



Tilinpäätös 1.1.–31.12.2017

Kojamo Oyj



Sisältö

1. Toteutamme strategian mukaista kasvua ja uudistamme rohkeasti asumista
2. Avainluvut katsauskaudelta
3. Toimintaympäristö
4. Liiketoiminta ja strategian eteneminen
5. Tulevaisuuden näkymät





Uudisrakentamisen huippuvuonna myös asumisen palvelukehitys vauhdittui

Jatkoimme kiinteistöliiketoimintamme voimakasta uudistamista

- Kasvatimme Lumo-asuntojen määrää erityisesti uusia kohteita rakennuttamalla ja ryhdyimme kehittämään Lumo-brändistä paremman kaupunkiasumisen edelläkävijää.
- Aloitimme merkittäviä uudisrakennus- ja konversiohankkeita kasvukeskuksissa ja luovuimme strategiaamme sopimattomista asuntosijoituksista. Lisätäksemme kaupunkiasumisen tarjontaa hankimme Helsingin kaupungilta Metropolia-ammattikorkeakoulun käytössä olleita arvokiinteistöjä. Päämäärämme on jalostaa niistä moderneja kaupunkiasuntoja parhaille paikoille.
- Kiinteistökantamme käsitti vuoden lopussa 34 383 asuntoa, joista 95 % sijaitsee Suomen seitsemässä suurimmassa kaupunkikeskuksessa. Rakenteilla oli 1 525 asuntoa, valtaosa pääkaupunkiseudulla.
- Kasvutavoitteiden saavuttamisen varmistamiseksi jatkoimme rahoituspohjamme monipuolistamista ja vahvistamista. Julkinen luottoluokitus (Moody's Baa2 vakain näkymin) ja Irlannin pörssiin listattu 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina tukevat tavoitettamme investoida Lumