosivuokra on 9,7 miljoonaa euroa. Kaupasta tiedotettiin pörssitiedotteilla 7.2.2018 ja 5.3.2018.

Lumo Kodit Oy osti 68 asuntoa käsittävän kerrostalon Helsingin Sörnäisistä osoitteesta Lintulahdenaukio 6. Myyjänä toimi Henna ja Pertti Niemistön kuvataidesäätio – ARS FENNICA sr. Kohteen velaton kauppahinta oli 18 miljoonaa euroa ja hankinnan arvioidaan kasvattavan Kojamo-konsernin liikevaihtoa vuositasolla noin miljoonalla eurolla. Kauppa toteutui 28.9.2018.

Tilikauden myynnit ovat osa strategian toteuttamista, jonka mukaisesti Kojamo keskittyy seitsemään suurimpaan kasvukeskukseen. 1 594 vuokra-asuntoa myytiin Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoimalle kiinteistörahastolle, Renger Investment Managementille ja Premico Groupille 15 eri paikkakunnalta. Kauppa saatettiin päätökseen 30.4.2018. Myytävän asuntokannan velaton kauppahinta oli 97 miljoonaa euroa ja se ylitti kohteiden Kojamon tilinpäätöksessä 31.12.2017 olleen käyvän arvon yhteensä noin 5 miljoonalla eurolla. Kauppa lisäsi

tilikauden tuloveroja 13,5 miljoonalla eurolla ja vähensi laskennallista verovelkaa 14,3 miljoonalla eurolla.

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

Strategiset tavoitteet ja niiden toteuttaminen

	31.12.2018	Tavoite 2021
Sijoituskiinteistöjen arvo, mrd. €	5,1	6,0
Asuntojen lukumäärä	34 713	n. 38 000
Omavaraisuusaste, %	43,0	>40
Loan to Value (LTV), %	45,9	<50
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)/ Liikevaihto, %	32,4	>32
Nettosuositteluindeksi	35	40

Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 31.12.2018 oli 58 025 136 euroa ja osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa oli 247 144 399.

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiön yhtiökokouksessa. Osakkeisiin ei liity äänestysrajoituksia tai äänileikkureita. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

Kojamo laski listautumisen yhteydessä liikkeeseen yhteensä 17 665 039 uutta osaketta, mikä vastasi noin 7,1 prosenttia yhtiön ulkona olevien osakkeiden määrästä listautumisannin ja -myynnin jälkeen. Osakkeen lopullinen merkintähinta listautumisannissa ja -myynnissä oli 8,50 euroa osakkeelta ja henkilöstöannissa 7,65 euroa osakkeelta. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus FI4000312251.

Tietoa osakkeesta ja osakepääomasta ^{*)}	2018	2017	2016
Osakepääoma tilikauden lopussa	58 025 136	58 025 136	58 025 136
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa	247 144 399	229 479 360	229 479 360
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	239 158 833	229 479 360	229 479 360
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	239 158 833	229 479 360	229 479 360

^{*)} Osakkeiden vertailulukumääriä on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.

Kaupankäynti osakkeella

Kaupankäynti Kojamon osakkeella alkoi Nasdaq Helsingin pre-listalla 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin pörssilistalla 19.6.2018. Tästä johtuen osakekurssin ja –vaihdon vertailutietoja vuosilta 2017 ja 2016 ei ole annettavissa. Alla esitetyt osakekurssia ja –vaihtoa koskevat tiedot vuodelta 2018 ovat ajalta 15.6.–31.12.2018.

Osakekurssin ja –vaihdon kehitys*	2018	2017	2016
Alin kurssi, €	8,11		
Ylin kurssi, €	9,75		
Keskikurssi, €	8,65		
Päätöskurssi, €	8,11		
Osakekannan markkina-arvo, M€, 31.12.2018	2 003,1		
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	68,1		
Vaihto koko osakekannasta, %	27,6		
Vaihdettuja osakkeita, M€	589,8		

*) Sisältäen listautumisantiin liittyvän osakemyynnin.

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla, kuten Cboe BXE:ssä, Cboe APA:ssa ja Positissa. 15.6.–31.12.2018 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 19 miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 22 prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: Fidessa, 15.1.2019).

Omat osakkeet

Tilikauden aikana tai sen päättyessä Kojamo ei ole omistanut omia osakkeita.

Osinko

Yhtiökokous 15.3.2018 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa osinkoa tilikaudelta 2017 kuusi euroa kahdeksankymmentä senttiä A-osakkeelta eli yhteensä 50 337 408,00 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 132 103 905,59 euroa.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli tilikauden lopussa 3 179 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli tilikauden lopussa 24,1 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat tilikauden lopussa yhteensä 68,3 prosenttia Kojamon osakkeista.

Kojamon osakkeenomistajien luettelo perustuu Euroclear Finland Oy:ltä (entinen Suomen Arvopaperikeskus) saatuihin tietoihin.

Hallituksen valtuutukset

Kojamon hallituksella on valtuutus päättää yhdestä tai useammasta osakeannista tai erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 pykälässä. Osakeanti ja erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien antia voidaan käyttää enintään 1 480 512 osakkeen antiin yhtiössä tai enintään 600 978 yhtiön hallussa olevien

osakkeiden luovuttamiseen. Valtuutuksen nojalla hallitus voi poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta (suunnattu osakeanti).

Hallituksella on myös voimassa oleva valtuutus päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Hankittavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 18 163 555 osaketta, ei kuitenkaan yhteensä enempää kuin 7 prosenttia kaikista osakkeista osakkeiden hankintahetken tilanteen mukaan laskettuna. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla ja hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa.

Liputusilmoitukset

Kojamo vastaanotti 21.6.2018 arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Stichting PGGM Depositary -nimiseltä yhtiöltä. Stichting PGGM Depositaryn omistusosuus Kojamon osakkeista ylitti 5 prosentin rajan 15.6.2018 tehdyillä osakekaupoilla. Ilmoituksen mukaan PGGM Vermogensbeheer B.V. on PGGM Listed Real Estate Fundin, hollantilaisen "fund for joint account", rahastonhoitaja. Koko rahaston omaisuuden omistaa Stichting PGGM Depositary, joten osakkeenomistaja on siten Stichting PGGM Depositary. Tehdyn kaupan jälkeen Stichting PGGM Depositaryn omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 15 000 000 osaketta, mikä vastaa 6,07 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä.

Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Kojamon johdon liiketoimet vuodelta 2018 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne on luettavissa Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/ajankohtaista/>.

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä eivät vuoden lopussa omistaneet yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä.

Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 96 666 osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,04 prosenttia.

Osakkeenomistus

Kojamo Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 3 179 kappaletta, joista 10 suurinta ovat (osakeluetelotilanne 31.12.2018):

Osakkeenomistaja	Osakkeet, kpl	%-osuus
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	32 359 243	13,09
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	30 398 089	12,30
Teollisuusliitto ry	28 954 557	11,72
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	15 630 222	6,32
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	15 081 498	6,10
Rakennusliitto ry	14 880 053	6,02
Ammattiliitto Pro ry	13 460 270	5,45
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	13 401 963	5,42
Tehy ry Tehy rf	2 479 919	1,00
Suomen Elintarviketyöläisten liitto ry	2 110 790	0,85
Muut	78 387 795	31,72
Yhteensä	247 144 399	100,00

Jakauma osakekannan mukaan

Osakkeita	Omistajia, kpl	%-osuus	Osakemäärä	% osakekannasta
1 - 100	989	31,11	68 369	0,03
101 - 500	1 454	45,74	411 136	0,17
501 - 1 000	341	10,73	287 047	0,12
1 001 - 5 000	277	8,71	661 803	0,27
5 001 - 10 000	26	0,82	194 427	0,08
10 001 - 50 000	35	1,10	800 173	0,32
50 001 - 100 000	13	0,41	923 380	0,37
100 001 - 500 000	19	0,60	3 934 533	1,59
500 001 -	25	0,79	239 657 691	96,97
Yhteistilillä	0	0,00	205 840	0,08
Yhteensä	3 179	100,00	247 144 399	100,00

Omistusrakenne

Osakkeenomistajat	Osakemäärä	%-osuus osakkeista	Muutos, kpl	%
Julkisyhteisöt	63 171 119	25,56	-100 000	-0,16
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	61 351 121	24,82	148 268	0,24
Kotitaloudet	1 612 523	0,65	52 301	3,35
Yritykset	3 418 036	1,38	-4 220	-0,12
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	116 778 721	47,25	-65 633	-0,06
Ulkomaat	607 039	0,25	-30 716	-4,82
Yhteistilillä	205 840	0,08	0	0,00
Yhteensä	247 144 399	100,00	0	0,00
Hallintarekisteröidyt	58 843 590	23,81	-184 626	-0,31

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 15.3.2018 vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilivuodelta 2017 sekä valitsi hallituksen jäsenet ja päätti heidän palkkioistaan. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista tai erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 pykälässä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta <https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/vuoden-2018-yhtiokokoukset/>.

Ylimääräinen yhtiökokous

Kojamon ylimääräinen yhtiökokous 25.5.2018 päätti valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään enintään 30 000 000 uuden osakkeen suunnatusta annista, valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta, muutti yhtiöjärjestyä, päätti hallituksen jäsenten lukumäärän, valitsi uusia hallituksen jäseniä ja päätti hallituksen jäsenten uudet vuosipalkkiot.

Ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta <https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/vuoden-2018-yhtiokokoukset/>.

Hallitus ja tilintarkastajat

Kojamon hallituksen jäsenet ovat Riku Aalto (puheenjohtaja), Mikko Mursula (varapuheenjohtaja), Matti Harjuniemi, Anne Leskelä, Minna Metsälä, Reima Rytsölä ja Jan-Erik Saarinen. Yhtiön tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab ja päävastuullisena tilintarkastajana KHT Esa Kailiala.

Hallituksen valiokunnat

Kojamon hallituksella on kaksi pysyvää valiokuntaa, tarkastusvaliokunta sekä palkitsemisvaliokunta. Tarkastusvaliokunnassa toimivat Mikko Mursula (puheenjohtaja), Matti Harjuniemi, Anne Leskelä ja Jan-Erik Saarinen. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Riku Aalto (puheenjohtaja), Minna Metsälä ja Reima Rytsölä.

Nimitystoimikunta

Kojamo Oyj:n nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 11.9.2018. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Jouko Pölönen, toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Timo Korpijärvi, sijoituspäällikkö, Teollisuusliitto ry.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta on yhtiökokouksen perustama yhtiön osakkeenomistajista koostuva toimielin, jonka tehtävänä on vuosittain valmistella ja esitellä yhtiökokoukselle tehtävät ehdotukset hallituksen jäsenten lukumääräksi, hallituksen kokoonpanoksi, hallituksen puheenjohtajaksi, hallituksen jäsenten palkitsemiseksi ja hallituksen valiokuntien jäsenten palkitsemiseksi.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana toimi tilikautena DI, MBA Jani Nieminen. Toimitusjohtajan sijainen oli talousjohtaja, oikeustieteen lisensiaatti, EMBA, Erik Hjelt.

Johtoryhmä

Kojamon johtoryhmässä tapahtui tilikauden aikana muutoksia.

Kojamo tiedotti 16.4.2018 pörssitiedotteella, että asiakkuusjohtaja Juha Heino jättää yhtiön. Vastuu asiakkuustoiminnosta siirtyi välittömästi toimitusjohtaja Jani Niemiselle.

Kojamo tiedotti 4.12.2018 pörssitiedotteella, että Tiina Kuusisto (KTM) nimitettiin Kojamo Oyj:n asiakkuuksista vastaavaksi liiketoimintajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi ja Ville Raitio (KTM, CFA). Kojamo Oyj:n omistuksista ja sijoituksista vastaavaksi liiketoimintajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Muutoksen myötä kiinteistökehitysjohtaja Kim Jolkkonen ja investointijohtaja Mikko Suominen jäivät pois johtoryhmästä. Uudet johtoryhmän jäsenet aloittivat 7.1.2019.

Johtoryhmän muodostivat tilikauden lopussa toimitusjohtaja Jani Nieminen, talousjohtaja Erik Hjelt, markkinointi- ja viestintäjohtaja Irene Kantor sekä kehitysjohtaja Teemu Suila.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Kojamon hallinnoinnin kuvaus ja Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ovat julkisesti saatavilla internetsivuilla www.kojamo.fi.

Henkilöstö

Vuoden 2018 lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 298 (316) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 274 (284) ja määräaikaisessa 24 (32). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 319 (310). Keskimääräinen palveluksessa oloaika oli 10,0 (10,0) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2018 oli 19,1 (17,2) prosenttia. Kesätyöntekijöitä palkattiin vuonna 2018 yhteensä 50.

Kojamossa toteutettiin vuonna 2018 Kojamo Leaders –kehitysohjelma, johon osallistui 20 avainhenkilöä yrityksen eri toiminnoista. Kehitysohjelman tavoite oli vahvistaa strategian mukaista johtamista ja vahvistaa näin Kojamon strategian toteutumista.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 16,8 (15,3) miljoonaa euroa.

Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

Kojamon henkilöstö kuuluu vuosipalkkiojärjestelmän piiriin, joka perustuu sekä yhtiön yhteisten, että henkilökohtaisten tavoitteiden saavuttamiseen.

Kojamolla on myös käytössä johdon pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategiaan tavoitteisiin. Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 377 830 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana.

Vastuullisuus

Yritysvastuu on kiinteä osa Kojamon toimintaa ja yrityskulttuuria. Kojamo painottaa erityisesti vastuutaan asiakkaitaan kohtaan, velvoitteitaan rakennuttajana sekä selkeää viestintää osakkeenomistajilleen yhtiön yritys- ja yhteiskuntavastuun prosesseista. Kojamo toimii avoimesti ja eettisesti sekä vaatii vastuullisuutta myös kumppaneiltaan.

Kojamo on sitoutunut kehittämään uusia ja moderneja rakennusratkaisuja, asumisen palveluita ja ekologisia innovaatioita, jotka liittyvät energiatehokkaisiin asuntoratkaisuihin. Kojamon kaikki omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet ovat lähes nollaenergiarakennuksia FInZEB-konseptien ja -ohjeiden mukaisesti. Lisäksi Kojamo painottaa kiinteistöportfolionsa kuuluvien rakennusten energiankulutuksen hallintaa.

Kojamo on mukana useissa yritysvastuuohjelmissa. Vuonna 2016 päättyneen Kiinteistöalan Energiatehokkuussopimuksen alaisen Vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelman (VAETS) tavoitteiden saavuttamisen jälkeen Kojamo liittyi Vuokralatojen energiatehokkuussopimukseen (VAETS II): Kojamon energiasäästötavoite ajanjaksolla 2017–2025 on vähentää energiankulutusta 7,5 prosenttia vuoden 2015 tasolta. Lisäksi Kojamo on ainoa suomalainen kiinteistöyhtiö Climate Leadership Coalitionissa.

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. Kojamon vuonna 2018 veronluonteiset maksut olivat noin 106 miljoonaa euroa.

Kojamo ja kaukolämmön ohjauksen tekoälyratkaisuja toimittava Leanheat Oy solmivat lokakuussa sopimuksen, jonka mukaan Leanheatin tekoälypohjainen IoT-ratkaisu ohjaa noin 26 000 Kojamon omistaman asunnon sisälämpötilaa. Sopimus kattaa 80 prosenttia Lumo- ja VVO-vuokra-asuntoja tarjoavan Kojamon omistamasta asuntokannasta.

Lumo-kotien asukkailla on mahdollisuus ekotehokkaaseen autoiluun. Yhteiskäyttöautot ovat kaikkien Lumo-kotien asukkaiden varattavissa.

Joulukuussa Kojamo tiedotti allekirjoittaneensa Suomen WWF:n kanssa sopimuksen neljän Lumo-kotikeskuksen liittämiseksi Green Office -ympäristöohjelmaan. Kojamolla on jo viisi Green Office –sertifioitua toimistoa Suomessa ja uuden sopimuksen myötä loputkin toimistot tulevat osaksi Green Office -verkostoa.

Kojamon sponsorointi- ja stipendiyhteistyöohjelma tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia yksilö- ja joukkueurheilussa. Yksilöstipendien tavoitteena on kannustaa harrastuksessaan eteenpäin 12–20-vuotiaita nuoria. Etusijalla ovat Lumo- ja VVO-kodeissa asuvat. Sponsoruurheilijoina olivat vuonna 2018 Anna Haataja (suunnistus), Riikka Honkanen (alppihiihto), Joonas Kangas (ski slopestyle), Henry Manni (pyörätuolikelaus), Oskari Mörö (yleisurheilu), Nooralotta Neziri (yleisurheilu) ja Emmi Parkkisenniemi (lumilautailu). Yhteensä stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien 300.

Vuoden 2018 joukkuesponsorointikohde oli Helsingin taitoluisteluklubi ry:n kolme SM-sarjan muodostelmaluistelujoukkuetta Helsinki Rockettes, Team Fintastic ja Finettes sekä viisi Akatemia-ryhmää.

Riskit ja riskienhallinta

Riskienhallinta

Kojamon riskienhallinnan perustana ovat riskienhallinta- ja rahoituspolitiikka, hyvä hallintotapa ja eettiset ohjeet sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin kuuluva riskikartoitus. Riskikartoituksessa tunnistetaan keskeiset riskit sekä määritellään riskien hallintakeinot.

Vuokraustoiminnan hallinnan merkittävimmät riskit liittyvät taloudellisen vuokrausasteen laskuun ja vaihtuvuuden lisääntymiseen sekä vuokrasaatavien kasvuun. Näihin vaikuttavia tekijöitä ovat valtakunnalliselle ja paikalliselle tasolle heijastuvat suhdanne- ja kysyntämuutokset. Vuokra-asuntojen taloudellista käyttöastetta, vaihtuvuutta, hakijoiden ja vuokrasaatavien määrää sekä näiden muutoksia seurataan alueittain kuukausitasolla.

Kojamossa kehitetään vuokraustoimintaa, asuntojen sekä kiinteistöjen korjaustoimintaa sekä vahvistetaan asiakkuuksia. Näillä toimenpiteillä pyritään ylläpitämään korkeaa vuokrausastetta ja pienentämään vaihtuvuutta.

Asuntokannan positiivisen arvonkehityksen varmistamisen perustana on investointien keskittyminen kasvukeskuksiin sekä asuntojen ja kiinteistöjen suunnitelmallinen korjaustoiminta.

Asuntojen markkinahintojen kehityksellä on vaikutuksia kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

Kojamon liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä hallitaan Kojamo Oyj:n hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti. Rahoituspolitiikassa määritellään Kojamon rahoitustoimintojen tavoitteet, vastuujako, toimintaperiaatteet, rahoitusriskien hallintaperiaatteet sekä valvonta- ja raportointiperiaatteet. Kojamon rahoitustoiminnon tavoitteena on rahoituksen riittävyden varmistaminen ja maksuvalmiuden ylläpito kustannustehokkaasti kaikkina aikoina sekä rahoitusriskien hallinta.

Merkittävimmät rahoitusriskit liittyvät rahoituksen saatavuuteen ja kustannuksiin. Jälleenrahoitusriskiä pyritään pienentämään hajauttamalla rahoitussalkku rahoituslähteiden, -instrumenttien ja rahoituksen maturiteettien osalta sekä säilyttämällä vahva taserakenne. Lainasalkkuun kohdistuu korkoriskiä hallinnoidaan hajauttamalla lainat kiinteä- ja vaihtuvakorkoisiin, eri koronudistamisjaksoilla sekä korkojohdannaisien avulla. Yhtiön rahoitusriskejä ja riskienhallintaa kuvataan tarkemmin tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 25.

Merkittävimmät kiinteistöihin liittyvät riskit ovat vahinkoriskejä, joita ovat muun muassa vesivahingot ja tulipalot. Vahinkoriskejä hallitaan asianmukaisella ennaltaehkäisevällä turvallisuustyöllä sekä vakuuttamalla kiinteistöt vahinkojen varalta. Kojamo tarkastaa säännöllisesti vakuutuksensa osana riskien kokonaishallintaa. Tärkeimmät vakuutukset ovat omaisuus-, vastuu-, keskeytys-, tapaturma-, matka- sekä ajoneuvovakuutukset.

Kojamon merkittävimmät strategiset riskit ja niiden hallinta

Riski	Määritelmä	Hallintakeinot (eivät rajoitu vain seuraaviin)
Liiketoimintaympäristöön liittyvät riskit		
Yleinen toimintaympäristö	Riski siitä, että yhtiön toimintaedellytykset heikkenevät yleisen taloustilanteen heikkenemisen tai kaupungistumiskehityksen hidastumisen takia.	<ul style="list-style-type: none"> - Toimintaympäristön seuraaminen ja analysointi - Säännöllinen riskiarviointi -Toiminnan sopeuttaminen toimintaympäristön muutoksiin - Sijoitusten hajautus - Vahva taserakenne
Lainsäädäntö ja muu sääntely	Riski siitä, että uudet määräykset vaikuttavat yhtiön toimintaedellytyksiin ja kannattavuuteen.	<ul style="list-style-type: none"> - Säädösvalmistelun seuraaminen - Aktiivinen vuoropuhelu lainsäätäjien kanssa - Muutoksiin varautuminen - Henkilöstön koulutus
Uudet hankkeet	Riski siitä, että uusia hankkeita ei saada kannattavasti liikkeelle rakennuskustannusten nousun, rakennuskelpoisen maan puutteen, tarjousten puutteen tai säännösten muuttumisen takia. Riski voi syntyä myös kasvavan tarjonnan takia.	<ul style="list-style-type: none"> - Tehokas tontinhankinta - Suunnittelunohjaus - Hankekehityksen tehokkuuden varmistaminen - Suunnitelmien tehokkuuden varmistaminen - Yhteistyö kumppaneiden kanssa - Tuottotason oikeellisuuden varmistaminen

Taloudelliset riskit

Pääoman saatavuus	Riski siitä, että pankkisääntelyn ja/tai kotimaisen tai kansainvälisen taloustilanteen taikka pääomamarkkinoiden heikkenemisen takia pääoman tai rahoituksen saatavuus heikkenee.	<ul style="list-style-type: none"> - Vahva taserakenne - Monipuoliset rahanlähteet - Tasapainoinen maturiteettijakauma - Monipuoliset rahoitusinstrumentit
Korkoriski	Riski siitä, että merkittävät muutokset vaihtuvissa markkinakoroissa ja/tai marginaaleissa heikentävät yhtiön kannattavuutta.	<ul style="list-style-type: none"> - Vahva taserakenne - Korkea korkoriskin suojausaste - Tasapainoinen maturiteettijakauma

Liiketoimintaan liittyvät riskit

Asuntojen vuokraaminen	Riski siitä, että asunnot eivät vastaa kysyntää sijainnin tai laadun takia tai palvelut eivät vastaa asiakkaiden tarpeita.	<ul style="list-style-type: none"> - Toimintaympäristön seuraaminen ja analysointi - Säännöllinen riskiarviointi - Toiminnan sopeuttaminen toimintaympäristön muutoksiin - Yhteistyö asiakkaiden ja palvelutarjoajien kanssa - Kiinteistöjen muutostilanteiden hallinta - Korjaus ja ajanmukaistamistoiminta - Asiakasinformaation kerääminen ja asiakaspalautteisiin reagoiminen
Omaisuuksien arvo	Riski siitä, että asuntojen vertailukauppa-arvot laskevat heikon taloudellisen tilanteen tai alueellisten kysyntä/tarjontatekijöiden takia.	<ul style="list-style-type: none"> - Toimintaympäristön seuraaminen ja analysointi - Säännöllinen riskiarviointi - Sijoitusten hajautus - Vahva taserakenne - Korjaus ja ajanmukaistamistoiminta
Toiminnan tehokkuus	Riski siitä, että toiminta ei ole tehokasta, tehdään vääriä asioita tai asiat tehdään epäyhtenäisesti taikka muutostaloudellista ei tehdä tarkoituksenmukaisella tavalla. Riski voi syntyä myös sen takia, että yhtiöllä ei ole riittäviä kyvykkyyksiä.	<ul style="list-style-type: none"> - Johtamisjärjestelmä - Prosessien aktiivinen kehittäminen - Toimintaohjeet - Kumppaniverkoston johtaminen - Controller-toiminta - Yrityskulttuurin kehittäminen, kompetenssi-kartoitukset ja henkilöstön kehittäminen

Verkosto- ja kumppaniohjaus	Riski siitä, että verkostolla ja kumppaniohjauksella ei saavuteta yhteistyökumppaneille tai yhteistyölle asetettuja tavoitteita.	<ul style="list-style-type: none"> - Sopimusjuridiikan hallinta - Harmaantalouden torjunnan toimintamalli - Yhteistyökumppaneiden valinta ja kilpailutus, vaatimukset yhteistyökumppanille - Yhteistyökumppanin valvonnan toimintamalli
Raportointi, listayhtiön toiminta ja vastuullisuus	Riski siitä, että taloudellinen ja operatiivinen raportointi ei anna oikeaa ja riittävästi tietoa toiminnan ohjaukseen ja päätöksen tekoon tai että yhtiön toiminta ei täytä listayhtiölle asetettuja vaatimuksia. Riski voi syntyä myös siitä, ettei yhtiö täytä vastuullisuuden vaatimuksia.	<ul style="list-style-type: none"> - Ohjeet, toimintaperiaatteet, toimintapolitiikat, prosessikuvaukset, eettiset periaatteet ja mallit - Tekniset valmiudet ja osaaminen - Auditoinnit - Analysoidaan systemaattisesti taloudelliset raportit - Hallinnointikoodi
Juridiset riskit	Riski siitä, että puutteellisilla tai virheellisillä dokumenteilla ei saavuteta tavoiteltua juridista lopputulosta.	<ul style="list-style-type: none"> - Juridisen osaamisen varmistaminen - Vakioasiakirjoja ylläpitäminen ja henkilökunnan koulutuksesta huolehtiminen - Riittävät juridiset resurssit - Ulkopuolisten neuvonantajia hyödyntäminen
Vahinko- ja tietoturvariskit sekä rikos- ja tapaturmariskit	Riski siitä, että kiinteistöt, irtaimisto tai henkilöt vahingoittuvat tulipalon, vesivahingon, ikivallan tms takia, yhtiö tai henkilöstö joutuu rikoksen uhriksi tai sattuu tapaturmia. Riski siitä, että yhtiön järjestelmiä tai tietoja pyritään käyttämään väärin.	<ul style="list-style-type: none"> - Suunnitelmallinen ylläpito ja korjaustoiminta - Toimintaohjeet ja mallit sekä auditointi - Asianmukainen ennaltaehkäisevä turvallisuusjärjestelmä - Ohjelmalliset ja tekniset turvallisuusjärjestelmät - Vakuutukset

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kojamon lähiajan riskeissä ja epävarmuustekijöissä ei tapahtunut merkittäviä muutoksia tilikauden aikana.

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

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

Vuokra-asuntojen tarjonta voi paikallisesti kasvaa Kojamon keskeisillä toiminta-alueilla ja tällä kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Kojamon vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen vuokrausteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin.

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

Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus vastaa pörssiyhtiöltä edellytettävästä riippumattomasta arviointi- ja varmistustoiminnosta, joka selvittää ja todentaa järjestelmällisesti riskienhallinnan, valvonnan sekä johtamisen ja hallinnoinnin tehokkuutta. Kojamon hallituksen tarkastusvaliokunta on vahvistanut sisäisen tarkastuksen toimintaohjeen.

Sisäinen tarkastus toimii toimitusjohtajan ja tarkastusvaliokunnan alaisuudessa ja raportoi havainnoistaan ja suosituksistaan tarkastusvaliokunnalle, toimitusjohtajalle, johtoryhmälle sekä tilintarkastajalle. Tarkastustoiminto kattaa kaikki Kojamo-konsernin yhtiöt ja toiminnot.

Tarkastustoiminta perustuu riskianalyysiin sekä konsernijohdon kanssa käytäviin riskienhallinta- ja valvontakeskusteluihin. Tilintarkastajan kanssa järjestetään säännöllisesti tapaamisia tarkastustoiminnan riittävän kattavuuden varmistamiseksi ja päällekkäisen toiminnan välttämiseksi.

Sisäisen tarkastus laatii vuosittain tarkastussuunnitelman, jonka toimitusjohtaja ja tarkastusvaliokunta hyväksyvät. Tarkastussuunnitelmaa muutetaan tarvittaessa riskiperusteisesti. Sisäinen tarkastus hankkii tarvittaessa ulkoisia ostopalveluita tai erityisosaamista vaativien tarkastustehtävien suorittamiseen.

Sisäisen tarkastuksen tarkastustoiminta keskittyi vuonna 2018 Kojamon strategiaan painopistealueisiin, kohdistamalla operatiivis- ja valvontapainotteiset arvioinnit painopistealueen sisällä valittuihin toimintoihin ja kohteisiin.

Sisäisen tarkastuksen tarkastustoiminnan tärkeimmät painopistealueet vuonna 2019 ovat Kojamon strategioiden toteutumisen eteneminen sekä liiketoimintaan, taloushallintoon ja tietosuojaan liittyvät hankkeet ja muutokset.

Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

Juridiseen konserniin kuului tilikauden lopussa yhteensä 319 (294) tytäryhtiötä ja 36 (34) osakkuusyhtiötä. Lisäksi Kojamo Oyj omistaa yli 50 prosenttia 3 (3) osake- tai kiinteistöosakeyhtiöstä ja 50 prosenttia SV-Asunnot Oy:n osakkeista.

Kojamo Oyj:n kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ovat Lumo Kodit Oy, Lumo Vuokratalot Oy, Lumo 2018 Oy, Lumo 2019 Oy, Lumo 2020 Oy, Lumo 2021 Oy, Lumohousing 2 Oy, Lumohousing 6 Oy, Lumohousing 7 Oy, VVOhousing 8 Oy, VVOhousing 9 Oy, Lumohousing 10 Oy, Lumohousing 11 Oy, Lumohousing 12 Oy, VVO Hoivakiinteistöt Oy, Kojamo Holding Oy, Kotinyt Oy ja Kojamo Palvelut Oy.

Lumo Kodit Oy:öön fuusioitiin Lumohousing 5 Oy, VVO Asunnot Oy ja Lumo 2017 Oy 1.5.2018.

Konsernirakenne 31.12.2018	Tytäryhtiöt, kpl	Osakkuusyritykset, kpl
Kojamo Oyj	¹⁾ 19	2
Alakonsernien emoyhtiöt		
Lumo 2018 Oy	2	
Lumo 2019 Oy	2	
Lumo 2020 Oy	1	1
Lumo 2021 Oy	1	
Lumo Kodit Oy	282	²⁾ 32
Lumo Vuokratalot Oy	10	²⁾ 3
Pysäköinti- ja huoltoyhtiöt	1	1
Kojamo Palvelut Oy	1	
Yhteensä	319	39

¹⁾ Sisältää alakonsernien emoyhtiöt ja muut esitetyt tytäryhtiöt lukuun ottamatta pysäköinti- ja huoltoyhtiöitä.

²⁾ Osakkuusyrityksistä 3 kpl on ylimmällä Kojamo-konsernitasolla tytäryhtiöitä.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Kojamolla ei ollut merkittäviä tilikauden jälkeisiä tapahtumia.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiö Kojamo Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2018 on 396 982 112,49 euroa, josta tilikauden voitto on 114 878 205,40 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan 0,29 euroa osakkeelta eli yhteensä 71 671 875,71 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 325 310 236,78 euroa.

EPRA:n tunnusluvut

	2018	2017
EPRA operatiivinen tulos, M€	130,3	117,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,54	0,51
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€	2 889,1	2 548,8
Osakekohtainen EPRA NAV, €	11,69	11,11
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV), M€	2 375,2	2 016,8
Osakekohtainen EPRA NNNAV, €	9,61	8,79
EPRA Net Initial Yield (NIY), %	5,0	5,2
EPRA 'topped-up' NIY, %	5,0	5,2
EPRA vajaakäyttöaste, %	3,0	3,3
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	15,2	16,5
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	13,6	14,6

M€	2018	2017
Tilikauden tulos IFRS konsernin tuloslaskelmasta	221,8	212,9
(i) Voitto/ tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-127,5	-126,2
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-1,0	-1,6
(iii) Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,1	0,0
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	15,4	9,4
(v) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	0,4	-2,7
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	21,4	25,1
EPRA Operatiivinen tulos	130,3	117,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,54	0,51

M€	2018	2017
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 358,1	2 038,6
(iv) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	42,5	42,0
(v.a) Sijoituskiinteistöjen laskennallinen vero	488,4	468,2
EPRA Nettovarallisuus (NAV)	2 889,1	2 548,8
Osakekohtainen EPRA NAV, €	11,69	11,11

M€	2018	2017
EPRA NAV	2 889,1	2 548,8
(i) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-42,5	-42,0
(ii) Lainojen käypäarvo ¹⁾	17,0	-21,8
(iii) Laskennallinen vero	-488,4	-468,2
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV)	2 375,2	2 016,8
1) Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus.		
Osakekohtainen EPRA NNNAV, €	9,61	8,79

M€		2018	2017
Sijoituskiinteistöt		5 093,2	4 710,2
Vaihto-omaisuus		0,4	0,6
Kehityshankkeet		-248,6	-350,8
Valmis kiinteistökanta		4 845,0	4 359,9
Arvioidut ostajan kulut		96,9	87,2
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	4 941,9	4 447,1
Annualisoitu vuokratuotto		375,6	354,7
Kiinteistöjen kulut		-127,4	-124,2
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	248,2	230,5
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	248,2	230,5
EPRA Net Initial Yield (NIY), %	A/B	5,0	5,2
EPRA 'topped-up' NIY, %	C/B	5,0	5,2

M€		2018	2017
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	10,6	11,1
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	352,3	336,2
EPRA Vajaakäyttöaste, %	A/B	3,0	3,3

M€		2018	2017
Sisältyy:			
(i) Hallintokulut		38,6	37,2
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		89,5	85,4
(i) Korjauskulut		35,4	35,6
(ii) Käyttökorvaukset		-3,8	-1,6
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	0,0
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,2	-0,2
Ei sisälly:			
(vii) Maanvuokrakulut		-3,4	-3,1
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-120,9	-118,0
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	35,1	35,2
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-3,8	-4,0
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	31,4	31,2
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokraluilla IFRS tuloslaskelmasta		351,5	332,0
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-120,9	-118,0
Bruttovuokratuotto	C	230,5	214,0
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	15,2	16,5
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	13,6	14,6

Tilinpäätös

Konsernin tuloslaskelma

M€	Liite	1-12/2018	1-12/2017
Liikevaihto		358,8	337,0
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-89,5	-85,4
Korjaukset		-35,4	-35,6
Nettovuokratuotto		234,0	216,0
Hallinnon kulut	4, 6	-38,6	-37,2
Liiketoiminnan muut tuotot	3	2,1	2,0
Liiketoiminnan muut kulut	3	-1,0	-1,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	3	1,0	2,5
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,1	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	10	127,5	126,2
Poistot ja arvonalentumiset	5	-0,8	-1,1
Liikevoitto		324,2	307,0
Rahoitustuotot		3,2	5,0
Rahoituskulut		-50,3	-45,5
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-47,1	-40,5
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,2	0,1
Voitto ennen veroja		277,3	266,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	8	-34,1	-28,6
Laskennallisten verojen muutos	8	-21,4	-25,1
Tilikauden voitto		221,8	212,9
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		221,8	212,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos	9		
Laimentamaton, €		0,93	0,93
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		0,93	0,93
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	9	239,2	229,5
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaukset	7	0,5	20,4
Myytavissä olevat rahoitusvarat	7		0,2
Laskennalliset verot edellisistä	8	-0,1	-4,1
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		0,4	16,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä		222,2	229,4
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		222,2	229,4

Konsernitase

M€	Liite	31.12.2018	31.12.2017
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	13	0,2	0,4
Sijoituskiinteistöt	10	5 093,2	4 706,5
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	12	30,5	31,0
Osuudet osakkuusyrittäjästä		2,2	1,7
Rahoitusvarat	14	0,6	0,5
Pitkäaikaiset saamiset	15	5,3	5,3
Johdannaissopimukset	22	1,5	6,5
Laskennalliset verosaamiset	16	10,8	10,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä		5 144,3	4 762,7
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset varat	11	0,0	3,7
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	17	0,4	0,6
Johdannaissopimukset	22	0,7	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		9,3	0,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset	18	8,3	8,8
Rahoitusvarat	14	172,3	49,3
Rahavarat	19	150,1	117,8
Lyhytaikaiset varat		341,1	177,0
VARAT		5 485,4	4 943,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-23,9	-23,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	17,9
Kertyneet voittovarot		2 123,7	1 950,6
Emoyhtiön omistajien osuus		2 358,1	2 038,6
Oma pääoma yhteensä	20	2 358,1	2 038,6
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	21	2 391,7	2 109,8
Laskennalliset verovelat	16	499,0	478,3
Johdannaissopimukset	22	44,6	48,3
Varaukset	23	0,6	0,8
Muut pitkäaikaiset velat	23	14,0	14,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 949,9	2 652,0
Lyhytaikaiset			
Lainat	21	93,9	173,2
Johdannaissopimukset	22	0,1	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		13,5	9,1
Ostovelat ja muut velat	24	69,9	70,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä		177,3	252,9
Velat yhteensä		3 127,2	2 904,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT		5 485,4	4 943,5

Konsernin rahavirtalaskelma

M€	Liite	1-12/2018	1-12/2017
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		221,8	212,9
Oikaisut	27	-22,8	-33,5
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-1,6	-0,8
Vaihto-omaisuuden muutos		0,2	0,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-1,6	0,1
Maksetut korot		-40,5	-39,7
Saadut korot		0,8	0,6
Muut rahoituserät		-5,3	-7,4
Maksetut verot		-38,5	-22,1
Liiketoiminnan nettorahavirta		112,4	110,4
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-366,6	-341,9
Investoinnit osakkuusyrityksosuuksiin		-0,3	-0,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,2	-0,8
Sijoituskiinteistöjen myynnit		110,9	84,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit		0,0	
Rahoitusvarojen hankinnat		-304,0	-322,5
Rahoitusvarojen luovutustulot		180,5	322,8
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		-0,2	-1,8
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut		0,2	1,3
Saadut korot ja osingot investoinneista		0,2	0,3
Investointien nettorahavirta		-379,4	-258,5
Rahoituksen rahavirta			
Osakeanti		150,0	
Osakeannin omaan pääomaan kirjatut erät		-4,3	
Pitkäaikaisten lainojen nostot		500,0	686,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-292,9	-434,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot		338,8	267,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-342,0	-355,9
Maksetut osingot		-50,3	-50,3
Rahoituksen nettorahavirta		299,3	113,9
Rahavarojen muutos		32,3	-34,2
Rahavarat kauden alussa		117,8	152,0
Rahavarat kauden lopussa		150,1	117,8

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	58,0	35,8	-23,7	17,9	1 950,6	2 038,6	2 038,6
Laadintaperiaatteen muutos			-0,5		0,3	-0,2	-0,2
Oikaistu oma pääoma 1.1.2018	58,0	35,8	-24,3	17,9	1 950,9	2 038,3	2 038,3
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			0,4			0,4	0,4
Tilikauden tulos					221,8	221,8	221,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä			0,4		221,8	222,2	222,2
Liiketoimet omistajien kanssa							
Listautumisanti				150,0		150,0	150,0
Listautumisannin kulut				-4,3		-4,3	-4,3
Listautumisannin veroaikutus				0,9		0,9	0,9
Henkilöstöantiin liittyvä alennus					0,2	0,2	0,2
Osakepalkitseminen					1,2	1,2	1,2
Osingonjako					-50,3	-50,3	-50,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				146,6	-49,0	97,6	97,6
Oman pääoman muutokset yhteensä			-0,1	146,6	173,1	319,6	319,6
Oma pääoma 31.12.2018	58,0	35,8	-23,9	164,4	2 123,7	2 358,1	2 358,1

M€	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
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

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamollla oli 34 713 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 31.12.2018. Lumo-asuntoja on yhteensä 33 484 ja VVO- asuntoja 1 229.

Konsernin emoyhtiö Kojamo Oyj on suomalainen yhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168, 00300 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt vuoden 2018 tilinpäätöksen 14.2.2019. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa internet-osoitteesta www.kojamo.fi tai emoyrityksen pääkonttorista.

Kaupankäynti Kojamon osakkeilla alkoi Nasdaq Helsingin pre-listalla 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin pörssilistalla 19.6.2018. Lisäksi Kojamon vuonna 2016 liikkeeseen laskema joukkovelkakirjalaina on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla. Yhtiön kaksi muuta joukkovelkakirjalainaa on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Yhtiö on valinnut arvopaperimarkkinalain 7 luvun 3 §:n mukaiseksi säännöllisen tiedonantovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 14.2.2019 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Tämä konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Laadinnassa on sovellettu kaikkia 31.12.2018 voimassa olleita ja Euroopan unionissa sovellettavaksi hyväksytyjä IFRS- ja IAS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Kojamo ei ole soveltanut mitään standardeja tai tulkintoja ennen niiden pakollista voimaantuloa. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön vaatimusten mukaiset.

Konsernitilinpäätöksessä esitettävät luvut laaditaan euroissa ja esitetään pääosin miljoonina euroina. Kaikki esitetyt luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Tunnusluvut on laskettu käyttäen tarkkoja arvoja. Konsernitilinpäätös laaditaan kalenterivuodelta, joka on myös emoyrityksen ja konsernin raportointikausi. Kaikki tässä tilinpäätöksessä esitetyt yritystä tai sen liiketoimintaa koskevat lausumat perustuvat johdon näkemyksiin ja yleistä makrotaloudellista tai toimialan tilannetta käsittelevät kohdat kolmansien osapuolien informaatioon. Mikäli tilinpäätöksen kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Sijoituskiinteistöt, johdannaissovimukset sekä myytävissä olevat rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Muuten konsernitilinpäätös laaditaan alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen, ellei laatimisperiaatteissa ole toisin mainittu.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyritys Kojamo Oyj:n, tytäryritykset, osuudet yhteisjärjestelyissä (yhteisissä toiminnoissa) ja sijoitukset osakkuusyhtiöihin.

Tarkemmat tiedot tilikauden 2018 konsernitilinpäätökseen yhdistellyistä yhteisöistä on esitetty konsernin liitetiedossa 30.

Tytäryritykset

Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa emoyrityksellä on määräysvalta. Määräysvallan katsotaan syntyvän, kun Kojamo olemalla osallisena yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai Kojamo on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja Kojamo pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yhteisöä koskevaa valtaansa. Määräysvalta perustuu yleensä emoyrityksen välittömään tai välilliseen yli 50 prosentin omistusosuuteen tytäryrityksen äänivallasta. Mikäli tosiasiat tai olosuhteet myöhemmin muuttuvat, Kojamo arvioi uudelleen onko sillä vielä määräysvalta yhteisössä.

Konsernin keskinäinen osakkeenomistus eliminoidaan hankintamenetelmällä. Tilikaudella hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta alkaen, kun konserni on saanut niissä määräysvallan. Luovutetut tytäryritykset yhdistellään myyntipäivään saakka, kun määräysvalta lakkaa. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja olennaiset sisäiset katteet sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöksessä.

Tilikauden tulos sekä laaja tulos kohdistetaan emoyrityksen omistajille sekä määräysvallattomille omistajille, ja tämä jako esitetään tuloslaskelman ja laajan tuloksen yhteydessä. Tilikauden tulos ja laaja tulos kohdistetaan emoyrityksen omistajille ja määräysvallattomille omistajille, vaikka tämä johtaisi siihen, että määräysvallattomien omistajien osuudesta tulisi negatiivinen, ellei määräysvallattomilla omistajilla ole sitovaa velvollisuutta olla kattamatta tappioita sijoituksensa ylittävältä osalta. Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta esitetään taseessa erillään emoyrityksen omistajille kuuluvasta omasta pääomasta.

Yhteisjärjestelyt

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteinen määräysvalta on järjestelyä koskevan määräysvallan pitämistä yhteisenä sopimukseen perustuen, ja se vallitsee vain silloin, kun merkityksellisiä toimintoja koskevat päätökset edellyttävät määräysvallan jakavien osapuolten yksimielistä hyväksymistä.

Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai yhteisyritys. Yhteisessä toiminnossa Kojamolla on järjestelyyn liittyviä varoja koskevia oikeuksia ja velkoja koskevia velvoitteita, kun taas yhteisyritys on järjestely, jossa Kojamolla on oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen. Kojamon kaikki yhteisjärjestelyt ovat yhteisiä toimintoja. Niihin sisältyvät sellaiset asunto-osakeyhtiöt sekä keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joista Kojamo omistaa alle 100 prosenttia. Näissä yhtiöissä Kojamon omistamat osakkeet oikeuttavat määrätyn huonetilan hallintaan.

Kojamo sisällyttää konsernitilinpäätökseensä rivi riviltä omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisiin toimintoihin liittyvistä taseen varoista ja veloista sekä osuutensa mahdollisista yhteisistä varoista ja veloista. Lisäksi Kojamo kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät tuotonsa ja kulunsa, mukaan lukien osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista ja kuluista. Kojamo soveltaa tätä suhteellista yhdistelymenetelmää kaikkiin edellä kuvattuihin yhteisiin toimintoihin Kojamon omistusosuudesta riippumatta. Mikäli suhteellisesti yhdistellyillä yhtiöillä on laajassa tuloslaskelmassa tai taseessa eriä, jotka kuuluvat vain Kojamolle tai muille omistajille, kyseiset erät on käsitelty tämän mukaisesti myös Kojamon konsernitilinpäätöksessä.

Osakkuusyrietykset

Osakkuusyrietykset ovat yrietyksiä, joissa Kojamolla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta syntyy pääsääntöisesti silloin, kun Kojamo omistaa 20-50 prosenttia yrietyksen äänivallasta tai kun Kojamolla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Osuudet osakkuusyrietyksissä yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen huomattavan vaikutusvallan saamisesta lähtien sen päättymiseen saakka. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyrietysten tilikauden tuloksista esitetään omalla rivillään tuloslaskelmasa.

Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuuserien hankinta

Kojamon tekemät sijoituskiinteistöjen hankinnat käsitellään kirjanpidossa joko omaisuuserän tai omaisuuseräryhmän hankintoina, tai IFRS 3:n *Liiketoimintojen yhdistämiset* soveltamisalaan kuuluvina liiketoimintojen yhdistämisinä. Se, onko kyseessä liiketoimintojen yhdistäminen, ratkaistaan IFRS 3:n perusteella ja tämä edellyttää johdon harkintaa.

Sijoituskiinteistöjen hankinnoissa sovelletaan IFRS 3:a silloin, kun hankinnan katsotaan muodostavan liiketoimintana käsiteltävän kokonaisuuden. Yleensä yksittäinen kiinteistö vuokrasopimukseen ei vielä muodosta omaa liiketoimintakokonaisuuttaan. Jotta hankinta katsottaisiin liiketoiminnan hankinnaksi, kiinteistön lisäksi kauppaan tulisi sisältyä hankittuja toimintoja ja näitä hoitavia henkilöitä, esimerkkeinä kiinteistöjen markkinointi, vuokrasuhteiden hoito sekä kiinteistöjen korjaustoiminta.

Liiketoimintojen yhdistämisessä luovutettu vastike sekä hankinnan kohteen yksilöitävissä olevat varat ja vastattavaksi otetut velat arvostetaan käypään arvoon hankinta-ajankohtana. Liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus hankinnan kohteessa ylittävät Kojamon osuuden hankitun nettoarvonsa käyvästä arvosta. Liikearvosta ei kirjata poistoja, vaan se testataan arvonalentumisen varalta vähintään vuosittain.

Hankinnat, jotka eivät täytä IFRS 3:n liiketoiminnan määritelmää, käsitellään kirjanpidossa omaisuuserän tai -erien hankintana. Tällöin ei kirjata esimerkiksi liikearvoa eikä laskennallisia veroja.

Ulkomaan rahan määräisten erien muuttaminen

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat kirjataan euromääräisinä tapahtumapäivän kurssiin. Raportointikauden päättymispäivänä ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja velat muunnetaan euroiksi raportointikauden päättymispäivän kurssija käyttäen. Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuttamisesta syntyneet voitot ja tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti ja ne sisältyvät rahoitustuottoihin sekä -kuluihin. Konsernitilinpäätös esitetään euroina, joka on Kojamon emoyrietyksen toiminta- ja esittämisvaluutta.

Kojamolla on erittäin vähän ulkomaan rahan määräisiä liiketapahtumia. Kojamolla ei ole ulkomaisia yksiköitä.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen yleiset kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet

Sijoituskiinteistö on omaisuuserä (maa-alue, rakennus tai rakennuksen osa), jota Kojamo pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai näitä molempia. Omaisuuserä voidaan omistaa suoraan tai yhtiömuodossa. Hallinnolliseen tarkoitukseen käytetyt omai-

suuserät ovat omassa käytössä olevia kiinteistöjä ja ne sisältyvät taseen aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin. Verrattaessa sijoituskiinteistöä omassa käytössä olevaan kiinteistöön erona on se, että sijoituskiinteistö kerryttää rahavirtoja pitkälti yhteisön muista omaisuuseristä riippumatta.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten varainsiirtoverot ja asiantuntijapalkkiot, sekä lisätään perusparannuksista johtuvat aktivointikelpoiset menot. Hankintamenoon sisällytetään myös sijoituskiinteistöihin liittyvät vieraan pääoman menot kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka johtuvat välittömästi sijoituskiinteistöjen hankinnasta tai rakentamisesta. Aktivoinnin perusteena on, että sijoituskiinteistö on niin sanottu ehdot täyttävä hyödyke, eli sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii huomattavan pitkän ajan. Vieraan pääoman menojen aktivointi aloitetaan, kun uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa. Aktivointia jatketaan siihen saakka, kunnes omaisuuserä on olennaisilta osin valmis sille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat joko menot, jotka kertyvät rakennushanketta varten nostetuista lainoista tai menot, jotka ovat kohdistettavissa rakennushankkeelle.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ne arvostetaan käypään arvoon ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään nettomääräisesti. IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* mukaisesti käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa.

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. 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 ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit, rakenteilla olevat ja peruskorjattavat kohteet sekä tonttivaranto. Vaihto-omaisuuskiinteistöt sekä Myytävänä olevaksi luokitellut kiinteistöt kuuluvat kiinteistökantaan, mutta eivät sisälly Sijoituskiinteistöt -tase-erään. Kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt -erästä Vaihto-omaisuus -erään, kun kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu ja Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin, kun kiinteistön myynti on erittäin todennäköinen.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Luovutusvoitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana nettomääräisenä eränään.

Kiinteistöjen arvonmäärittämisessä tasearvo- ja tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvat kohteet siirtyvät kohteisiin kohdistuvien kohdekohtaisten rajoitusten päätyttyä kauppaa arvomenetelmän piiriin. Arvostusmenetelmän muutos vaikuttaa kohteen käypään arvoon.

Arvostusmenetelmät

Kojamon määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat: kauppaa arvoon, tuottoarvoon tai hankintamenoon.

Kauppaa arvo

Kauppaa arvoon arvostetaan kohteet, jotka ovat vapaasti myytävissä. Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Markkinalähteenä käytetään Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisältää kiinteistöväälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten

asuntojen kaupoista Suomessa. Kauppa-arvoon tehdään oikaisu kohteen kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

Tuottoarvo

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

Hankintameno (Tasearvo)

Rakenteilla olevien kohteiden, pitkän korkotuen kohteiden ja aravakohteiden hankintamenon arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Aravakohteet ja pitkän korkotuen kohteet kirjataan alkupe- räiseen hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää kertyneillä pois- toilla vähennettynä.

Käyvän arvon hierarkia

Käyvän arvon määrittämiseen käytettävien arvostusmenetelmien syöttötiedot luokitellaan kolmelle eri käypien arvojen hierarkiatasolle. Hierarkiatasot perustuvat syöttötietojen lähteeseen.

Tason 1 syöttötiedot

Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

Tason 2 syöttötiedot

Syöttötiedot, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia noteerattuja hintoja ja jotka ovat havainnoita- vissa sijoituskiinteistölle joko suoraan tai epäsuorasti.

Tason 3 syöttötiedot

Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

Käypään arvoon arvostettava sijoituskiinteistö luokitellaan kokonaisuudessaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto, joka on merkittävä koko arvonn- määrittämisestä kannalta. Kaikki Kojamon sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska havainnoitavissa olevia markkinatietoja ei ole ollut käytettävissä käypiä arvoja määritettäessä.

Myytävänä olevaksi luokitellut sijoituskiinteistöt

Mikäli vuokrauskäytössä olevan sijoituskiinteistön myynnin katsotaan olevan erittäin todennäköistä, kyseinen kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt -tase-erästä Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt -erään. Tällöin kiinteistön kirjanpitoarvoa vastaavan määrän arvioidaan kertyvän pääasiassa kiinteistön myynnistä sen sijaan, että se kertyisi vuokrauskäytössä. Myytävänä olevaksi luokittelu edellyttää, että myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi ja:

- sijoituskiinteistö on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin
- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan, ja Kojamo on käynnistänyt hankkeen ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi
- kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen käypään arvoon
- myynnin odotetaan toteutuvan 12 kuukauden kuluessa luokittelusta.

Myytävänä olevaksi luokitellut sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon.

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuudeksi on luokiteltu ne myytäväksi tarkoitetut kohteet, jotka eivät sijaintinsa, kiinteistötyypinsä tai kokonsa vuoksi vastaa yhtiön tavoitteita. Kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt -tase-erästä Vaihto-omaisuuskiinteistöt -erään, kun kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu. Osoituksena tästä on myyntiä varten tehtävän kunnostustyön aloittaminen. Mikäli sijoituskiinteistöä kunnostetaan myyntiä varten, sitä käsitellään vaihto-omaisuuskiinteistönä.

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai nettorealisointiarvoon sen mukaan, kumpi näistä on alempi. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut myynnin toteuttamisesta aiheutuvat välttämättömät menot. Mikäli nettorealisointiarvo on kirjanpitoarvoa alhaisempi, kirjataan arvonalentumistappio.

Mikäli vaihto-omaisuuskiinteistö siirretään käypään arvoon arvostettavaksi sijoituskiinteistöksi, kiinteistön siirtöpäivän käyvän arvon ja sen aikaisemman kirjanpitoarvon välinen erotus kirjataan tulosvaikutteisesti vaihto-omaisuuden luovutusvoittoihin.

Kojamon vaihto-omaisuus sisältää lähinnä valmiita yksittäisiä asuntoja, liiketiloja ja autopaikoitustiloja, jotka on tarkoitettu myytäväksi, mutta ovat myymättä tilinpäätöshetkellä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla sekä lisättynä perusparannuksista johtuvilla aktivoituilla menoilla. Kojamon aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa rakennuksista, maa-alueista ja koneista ja kalustosta.

Hankintamenoon sisällytetään menot, jotka välittömästi aiheutuvat aineellisen käyttöomaisuuserän hankinnasta. Mikäli käyttöomaisuushyödyke koostuu useammasta osasta, joiden taloudelliset vaikutusajat ovat eripituiset, kukin osa käsitellään erillisenä hyödykkeenä. Tällöin osan uusimiseen liittyvät menot aktivoidaan ja uusimisen yhteydessä mahdollinen jäljellä oleva kirjanpitoarvo kirjaetaan pois taseesta. Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden hankintaan saadut julkiset avustukset vähennetään kyseisen käyttöomaisuushyödykkeen hankintamenosta ja ne tuloutuvat omaisuuserän taloudellisena vaikutusaikana pienentyneiden poistojen muodossa.

Myöhemmin syntyvät menot, jotka johtuvat hyödykkeeseen tehtävistä lisäyksistä, sen osan korvaamisesta uudella tai hyödykkeen ylläpidosta, kuten perusparannusmenot, sisällytetään aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen kirjanpitoarvoon vain, mikäli on todennäköistä, että hyödykkeeseen liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu Kojamon hyväksi ja hyödykkeen hankintameno on luotettavasti määritettävissä. Huoltomenot, eli korjaus- ja kunnossapitomenot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun ne toteutuvat.

Aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä kirjataan poistot tasapoistoin niiden taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maa-alueista ei kirjata poistoja, koska niillä katsotaan olevan rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika.

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Rakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	10 - 50 vuotta
Aineettomat oikeudet ja pitkävaikutteiset menot	10 – 20 vuotta
Aktivoidut korjaukset	10 – 50 vuotta
Atk-laitteet ja –ohjelmat	4 – 5 vuotta
Toimistokoneet ja kalusteet	4 vuotta
Autot	4 vuotta

Aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen myynneistä ja luovutuksista syntyvät voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan ja esitetään liike toiminnan muina tuottoina ja kuluina.

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen vain, kun omaisuuserän hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä johtuva odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu Kojamon hyväksi. Kaikki muut menot kirjataan kuluiksi, kun ne ovat syntyneet. Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä. Kojamon aineettomat hyödykkeet koostuvat lisensseistä ja it-järjestelmistä. Aineettomat hyödykkeet kirjataan kuluiksi tasapoistoina arvioituna taloudellisena vaikutusaikanaan. Määräaikaan sidotuista aineettomista hyödykkeistä kirjataan poistot sopimuskauden kuluessa. Aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat 4-5 vuotta.

Tutkimusmenot kirjataan kuluksi, kun ne ovat toteutuneet. Kehittämismenot kirjataan aineettomaksi hyödykkeeksi taseeseen, jos ne voidaan määrittää luotettavasti, tuote tai prosessi on teknisesti ja kaupallisesti toteutettavissa, siitä todennäköisesti koituu vastaista taloudellista hyötyä, ja jos Kojamolla on riittävästi voimavaroja kehittämistyön loppuun saattamiseen ja aineettoman omaisuuserän käyttämiseen tai myymiseen.

Omaisuuserän jäännösarvo, taloudellinen vaikutusaika ja poistomenetelmä tarkistetaan vähintään jokaisen tilikauden lopussa ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

Kojamon konsernitaseeseen ei sisällynyt liikearvoa esitettävillä kausilla.

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset

Kojamo arvioi vähintään vuosittain, onko aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumisista viitteitä. Käytännössä tarkastelu tapahtuu usein omaisuusryhmäkohtaisesti. Mikäli arvon alenemisesta on viitteitä, määritetään omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on joko omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla tai sen käyttöarvo, sen mukaan kumpi niistä on suurempi. Käyttöarvo perustuu kyseisestä omaisuuserästä saatavissa oleviin arvioituihin vastaisiin nettorahavirtoihin, jotka diskontataan tarkasteluajankohtaan. Kerrytettävissä olevaa rahamäärää verrataan omaisuuserän kirjanpitoarvoon, ja arvonalentumistappio kirjataan, jos kerrytettävissä oleva rahamäärä on kirjanpitoarvoa pienempi. Arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti. Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen.

Arvonalentumistappio peruutetaan myöhemmällä kaudella, jos olosuhteissa on tapahtunut muutos ja hyödykkeen kerrytettävissä oleva rahamäärä on noussut arvonalentumistappion kirjaamisajankohdan jälkeen. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruuteta enempää, kuin mikä hyödykkeen kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei voi peruuttaa missään tilanteessa.

Rahoitusvarat ja -velat

Kojamo soveltaa 1.1.2018 alkaen uutta IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* –standardia, joka korvaa aiemman ohjeistuksen IAS 39 *Rahoitusinstrumentit –kirjaaminen ja arvostaminen*. IFRS 9:n mukaisesti rahoitusvarat ja -velat luokitellaan niistä saatavien rahavirtojen luonteen ja varoja hallinnoivan liiketoimintamallin perusteella. Standardia ei sovelleta takautuvasti.

Konserni on luokitellut rahoitusvaransa jaksotettuun hankintamenuun kirjattaviin rahoitusvaroihin, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin sekä käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin kirjattaviin rahoitusvaroihin, joihin luokitellaan ainoastaan suojauslaskennan piiriin kuuluvat johdannaissopimukset.

Luokittelumuutokset aiempaan esitetään seuraavassa taulukossa:

M€	Luokittelu	Luokittelu	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo
	IAS 39	IFRS 9	31.12.2017	1.1.2018
Rahoitusvarat				
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettu hankintamenu	20,1	20,1
Sijoitukset				
Rahastosijoitukset	Myytävässä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	46,1	46,1
Lainat ja saamiset	Lainat ja muut saamiset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	3,1	3,1
Muut osakkeet ja osuudet	Myytävässä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	0,5	0,5
Rahoitusvarat yhteensä			69,8	69,9

Johdannaisten osalta luokittelumuutoksilla ei ollut vaikutuksia arvostusperiaatteisiin.

Kojamo soveltaa rahoitusvarojen ja -velkojen luokitteluun, näiden merkitsemiseen taseeseen ja kirjaamiseen pois taseesta sekä arvostamiseen alla kuvattuja periaatteita. Rahoitusvarojen ja -velkojen käypien arvojen määrittämiseen liittyvä käypien arvojen hierarkia on vastaava kuin kuvattu konsernitilinpäätöksen liitetietojen kohdassa Käyvän arvon hierarkia.

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvarojen ryhmä	Instrumentit	Arvostusperiaate
1. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	a) Sijoitukset noteeraamattomiin osakkeisiin b) Sijoitukset muihin instrumentteihin, joiden käypä arvo on luotettavasti määritettävissä: rahastosijoitukset, sijoitukset joukkovelkakirjoihin c) Johdannaisinstrumentit: korko- ja sähköjohdannaiset, jotka eivät ole suojauslaskennassa	Käypä arvo, arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti
2. Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat rahoitusvarat	Myynti- ja lainasaamiset, määräaikaistalletukset ja vastaavat saamiset	Jaksotettu hankintameno
3. Käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin kirjattavat rahoitusvarat	Johdannaiset, suojauslaskennan alla	Käypä arvo, arvomuutokset muiden laajan tuloksen erien kautta

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Kojamo solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaissopimukset, joiden osalta IFRS 9:n *Rahoitusinstrumentit*-standardin mukaisesti suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty, tai jos Kojamo on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai – velkoihin. Nämä instrumentit luokitellaan kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi.

Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintamenoan kirjattavat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksusuoritukset ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia, ne liittyvät yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan pääoman koronmaksuun, eikä niitä pidetä kaupankäyntitarkoituksessa. Jaksotettuun hankintamenoan kirjataan rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Kojamon jaksotettuun hankintamenoan kirjattavat rahoitusvarat koostuvat myyntisaamisista sekä muista saamisista.

Käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin kirjattavat rahoitusvarat

Johdannaissopimukset, joiden osalta IFRS 9:n *Rahoitusinstrumentit*-standardin mukaisesti suojauslaskennan soveltamisedellytykset täyttyvät, kirjataan käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin. Tarkempi selvitys alla kohdassa johdannaissopimukset ja suojauslaskenta.

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

IFRS 9:n mukaisesti kirjattavien luottotappioiden arviointi perustuu odotettavissa oleviin luottotappioihin. Menetelmässä huomioidaan luottoriskin mahdollinen kohoaminen. Arvonalentumismallia sovelletaan jaksotettuun hankintamenoan kirjattaviin rahoitusvaroihin, joista merkittävimpana eränä ovat myyntisaamiset.

Arvonalentumistappio kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Mikäli arvo myöhemmin palautuu, oman pääoman ehtoisista instrumenteista arvonalautuminen kirjataan oman pääoman eriin ja

muista sijoituksista tulosvaikutteisesti. Arvon alentumismalli perustuu kokemusperäiseen arvioon luottotappioista.

Rahoitusvelat luokitellaan seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvelkojen ryhmä	Instrumentit	Arvostusperiaate
1. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat	Johdannaisinstrumentit: korko- ja sähköjohdannaiset, jotka eivät ole suojauslaskennassa	Käypä arvo, arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti
2. Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)	Eri velkakirjainstrumentit	Jaksotettu hankintameno
3. Käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin kirjattavat rahoitusvelat	Johdannaiset, suojauslaskennan alla	Käypä arvo, arvomuutokset muiden laajan tuloksen erien kautta

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin kuuluvat sähköjohdannaiset sekä ne korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa. Käyvän arvon muutoksista aiheutuneet sekä realisoituneet että realisoitumattomat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyivät.

Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)

Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, kuten järjestelypalkkiot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, vähennetään lainan alkuperäisestä jaksotetusta hankintamenuosta. Tämän jälkeen muut rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuon. Tällöin saadun rahamäärän ja takaisin maksettavan rahamäärän välinen erotus merkitään tulosvaikutteisesti rahoituskuluiksi laina-ajan kuluessa.

Käypään arvoon muihin tuloksen eriin kirjattavat rahoitusvelat

Johdannaissopimukset, joiden osalta IFRS 9:n *Rahoitusinstrumentit*-standardin mukaisesti suojauslaskennan soveltamisedellytykset täyttyvät, kirjataan käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin. Tarkempi selvitys alla kohdassa johdannaissopimukset ja suojauslaskenta.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Kojamo käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvien tulevien korkovirtojen muutoksia vastaan ja valtaosaan korkojohdannaisista sovelletaan IFRS 9:n mukaista rahavirran suojauslaskentaa. Kaikki suojausinstrumentit kirjataan taseessa Johdannaissopimukseen joko varojen tai velkojen puolelle. Suojauskohteet esitetään taseessa pitkäaikaisissa ja lyhytaikaisissa veloissa Lainat-erässä. Sähköhinnan muutoksista syntyvää tuloksen vaihtelua rajoitetaan sähköjohdannaisien avulla. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa, vaikka sopimukset solmitaan suojaustarkoituksessa.

Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaisien käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin siltä osin kuin suojaus on tehokas. Arvomuutokset esitetään oman pääoman käyvän arvon rahastossa. Korkojohdannaisien perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Markkinakorkojen ollessa negatiiviset, koronvaihtosopimuksissa voidaan joutua maksamaan

sekä kiinteää että vaihtuvaa korkoa, jotka molemmat kirjataan korkokuluihin. Suojauksen tehoton osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelman rahoituseriin. Omaan pääomaan kertyneet voitot tai tappiot siirretään tulosvaikutteisiksi samanaikaisesti suojatun erän kanssa.

Arvonmuutokset johdannaisista, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

Julkiset avustukset

Kojamo voi saada toimintaansa erilaisia avustuksia eri julkishallinnon tahoilta. Keskeisin julkisten avustusten muoto on Valtiokonttorin myöntämät korkotuki- ja aravalainat. Tällöin Kojamo voi saada valtion tukemiin kohteisiin matalakorkoista valtion tukemaa lainaa. Näiden lainojen todelliset nettokorot voivat olla alhaisempia kuin markkinaehtoisten lainojen korkokulut olisivat. Julkisen tuen kautta saatu korkohyöty on siten IAS 20:n *Julkisten avustusten kirjanpidollinen käsittely ja julkisesta tuesta tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisen eränä korkotuotoissa.

Julkiset avustukset kirjataan, kun on kohtuullisen varmaa, että ne tullaan saamaan ja että Kojamo täyttää avustuksen saamisen ehdot. Julkiset avustukset käsitellään osana kyseisen lainan efektiivistä korkoa. Julkisten avustusten määrä on tilikaudella ollut vähäinen.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä rahoituskuluiksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Ehdot täyttyviin hyödykkeisiin, eli lähinnä Kojamon sijoituskiinteistöihin liittyvät vieraan pääoman menot kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka johtuvat välittömästi edellä mainittujen hyödykkeiden hankinnasta tai rakentamisesta, sisällytetään kuitenkin osaksi näiden hyödykkeiden hankintamenoja. Vieraan pääoman menojen aktivointiperiaatteet on kuvattu tarkemmin konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteiden kohdassa Sijoituskiinteistöjen yleiset kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet.

Oma pääoma

Oman pääoman ehtoinen instrumentti on mikä tahansa sopimus, joka osoittaa oikeutta osuuteen Kojamon varoista sen kaikkien velkojen vähentämisen jälkeen. Osakepääoma koostuu emoyrityksen kantaosakkeista, jotka luokitellaan omaksi pääomaksi. Uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot kirjataan omaan pääoman saatujen maksujen vähennyseränä ja verovaikutuksilla oikaistuna.

Mikäli jokin konserniin kuuluva yritys ostaa emoyrityksen osakkeita (omat osakkeet), maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat transaktiomenot, verovaikutuksilla oikaistuna, vähennetään emoyrityksen omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet mitätöidään tai ne lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos kyseiset omat osakkeet myöhemmin myydään edelleen tai ne lasketaan uudelleen liikkeeseen, saadut vastikkeet merkitään suoraan emoyrityksen omistajille kuuluvaan omaan pääomaan, vähennettynä liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla sekä verojen osuudella.

Osingonjako emoyrityksen osakkeenomistajille merkitään velaksi konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään yhtiökokouksessa.

Varaukset ja ehdolliset velat

Varaus kirjataan taseeseen kaikkien seuraavien edellytysten täytyessä:

- Kojamolla on oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisemman tapahtuman seurauksena
- maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä
- velvoitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti

Varauksia voi aiheutua muun muassa uudelleenjärjestelysuunnitelmista, tappiollisista sopimuksista tai ympäristö-, oikeudenkäynti- ja verovelvoitteista. Kojamon varaukset 31.12.2018 koostuvat Lumo Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) perustajarakennuttamisen 10-vuotisvastuuvarauksista. Näiden suuruus perustuu Kojamon kokemusperäiseen tietoon menoista, jotka ovat syntyneet kyseisten vastuiden toteutuessa.

Varauksena kirjattava määrä vastaa johdon parasta arviota menoista, joita olemassa olevan velvoitteen täyttäminen edellyttää raportointikauden päättymispäivänä. Jos osasta velvoitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, kun korvauksen saaminen on käytännössä varmaa.

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarman tapahtuman realisoituessa (esimerkiksi keskeneräisen oikeusprosessin lopputulos). Ehdolliseksi velaksi katsotaan myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuvelvoitteen täyttämistä, tai jonka suuruutta ei voida määrittää luotettavasti. Ehdollinen velka esitetään liitetietona.

Liikevaihto ja tuloutusperiaatteet

Kojamon liikevaihto koostuu vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla ja myynnin oikaisuerillä. Lisäksi Kojamo kirjaa tuottoja sijoituskiinteistöjen myynneistä sekä rahoitustuottoja.

Kojamon liikevaihto muodostuu pääosin sijoituskiinteistöjen vuokraustuotoista. Sijoituskiinteistöjen vuokrasopimukset, joissa Kojamo on vuokralle antajana, luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, sillä näissä sopimuksissa Kojamo pitää itsellään merkittävän osan omistukselle ominaisista eduista ja riskeistä. Pääosa vuokrasopimuksista on solmittu toistaiseksi voimassa oleviksi. Muista vuokrasopimuksista kertyvät vuokratuotot tuloutetaan tasaisesti vuokratuotokaudelle. Kojamolla vuokran antajana ei ole sellaisia vuokrasopimuksia, jotka luokiteltaisiin rahoitusleasing-sopimuksiksi.

Vuokrasopimukseen liittyen Kojamo veloittaa käyttökorvauksia, jotka kertyvät pääasiassa vesi- ja saunamaksuista. Nämä tuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

Korkotuotot kirjataan efektiivisen koron menetelmällä ja osinkotuotot silloin, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

Olemassa oleva Kojamon omistama kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet Kojamolta ostajalle. Tämä toteutuu yleensä osakkeiden määräysvallan siirtyessä. Tuotot kiinteistöjen myynneistä esitetään tuloslaskelmassa sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja –tappiot kohdassa.

Myyntituotot asiakassopimuksista

Konsernin myyntituotot koostuvat valtaosin vuokrasopimukseen perustuvista vuokratuotoista, joihin sovelletaan IFRS-säännösten mukaisesti IAS 17-standardia. IFRS 15:n soveltamisalaan sisältyvät

konsernin liiketoiminnassa ylläpito- ja palvelutuotot, joita ovat vuokralaisilta perittävät käyttökorvaukset. Erittely tuotoista on liitetieto 2:ssa. Standardin käyttöönotto 1.1.2018 ei vaatinut Kojamon osalta muutoksia tuloutuskäytäntöihin.

Liiketoiminnan muut tuotot

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät muut kuin varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät tuotot. Tällaisia eriä ovat mm. aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja perintätoiminnan tuotot.

Nettovuokratuotto

Nettovuokratuotto saadaan vähentämällä liikevaihdosta kiinteistöjen ylläpitokulut ja korjauskulut. Näitä ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvat huolto- ja vuosikorjauskulut ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

Liikevoitto

IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen -standardi ei määrittele liikevoiton käsitettä. Kojamossa liikevoitto määritetään nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettovuokratuottoihin lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään myynnin ja markkinoinnin, hallinnon ja liiketoiminnan muut kulut, osuus osakkuusyritysten tuloksesta, poistot ja arvonalentumiset sekä lisätään/vähennetään voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen luovutuksista ja käypään arvoon arvostamisesta sekä vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutuksista. Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella. Johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset sisältyvät liiketulokseen, mikäli ne syntyvät liiketoimintaan liittyvistä eristä; muuten ne on kirjattu rahoituseriin.

Työsuhde-etuudet

Kojamon työsuhde-etuuksiin sisältyvät seuraavat:

- lyhytaikaiset työsuhde-etuudet
- työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet
- työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet (irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet)
- muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet.
- osakeperusteiset maksut

Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

Palkat, palkkiot sekä luontaisedut, vuosilomat ja bonukset sisältyvät lyhytaikaisiin työsuhde-etuuksiin, ja ne kirjataan sille kaudelle, jolla kyseinen työ on suoritettu. Kojamon henkilöstö kuuluu vuosipalkkiojärjestelmän piiriin, joka perustuu sekä yhtiön yhteisten että henkilökohtaisten tavoitteiden saavuttamiseen.

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet (eläkejärjestelyt)

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet maksetaan saajilleen työsuhteen päättymisen jälkeen. Kojamossa nämä etuudet koostuvat eläkkeistä. Kojamon eläkejärjestelyt on hoidettu ulkopuolisissa eläkevakuutusyhtiöissä.

Eläkejärjestelyt luokitellaan joko maksu- tai etuus pohjaisiksi järjestelyiksi. Kojamolla on vain maksupohjaisia järjestelyjä. Maksupohjaisella järjestelyllä tarkoitetaan eläkejärjestelyä, jossa Kojamo maksaa kiinteitä maksuja erilliselle yksikölle, eikä Kojamolla ole oikeudellisia tai tosiasiallisia velvoitteita lisämaksujen suorittamiseen, jos maksujen saajataholla ei ole riittävästi varoja kaikkien eläke-etuuksien maksamiseen. Muut kuin maksupohjaiset eläkejärjestelyt ovat etuus pohjaisia jär-

jestelyjä. Maksupohjaisiin järjestelyihin suoritettavat maksut kirjataan tulosvaikutteisesti niille kausille, joita ne koskevat.

Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet

Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet eivät perustu työsuoritukseen, vaan työsuhteen päättämiseen. Nämä koostuvat irtisanomiskorvauksista. Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet aiheutuvat joko Kojamon päätöksestä päättää työsuhte tai työntekijän päätöksestä hyväksyä Kojamon tarjoamat etuudet vastikkeeksi työsuhteen päättämisestä.

Muut pitkäaikaiset työsuhte-etuudet

Kojamolla on koko henkilöstön kattava palkkiojärjestely, jossa henkilöstöllä on oikeus saada etuuksia tiettyjen palveluvuosien täytyessä. Järjestelystä johtuvan velvoitteen diskontattu nykyarvo merkitään taseeseen velaksi raportointikauden päättämispäivänä.

Osakeperusteiset maksut

Kojamolla on käytössä johdon pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategisiin tavoitteisiin. Palkkio jaksotetaan kulloisenkin ansaintajakson ajalta Kojamon tulokseen sekä kirjaan toisaalta kulukirjausta vastaava oman pääoman lisäys.

Muut vuokrasopimukset

Kojamo vuokralle ottajana

Vuokrasopimukset, joissa omistajalle ominaiset riskit ja edut jäävät olennaisilta osin vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tulosvaikutteisesti tase-erinä vuokra-ajan kuluessa. Lisätietoja Kojamon muista vuokrasopimuksista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 26 Muut vuokrasopimukset.

Tuloverot

Kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet

Tuloslaskelman verokulu koostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisten verovelkojen ja -saamisten muutoksesta. Tuloverot kirjataan tulosvaikutteisesti, paitsi silloin kun ne liittyvät suoraan omaan pääomaan kirjattuihin eriin tai muihin laajan tuloksen eriin. Tällöin myös vero kirjataan kyseisiin eriin.

Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan Suomen verolainsäädännön mukaan määräytyvän verotettavan tulon ja voimassaolevan verokannan tai tilinpäätöspäivään mennessä käytännössä hyväksytyyn verokannan perusteella. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat kirjataan pääsääntöisesti kaikista varojen sekä velkojen kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista velkamenetelmän mukaisesti. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena ovat IAS 12.15 b:n yksittäisten omaisuuserien hankinnat. Kojamossa näitä omaisuuseriä ovat sellaiset sijoituskiinteistö-hankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää ja ne luokitellaan siten omaisuuserien hankinnoiksi.

Konsernin merkittävin väliaikainen ero syntyy konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen ja verotuksellisten arvojen (verotuksessa poistamattoman jäännösarvon) välisestä erosta. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistö arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti

raportointikauden päättyessä. Muita väliaikaisia eroja syntyy esimerkiksi rahoitusinstrumenttien käypään arvoon arvostamisesta.

Laskennallinen verosaaminen kirjataan vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että Kojamolla on käytettävissä verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikaiset erot pystytään hyödyntämään. Laskennallisen verosaamisen kirjaamisedellytykset arvioidaan jokaisen raportointikauden päättymispäivänä. Laskennalliset verovelat kirjataan yleensä taseeseen täysimääräisinä.

Laskennalliset verot määritetään käyttäen niitä verokantoja (ja verolakeja), jotka todennäköisesti ovat voimassa veron maksuhetkellä. Verokantana käytetään raportointikauden päättymispäivänä voimassa olevia verokantoja tai tilikautta seuraavan vuoden verokantoja, mikäli ne on käytännössä hyväksytty raportointikauden päättymispäivään mennessä.

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen liittyvä johdon harkinta

IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää Kojamon johdon tekevän sekä harkintaan perustuvia ratkaisuja tilinpäätöksen laatimisperiaatteita soveltaessaan että arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin sekä esitettäviin liitetietoihin.

Johdon tekemät harkintaan perustuvat ratkaisut vaikuttavat laatimisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen. Tämä koskee erityisesti niitä tapauksia, joissa voimassa olevassa IFRS-normistossa on vaihtoehtoisia kirjaamis-, arvostamis- tai esittämistapoja.

Kojamon johdon täytyy tehdä harkintaan perustuvia ratkaisuja noudattaessaan seuraavia tilinpäätöksen laatimisperiaatteita:

Kiinteistöjen luokittelu:

Kojamo luokittelee kiinteistökantansa sijoituskiinteistöihin, vaihto-omaisuuskiinteistöihin tai Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin edellä kuvattujen periaatteiden mukaisesti. Esimerkiksi sen määrittäminen, milloin myynnin katsotaan olevan erittäin todennäköistä eri tilanteissa, edellyttää johdolta harkinnan käyttöä. Luokittelulla on vaikutusta tilinpäätökseen, sillä Kojamon hallussa olevan kiinteistön käyttötarkoituksen luonne vaikuttaa vaadittavan IFRS-tilinpäätösinformaation sisältöön.

Pitkäaikaisten tontinvuokrasopimusten luokittelu:

Pitkäaikaiset tontinvuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi tai muiksi vuokrasopimuksiksi. Kyseiset Kojamon eri kuntien kanssa solmimat vuokrasopimukset on analysoitu ja tämän perusteella Kojamo on katsonut, että ne ovat luonteeltaan muita vuokrasopimuksia. Tämä perustuu siihen, että johdon näkemyksen mukaan näihin vuokrausjärjestelyihin liittyvät merkittävät riskit ja edut eivät siirry Kojamolle. Lisätietoja Kojamon muista vuokrasopimuksista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 26 Muut vuokrasopimukset.

Liiketoimintahankinnat ja omaisuuserien hankinnat:

Sijoituskiinteistöjen hankinnat luokitellaan joko omaisuuserän tai -erien hankinnoiksi (IAS 40) tai liiketoimintojen yhdistämiseksi (IFRS 3). Mikäli sijoituskiinteistön hankintaan liittyy kiinteistön lisäksi myös muita toimintoja, katsotaan kyseessä olevan liiketoimintojen yhdistäminen.

Laskennalliset verosaamiset:

Sen ratkaiseminen, kirjataanko laskennallinen verosaaminen taseeseen, edellyttää johdon harkintaa. Laskennallinen verosaaminen kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että Kojamolle syntyy tulevaisuudessa verotettavaa tuloa, jota vastaan vähennyskelpoiset väliaikaiset erot tai verotukselliset vahvistetut tappiot voidaan hyödyntää. Aiemmalla raportointikaudella kirjattu laskennallinen verosaaminen kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi, mikäli Kojamon ei arvioida kerryttä-

vän riittävästi verotettavaa tuloa, jotta laskennallisen verosaamisen perusteena olevat väliaikaiset erot tai vahvistetut tappiot voidaan hyödyntää.

Laskennallisten verojen kirjaamisperiaate:

Käypään arvoon arvostettavista sijoituskiinteistöistä laskennallinen vero määritetään pääsääntöisesti olettaen, että väliaikainen ero purkautuu myynnin kautta. Kojamo voi yleensä luopua sijoituskiinteistöistään joko myymällä sen kiinteistömuodossa, tai myymällä kyseisen yhtiön, kuten asunto-osakeyhtiön osakkeet.

Laskennallisten verojen alkuperäistä kirjaamista koskeva poikkeus:

Laskennalliset verosaamiset ja -velat kirjataan pääsääntöisesti kaikista varojen sekä velkojen kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena ovat yksittäisten sijoituskiinteistöjen hankinnat, joiden ei katsota täyttävän IFRS 3:n tarkoittamaa liiketoiminnan määritelmää. Tällöin ne luokitellaan omaisuuserien hankinnoiksi, jolloin laskennallista veroa ei merkitä taseeseen alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä. Siten yllä kuvattu kiinteistöhankintojen luokittelu vaikuttaa myös laskennallisten verojen kirjaamiseen.

Arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Arviot ja niihin liittyvät oletukset perustuvat Kojamon aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, kuten tulevaisuuden tapahtumia koskeviin odotuksiin. Näiden katsotaan edustavan johdon parasta näkemystä tarkasteluhetkellä ja olevan kohtuullisia olosuhteet huomioon ottaen. On mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista ja oletuksista. Arvioita ja niihin liittyviä oletuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden muutokset kirjataan, sillä kaudella, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä kyseistä kautta, että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä kyseiselle kaudelle että tuleville kausille.

Alla on mainittu ne merkittävimmät tilinpäätöksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt edellä kuvattua harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamon varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana.

Arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät koskevat seuraavaa tilinpäätöksen osa-aluetta:

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen:

Kojamon konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen on se keskeisin osa-alue, johon liittyy vaikutuksiltaan suurimpia käytetyistä arvioista ja oletuksista johtuvia epävarmuustekijöitä. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen edellyttää merkittäviä johdon arvioita ja oletuksia. Arvioita ja oletuksia liittyy erityisesti kauppavarjojen vertailtavuuteen suhteessa arvioitavana olevaan kohteeseen sekä tuottovaatimusten, vajakäytön ja vuokratason tulevasta kehityksestä. Lisätietoja Kojamon sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisestä on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 10 Sijoituskiinteistöt.

Kojamo käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käypien arvojen määrittämiseksi. Kojamo pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen ja arvonalentumisen määrittäminen:

Jos rahoitusinstrumentille ei ole aktiivisia markkinoita, joudutaan käyttämään harkintaa käyvän arvon ja arvonalentumisen määrittämisessä. Joissain korkojohdannaisissa saatetaan käyttää ulkopuolisia markkina-arvostuksia. Arvonalentumista harkitaan, jos arvonalentuminen on merkittävä tai pitkäaikainen. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja

vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, arvonalentuminen perutaan. Lisätietoja Kojamon rahoitusinstrumenteista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 14 Rahoitusvarojen ja –velkojen arvot luokittain.

Tilikaudella käyttöön otetut uudet standardit ja tulkinnat

Kojamo on ottanut IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksista* käyttöön 1.1.2018. Liiketoiminnan luonteesta johtuen standardimuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Kojamon konsernitilinpäätökseen. Kojamon myyntituotot koostuvat valtaosin vuokrasopimuksiin perustuvista vuokratuotoista, joihin sovelletaan IAS 17–standardia. Liitetiedossa 2. Segmentti-informaatio on esitetty erittely asiakassopimuksien myyntituotoista.

Kojamon tilikauden kiinteistöverojen kirjaamisessa on siirrytty soveltamaan IFRIC 21 *Julkiset maksut*-tulkintaa. Tulkinnan mukaan kiinteistöverot kirjataan tuloslaskemassa kuluiksi niiden määräytymishetkellä, eikä niitä jaksoteta eri vuosineljänneksille. Vertailutiedot on muutettu vastaamaan nykyistä käytäntöä. Muutos ei vaikuta koko tilikauden tulokseen eikä yhtiön antamiin näkymiin.

Seuraavilla tilikausilla sovellettavat uudet ja uudistetut standardit sekä tulkinnat

IASB on julkistanut uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Kojamo ei ole soveltanut kyseisiä standardeja ja tulkintoja tämän konsernitilinpäätöksen laadinnassa. Kojamo ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

Uusi IFRS 16 *Vuokrasopimukset* (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardi korvaa nykyisin sovellettavan IAS 17–standardin ja siihen liittyvät tulkinnat. IFRS 16-standardi edellyttää vuokralle ottajilta vuokrasopimusten merkitsemistä taseeseen vuokranmaksuvelvoitteena sekä siihen liittyvänä omaisuuseränä. Taseeseen merkitseminen muistuttaa paljon IAS 17:n mukaista rahoitusleasingin kirjanpitokäsittelyä. Taseeseen merkitsemisestä on kaksi helppotusta, jotka koskevat lyhytaikaisia enintään 12 kuukautta kestäviä vuokrasopimuksia sekä arvoltaan enintään USD 5 000 olevia hyödykkeitä. Vuokralle antajien kirjanpitokäsittely tulee säilymään suurelta osin nykyisen IAS 17:n mukaisena. 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 vierasta pääomaa noin 60 miljoonaa euroa. Arviossa on otettu huomioon tilinpäätöshetken vuokratonttivaranto ja nykyiset sopimusehdot. Kojamo soveltaa standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ollen oikaise vertailutietona esitettävän tilikauden tietoja.

Kojamo on selvittänyt IFRIC 23 –tulkinnan *Epävarmat veropositiot* vaikutuksia. Tulkinta tulee voimaan 1.1.2019 ja sillä ei arvioida olevan vaikutusta Kojamon konsernitilinpäätökseen.

Muiden muutettujen standardien ja tulkintojen käyttöönotolla ei odoteta olevan merkittäviä vaikutuksia Kojamon tilinpäätökseen niiden käyttöönoton yhteydessä.

2. Toimintasegmentti-informaatio

Toimintasegmentti on konsernin osa, joka harjoittaa liiketoimintaa, josta se voi saada tuottoja ja josta voi aiheutua kuluja, josta on saatavilla erillistä taloudellista informaatiota ja jonka toiminnan tulosta Kojamon ylin operatiivinen päätöksentekijä säännöllisesti tarkastelee tehdäkseen päätöksiä resurssien kohdistamisesta kyseiselle segmentille ja arvioidakseen sen tuloksellisuutta.

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

Lumo -liiketoimintaan kuuluvat konsernin emoyhtiö Kojamo Oyj ja konserniyhtiöistä 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 2020 loppuun mennessä. Osaan Lumo -liiketoimintaan kuuluvasta asuntoomaisuudesta kohdistuu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

VVO -liiketoimintaan kuuluvat ne konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2020 jälkeen. VVO -liiketoimintaan kuuluvissa yhtiössä on voitonjakorajoite ja niistä voidaan tulouttaa neljän prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille. Tuotontuloutusrajoitusten piiriin kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin 0,2 miljoonaa euroa. VVO -liiketoimintaan sisältyvistä asunnoista osaan ei kohdistu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

Toimintasegmentti-informaation laatimisperiaatteet ovat samat kuin konsernin laatimisperiaatteet.

Konserniyhdistelytoimenpiteet sisältävät pääasiassa konsernin yhteisien toimintojen kuluja, varoja ja velkoja.

Kojamo luopuu jaosta Lumo- ja VVO-liiketoimintaan vuoden 2019 alusta alkaen VVO-liiketoiminnan pienentymisen johdosta.

M€	Lumo 1-12/2018	VVO 1-12/2018	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2018
Vuokratuotot	343,3	11,4	0,1	354,8
Muut kiinteistöjen tuotot	4,0	0,1	-0,1	4,0
Sisäinen liikevaihto	0,2	0,0	-0,2	
Liikevaihto	347,6	11,5	-0,2	358,8
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-86,3	-3,2	0,0	-89,5
Korjaukset	-33,8	-1,6		-35,4
Nettovuokratuotto	227,5	6,7	-0,2	234,0
Hallinnon kulut	-37,4	-1,4	0,2	-38,6
Liiketoiminnan muut tuotot	2,0	0,0		2,1
Liiketoiminnan muut kulut	-1,0	0,0		-1,0
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	2,0		-0,9	1,0
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,1			0,1
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	127,5			127,5
Poistot ja arvonalentumiset	-0,8			-0,8
Liikevoitto	319,8	5,4	-0,9	324,2
Rahoitustuotot				3,2
Rahoituskulut				-50,3
Rahoitustuotot ja -kulut				-47,1
Osuus osakkuusyriytysten tuloksista				0,2
Voitto ennen veroja				277,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-34,1
Laskennallisten verojen muutos				-21,4
Tilikauden voitto				221,8
Investoinnit	364,4	0,8		365,2
Sijoituskiinteistöt	5 037,7	55,6	0,0	5 093,2
Osuudet osakkuusyriytksistä	2,2			2,2
Rahavarat	149,9	0,2		150,1
Muut varat	246,0	12,1	-18,2	239,9
Varat yhteensä	5 435,7	67,9	-18,2	5 485,4
Korolliset velat	2 464,0	39,2	-17,7	2 485,5
Muut velat	635,4	6,5	-0,2	641,7
Velat yhteensä	3 099,4	45,7	-17,9	3 127,2

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
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	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

Segmenttikohtainen erittely asiakassopimuksien myyntituotoista:

M€	Lumo 1-12/2018	VVO 1-12/2018	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2018
Vuokratuotot	343,5	11,4	-0,1	354,8
Vesimaksut	3,1	0,0		3,1
Saunamaksut	0,7	0,0		0,7
Yhteensä	347,2	11,5	-0,1	358,6

M€	Lumo 1-12/2017	VVO 1-12/2017	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2017
Vuokratuotot	305,3	30,1	-0,3	335,1
Vesimaksut	0,9	0,0		0,9
Saunamaksut	0,6	0,1		0,7
Yhteensä	306,8	30,2	-0,3	336,7

3. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja –tappiot ja Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut**Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot**

M€	1-12/2018	1-12/2017
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	2,1	3,0
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-1,1	-0,5
Yhteensä	1,0	2,5

Vuonna 2018 ostettiin OP Ryhmään kuuluvilta kiinteistörahastoilta 981 asuntoa ja 68 asuntoa kaupalla, jossa myyjänä oli Henna ja Pertti Niemistön kuvataidesäätiö – ARS FENNICA sr. Tilikauden aikana myytiin yhteensä 1 908 asuntoa, joista 1 594 asuntoa myytiin Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoimalle kiinteistörahastolle, Renger Investment Managementille ja Premico Groupille.

Vuonna 2017 merkittävimpana sijoituskiinteistöjen myyntinä toteutettiin 1 344 asunnon myynti Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle.

Liiketoiminnan muut tuotot

M€	1-12/2018	1-12/2017
Rakennuttamisen tuotot	0,1	0,2
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,0	0,0
Perintätoiminnan tuotot	1,8	1,5
Muut tuotot	0,2	0,3
Yhteensä	2,1	2,0

Liiketoiminnan muut kulut

M€	1-12/2018	1-12/2017
Rakennuttamisen kulut	1,0	0,4
Liiketoiminnan muut kulut		0,9
Yhteensä	1,0	1,3

Tilintarkastajan palkkiot

M€	1-12/2018	1-12/2017
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	0,3	0,2
Veroneuvonta		0,1
Neuvontapalvelut	0,2	0,1
Yhteensä	0,4	0,3

4. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

M€	1-12/2018	1-12/2017
Palkat	16,8	15,3
Maksupohjaiset eläkekulut	4,2	3,1
Muut henkilösivukulut	0,5	0,6
Yhteensä	21,5	19,0

Kojamon henkilöstö kuuluu vuosipalkkiojärjestelmän piiriin, joka perustuu sekä yhtiön yhteisten, että henkilökohtaisten tavoitteiden saavuttamiseen.

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetiedossa 29 Lähipiiritapahtumat.

	31.12.2018	31.12.2017
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	319	310

5. Poistot ja arvonalentumiset

Poistot hyödykeryhmittäin

M€	1-12/2018	1-12/2017
Aineettomat hyödykkeet	0,2	0,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,7	0,7
Yhteensä	0,8	1,1

Aineellisista tai aineettomista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumisia.

6. Tutkimus- ja kehitysmenot

M€	1-12/2018	1-12/2017
Tutkimus- ja kehitysmenot	0,1	0,2
Yhteensä	0,1	0,2

Kojamolla ei ole aktivoituja kehitysmenoja. Kehitystoiminta kohdistuu tuotekonseptien kehittämiseen, sähköisten palvelujen parantamiseen sekä tietojärjestelmien uudistamiseen.

7. Rahoitustuotot ja -kulut

M€	1-12/2018	1-12/2017
Osinkotuotot	0,0	0,1
Korkotuotot	1,0	0,9
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	1,6	3,7
Myyntivoitot käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	0,4	
Myyntivoitot myytävissä olevista rahoitusvaroista		0,3
Muut rahoitustuotot	0,2	0,1
Rahoitustuotot yhteensä	3,2	5,0
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenuon arvostettavista rahoitusveloista	-31,8	-26,4
Korkokulut korkojohdannaisista	-13,5	-16,5
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-2,8	-1,0
Myyntitappiot käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	0,0	
Myyntitappiot myytävissä olevista rahoitusvaroista		0,0
Muut rahoituskulut	-2,3	-1,6
Rahoituskulut yhteensä	-50,3	-45,5
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-47,1	-40,5
Laajan tuloksen erät		
M€	1-12/2018	1-12/2017
Rahavirran suojaukset	0,5	20,4
Myytävissä olevat rahoitusvarat		0,2
Yhteensä	0,5	20,6

Muutokset rahavirran suojauksista tulevat korkojohdannaisista.

8. Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:

M€	1-12/2018	1-12/2017
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	34,1	28,6
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	21,4	25,1
Yhteensä	55,5	53,7

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot:

2018

M€	Ennen veroja	Verovaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	0,5	-0,1	0,4
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,5	-0,1	0,4

2017

M€	Ennen veroja	Verovaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	20,4	-4,1	16,3
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,2	0,0	0,1
Yhteensä	20,6	-4,1	16,5

Tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma (verokanta 20 %):

M€	1-12/2018	1-12/2017
Tulos ennen veroja	277,3	266,7
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	55,5	53,3
Verovapaat tuotot / vähennyskelvottomat kulut	-0,1	0,0
Aiemmin kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden käyttö	-1,2	-0,6
Aiemmin vahvistetuista tappioista kirjattujen laskennallisten verosaamisten alaskirjaus	0,5	0,8
Verot aikaisemmilta tilikausilta	0,0	0,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,0	0,0
Hankitut ja myydyt sijoituskiinteistöt	-0,3	-0,9
Muut erät	1,2	1,2
Oikaisut yhteensä	0,0	0,4
Verot tuloslaskelmassa	55,5	53,7

9. Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana.

	1-12/2018	1-12/2017
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	221,8	212,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	229,5
Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton, €	0,93	0,93
Laimennettu, €	0,93	0,93

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

10. Sijoituskiinteistöt

M€	31.12.2018	31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	4 710,2	4 298,9
Hankitut sijoituskiinteistöt ^{*)}	338,9	338,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	23,7	25,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-109,6	-82,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,6	3,3
Siirrot omaan käyttöön	0,0	0,0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	127,5	126,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12. ^{**)}	5 093,2	4 710,2

^{*)} Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

^{**)} Sisältää 31.12.2017 Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokiteltuja sijoituskiinteistöjä 3,7 M€.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos 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 ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaisia rajoituksia.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusluokittain

M€	31.12.2018	31.12.2017
Kauppa-arvo	4 384,7	3 787,1
Tuottoarvo	293,4	395,3
Tasearvo	415,1	527,8
Yhteensä	5 093,2	4 710,2

Käyvät arvot sisältävät 31.12.2017 Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt yhteensä 3,7 miljoonaa euroa. 31.12.2018 ei ollut Myytävänä olevia pitkäaikaisia varoja.

Asuntojen lukumäärä	31.12.2018	31.12.2017
Kauppa-arvo	28 169	26 467
Tuottoarvo	2 857	3 788
Tasearvo	3 687	4 128
Yhteensä	34 713	34 383

Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessi

Kauppa-arvomenetelmässä arvonnäärityksen perusteena käytetään Kiinteistövälitysalan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kohdekohtaiseen kauppa-arvoon tehdään oikaisu vuokratalon kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella. Alla on esitetty merkittävimmät oikaisutyypit ja niiden perusteet:

Kauppa-arvomenetelmällä arvostettavien kiinteistöjen kauppa-arvoista tehtävät vähennykset ja lisäykset

Vuokratolovähennys	-5 %
Yhtiömuotovähennys	-4 %
Rakennukseen ja sijaintiin kohdistuva muuttuja	-30% - +25%
Huoneistojen kuntoon ja rakenteisiin kohdistuva muuttuja	-20% - +10%
Realisointitapavähennys (kasvukeskusten ulkopuoliset kohteet)	-30% - 0%
Julkisivu- ja LVIS-korjaukset (suunnitteilla -% / äskettäin tehty + %)	-15% - +8%

Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot aluekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla.

Hankintamenomenetelmässä (tasearvomenetelmässä) kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää (1.1.2015) kertyneillä poistoilla vähennettynä.

Edellä mainittuja arvostusmenetelmiä on kuvattu myös liitetiedon 1. Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet osiossa Arvostusmenetelmät.

Kun tuottoarvokohteiden rajoitukset päättyvät, ne siirretään arvostettavaksi kauppa-arvomenetelmällä. Kun tasearvokohteiden vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät, ne siirretään arvostettavaksi kauppa-arvomenetelmällä. Kun kyseiset kohteet siirretään kauppa-arvomenetelmän piiriin, ne arvostetaan samalla tavalla kuin kaikki muutkin kauppa-arvomenetelmän piirissä olevat kohteet. Arvostusmenetelmän muutos vaikuttaa kohteen käypään arvoon.

Kojamossa sijoituskiinteistöjen arvonnääritys tehdään yhtiössä sisäisesti neljännesvuosittain. Arvioinnin tulokset raportoidaan johtoryhmälle, tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle. Arvonnääritys-

prosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen käyvän arvon arviointiin vaikuttavat tekijät käydään läpi neljännesvuosittain toimitusjohtajan ja talousjohtajan kanssa Kojamon raportointiaikataulun mukaisesti. Neljännesvuosittain ulkopuolinen riippumaton asiantuntija Realia Management Oy antaa lausunnon Kojamon omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilojen arvonmäärityksessä sovelletuista arviointimeteodeista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi		31.12.2018			
Muutos %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet, M€					
Kauppahintojen muutos	-438,5	-219,2		219,2	438,5
Tuottoarvokohteet, M€					
Tuottovaatimus	32,0	15,2		-13,7	-26,2
Vuokratuotot	-49,8	-24,9		24,9	49,8
Hoitokulut	19,0	9,5		-9,5	-19,0
Tuottoarvokohteiden taloudellinen vuokrausaste (muutos prosenttiyksikköä)					
Vuokratuotot, M€	-0,8	-0,4	0 %	1 %	2 %
Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi		31.12.2017			
Muutos %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet, M€					
Kauppahintojen muutos	-378,7	-189,4		189,4	378,7
Tuottoarvokohteet, M€					
Tuottovaatimus	43,7	20,7		-18,7	-35,7
Vuokratuotot	-66,9	-33,5		33,5	66,9
Hoitokulut	25,2	12,6		-12,6	-25,2
Tuottoarvokohteiden taloudellinen vuokrausaste (muutos prosenttiyksikköä)					
Vuokratuotot, M€	-0,8	-0,4	0 %	1 %	2 %

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

Vuoden 2018 tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvien asuinhuoneistojen 2 857 (3 788) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 6,1 (6,1) prosenttia ja liikehuoneistojen 414 (423) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 9,3 (9,4) prosenttia.

Kojamolla on hankintasitoumuksia uudistuotanto- ja peruskorjauskohteista, jotka on esitetty liitteessä 28.

Aktivoidut vieraan pääoman erät

M€	31.12.2018	31.12.2017
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,6	3,3
Yhteensä	2,6	3,3

Aktivointikorkokanta oli 2,2 (2,2) prosenttia.

11. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Vuonna 2018 Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ei ollut. Vuonna 2017 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät koostuvat kahdesta erillistontista.

M€	31.12.2018	31.12.2017
Sijoituskiinteistöt		3,7
Varat yhteensä		3,7
Nettotasearvo		3,7

Sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon tilinpäätöksessä (käyvän arvon hierarkiataso 3).

12. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	Maa-alueet	Liittymis- maksut	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2018	5,5	0,2	28,2	3,5	1,6	38,8
Lisäykset				0,2		0,2
Hankintameno 31.12.2018	5,5	0,2	28,2	3,6	1,6	39,0
Kertyneet poistot 1.1.2018			-5,1	-2,8	-0,1	-7,9
Tilikauden poistot			-0,4	-0,3	0,0	-0,7
Kertyneet poistot 31.12.2018			-5,5	-3,0	-0,1	-8,5
Kirjanpitoarvo 1.1.2018	5,5	0,2	23,1	0,7	1,5	31,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	5,5	0,2	22,7	0,6	1,5	30,5

M€	Maa-alueet	Liittymis- maksut	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	5,5	0,2	28,2	3,7	1,6	39,0
Lisäykset				0,7		0,7
Vähennykset				-0,9		-0,9
Hankintameno 31.12.2017	5,5	0,2	28,2	3,5	1,6	38,8
Kertyneet poistot 1.1.2017			-4,6	-3,4	-0,1	-8,1
Tilikauden poistot			-0,4	-0,3	0,0	-0,7
Vähennykset				0,9		0,9
Kertyneet poistot 31.12.2017			-5,1	-2,8	-0,1	-7,9
Kirjanpitoarvo 1.1.2017	5,5	0,2	23,5	0,3	1,5	31,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	5,5	0,2	23,1	0,7	1,5	31,0

13. Aineettomat hyödykkeet

M€	Oikeudet	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2018	2,5	2,4	4,9
Hankintameno 31.12.2018	2,5	2,4	4,9
Kertyneet poistot 1.1.2018	-2,3	-2,1	-4,5
Tilikauden poistot	-0,1	-0,1	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.2018	-2,4	-2,2	-4,6
Kirjanpitoarvo 1.1.2018	0,1	0,3	0,4
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	0,1	0,2	0,2

M€	Oikeudet	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	2,6	3,0	5,6
Lisäykset	0,1	0,0	0,1
Vähennykset	-0,1	-0,7	-0,8
Hankintameno 31.12.2017	2,5	2,4	4,9
Kertyneet poistot 1.1.2017	-2,3	-2,5	-4,8
Tilikauden poistot	-0,1	-0,3	-0,4
Vähennykset	0,1	0,7	0,8
Kertyneet poistot 31.12.2017	-2,3	-2,1	-4,5
Kirjanpitoarvo 1.1.2017	0,2	0,5	0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	0,1	0,3	0,4

14. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain

M€	Tasearvo yhteensä	31.12.2018			Käypä arvo yhteensä
		TASO 1	TASO 2	TASO 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkejohtannaissaamiset	0,8		0,8		0,8
Sähköjohtannaissaamiset	1,4	1,4			1,4
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset					
	173,0	165,3	7,0	0,6	173,0
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Rahavarat	150,1		150,1		150,1
Myyntisaamiset	5,2				5,2
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkejohtannaisvelat	44,7		44,7		44,7
Sähköjohtannaisvelat	0,0	0,0			0,0
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 195,9		1 192,2		1 192,2
Joukkovelkakirjalainat	1 289,7	1 276,3			1 276,3
Ostovelat	12,7				12,7

M€	Tasearvo yhteensä	31.12.2017			Käypä arvo yhteensä
		TASO 1	TASO 2	TASO 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkejohtannaissaamiset	6,3		6,3		6,3
Sähköjohtannaissaamiset	0,2	0,2			0,2
Myytävässä 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					
Korkejohtannaisvelat	48,3		48,3		48,3
Sähköjohtannaisvelat	0,2	0,2			0,2
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 489,3		1 489,8		1 489,8
Joukkovelkakirjalainat	793,8		800,0		800,0
Ostovelat	20,0				20,0

Lainojen käypä arvo vaihtuvakorkoisilla lainoilla on sama kuin lainojen nimellisarvo, koska lainojen marginaalit vastaavat uusien lainojen marginaaleja. Joukkovelkakirjalainat siirrettiin 30.6.2018 käyvän arvon tasolta 2 tasolle 1 kun yhtiö siirtyi määrittämään joukkovelkakirjalainojen käyvän arvon perustuen markkinanoteerauksiin. Muiden kiinteäkorkoisten velkojen käypä arvo perustuu diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

Korkojohdannaisten tarkempi erittely suojauslaskentaan kuuluvien ja ei-suojauslaskentaan kuuluvien johdannaisten käyvistä arvoista on esitetty liitetiedossa 22.

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:

Instrumentille on olemassa aktiivisilla markkinoilla noteerattu markkinahinta, joka voi olla johdettu suoraan tai epäsuoraan noteeratuista markkinatiedoista. Käyvät arvot ovat määritetty arvostusmenetelmien avulla. Niiden taustalla on syöttötietona markkinahintanoteerauksia sisältäen mm. markkinakorkoja, luottomarginaaleja ja tuottokäyriä.

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	31.12.2018	31.12.2017
Tilikauden alussa	0,5	0,6
Muutos	0,1	-0,1
Tilikauden lopussa	0,6	0,5

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset hierarkiatasolla 3 ovat sijoituksia noteeraamattomiin osakkeisiin ja ne arvostetaan pääosin hankintamenuon, koska niiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää toimivan markkinan puuttuessa. Näiden erien kohdalla arvioidaan, että hankintamenu on asianmukainen arvio käyvästä arvosta.

15. Pitkäaikaiset saamiset

M€	31.12.2018	31.12.2017
Lainasaamiset osakkuusyrittäiltä	0,2	0,3
Muut pitkäaikaiset saamiset	1,6	1,6
Lainasaamiset muilta	3,1	3,0
Pitkäaikaiset siirtosaamiset	0,3	0,4
Yhteensä	5,3	5,3

16. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuodelta 2018 ovat seuraavat:

M€	1.1.2018	Kirjattu tulos- vaikutteisesti *)	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2018
Laskennalliset verosaamiset					
Verotuksessa vahvistetuista tappioista	0,6	0,6			1,2
Rahoituksen suojauslaskennasta	7,3		0,0		7,3
Sähköjohdannaisten arvostamisesta käypään arvoon	0,0	0,0			0,0
Muut erät/siirrot	3,0	-0,7		0,1	2,4
Yhteensä	10,9	-0,2	0,0	0,1	10,8
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon sekä asuintalovaruksista	476,7	20,0		0,3	497,0
Rahoituksen suojauslaskennasta	1,3		0,1		1,3
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta käypään arvoon	0,1			-0,1	
Sähköinsturmenttien arvostamisesta käypään arvoon	0,0	0,2			0,3
Muut erät/siirrot	0,2	0,1		0,2	0,5
Yhteensä	478,3	20,4	0,1	0,3	499,0

*) IPO-kulujen laskennallinen vero kirjattu omaan pääomaan 0,9 M€, ei sisälly laskennallisiin verosaamisiin.

M€	1.1.2017	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2017
Laskennalliset verosaamiset					
Verotuksessa vahvistetuista tappioista	0,9	-0,3			0,6
Rahoituksen suojauslaskennasta	10,6		-3,3		7,3
Sähköjohdannaisten arvostamisesta käypään arvoon	0,1	-0,1			0,0
Muut erät/siirrot	3,8	-0,9		0,0	3,0
Yhteensä	15,4	-1,2	-3,3	0,0	10,9
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon sekä asuintalovaruksista	452,6	23,9		0,1	476,7
Rahoituksen suojauslaskennasta	0,5		0,8		1,3
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta käypään arvoon	0,1		0,0		0,1
Sähköinsturmenttien arvostamisesta käypään arvoon	0,0	0,0			0,0
Muut erät/siirrot	0,2	0,0			0,2
Yhteensä	453,4	23,9	0,8	0,1	478,3

**Kirjaamattomien vahvistettujen
tappioiden ikäjakauma**

Vanhemmisvuosi	2019-2020	2021-2022	2023-2024	2025-2026	2027-2028	Yhteensä
Vahvistettu tappio	0,3	0,5	0,5	0,4	0,5	2,2
Kirjaamaton laskennallinen vero	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,4

17. Vaihto-omaisuus

M€	31.12.2018	31.12.2017
Vaihto-omaisuusasunnot	0,4	0,6
Yhteensä	0,4	0,6

18. Myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	31.12.2018	31.12.2017
Myyntisaamiset	5,2	6,7
Saamiset osakkuusyrityksiltä	0,0	0,0
Lainasaamiset	0,3	0,6
Muut saamiset	1,2	0,2
Siirtosaamiset	1,5	1,3
Yhteensä	8,3	8,8

Siirtosaamisten erittely	31.12.2018	31.12.2017
Vuokraustoiminta	0,4	0,6
Ennakkomaksut	0,2	0,5
Korot	0,0	0,0
Muut siirtosaamiset	0,9	0,2
Yhteensä	1,5	1,3

Vuokrasopimukset ovat pääosin yhden kuukauden irtisanomisajalla olevia sopimuksia. Myynti- ja muiden saamisten käypä arvo vastaa niiden kirjanpitoarvoa.

19. Rahavarat

M€	31.12.2018	31.12.2017
Käteinen raha ja pankkitilit	150,1	117,8
Yhteensä	150,1	117,8

20. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

M€	Osakkeiden lukumäärä (milj. kpl)	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
1.1.2018	7,4	58,0	35,8	-23,7	17,9	87,9
Laadintaperiaatteen muutos				-0,5		-0,5
Liiketoimet omistajien kanssa	239,7				146,6	146,6
Muut laajan tuloksen erät				0,4		0,4
31.12.2018	247,1	58,0	35,8	-23,9	164,4	234,4

M€	Osakkeiden lukumäärä (milj. kpl)	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
1.1.2017	7,4	58,0	35,8	-40,2	17,9	71,5
Muut laajan tuloksen erät				16,5		16,5
31.12.2017	7,4	58,0	35,8	-23,7	17,9	87,9

Kojamo Oyj:llä on yksi osakelaji, osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Kojamo Oyj:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2018 oli 247 144 399.

Kojamo listautui kesäkuussa 2018 Nasdaq Helsingin pörssilistalle. Listautumisen yhteydessä järjestetyssä osakeannissa Kojamo laski liikkeeseen 17 665 039 uutta osaketta ja keräsi yhteensä noin 150 miljoonan euron bruttovarat. Osakeanti kasvatti konsernin omaa pääomaa 146,6 miljoonalla eurolla. Kojamon listautumiseen liittyvät kulut olivat 4,9 miljoonaa euroa, josta 4,3 miljoonaa euroa kirjattiin listautumisantiin liittyvinä menoina sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon saatuja varoja vastaan vähennettynä 0,9 miljoonan euron laskennallisella verolla. Listautumisen yhteydessä henkilöstö merkitsi 179 800 osaketta henkilöstöannissa. Henkilöstöosakkeiden osakekohtainen merkintähinta 7,65 euroa oli 10 prosenttia alhaisempi kuin listautumisessa muille tarjottujen osakkeiden merkintähinta. Henkilöstön saama alennus, 152 830,00 euroa, on kirjattu osakeperusteisena maksuna kokonaisuudessaan muihin henkilöstökuluihin ja sen vastakirjaus on tehty omaan pääomaan.

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Ylikurssirahasto

- Kojamo Oyj:llä ei ole sellaisia voimassa olevia instrumentteja, jotka uuden osakeyhtiölain myötä kerryttäisi ylikurssirahastoa. Rahasto on syntynyt aiemman osakeyhtiölain aikana.

Käyvän arvon rahasto

- Käyvän arvon rahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset. Myytävissä olevien sijoitusten käypien arvojen muutokset on kirjattu käyvän arvon rahastoon 1.1.2018 saakka.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

- Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin, kuin sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Osingot

- Osinkoa on vuonna 2018 maksettu 6,80 euroa/osake. Tilinpäätöspäivän 31.12.2018 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,29 euroa/osake.

Kojamon omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

- Vuonna 2018 Kojamon kertyneisiin voittovaroihin 2 123,7 (1 950,6) miljoonaa euroa sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvää voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 299,6 (383,9) miljoonaa euroa. Voitonjakorajoitusten alainen oma pääoma sisältää sijoituskiinteistöjen arvostamisen käypään arvoon.
- Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyysäännösten tuotontuloutusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

Voimassa olevat valtuutukset

Hallituksella on valtuutus päättää yhdestä tai useammasta osakeannista tai erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä. Antia voidaan käyttää enintään 1 480 512 osakkeen antiin yhtiössä tai enintään 600 978 yhtiön hallussa olevien osakkeiden luovuttamiseen.

Hallituksella on valtuutus päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Hankittavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 18 163 555 osaketta, ei kuitenkaan yhteensä enempää kuin 7 prosenttia kaikista osakkeista osakkeiden hankintahetken tilanteen mukaan laskettuna. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla ja hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa.

21. Korolliset velat

Pitkäaikaiset velat

M€	31.12.2018	31.12.2017
Joukkovelkakirjalainat	1 289,7	793,8
Lainat rahoituslaitoksilta	995,2	1 125,3
Korkotukilainat	104,0	187,7
Muut lainat	2,8	3,0
Yhteensä	2 391,7	2 109,8

Lyhytaikaiset velat

M€	31.12.2018	31.12.2017
Lainat rahoituslaitoksilta	25,1	48,4
Korkotukilainat	12,1	64,8
Muut lainat	6,7	7,0
Yritystodistukset	50,0	52,9
Yhteensä	93,9	173,2

Korolliset velat yhteensä **2 485,5** **2 283,0**

Rahoituksesta johtuvien velkojen muutokset

M€	31.12.2017	Rahavirrat	Ei raha- vaikutteiset muutokset	31.12.2018
Pitkäaikaiset velat	2 109,8	207,1	74,7	2 391,7
Lyhytaikaiset velat	173,1	-3,2	-76,0	93,9
Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista	2 283,0	203,9	-1,3	2 485,5

Pitkäaikaisten velkojen rahavirroista johtuvat muutokset koostuvat lainojen nostoista 500,0 miljoonaa euroa ja lainojen lyhennyksistä -292,9 miljoonaa euroa. Pitkäaikaisten velkojen muutokset, joihin ei liity rahavirtaa, koostuvat pääosin siirroista lyhytaikaisiin velkoihin. Lyhytaikaisten velkojen rahavirroista johtuvat muutokset koostuvat pääosin yritystodistuslainojen ja limiittien nostoista 338,8 miljoonaa euroa ja lyhennyksistä -342,0 miljoonaa euroa. Lyhytaikaisten velkojen muutokset, joihin ei liity rahavirtaa, johtuvat pitkäaikaisten velkojen siirrosta lyhytaikaisiin velkoihin.

Kojamo laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan 7.3.2018. Joukkovelkakirjalaina on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Euromääräisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 7 vuotta ja joukkovelkakirjalaina erääntyy 7.3.2025. Lainalle maksetaan kiinteää 1,625 % vuotuista kuponnikorkoa. Vuonna 2017 Kojamo Oyj laski liikkeeseen vakuudettoman 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan, joka on myös listattu Irlannin pörssiin. Laina erääntyy vuonna 19.6.2024 ja sen kiinteä kuponnikorko on 1,50 %. Molemmilla lainoilla on Moody'sin Baa2-luottoluokitus. Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät lisäksi vuosina 2013 ja 2016 liikkeeseen lasketut joukkovelkakirjalainat. Vuonna 2013 liikkeeseen laskettu 100 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalaina erääntyy vuonna 2020. Lainalle maksetaan 3,25 % kiinteää vuotuista korkoa. Vuonna 2016 laskettiin liikkeeseen 200 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalaina, joka on listattu Nasdaq Helsinkiin. Laina erääntyy vuonna 2023 ja sen kiinteä kuponnikorko on 1,625 %.

Muut pitkäaikaiset lainat sisältää Lumo Kodit Oy:n Tampereen kaupungilta vuonna 2001 saaman 2,4 miljoonan euron suuruisen pääomalainan. Lainan korko on 6kk euribor-korko + 0,75 %. Laina maksetaan takaisin 20 vuoden kuluessa lainan myöntämisestä.

22. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	Positiivinen	31.12.2018		31.12.2017	
		Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,8	-36,5	-35,7	-33,3	-33,3
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	0,0	-8,2	-8,2	-8,7	-8,7
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa				0,0	0,0
Sähköjohdannaiset	1,4	0,0	1,3	0,0	0,0
Yhteensä	2,2	-44,7	-42,5	-42,0	-42,0

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	31.12.2018	31.12.2017
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	948,3	1 439,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	48,9	44,8
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa		63,1
Yhteensä	997,2	1 546,9
Sähköjohdannaiset, MWh	162 167	183 957

Suojauslaskentaan kuuluvat erät

M€	Nimellisarvo		Johdannaisten käypä arvo			Tehokas osa	Tehoton osa
	Suojattavat lainat	Korkojohdannaiset	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Kirjattu omaan pääomaan	Kirjattu tuloslaskelmaan
31.12.2018							
Rahavirran suojaus	768,0	948,3	0,8	-36,5	-35,7	0,5	
31.12.2017							
Rahavirran suojaus	911,0	1 439,0	6,3	-39,6	-33,3	20,4	

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 0,5 (20,4) miljoonaa euroa. Rahavirran suojaustuloksista siirrettiin laajan tuloksen eristä tulosvaikutteiseksi 0,9 (0,0) miljoonaa euroa. Korkojohdannaisilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen nousulta. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2019-2035. Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 6,3 (6,6) vuotta. Sähköjohdannaisilla suojaudutaan sähkön hinnan nousua vastaan ja ne erääntyvät vuosina 2019 - 2022. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa. Johdannaisten realisoimattomat arvostusvoitot ja -tappiot esitetään taseessa lyhyt- ja pitkäaikaisissa varoissa tai veloissa Johdannaissopimukset –erässä.

23. Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat

Varaukset		
M€	31.12.2018	31.12.2017
Varaukset	0,6	0,8

Varauksiin sisältyy Lumo Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) perustajarakennuttamisen takuu-/10-vuotisvarauksia kokemusperäiseen arvioon perustuen yhteensä 0,6 (0,8) miljoonaa euroa.

Muut pitkäaikaiset velat

M€	31.12.2018	31.12.2017
Siirtovelat	0,0	0,8
Saadut vuokravakuusmaksut	5,3	5,6
Muut velat, investoinnit	8,7	8,5
Yhteensä	14,0	14,8

24. Ostovelat ja muut velat

M€	31.12.2018	31.12.2017
Saadut ennakot	6,1	5,1
Ostovelat	12,7	20,0
Muut velat	12,5	16,5
Siirtovelat	38,6	28,7
Yhteensä	69,9	70,4

Siirtovelkojen erittely	31.12.2018	31.12.2017
Vuokraustoiminta	3,2	1,6
Investoinnit	10,3	5,7
Palkat sosiaalikuluihin	6,0	7,1
Korot	18,9	14,1
Muut siirtovelat	0,2	0,2
Yhteensä	38,6	28,7

25. Rahoitusriskien hallinta

Kojamon liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä hallitaan Kojamo Oyj:n hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti. Tavoitteena on suojata Kojamo rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoitusriskien hallinta on keskitetty Kojamon rahoitusyksikköön.

Korkoriski

Merkittävin rahoitusriski kohdistuu lainasalkun korkokustannusten heilahteluun, jota hallitaan kiinteällä korolla ja korkojohdannaisilla. Suurin korkoriski liittyy lainoihin rahoituslaitoksilta, joukkovelkakirjalainoihin sekä yritystodistuksiin, joiden korkoriskiä suojataan Kojamon rahoituspolitiikan mukaisesti korkojohdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50 - 100 prosenttia. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisten ja korkojohdannaisilla suojattujen lainojen osuus (suojausaste) oli 94 (111) prosenttia.

Korkotukilainojen korkoriskiä alentaa valtion korkotuki. Korkotukilainoja ei ole suojattu korkojohdannaisilla.

Markkinakorkojen muutosten vaikutusta tuloslaskelmaan ja omaan pääomaan on arvioitu alla olevassa taulukossa. Tuloslaskelmaan vaikuttava korkopositio sisältää vaihtuvakorkoiset lainat sekä korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa. Vaikutus omaan pääomaan tulee suojauslaskentaan kuuluvien korkojohdannaisien käyvän arvon muutoksista. Joissain markkinalainasopimuksissa on ehto, että viitekoron arvo on vähintään nolla. Markkinakorkojen ollessa tällä hetkellä negatiivisia, koronvaihtosopimuksissa voidaan joutua maksamaan sekä kiinteää että vaihtuvaa korkoa.

M€	31.12.2018				31.12.2017			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-5,9	0,2			-7,7	0,3		
Korkojohdannaiset	10,9	-1,1	59,7	-6,3	11,3	-1,2	94,1	-9,9
Vaikutus yhteensä	4,9	-0,9	59,7	-6,3	3,6	-0,8	94,1	-9,9

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

Maksuvalmius- ja jälle-rahoitusriski

Kojamon maksuvalmius turvataan riittävien kassavarojen, yritystodistusohjelman sekä sitä tukevien luottolimiittien avulla. Vuokrausliiketoiminnan rahavirta on tasainen ja rahoituksen riittävyyttä seurataan säännöllisesti kassaennusteiden avulla.

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella erinomainen. Konsernin rahavarat olivat tilikauden lopussa 150,1 miljoonaa euroa ja rahoitusvarat 172,3 miljoonaa euroa. Maksuvalmiuden turvaamiseksi Kojamon käytössä on emoyhtiön 250 miljoonan euron suuruinen yritystodistusohjelma, 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit sekä 5 miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti. Tilikauden lopussa yritystodistusohjelmasta oli laskettu liikkeeseen 50,0 miljoonaa euroa. Luottolimiittejä ei ollut käytössä tilinpäätöshetkellä. Lisäksi Euroopan investointipankin myöntämä 95 miljoonan rahoitus oli tilinpäätöshetkellä käyttämättä.

Alla olevassa taulukossa on esitetty konsernin sitovien nostamattomien luottolimiittien erääntyminen. Luottolimiitit ovat vapaasti nostettavissa konsernin rahoitustarpeen mukaisesti.

Sitovien luottolimiittien erääntyminen

M€	Alle	1-2	2-5	Yhteensä
	vuoden kuluessa	vuoden kuluessa	vuoden kuluessa	
31.12.2018				
Nostamattomat sitovat luottolimiitit		20,0	280,0	300,0
31.12.2017				
Nostamattomat sitovat luottolimiitit	25,0		275,0	300,0

Rahamarkkinoiden toimintaan on vaikuttanut kiristynyt pankkisääntely, mikä on heijastunut pankkien lainanantoon ja rahoituksen hintaan. Kojamon vahvan taloudellisen aseman ja vakaan kassavirran vuoksi rahoituksen saatavuusriskiä ei arvioida merkittäväksi.

Rahoituksen saatavuus varmistetaan ylläpitämällä Kojamon hyvää mainetta rahoittajien keskuudessa ja säilyttämällä tarkoituksenmukainen omavaraisuusaste. Rahoituksen saatavuusriskiä pie-

ennetään hajauttamalla lainasalkku maturiteettien ja rahoitusinstrumenttien osalta sekä laajentamalla rahoittajapohjaa. Suuriin lainojen erääntymisiin valmistaudutaan riittävän ajoissa.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty rahoitusvelkojen sopimusperusteisten takaisinmaksujen ja korkojen kassavirrat.

31.12.2018	1 vuoden	2-5 vuoden	6-10 vuoden	11-15	
M€	aikana	aikana	aikana	vuoden	Myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	22,1	382,0	1 042,6	0,0	0,0
Lainat rahoituslaitoksilta	35,2	490,7	447,9	66,8	50,8
Korkotukilainat	12,8	75,6	3,4	4,4	25,4
Yritystodistukset	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut lainat	0,2	2,8	6,3	0,0	0,0
Korkojohdannaiset	12,8	47,3	30,7	7,5	1,4
Ostovelat	12,7				
Yhteensä	145,7	998,4	1 530,9	78,7	77,6

31.12.2017	1 vuoden	2-5 vuoden	6-10 vuoden	11-15	
M€	aikana	aikana	aikana	vuoden	Myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	14,0	149,5	718,3	0,0	0,0
Lainat rahoituslaitoksilta	60,1	518,6	524,9	86,7	58,4
Korkotukilainat	67,0	159,6	3,2	4,2	25,4
Yritystodistukset	53,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut lainat	0,2	3,0	6,3	0,0	0,0
Korkojohdannaiset	16,1	49,1	33,8	8,0	2,7
Ostovelat	20,00				
Yhteensä	230,5	879,7	1 286,6	98,8	86,5

Sähköjohdannaiset liittyvät olennaisesti fyysisiin sähköntoimituksiin ja niiden tulokset huomioidaan sähkölaskuilla ostetun sähkön hinnassa. Siten niitä ei raportoida osana konsernin rahoitusvelkojen kassavirtataulukkoa.

Hintariski

Kojamo käyttää sähköjohdannaisia suojautuakseen sähkön hintariskiltä. Sähköjohdannaisilla suojataan erittäin todennäköisiä tulevia sähköostoja ja sähköjohdannaisien kaupankäynti on ulkoistettu ulkopuoliselle asiantuntijalle. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa.

Kojamon ylimääräiset kassavarat voidaan sijoittaa rahapolitiikassa hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin kohdistuu hintariskiä, jota hallitaan sijoitusomaisuutta hajauttamalla. Sijoituksiin ei liity valuuttariskiä.

Sähköjohdannaisien herkkyys markkinahinnan +/-10% muutoksille on esitetty alla olevissa taulukoissa.

31.12.2018

M€	Tuloslaskelma	
	10 %	-10 %
Sähköjohdannaiset	0,4	-0,4

31.12.2017

M€	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	10 %	-10 %	10 %	-10 %
Sähköjohdannaiset	0,3	-0,3		
Myytavissä olevat rahoitusvarat			4,6	-4,6
Vaikutus yhteensä	0,3	-0,3	4,6	-4,6

Laskelmat eivät sisällä laskennallista verovaikutusta.

Kojamon käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat tasolla 1 ja 2 ovat kassanhallintaan soveltuvia vähäriskisiä sijoituksia lyhyen koron rahastoihin tai muihin erittäin likvideihin sijoituksiin, jotka voidaan lunastaa lyhyessä ajassa. Hintojen yhden prosenttiyksikön nousun (laskun) vaikutus tuloslaskelmaan olisi 1,7 (-1,7) miljoonaa euroa. Tasolle 3 luokitellut rahoitusvarat koostuvat lähinnä strategisista sijoituksista noteeraamattomiin osakkeisiin. Näiden hintojen yhden prosenttiyksikön nousun (laskun) vaikutus tuloslaskelmaan olisi 0,0 (0,0) miljoonaa euroa. Luvuissa ei ole huomioitu verovaikutusta.

Luottoriski

Kojamolla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. Myyntisaamisista valtaosa koostuu vuokrasaamisista, jotka ovat hyvin hajautuneet. Vuokrasaatavien luottoriskiä pienentää lisäksi vuokravakuuksien käyttö. Luottoriskiä analysoidaan sekä myyntisaamisten ikäjakauman että perintätoimen onnistumisten perusteella ja sen arvioidaan pysyvän nykyisellä tasolla.

Myyntisaamisten ikäjakauma

M€	31.12.2018		31.12.2017	
Alle kuukauden	1,5	28,3 %	1,5	22,0 %
1-3 kuukautta	2,8	54,4 %	2,9	43,9 %
3-6 kuukautta	0,5	10,6 %	2,1	31,7 %
6-12 kuukautta	0,3	5,8 %	0,2	2,5 %
Yli vuosi	0,0	0,9 %	0,0	0,1 %
Yhteensä	5,2	100,0 %	6,7	100,0 %

Rahoitustoimintaan liittyy sijoitusten ja johdannaissopimusten osalta vastapuoliriskiä. Riskiä hallitaan valitsemalla vakavaraisia vastapuolia ja riittävällä hajautuksella.

Valuuttariski

Kojamon kassavirrat ovat euromääräisiä eikä liiketoimintaan sisälly valuuttariskejä.

Pääomarakenteen hallinta

Kojamon pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on optimoida pääomarakenne suhteessa kulloinkin vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tavoitteena on pääomarakenne, joka parhaiten varmistaa Kojamon pitkän ajan strategiset toimintaedellytykset ja tukee yhtiön kasvutavoitteita.

Kojamon pääomarakenteeseen vaikuttavat tuloksen lisäksi mm. investoinnit, omaisuuden myynnit, ostot, osingonjako ja oman pääoman ehtoiset järjestelyt sekä käypään arvoon arvostaminen.

Kojamon strategisina tavoitteina on yli 40 prosentin omavaraisuusaste sekä alle 50 prosentin Loan to Value (LTV). Kojamon omavaraisuusaste 31.12.2018 oli 43,0 (41,3) prosenttia ja Loan to Value (LTV) 31.12.2018 oli 45,9 (46,0) prosenttia. Kojamon korollinen vieras pääoma oli 2 485,5 (2 283,0) miljoonaa euroa.

Kojamon vakuudettomiin rahoitussopimukseen sisältyy rahoituskovenantteja, jotka mittaavat velkaantumistasetta, vakuudellisten lainojen osuutta sekä liiketoiminnan kykyä selvittää koroista. Kojamo täytti tilikaudella sopimusten ehdot.

Eräiden rahoitussopimusten ehtojen mukaan konsernin Loan to Value:n (LTV) tulee olla alle 60 prosenttia ja korkokatteen vähintään 1,8. Tilinpäätöshetkellä korkokate oli 4,3 (4,2).

Kojamo Oyj:n vakuudettomien joukkovelkakirjalainojen ehtojen mukaan konsernin vakavaraisuusasteen (solvency ratio) tulee alittaa 0,65, vakuudellisten lainojen osuus taseesta (secured solvency ratio) tulee olla alle 0,45 ja korkokatteen (coverage ratio) tulee olla vähintään 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakavaraisuusaste oli 0,43 (0,44), vakuudellisten lainojen osuus taseesta oli 0,25 (0,34) ja korkokate oli 4,3 (4,2).

26. Muut vuokrasopimukset

Tontinvuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

M€	31.12.2018	31.12.2017
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	3,6	3,4
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	13,9	13,6
Yli viiden vuoden kuluttua	118,8	117,9
Yhteensä	136,4	134,9

Vuokrasopimukset ovat pääasiassa tontin vuokrasopimuksia kunnilta ja kaupungeilta. Jäljellä olevien sopimusten kestoajat ovat maksimissaan 99 vuotta ja keskimäärin 28 vuotta.

Muut vuokrasopimukset

Muut vuokrasopimukset, autot	31.12.2018	31.12.2017
Seuraavana tilikautena maksettavat	0,7	0,7
2-5 vuoden kuluessa maksettavat	1,0	1,2
Yhteensä	1,6	1,9

Muut vuokrasopimukset ovat leasing-autosopimuksia, joiden sopimusten pituus on neljä vuotta.

27. Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut

M€	1-12/2018	1-12/2017
Poistot	0,8	1,1
Rahoitustuotot- ja kulut	47,1	40,5
Tuloverot	55,5	53,7
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,2	-0,1
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-127,5	-126,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-1,0	-2,5
Muut oikaisut	2,4	-0,1
Yhteensä	-22,8	-33,5

28. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

M€	31.12.2018	31.12.2017
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 367,0	1 656,9
Annetut kiinnitykset	1 451,2	1 851,1
Pantatut osakkeet*)	257,1	276,9
Pantatut vakuudet yhteensä	1 708,3	2 127,9
Muut annetut vakuudet		
Kiinnitykset ja osakkeet	31,7	32,0
Takaukset**)	326,8	373,4
Talletusvakuudet	0,1	
Muut annetut vakuudet yhteensä	358,6	405,4

*) 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.

Investointeihin liittyvät hankintasuoritteet

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät hankintasuoritteet, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon:

M€	31.12.2018	31.12.2017
Rakenteilla oleva uudistuotanto	77,8	99,6
Uudistuotannon esisopimukset	60,3	101,5
Peruskorjaukset	21,2	11,5
Yhteensä	159,3	212,7

Muut vastuut

Arvonlisäveron tarkistusvastuut

M€	31.12.2018	31.12.2017
Arvonlisäveron palautusvastuu	2,6	2,5

Maanhankintavastuut

M€	31.12.2018	31.12.2017
Tavoiterakennusoikeuteen ja kaavaluonnokseen perustuvat kauppahinnat	19,2	38,4
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	5,6	4,1

Rakennuttamisvastuu

Espoon Suurpellon I ja II asemakaava-alueita koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästysakoin sanktioidut aikataulut rakentamiselle.

Kaava-alueet on sopimuksessa jaettu kolmeen toteuttamisalueeseen, joilla on Kojamon vastuulla rakennusoikeutta seuraavasti: 2. alue – 18 217 (18 217) k-m² ja 3. alue – 7 600 (7 600) k-m². Sopimuksessa on määrätty, että kaikki asuinrakennusoikeus on rakennettava valmiiksi 2. alueella marraskuuhun 2013 ja 3. alueella marraskuuhun 2016 mennessä. Rakentaminen ei ole kaikilta osin toteutunut aikataulussa. Viivästysakko on porrastettu viivästysajan mukaan ja voi enimmillään, viivästyksen jatkuttua vähintään viisi vuotta, olla puolet sopimuksen mukaisesta maankäyttömaksusta. Sopimuksen mukaan kaupunki voi olosuhteiden muuttuessa pienentää tai olla perimättä viivästysakkoja.

Vantaan Jokiniemen kortteleita 62007 ja 62025 koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästysakoin sanktioidut aikataulut rakentamiselle. Rakennuttamisvelvoite on jaettu erilaisiin rahoitus- ja omistusmuotoihin.

Eräisiin tontteihin sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle. Nämä tontit sijaitsevat Espoossa, Helsingissä, Hyvinkäällä ja Vantaalla.

Joihinkin Vantaalla sijaitseviin tontteihin sisältyy sopimussakoin sanktioitu omistus- ja rahoitusmuoto vaatimus.

Joihinkin Helsingin kaupungissa sijaitseviin tontteihin sisältyy vuokra-asuntokäyttövelvoite. Käyttövelvoitteen rikkomisesta sopimussakko.

Konserniyhtiöt ovat antaneet omistamiensa osakkeiden luovuttamista ja panttaamista rajoittavia sitoumuksia.

Riita-asiat

Kojamolla on vireillä muutamia yksittäisiä riita-asioita, joiden merkityksen yhtiö arvioi olevan vähäinen.

Muut sitoumukset

Kojamoon kuuluva Lumo Kodit Oy saattoi päätökseen 16.10.2017 Helsingissä osoitteissa Onnentie 18, Sofianlehdonkatu 5, Tukholmankatu 10, Agricolankatu 1–3, Albertinkatu 40–42, Abrahaminkatu 1–3 ja Bulevardi 31 sijaitsevien kiinteistöjen oston Helsingin kaupungin kanssa. Sopimuksen mukaan kohteiden kiinteän kauppahinnan osuus on yhteensä 80,9 miljoonaa euroa, joka perustuu tonttien toimistorakennusoikeuden kautta laskettuun arvoon. Kauppahinta voi muuttua ostajan ha-

kemuksen mukaan tehtävän kaavamuutoksen rakennusoikeuden perusteella. Kaavamuutosta ei ole laitettu vireille vuonna 2018.

29. Lähipiiritapahtumat

Lähipiiri

Kojamo Oyj:n lähipiiriin kuuluvat tytär- ja osakkuusyrietykset, yhteisjärjestelyt sekä johtoon kuuluvat avainhenkilöt, joita ovat hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, toimitusjohtaja ja heidän läheiset perheenjäsenensä. Omistajat, joiden omistusosuus on Kojamossa 20 prosenttia tai enemmän katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 prosentin luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta.

Lähipiiriliiketoimissa toteutuneiden ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Kojamon tytäryrietykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyrietykset on esitetty liitteessä 30.

Avoimet saldot muun lähipiirin kanssa

M€	31.12.2018	31.12.2017
Velat	0,0	0,1

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden työsuhde-etuudet

M€	31.12.2018	31.12.2017
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,9	0,7
Muut johtoryhmän jäsenet	1,5	1,4
Hallituksen ja valiokuntien jäsenet	0,3	0,2
Johdon palkat ja palkkiot yhteensä	2,7	2,3
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,6	0,3
Maksupohjaiset eläkekulut	0,2	0,2
Yhteensä	3,4	2,9

Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien palkat ja palkkiot

1 000 €	31.12.2018	31.12.2017
Jani Nieminen, toimitusjohtaja	871,7	738,7
Hallitus ja valiokunnat		
Riku Aalto	59,5	36,2
Mikko Mursula	40,4	22,2
Reima Rytsölä	34,8	18,0
Anne Leskelä	21,1	
Minna Metsälä	21,7	
Matti Harjuniemi	31,8	16,8
Olli Luukkainen	9,0	16,8
Jan-Erik Saarinen	35,4	16,8
Ann Selin	9,6	16,2
Jorma Malinen	10,2	15,6
Eloranta Jarkko	4,2	1,2
Laukkanen Ville-Veikko	4,2	1,2
Pesonen Pasi	4,2	1,2
Torsti Esko	4,2	1,2
Hallitus ja valiokunnat yhteensä	290,1	163,4
Yhteensä	1 161,8	902,1

Kojamon henkilöstölle ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yritysissä.

Johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten eläkeikä on 63 vuotta. Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän jäsenten osalta noudatetaan maksuperusteista käytäntöä, jossa ryhmäeläkevakuutukseen maksetaan vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansiota vastaava vakuutusmaksu. Vakuutuksen ehtojen mukaisesti vakuutuksen säästöt voi nostaa 63 ikävuodesta alkaen tai työeläkettä täydentävänä lisäeläkkeenä. Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannukset olivat 0,6 (0,3) miljoonaa euroa ja vapaaehtoisen ryhmäeläkevakuutuksen maksut olivat 0,2 (0,2) miljoonaa euroa.

Toimitusjohtajan sopimuksen irtisanomisaika on yhtiön puolelta 12 kuukautta, jonka aikana toimitusjohtajalla ei ole työntekovelvollisuutta. Toimitusjohtajan puolelta irtisanomisaika on kolme kuukautta. Toimitusjohtajan sopimuksessa ei ole sovittu erillisestä irtisanomiskorvauksesta.

Muiden yhtiön johtoryhmän jäsenten irtisanomisaika on yhtiön puolelta kuusi kuukautta, jonka aikana johtajalla ei ole työntekovelvollisuutta. Johtoryhmän jäsenen puolelta irtisanomisaika on kolme kuukautta. Irtisanomiskorvaus on lisäksi 6 kuukauden palkkaa vastaava määrä.

Osakepohjainen kannustinjärjestelmä

Kojamolla on käytössä johdon pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategiaan tavoitteisiin.

Järjestelmän mahdolliset palkkiot perustuvat:

- ansaintajaksolta 2016–2018 nettovuokratuottoon, käyttökatteeseen, pääoman tuotto prosenttiin ja velankäyttöön;
- ansaintajaksolta 2017–2019 nettovuokratuottoon, operatiiviseen tulokseen ja pääoman tuotto prosenttiin ja
- ansaintajaksolta 2018–2020 operatiiviseen tulokseen ja pääoman tuotto prosenttiin.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 377 830 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä puolet maksetaan Kojamon osakkeina ja puolet rahana. Osakepalkkion käypä arvo on määritetty käyttäen järjestelmän myöntämishetken Kojamo Oyj:n kurssia 8,50 euroa osakkeelta sekä toisaalta huomioiden arviot tulevien vuosien osingoista. Tilikaudella 2018 osakepalkkiojärjestelmän vaikutus Kojamon tulokseen oli -0,8 miljoonaa euroa.

Muut lähipiiritiedot

Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 96 666 osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,04 prosenttia.

30. Konsernin tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyrittukset

		Emoyhtiön omistus- osuus %	Konsernin omistus- osuus %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt			
Kojamo Oyj			
Kiinteistö osakeyhtiö Pikkuhirvas	Inari	100,00 %	100,00 %
Kojamo Holding Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kojamo Palvelut Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kotinyt Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Lumo 2018 Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Lumo 2019 Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Lumo 2020 Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Lumo 2021 Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Lumo Kodit Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Lumo Vuokratalot Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Lumohousing 10 Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Lumohousing 11 Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Lumohousing 12 Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Lumohousing 2 Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Lumohousing 6 Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Lumohousing 7 Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
VVO Hoivakiinteistöt Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 8 Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 9 Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %

		Emoyhtiön omistus- osuus %	Konsernin omistus- osuus %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt			
Lumo Kodit Oy			
As Oy Helsingin Leikosaarenpuisto	Helsinki	98,64 %	98,64 %
As Oy Helsingin Vuopuisto	Helsinki	98,71 %	98,71 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Keilakatu 4	Hämeenlinna	100,00 %	100,00 %
As Oy Kuopion Havuketo	Kuopio	100,00 %	100,00 %
As Oy Turun Puistokatu 12	Turku	100,00 %	100,00 %
As Oy Vantaan Junkkarinkaari 7	Vantaa	100,00 %	100,00 %
As. Oy Helsingin Haapaniemenkatu 11	Helsinki	100,00 %	100,00 %
As. Oy Kuopion Kaarenkulma	Kuopio	100,00 %	100,00 %
As. Oy Malski 3, Lahti	Lahti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Henttaan Puistokatu 16	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Henttaankaari A	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Kilonportti 3	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Klariksentie 6	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Koivu-Mankkaan tie 1	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Kulovalkeantie 21 B	Espoo	100,00 %	100,00 %

		Emoyhtiön omistus- osuus %	Konsernin omistus- osuus %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt			
Asunto Oy Espoon Likusterikatu A	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Marinkallio 4	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Marinkallio 6	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Marinkallio 8	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 3	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 A	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 B	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Reelinkikatu 2	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Saunalahdenkatu 2	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Servinkuja 3	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto OY Espoon Soukanrinne	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Suurpelto 44	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Suurpelto 5	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Tietäjäntie 3	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Ulappakatu 1	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Uno Kailaan katu 4	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Uno Kailaan katu 5	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Uno Kailaan katu 6	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Valakuja 8	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hattulan Jukolankuja 3	Hattula	79,46 %	79,46 %
Asunto Oy Helsingin Bahamankatu 8	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 4	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Eerik VII	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Fregatti Dygdenin kuja 5	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Haapsalunkuja 4	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hela-aukio 4	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Helatehtaankatu 3	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Henrik Borgströmin tie 2	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hesperiankatu 18	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2c	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2d	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hopeatie 9	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Höyrykatu 8	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Iso Roobertinkatu 30	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Juhana Herttuan tie 8	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Jätkänkallio	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kadetintie 6	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 3	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 4	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Karhulantie 13	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Katariinankartano	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Katariinankoski	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Katontekijänkuja 1	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kauppakartanonkuja 3	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kaustisenpolku 3	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Keinulaudankuja 2a	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Keinulaudankuja 2c	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 2a	Helsinki	100,00 %	100,00 %

		Emoyhtiön	Konsernin
		omistus-	omistus-
		osuus %	osuus %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt			
Asunto Oy Helsingin Kivensilmänkuja 3	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 23	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kontulantie 19	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Koskikartano	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kotkankatu 9	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kuuluttajankatu 2	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Lauttasaarentie 27	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Leikkikuja 2	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Leonkatu 21	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Luotsikatu 1a	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Lönnrotinkatu 30	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Maasälväntie 5 ja 9	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Marjatanportti	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Melkonkatu 12 B	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Messeniuksenkatu 1B	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Oulunkylän tori 1	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Palmseenpolku 2	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 8	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Plazankuja 5	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kantelettarentie 15	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Posetiivari	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Punahilkantie 6	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Punakiventie 13	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Punakiventie 15	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Pärnunkatu 6	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Ratarinne	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Ristipellontie 6	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Ristiretkeläistenkatu 19	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Risupadontie 6	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Sörnäistenkatu 12	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Tenderinlenkki 6	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Tenderinlenkki 8	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Tilketori 2	Helsinki	93,06 %	93,06 %
Asunto Oy Helsingin Tulisuoventie 1	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Tuulensuonkuja 3	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Valanportti	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Von Daehnin katu 8	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Vuorenpaikontie 5	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hilapellontie 4	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hyvinkään Astreankatu 27	Hyvinkää	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hyvinkään Merino	Hyvinkää	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hyvinkään Mohair	Hyvinkää	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hyvinkään Värimestarinkaari 3	Hyvinkää	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Aurinkokatu 10	Hämeenlinna	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Hallituskatu 14	Hämeenlinna	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Hilpi Kummilantie 16	Hämeenlinna	100,00 %	100,00 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt		Emoyhtiön omistus-osuus %	Konsernin omistus-osuus %
Lumo Kodit Oy			
Asunto Oy Hämeenlinnan Kajakulma	Hämeenlinna	73,97 %	73,97 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Kummilantie 6	Hämeenlinna	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Linnaniemenkatu 1	Hämeenlinna	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Linnankatu 3b	Hämeenlinna	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Pikkujärventie 9	Hämeenlinna	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Turuntie 38	Hämeenlinna	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Uusi-Jukola	Hämeenlinna	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeentie 48	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Heinämutka 5	Jyväskylä	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Honkaharjuntie 14b	Jyväskylä	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 4	Jyväskylä	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Kelokatu 4	Jyväskylä	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Kerkkäkatu 1	Jyväskylä	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Keskisentie 1	Jyväskylä	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Kilpisenkatu 14	Jyväskylä	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 3b	Jyväskylä	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 5 C	Jyväskylä	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Tellervonkatu 8	Jyväskylä	97,58 %	97,58 %
Asunto Oy Jyväskylän Tervalankatu 6	Jyväskylä	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Tiilitehtaantie 46	Jyväskylä	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Väinönkatu 15	Jyväskylä	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Yliopistonkatu 40b	Jyväskylä	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Antoninkuja 3	Järvenpää	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Metallimiehenkuja 2	Järvenpää	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Reki-Valko	Järvenpää	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Rekivatro	Järvenpää	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27	Järvenpää	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kalasääksentie 6	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 10	Kauniainen	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 12-14	Kauniainen	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Bredantie 8	Kauniainen	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Kavallinterassit	Kauniainen	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Thurmaninpuistotie 2	Kauniainen	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kaustisenpolku 5	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Eerontie 3	Kerava	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Palopolku 3	Kerava	99,57 %	99,57 %
Asunto Oy Keravan Tapulikatu 30	Kerava	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Tapulitori 1	Kerava	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Tapulitori 2	Kerava	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kirkkonummen Framnäsiintie	Kirkkonummi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kirkkonummen Vernerinkuja 5	Kirkkonummi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kivivuoreнкуja 1	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kivivuoreнкуja 3	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Konalantie 14	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Haapaniemenkatu 13	Kuopio	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Itkonniemenkatu 4b	Kuopio	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Kelkkailijantie 4	Kuopio	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Sompatie 7	Kuopio	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Sompatie 9	Kuopio	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Tulliportinkatu 30	Kuopio	100,00 %	100,00 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt		Emoyhtiön omistus-osuus %	Konsernin omistus-osuus %
Lumo Kodit Oy			
Asunto Oy Lahden Kauppakatu 38	Lahti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Radanpää 6	Lahti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Saimaankatu 60 a	Lahti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Sorvarinkatu 5	Lahti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Vanhanladonkatu 2	Lahti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 4	Lahti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 6	Lahti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Gallerianpolku	Lappeenranta	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 13	Lappeenranta	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Sammonkatu 3-5 B	Lappeenranta	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Upseeritie 12	Lappeenranta	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lintukallionrinne 1	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Mäntsälän Hemmintie 2	Mäntsälä	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Mäntsälän Karhulantie 2	Mäntsälä	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Nurmijärven Mahlamäentie 16	Nurmijärvi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Nurmijärven Ratsutilantie 2	Nurmijärvi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Kitimenpolku 21	Oulu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Koskelantie 19	Oulu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Kurkelankuja 1 B	Oulu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Revonkuja 1	Oulu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Tervahanhi 1	Oulu	99,10 %	99,10 %
Asunto Oy Oulun Tietolinja 11	Oulu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Pirtinketosato	Kuopio	63,55 %	63,55 %
Asunto Oy Pohtolan Kynnys	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Pohtolan Kytö	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Rientolanhovi	Tampere	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Riihimäen Mäkiraitti 17	Riihimäki	56,18 %	56,18 %
Asunto Oy Rovaniemen Koskikatu 9	Rovaniemi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Rovaniemen Tukkipartio	Rovaniemi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Salamankulma	Turku	62,99 %	62,99 %
Asunto Oy Tampereen Keskipolku 4	Tampere	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Keskipolku 8 A	Tampere	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Koipitaipaleenkatu 9	Tampere	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Lentokonetehtaankatu 5	Tampere	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Meesakatu 2	Tampere	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Myrskyläntie 4	Tampere	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Nuolialantie 44	Tampere	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Pohtolan Pohja	Tampere	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Satakunnankatu 21	Tampere	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Tieteenkatu 3	Tampere	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Tuomiokirkonkatu 32	Tampere	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Tutkijankatu 7	Tampere	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Toppilan Tuulentie 2	Oulu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tuiran Komuntalo	Oulu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Turun Ahterikatu 12	Turku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Turun Aurinkorinne	Turku	81,50 %	81,50 %
Asunto Oy Turun Hippoksentie	Turku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Turun Laiurinkatu 4	Turku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Turun Riitasuonkatu 28	Turku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Turun Työnjohtajankatu 1	Turku	100,00 %	100,00 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt		Emoyhtiön omistus-osuus %	Konsernin omistus-osuus %
Lumo Kodit Oy			
Asunto Oy Turun Vänrikinkatu 2	Turku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tuusulan Bostoninkaari 2	Tuusula	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tuusulan Kievarinkaari 4	Tuusula	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tuusulan Metsontie 2	Tuusula	55,45 %	55,45 %
Asunto Oy Vantaan Antaksentie 3	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Arinatie 10	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Elmontie 11	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Esikkotie 9	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Hiiritornit	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Kaivokselantie 5 f	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Kaivokselantie 5 b	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Keikarinkuja 3	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Kilterinaukio 4	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 2	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Krassitie 8	Vantaa	97,70 %	97,70 %
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 10	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Lautamiehentie 11	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Lautamiehentie 9	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 14	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Leineläntie 3	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Martinlaaksonpolku 4	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Liesikuja 8	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Neilikkapolku	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorvenkuja 4 ja 6	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorventie 25	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Ruukkupolku 14	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Tammistonvuori	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Tarhurintie 6	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Verkkotie 3	Hämeenlinna	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vähäntuvantie 6	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiint. Oy Taivaskero 2	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Abrahaminkatu 1	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Agricolankatu 1	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Albertinkatu 40	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Bulevardi 31	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Eerikinkatu 36	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 37	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 39	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 41	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 43	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Lönnrotinkatu 34	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Onnentie 18	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Sofianlehdonkatu 5	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Tukholmankatu 10	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Lintulahdenpenger	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Malminhaka	Tampere	90,00 %	90,00 %
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168	Helsinki	82,61 %	82,61 %

		Emoyhtiön omistus- osuus %	Konsernin omistus- osuus %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt			
Kiinteistö Oy Saarensahra	Tampere	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Saariniemenkatu 6	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Kirkkorinne	Siilinjärvi	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	Tampere	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Tuureporin Liiketalo	Turku	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Uuno Kailaan kadun Pysäköinti	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Ajurinkuja 1	Espoo	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vantaan Pyhtäänpolku	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiinteistöosakeyhtiö Näsilinnankatu 40	Tampere	100,00 %	100,00 %
Kilterin Kehitys Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Lumo Eerikinkatu VII Holding 2 Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Lumo Hankeyhtiö 1 Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Lumo Hankeyhtiö 2 Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Lumo Hankeyhtiö 3 Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Lumo Hankeyhtiö 4 Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 50 Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Volaria Oy	Helsinki	100,00 %	100,00 %

		Emoyhtiön omistus- osuus %	Konsernin omistus- osuus %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt			
Lumo Vuokratalot Oy			
Asunto Oy Espoon Asemakuja 1	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 25	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 31	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Vaakamestarinpolku 2	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Niemenkatu 5	Kuopio	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Jalohaukantie 1	Oulu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy OulunTuiranmaja	Oulu	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Nummenperthu	Hämeenlinna	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vehnäpelto	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Viljapelto	Vantaa	55,56 %	76,67 %

		Emoyhtiön omistus- osuus %	Konsernin omistus- osuus %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt			
Lumo 2018 Oy			
Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 1 C	Vantaa	86,58 %	86,58 %
Asunto Oy Naantalin Palomäenkatu 5	Naantali	100,00 %	100,00 %

		Emoyhtiön omistus- osuus %	Konsernin omistus- osuus %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt Lumo 2019 Oy			
Asunto Oy Oulun Peltolankaari 1	Oulu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Turun Reelinkikatu 7	Turku	100,00 %	100,00 %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt Lumo 2020 Oy			
Asunto Oy Kuopion Vuorikatu 22	Kuopio	100,00 %	100,00 %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt Lumo 2021 Oy			
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	Kuopio	78,38 %	100,00 %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt Kojamo Palvelut Oy			
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168a	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt Konserni			
Katajapysäköinti Oy	Tampere		50,93 %

Osakkuusyritykset		Emoyhtiön omistus- osuus %	Konsernin omistus- osuus %
Kojamo Oyj			
Asunto Oy Nilsiä Ski	Nilsiä	28,33 %	28,33 %
SV-Asunnot Oy	Helsinki	50,00 %	50,00 %
Lumo Vuokratalot Oy			
Asunto Oy Viljapelto	Vantaa	21,11 %	76,67 %
Kiinteistö Oy Keinulaudantie 4	Helsinki	41,62 %	41,62 %
Pajalan Parkki Oy	Järvenpää	31,44 %	44,06 %
Lumo 2020 Oy			
Lintulammenkadun Pysäköintilaitos Oy	Kerava	39,19 %	39,19 %

		Emoyhtiön omistus- osuus %	Konsernin omistus- osuus %
Osakkuusyritykset			
Lumo Kodit Oy			
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	Kuopio	21,62 %	100,00 %
Fastighets Ab Lovisa Stenborg Kiinteistö Oy	Lovisa	45,50 %	45,50 %
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	41,88 %	41,88 %
Katajapysäköinti Oy	Tampere	34,26 %	50,93 %
Kiinteistö Oy Bäckisåker	Espoo	50,00 %	50,00 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Torikulma	Jyväskylä	42,63 %	42,63 %
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	24,45 %	24,45 %
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 40	Helsinki	29,42 %	29,42 %
Kiinteistö Oy Myllytullin Autotalo	Oulu	24,39 %	24,39 %
Kiinteistö Oy Oulun Tullivahdin Parkki	Oulu	33,60 %	33,60 %
Kiinteistö Oy Pohjois-Suurpelto	Espoo	50,00 %	50,00 %
Kiinteistö Oy Tampereen Tieteen Parkki	Tampere	41,71 %	41,71 %
Marin autopaikat Oy	Espoo	21,00 %	21,00 %
Mummunkujan pysäköinti Oy	Tampere	26,51 %	26,51 %
Paavolan Parkki Oy	Lahti	24,93 %	32,98 %
Pihlajapysäköinti Oy	Tampere	30,56 %	30,56 %
Ristikedonkadun Lämpö Oy	Salo	34,40 %	34,40 %
Ruukuntekijäntien paikoitus Oy	Vantaa	26,24 %	26,24 %
SKIPPA Kiinteistöpalvelut Oy	Espoo	20,63 %	20,63 %
Suurpellon Kehitys Oy	Espoo	50,00 %	50,00 %
Virvatulentien Pysäköinti Oy	Helsinki	25,15 %	25,15 %
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4:			
Kiinteistö Oy Lehtikallion pysäköinti	Vantaa	39,84 %	39,84 %
Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27:			
Kiinteistö Oy Järvenpään Tupalantalli	Järvenpää	33,33 %	33,33 %
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13:			
Leinelänkaaren Pysäköinti Oy	Vantaa	21,63 %	21,63 %
Asunto Oy Oulun Revonkuja 1:			
Kiinteistö Oy Revonparkki	Oulu	20,37 %	20,37 %
Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 4:			
Kiinteistö Oy Tampereen Seponparkki	Tampere	29,91 %	45,98 %
Asunto Oy Vantaan Arinatie 10:			
Kiinteistö Oy Arinaparkki Vantaa	Vantaa	25,59 %	25,59 %
Asunto Oy Lahden Radanpää 6:			
Asemantaustan Pysäköinti Oy	Lahti	39,76 %	39,76 %
Asunto Oy Helsingin Kantelettarentie 15:			
Kiinteistö Oy Sävelkorttelin Parkkihalli	Helsinki	47,38 %	47,38 %
Kiinteistö Oy Vallikallion Toimistotalo:			
Kiinteistö Oy Valliparkki	Espoo	31,31 %	31,31 %
Asunto Oy Vantaan Lautamiehentie 9:			
Sandbackan Autopaikat Oy	Vantaa	24,62 %	44,23 %

31. Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Kojamolla ei ollut merkittäviä tilikauden jälkeisiä tapahtumia.

Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat

	Laskenta- kaava	2018	2017	2016	2015	2014
Liikevaihto, M€		358,8	337,0	351,5	370,9	356,5
Nettovuokratuotto, M€	1	234,0	216,0	222,0	227,4	210,0
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	65,2	64,1	63,2	61,3	58,9
Tulos ennen veroja, M€	3	277,3	266,7	289,7	224,7	146,5
Käyttökate (EBITDA), M€	4	325,1	308,2	336,8	262,4	194,6
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	90,6	91,5	95,8	70,7	54,6
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	196,5	179,5	186,3	189,1	173,3
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	54,8	53,3	53,0	51,0	48,6
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	116,4	107,8	112,2	129,4	107,4
FFO liikevaihdosta, %	9	32,4	32,0	31,9	34,9	30,1
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, € ¹⁾	10	0,49	0,47	0,49	0,56	0,47
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	117,3	107,8	112,2	129,4	107,4
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	92,7	82,3	82,9	83,6	78,3
Operatiivinen tulos, M€	13	119,1	107,6	116,9	121,4	103,2
Sijoituskiinteistöt, M€ ²⁾		5 093,2	4 710,2	4 298,9	3 999,2	3 708,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	23	97,0	96,7	97,4	97,6	98,1
Korollinen vieras pääoma, M€ ³⁾	14	2 485,5	2 283,0	2 122,8	1 494,6	1 850,1
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	15	10,1	10,9	12,9	10,8	7,2
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	16	7,2	7,5	8,8	7,6	5,9
Omavaraisuusaste, %	17	43,0	41,3	40,7	41,1	40,0
Loan to Value (LTV), % ^{3) 4) 5)}	18	45,9	46,0	47,1	39,8	46,8
Osakekohtainen tulos, € ¹⁾		0,93	0,93	1,01	0,78	0,48
Osakekohtainen oma pääoma, € ¹⁾		9,54	8,88	8,10	7,58	6,88
Osinko/osake, € ^{1) 6)}		0,29	0,22	0,51	0,16	0,10
Osinko tuloksesta, %	20	31,2	23,7	50,5	20,5	20,8
Hinta/voitto-suhde (P/E)	21	8,7				
Efektiivinen osinkotuotto, %	22	3,6				
Bruttoinvestoinnit, M€	19	365,2	367,3	696,0	235,0	200,5
Henkilöstö keskimäärin		319	310	298	364	339

1) Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.

2) Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

3) Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

4) Laskentakaavaa muutettu 2017 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

5) 1.1.2017 on likvidejä sijoituksia 20,0 M€ uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

6) 2018: hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 0,29 euroa/osake. 2016: sisältää lisäosinkoa 0,29 euroa/osake.

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

- 1) Nettovuokratuotto = Liikevaihto - Kiinteistöjen ylläpitokulut - Korjaukset
- Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
- 2) Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.
- Nettovuokratuotto - Hallinnon kulut + Liiketoiminnan muut tuotot - Liiketoiminnan muut kulut +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon - Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista
- Tulos ennen veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen.
- 3) Tulos ennen veroja = Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos
- Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.
- 4) Käyttökate (EBITDA) = $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos
- Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/ tappioita sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.
- 5) Käyttökate liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 6) Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA) = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 7) Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 8) Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) = Oikaistu käyttökate - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero
- Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttö pääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuuluttomia eräiä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/ tappioita käypään arvoon arvostamisesta.

- 9) FFO liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.
- 10) Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$
- Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta esittää kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta osuuden yksittäiselle osakkeelle.
- 11) Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia kuluja = $\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)} + \text{kertaluonteiset kulut}$
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/ tappioita käypään arvoon arvostamisesta ja kertaluonteisia kuluja.
- 12) Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO) = $\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)} - \text{Ajanmukaistamisinvestoinnit}$
- Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta oikaistuna ajanmukaistamisinvestoinneilla. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan ajanmukaistamisinvestointien, rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
- 13) Operatiivinen tulos = $\text{Tilikauden voitto} -/+ \text{Luovutusvoitot/-tappiot} -/+ \text{Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta} -/+ \text{Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät} - \text{Oikaisujen veroaikutukset}$
- Operatiivinen tulos kuvaa konsernin vuokraustoiminnan tulosta ilman luovutusvoittoja ja -tappioita, sijoituskiinteistöjen ja rahoitusvarojen laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta ja muita vastaavia ei-operatiivisia eriä sekä näihin liittyviä oikaisujen veroaikutuksia.
- 14) Korollinen vieras pääoma = $\text{Lainat, pitkäaikaiset} + \text{Lainat, lyhytaikaiset}$
- Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.
- 15) 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.
- 16) Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), % = $\frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja} + \text{Rahoituskulut}}{(\text{Varat} - \text{Korottomat velat}), \text{vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
- Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.
- 17) Omavaraisuusaste, % = $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Varat} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$
- Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.

$$18) \text{ Loan to Value (LTV), \%} = \frac{\text{Korollinen vieras pääoma - Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$$

Luototusaste (Loan to Value) esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.

$$19) \text{ Bruttoinvestoinnit} = \text{Hankitut sijoituskiinteistöt} + \text{Ajanmukaistamisinvestoinnit} + \text{Aktivoitut vieraan pääoman menot}$$

Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää pitäen sisällään ostetut sijoituskiinteistöt, kiinteistökehityksen, ajanmukaistamisinvestoinnit sekä aktivoitut korot.

$$20) \text{ Osinko tuloksesta, \%} = \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$$

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

$$21) \text{ Hinta/voitto-suhde (P/E)} = \frac{\text{Osakkeen päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$$

Hinta/voitto-suhde kuvaa osakkeen kurssin ja osakekohtaisen tuloksen välistä suhdetta. Tunnusluku kuvaa, mikä on osakkeen takaisinmaksuaika päätöskurssilla ja nykyisellä tuloksella.

$$22) \text{ Efektiivinen osinkotuotto, \%} = \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakkeen päätöskurssi}} \times 100$$

Efektiivinen osinkotuotto kuvaa osakekohtaisen tuloksen ja osakkeen kurssin välistä suhdetta.

Muut tunnusluvut

$$23) \text{ Taloudellinen vuokrausaste, \%} = \frac{\text{Vuokratuotot}}{\text{Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto}} \times 100$$

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

M€	2018	2017	2016	2015	2014
Tilikauden voitto	221,8	212,9	232,3	179,4	110,8
Poistot ja arvonalentumiset	0,8	1,1	1,2	1,2	1,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-1,0	-2,5	10,4	-2,7	4,6
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,2
Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	0,0	2,5	-0,3	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-127,5	-126,2	-163,3	-70,3	-26,2
Rahoitustuotot	-3,2	-5,0	-2,4	-7,8	-2,7
Rahoituskulut	50,3	45,5	48,4	44,8	50,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-0,2	-0,1	-0,1	-0,6	-0,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	34,1	28,6	35,4	22,1	23,5
Laskennallisten verojen muutos	21,4	25,1	22,1	23,2	12,2
Oikaistu käyttökatte (Adjusted EBITDA)	196,5	179,5	186,3	189,1	173,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-47,1	-40,5	-46,0	-37,1	-47,3
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	1,2	-2,7	7,3	-0,5	4,9
Oikaistut nettorahoituskulut	-46,0	-43,1	-38,7	-37,6	-42,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-34,1	-28,6	-35,4	-22,1	-23,5
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	116,4	107,8	112,2	129,4	107,4
Kertaluonteiset kulut	0,8				
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia kuluja	117,3	107,8	112,2	129,4	107,4
Tilikauden voitto	221,8	212,9	232,3	179,4	110,8
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-1,0	-2,5	10,4	-2,7	4,6
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,2
Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	0,0	2,5	-0,3	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-127,5	-126,2	-163,3	-70,3	-26,2
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	1,2	-2,7	7,3	-0,5	4,9
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät		0,9			
Oikaisujen verovaikutukset	24,7	25,1	27,9	15,8	8,8
Operatiivinen tulos	119,1	107,6	116,9	121,4	103,2
Operatiivinen tulos	119,1	107,6	116,9	121,4	103,2
Poistot ja arvonalentumiset	0,8	1,1	1,2	1,2	1,7
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät		-0,9			
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-0,2	-0,1	-0,1	-0,6	-0,9
Erot laskennallisten verojen käsittelyssä	-3,3	0,0	-5,8	7,4	3,5
Kertaluonteiset kulut	0,8				
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia kuluja	117,3	107,8	112,2	129,4	107,4
Oma pääoma	2 358,1	2 038,6	1 859,5	1 739,1	1 579,5
Varat	5 485,4	4 943,5	4 572,2	4 236,1	3 957,2
Saadut ennakot	-6,1	-5,1	-4,6	-5,6	-5,7
Omavaraisuusaste, %	43,0	41,3	40,7	41,1	40,0

Emoyhtiön tilinpäätös

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

€	Liite	1-12/2018	1-12/2017
Vuokratuotot		440 304,76	441 650,13
Hallinnon myyntituotot		9 343 309,00	11 365 930,00
Liikevaihto	1	9 783 613,76	11 807 580,13
Liiketoiminnan muut tuotot	2	276 920,48	15 183,61
Henkilöstökulut	3	-5 459 733,36	-2 962 858,05
Poistot ja arvonalentumiset	4	-343 018,12	-646 751,88
Liiketoiminnan muut kulut	5	-8 680 024,96	-9 047 060,32
Liikevoitto		-4 422 242,20	-833 906,51
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista		1 080,00	200,00
Rahoitustuotot		24 591 575,90	13 154 339,78
Arvonmuutokset pysyvistä vastaavista sijoituksista			-21 715,67
Arvonmuutokset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista		-375 144,55	
Rahoituskulut		-29 139 856,11	-14 134 202,01
Rahoitustuotot ja -kulut	6	-4 922 344,76	-1 001 377,90
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-9 344 586,96	-1 835 284,41
Tilinpäätössiirrot	7	153 044 987,79	102 071 057,04
Tuloverot	8	-28 822 195,43	-20 044 053,99
Tilikauden voitto		114 878 205,40	80 191 718,64

Emoyhtiön tase, FAS

€	Liite	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9		
Aineettomat oikeudet		86 077,93	141 911,17
Muut pitkävaikutteiset menot		26 462,10	101 887,63
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		112 540,03	243 798,80
Aineelliset hyödykkeet	10		
Maa- ja vesialueet		4 520 734,02	4 613 051,32
Koneet ja kalusto		534 319,76	635 344,89
Muut aineelliset hyödykkeet		194 397,12	194 397,12
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		5 249 450,90	5 442 793,33
Sijoitukset	11		
Tytäryhtiöosakkeet		82 571 717,75	82 571 717,75
Osakkuusyritysosakkeet		176 951,96	176 951,96
Muut osakkeet ja osuudet		829 061,25	829 061,25
Sijoitukset yhteensä		83 577 730,96	83 577 730,96
Pysyvät vastaavat yhteensä		88 939 721,89	89 264 323,09
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	12	1 426 410 472,18	997 473 396,75
Lyhytaikaiset saamiset	13	187 559 897,87	106 543 860,71
Rahoitusarvopaperit	14	146 685 164,09	
Rahat ja pankkisaamiset		75 238 690,92	1 819 912,92
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		1 835 894 225,06	1 105 837 170,38
VASTAAVAA		1 924 833 946,95	1 195 101 493,47
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	15		
Osakepääoma		58 025 136,00	58 025 136,00
Ylikurssirahasto		35 786 180,04	35 786 180,04
Vararahasto		16 920,33	16 920,33
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		167 856 001,50	17 856 000,00
Edellisten tilikausien voitto		114 247 905,59	84 393 594,95
Tilikauden voitto		114 878 205,40	80 191 718,64
Oma pääoma yhteensä		490 810 348,86	276 269 549,96
Tilinpäätössiirtojen kertymä	16	2 630,73	3 507,52
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	17	1 335 928 460,37	831 802 204,50
Lyhytaikainen vieras pääoma	18	98 092 506,99	87 026 231,49
Vieras pääoma yhteensä		1 434 020 967,36	918 828 435,99
VASTATTAVAA		1 924 833 946,95	1 195 101 493,47

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

€	1-12/2018	1-12/2017
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-9 344 586,96	-1 835 284,41
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	343 018,12	646 751,88
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-44 567,19	9 071,64
Rahoitustuotot ja -kulut	4 547 200,21	1 001 377,90
Muut oikaisut	-218 664,70	-6 483,66
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-4 717 600,52	-184 566,65
Käyttöpääoman muutos:		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-484 616,12	-1 248 875,23
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	6 500 726,18	-590 305,60
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	1 298 509,54	-2 023 747,48
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-25 394 209,47	-14 052 157,43
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	1 258 790,79	577 259,48
Maksetut välittömät verot	-19 115 568,84	-25 310 967,74
Liiketoiminnan rahavirta	-41 952 477,98	-40 809 613,17
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-49 230,55	-754 834,31
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	300 000,00	314 684,54
Muiden sijoitusten luovutustulot		38 463,17
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-430 892 754,61	-423 239 500,00
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	5 571 078,53	214 373,91
Ostetut tytäryhtiöosakkeet		-2 780,00
Hankitut rahoitusarvopaperit	-232 068 609,09	
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	85 346 944,96	231 337,13
Saadut korot ja osingot investoinneista	23 333 876,09	12 324 166,27
Investointien rahavirta	-548 458 694,67	-410 874 089,29
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen oman pääoman muutos	150 000 001,50	
Pitkäaikaisten lainojen nostot	500 000 000,00	500 000 000,01
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-826 042,64	-4 854 479,88
Lyhytaikaisten lainojen nostot	338 481 103,18	267 693 897,18
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-341 747 151,78	-355 858 024,65
Konsernin sisäisen pankin muutos	-33 810 439,61	1 027 548,47
Maksetut osingot	-50 337 408,00	-50 337 408,00
Saadut konserniavustukset	102 069 888,00	81 871 440,00
Rahoituksen rahavirta	663 829 950,65	439 542 973,13
Rahavarojen muutos	73 418 778,00	-12 140 729,33
Rahavarat kauden alussa	1 819 912,92	13 960 642,25
Rahavarat kauden lopussa	75 238 690,92	1 819 912,92

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Kojamo Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain ja -asetusten ja osakeyhtiölain mukaisesti.

Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitussopimukseen liittyvät tuotot

Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitussopimukseen liittyvät tuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti sopimuskauden aikana.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla arvonalennuksilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina hyödykkeiden todennäköisen käyttöiän perusteella.

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Atk-laitteet ja -ohjelmat	4 - 5 vuotta
Toimistokoneet ja kalusteet	4 vuotta
Autot	4 vuotta

Myöhemmin syntyvät menot sisällytetään aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen kirjanpitoarvoon vain, mikäli on todennäköistä, että hyödykkeeseen liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu yhtiön hyväksi. Muut korjaus- ja ylläpitomenot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun ne ovat toteutuneet.

Pysyvien vastaavien myyntivoitot on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin ja tappiot liiketoiminnan muihin kuluihin.

Kehitysmenot

Kehitysmenot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Rahoitusomaisuuden arvostaminen

Rahoitusomaisuusarvopaperit on arvostettu hankintamenuon tai sitä alempana tilinpäätöspäivän markkinahintaan.

Pakolliset varaukset

Vastaisuudessa toteutuvat menot ja ilmeiset menetykset, jotka eivät enää kerrytä vastaavaa tuloa ja joiden suorittamiseen Kojamo on velvoitettu tai sitoutunut ja joiden rahallinen arvo voidaan kohtuullisesti arvioida, kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi ja taseen pakollisiin varauksiin.

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirrot koostuvat kertyneestä poistoerosta.

Eläkemenojen jaksotus

Eläketurva on kaikilta osilta hoidettu ulkopuolisissa eläkevakuutusyhtiöissä. Eläkemeno on kirjattu suoriteperusteisesti kuluksi tuloslaskelmaan.

Rahoituslaskelman laadintaperiaatteet

Rahoituslaskelma on laadittu tuloslaskelman ja taseen sekä niitä täydentävien tietojen perusteella.

Rahavarat sisältävät pankkitilit, likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset.

Valuuttamääräiset erät

Kaikki saatavat ja velat ovat euromääräisiä.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten arvonmuutokset esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä johdannaissopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Johdannaissopimuksiin perustuvat korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojattavan erän korkoja.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

1. Liikevaihto

€	1-12/2018	1-12/2017
Konsernin sisäinen liikevaihto		
Tontin vuokratuotot	320 590,00	322 816,77
Vuokratuotot yhteensä	320 590,00	322 816,77
Keskushallintopalvelut	5 972 184,00	7 369 576,00
IT-vuokratuotot	3 371 125,00	3 810 253,00
Hallinnon muut myyntituotot		186 101,00
Muut myyntituotot yhteensä	9 343 309,00	11 365 930,00
Konsernin sisäinen liikevaihto yhteensä	9 663 899,00	11 688 746,77
Muu liikevaihto		
Tontin vuokratulot	117 614,76	116 703,36
Muut vuokrat	2 100,00	2 130,00
Muu liikevaihto yhteensä	119 714,76	118 833,36
Liikevaihto yhteensä	9 783 613,76	11 807 580,13

2. Liiketoiminnan muut tuotot

€	1-12/2018	1-12/2017
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	218 664,70	13 730,57
Perintätoimen tuotot	1 495,61	1 263,04
Liiketoiminnan muut tuotot	56 760,17	190,00
Yhteensä	276 920,48	15 183,61

3. Henkilöstökulut

€	1-12/2018	1-12/2017
Palkat ja palkkiot	3 809 908,61	2 391 848,65
Eläkekulut	1 548 880,60	496 878,95
Muut henkilösivukulut	100 944,15	74 130,45
Yhteensä	5 459 733,36	2 962 858,05

Johdon tulospalkkioiden laskennassa on käytetty 28.12.2018 päätöskurssia.

Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien palkat ja palkkiot

€	1-12/2018	1-12/2017
Toimitusjohtaja Jani Nieminen	871 734,46	738 662,12
Hallituksen ja valiokuntien palkat		
Riku Aalto	59 500,00	36 200,00
Matti Harjuniemi	31 750,00	16 800,00
Olli Luukkainen	9 000,00	16 800,00
Jorma Malinen	10 200,00	15 600,00
Mikko Mursula	40 350,00	22 200,00
Reima Rytölä	34 750,00	18 000,00
Jan-Erik Saarinen	35 350,00	16 800,00
Ann Selin	9 600,00	16 200,00
Anne Leskelä	21 100,00	
Minna Metsälä	21 700,00	
Eloranta Jarkko	4 200,00	1 200,00
Laukkanen Ville-Veikko	4 200,00	1 200,00
Pesonen Pasi	4 200,00	1 200,00
Torsti Esko	4 200,00	1 200,00
Yhteensä	1 161 834,46	902 062,12
	2018	2017
Henkilöstö keskimäärin	25	25

Kojamo Oyj:n toimitusjohtajalla ja johtoryhmällä on kokonaispalkka ja eläkeikä on 63 vuotta. Eläkevastuu katetaan eläkevakuutuksella, jossa ryhmäeläkevakuutukseen maksetaan vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansioita vastaava vakuutusmaksu. Toimitusjohtajan toimitusjärjestelmän irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta. Vuonna 2018 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus toimitusjohtajan osalta oli 0,2 (0,5) miljoonaa euroa ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 0,1 (0,1) miljoonaa euroa. Vuonna 2017 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus johtoryhmän osalta oli 0,4 (1,2) miljoonaa euroa ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 0,1 (0,2) miljoonaa euroa.

4. Suunnitelman mukaiset poistot

€	1-12/2018	1-12/2017
Aineeton omaisuus	55 833,24	145 078,76
Muut pitkävaikutteiset menot	75 425,53	262 115,89
Koneet ja kalusto	211 759,35	236 244,65
Muut aineelliset hyödykkeet		3 312,58
Yhteensä	343 018,12	646 751,88

5. Liiketoiminnan muut kulut

€	1-12/2018	1-12/2017
Kiinteistövero	142 929,51	143 311,82
Vuokrat ja vastikkeet	488 688,60	436 863,22
Keskushallinto	8 048 406,85	8 466 885,28
Yhteensä	8 680 024,96	9 047 060,32

Tilintarkastuspalkkiot

€	1-12/2018	1-12/2017
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	290 657,26	33 966,91
Lakisääteiset lausunnot	37 200,00	2 267,50
Veroneuvonta		59 681,23
Neuvontapalvelut	219 425,12	83 077,50
Yhteensä	547 282,38	178 993,14

6. Rahoitustuotot ja -kulut

€	1-12/2018	1-12/2017
Osinkotuotot		
Muilta	1 080,00	200,00
Yhteensä	1 080,00	200,00

	1-12/2018	1-12/2017
Korkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	24 396 246,85	12 853 780,01
Muilta	76 049,39	5 884,79
Muut rahoitustuotot	119 279,66	294 674,98
Yhteensä	24 591 575,90	13 154 339,78

Osinkotuotot, korko- ja rahoitustuotot

Yhteensä	24 592 655,90	13 154 539,78
-----------------	----------------------	----------------------

€	1-12/2018	1-12/2017
Sijoitusten arvomuutokset		
Arvomuutokset pysyvien vastaavien sijoituksista		-21 715,67
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	-375 144,55	
Yhteensä	-375 144,55	-21 715,67

€	1-12/2018	1-12/2017
Korko- ja muut rahoituskulut		
Muille	-29 139 856,11	-14 134 202,01
Yhteensä	-29 139 856,11	-14 134 202,01

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-4 922 344,76	-1 001 377,90
--	----------------------	----------------------

7. Tilinpäätössiirrot

€	1-12/2018	1-12/2017
Konserniavustukset, saadut	153 044 111,00	102 069 888,00
Poistoeron muutos koneista ja kalustosta	876,79	1 169,04
Yhteensä	153 044 987,79	102 071 057,04

8. Tuloverot

€	1-12/2018	1-12/2017
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	28 822 202,20	20 044 053,99
Edellisten tilikausien verot	-6,77	
Yhteensä	28 822 195,43	20 044 053,99

9. Aineettomat hyödykkeet

€	Oikeudet	Muut pitkä- vaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2018	2 490 396,05	2 141 834,00	4 632 230,05
Vähennykset	-100 981,71	-6 054,34	-107 036,05
Hankintameno 31.12.2018	2 389 414,34	2 135 779,66	4 525 194,00
Kertyneet poistot 1.1.2018	-2 348 484,88	-2 039 946,37	-4 388 431,25
Vähennysten kertyneet poistot	100 981,71	6 054,34	107 036,05
Tilikauden poistot	-55 833,24	-75 425,53	-131 258,77
Kertyneet poistot 31.12.2018	-2 303 336,41	-2 109 317,56	-4 412 653,97
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	86 077,93	26 462,10	112 540,03

€	Oikeudet	Muut pitkä- vaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	2 572 269,07	2 799 532,34	5 371 801,41
Lisäykset	60 433,61		60 433,61
Vähennykset	-142 306,63	-657 698,34	-800 004,97
Hankintameno 31.12.2017	2 490 396,05	2 141 834,00	4 632 230,05
Kertyneet poistot 1.1.2017	-2 345 095,94	-2 433 788,59	-4 778 884,53
Vähennysten kertyneet poistot	141 689,82	655 958,11	797 647,93
Tilikauden poistot	-145 078,76	-262 115,89	-407 194,65
Kertyneet poistot 31.12.2017	-2 348 484,88	-2 039 946,37	-4 388 431,25
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	141 911,17	101 887,63	243 798,80

10. Aineelliset hyödykkeet

€	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muu aineellinen omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2018	4 613 051,32	1 466 979,36	194 397,12	6 274 427,80
Lisäykset		110 734,22		110 734,22
Vähennykset	-92 317,30	-428 447,39		-520 764,69
Hankintameno 31.12.2018	4 520 734,02	1 149 266,19	194 397,12	5 864 397,33
Kertyneet poistot 1.1.2018		-831 634,47		-831 634,47
Tilikauden poistot		-211 759,35		-211 759,35
Vähennysten kertyneet poistot		428 447,39		428 447,39
Kertyneet poistot 31.12.2018		-614 946,43		-614 946,43
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	4 520 734,02	534 319,76	194 397,12	5 249 450,90
€	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muu aineellinen omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	4 921 252,20	1 673 426,14	194 397,12	6 789 075,46
Lisäykset		694 590,70		694 590,70
Vähennykset	-308 200,88	-901 037,48		-1 209 238,36
Hankintameno 31.12.2017	4 613 051,32	1 466 979,36	194 397,12	6 274 427,80
Kertyneet poistot 1.1.2017		-1 495 471,76		-1 495 471,76
Tilikauden poistot		-236 244,65		-236 244,65
Vähennysten kertyneet poistot		900 081,94		900 081,94
Kertyneet poistot 31.12.2017		-831 634,47		-831 634,47
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	4 613 051,32	635 344,89	194 397,12	5 442 793,33

11. Sijoitukset

€	Tytäryhtiö- osakkeet	Osakkuusyritys- osakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2018	82 571 717,75	176 951,96	829 061,25	83 577 730,96
Hankintameno 31.12.2018	82 571 717,75	176 951,96	829 061,25	83 577 730,96
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	82 571 717,75	176 951,96	829 061,25	83 577 730,96

€	Tytäryhtiö- osakkeet	Osakkuusyritys- osakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	82 568 937,75	176 951,96	889 240,09	83 635 129,80
Lisäykset	2 780,00			2 780,00
Vähennykset			-60 178,84	-60 178,84
Hankintameno 31.12.2017	82 571 717,75	176 951,96	829 061,25	83 577 730,96
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	82 571 717,75	176 951,96	829 061,25	83 577 730,96

12. Pitkäaikaiset saamiset

€	31.12.2018	31.12.2017
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	1 417 949 784,69	992 057 030,08
Lainasaamiset muilta	114 592,00	
Siirtosaamiset	8 346 095,49	5 416 366,67
Yhteensä	1 426 410 472,18	997 473 396,75

€	31.12.2018	31.12.2017
Liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirja- lainojen pitkäaikaisissa saamisissa olevat liikkeellelaskukulut	8 020 173,25	5 012 386,70

13. Lyhytaikaiset saamiset

€	31.12.2018	31.12.2017
Myyntisaamiset	25 331,28	970,00
Saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1 546 318,44	2 286 872,80
Lainasaamiset	15 000,00	586 078,53
Muut saamiset	183 075 260,75	102 069 888,00
Saman konsernin yrityksiltä yhteensä	184 636 579,19	104 942 839,33
Lainasaamiset	43 129,69	174 129,44
Muut saamiset	455 076,61	272,56
Siirtosaamiset	2 399 781,10	1 425 649,38
Yhteensä	187 559 897,87	106 543 860,71

€	31.12.2018	31.12.2017
Liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirja- lainojen lyhytaikaisissa saamisissa olevat liikkeellelaskukulut	2 162 898,34	1 164 025,59

14. Rahoitusarvopaperit

€	31.12.2018	31.12.2017
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja rahastot	146 685 164,09	
Yhteensä	146 685 164,09	

15. Oma pääoma

€	31.12.2018	31.12.2017
Osakepääoma 1.1.	58 025 136,00	58 025 136,00
Osakepääoma 31.12.	58 025 136,00	58 025 136,00
Ylikurssirahasto 1.1.	35 786 180,04	35 786 180,04
Ylikurssirahasto 31.12.	35 786 180,04	35 786 180,04
Muut rahastot 1.1.		
Vararahasto 1.1.	16 920,33	16 920,33
Vararahasto 31.12.	16 920,33	16 920,33
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	17 856 000,00	17 856 000,00
Osakeanti	150 000 001,50	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	167 856 001,50	17 856 000,00
Muut rahastot 31.12.	167 872 921,83	17 872 920,33
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	164 585 313,59	134 731 002,95
Osingonjako	-50 337 408,00	-50 337 408,00
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	114 247 905,59	84 393 594,95
Tilikauden voitto	114 878 205,40	80 191 718,64
Yhteensä	490 810 348,86	276 269 549,96
Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta		
	31.12.2018	31.12.2017
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	167 856 001,50	17 856 000,00
Voitto edellisiltä tilikausilta	114 247 905,59	84 393 594,95
Tilikauden voitto	114 878 205,40	80 191 718,64
Yhteensä	396 982 112,49	182 441 313,59
	31.12.2018	31.12.2017
Emoyhtiön osakkeiden lukumäärä, kpl	247 144 399	7 402 560

Kojamo Oyj keräsi osakeannilla noin 150 miljoonan euron bruttovarat ja laski liikkeelle yhteensä 17 665 039 uutta osaketta.

Kojamo Oyj:n rekisteröity osakepääoma on 58 025 136 euroa ja yhtiöllä on 247 144 399 osaketta. Kojamo Oyj:llä on yksi osakesarja ja jokainen osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiön yhtiökokouksessa. Osakkeisiin ei liity äänestysrajoituksia tai äänileikkureita. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikki osakkeet tuottavat yhtäläisen oikeuden osinkoon ja muuhun Kojamo Oyj:n varojen jakoon. Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

16. Tilinpäätössiirtojen kertymä

€	31.12.2018	31.12.2017
Kertynyt poistoero		
Koneista ja kalustosta	2 630,73	3 507,52
Yhteensä	2 630,73	3 507,52

17. Pitkäaikainen vieras pääoma

€	31.12.2018	31.12.2017
Lainat rahoituslaitoksilta	30 454 685,70	31 280 728,34
Joukkovelkakirjalainat	1 300 000 000,00	800 000 000,00
Siirtovelat, henkilöstökulujaksotukset	741 175,32	521 476,16
Joukkovelkakirjalainojen johdannaistuottojaksotukset	4 732 599,35	
Yhteensä	1 335 928 460,37	831 802 204,50

18. Lyhytaikainen vieras pääoma

€	31.12.2018	31.12.2017
Lainat rahoituslaitoksilta, seuraavan tilikauden lyhennykset	826 042,64	826 042,64
Ostovelat	639 023,06	596 930,89
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	46 616,70	59 268,18
Muut velat	16 949 108,87	20 730 379,00
Muut velat	50 586 645,84	53 889 167,05
Siirtovelat		
Rahoituskulujaksotukset	13 323 575,12	6 674 944,82
Palkat sosiaalikuluihin	1 745 199,50	1 112 347,46
Verovelat	12 843 778,04	3 137 151,45
Joukkovelkakirjalainojen johdannaistuottojaksotukset	1 132 517,22	
Yhteensä	98 092 506,99	87 026 231,49

19. Johdannaissopimukset

€	31.12.2018	31.12.2017
Koronvaihtosopimukset		
Nimellisarvo	108 800 000,00	581 600 000,00
Käypä arvo	806 335,19	2 130 910,92

Koronvaihtosopimukseen sovelletaan suojauslaskentaa, sillä niiden ehdot vastaavat suojattujen lainasopimusten ehtoja. Koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu tulosvaikutteisesti. Jos johdannaisen kesto on pidempi kuin laina, niin tällöin laina tullaan jatkamaan erittäin suurella todennäköisyydellä.

20. Vakuudet ja vastuusitoumukset

€	31.12.2018	31.12.2017
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin 5 vuoden kuluttua		
Markkinalainat	1 026 638 998,40	727 438 998,40
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja osakkeita kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 838 998,40	2 038 998,40
Annetut kiinnitykset	4 015 000,00	4 105 000,00
Annetut takaukset		
Omavelkainen takaus	210 232 681,66	242 849 892,30

21. Muut vastuut

€	31.12.2018	31.12.2017
Autojen leasingvastuut		
Seuraavana tilikautena maksettavat	108 510,71	72 699,02
Myöhemmin maksettavat	201 012,47	137 795,19

Sähkön suojaus

Sähkön hankintaa suojattiin pohjoismaisessa sähköpörssissä Nord Poolissa noteeratuilla sähköjohdannaisilla Kojamon hyväksytyn riskipolitiikan mukaisesti. Vuosille 2019-2022 tehtyjen suojausten markkina-arvo tilinpäätöshetkellä oli 1 344 333,85 (33 208,27) euroa. Realisoitumatonta arvonmuutosta ei ole otettu huomioon Kojamo Oyj:n tuloksessa tai taseessa.

22. Lähipiirin liiketapahtumat

Johtoryhmän jäsenet omistavat yhteensä 96 666 kappaletta Kojamo Oyj:n osakkeita. Tämä on 0,04 prosenttia osakkeiden kokonaismäärästä.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 14. päivänä 2019

Riku Aalto
hallituksen puheenjohtaja

Mikko Mursula
hallituksen varapuheenjohtaja

Matti Harjuniemi

Anne Leskelä

Minna Metsälä

Reima Rytsölä

Jan-Erik Saarinen

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Helsingissä helmikuun 14. päivänä 2019
KPMG Oy Ab

Esa Kailiala, KHT

Virhe. Tuntematon asiakirjan ominaisuuden nimi.

Virhe. Tuntematon asiakirjan ominaisuuden nimi.

Virhe. Tuntematon asiakirjan ominaisuuden nimi.

Virhe. Tuntematon asiakirjan ominaisuuden nimi.

Tilintarkastuskertomus

Kojamo Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kojamo Oyj:n (y-tunnus 0116336-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,

tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

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

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

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 4.

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

Olennaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2

c -kohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisuuden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT

KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 1 ja 10)

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt (5.093 miljoonaa euroa) muodostavat 93 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2018. Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvistä arvioista ja tasearvojen merkittävydestä johtuen sijoituskiinteistöjen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka.
- Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään kiinteistökohtaisesti kaupp-arvoihin, tuottoarvoihin tai hankintamenoihin perustuen. Näiden taustalla olevien keskeisten oletusten määrittely edellyttää johdon harkintaa mm. tuottovaatimusten, ylläpitokulujen ja vertailukauppojen valinnan osalta.
- Olemme arvioineet laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia ja merkittävimpien käypien arvojen muutosten perusteita. Olemme myös testanneet laskentaan liittyviä yhtiössä käytössä olevia kontrolleja.
- Tarkastukseen on osallistunut arvonmäärityksen asiantuntijoitamme, jotka ovat pistokokein testanneet laskelmien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.
- Olemme haastatelleet konsernin käyttämää ulkopuolista auktorisoitua kiinteistöarvioijaa (AKA) arvioidaksemme konsernin arvonmäärityksessä käyttämän menetelmän asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Liikevaihto: vuokratuottojen kirjaaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 1 ja 2)

- Konsernin liikevaihto koostuu lähes yksinomaan sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista.
- Toimialalle on tunnusomaista laaja vuokrasopimuskanta, johon liittyy kuukausittain suuri määrä laskutus- ja maksutapahtumia.
- Olemme arvioineet ja testanneet vuokratuottojen oikeellisuuden liittyviä kontrolleja liikevaihdon täydellisuuden ja oikeellisuuden arvioimiseksi.

Kiinteistökaupat ja -investoinnit (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 1, 3 ja 10)

- Tilikaudella 2018 toteutui kaksi tavanomais- ta suurempaa asuntokannan kauppakoko- naisuutta. Konserni osti 1.049 asuntoa ja myi 1.908 asuntoa tilikaudella. Lisäksi 1.258 asuntoa valmistui tilikaudella ja rakenteilla oli 1.064 asuntoa tilikauden lopussa. Kaup- pakirjat voivat sisältää sopimusehtoja, jotka vaativat johdon harkintaa kaupan tuloutus- hetken tai -määrän osalta.
- Olemme arvioineet sisäisen valvonnan järjestelyjä ja testanneet kontroleja, jotka liittyvät kiinteistökauppojen ja - investointiprojektien hyväksymiseen.
- Aineistotarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet merkittävimpien kiinteistökaup- pojen kirjanpitokäsittelyn ja siihen liittyvän dokumentaation asianmukaisuuden arvioin- tia.

Korolliset velat ja johdannaisten kirjanpitokäsittely (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 21 ja 22)

- Tilikauden 2018 päättyessä konsernin korol- listen velkojen määrä oli 2.486 miljoonaa euroa, joka on 45 % konsernitaseen loppu- summasta.
- Konsernilla on käypään arvoon arvostetta- via korkojohdannaisinstrumentteja, joiden nimellisarvo oli 997 miljoonaa euroa 31.12.2018. Konserni käyttää johdannais- sopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojau- tumiseen. Konserni soveltaa suojauslasken- taa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan edellytykset.
- Tarkastustoimenpiteisiimme on sisältynyt rahoitusinstrumenttien kirjaus- ja arvostus- periaatteiden asianmukaisuuden arviointia sekä niiden oikeellisuuteen ja arvostukseen liittyvien kontrollien testausta.
- Testasimme rahoituserien arvostusten ja jaksotusten oikeellisuutta valitsemalla tar- kastuksen kohteeksi yksittäisiä tapahtumia pistokokein.
- Olemme arvioineet konsernin soveltaman suojauslaskennan asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet korollisia velkoja ja joh- dannaista koskevien liitetietojen asian- mukaisuutta.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

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

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

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

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

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

KPMG Oy Ab on toiminut yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 7.4.2005 alkaen yhtäjaksoisesti 13 vuotta. Kojamo Oyj:stä on tullut yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö 21.10.2016.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttööme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttööme kyseisen päivän jälkeen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttööme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 14. helmikuuta 2019

KPMG OY AB

Esa Kailiala
KHT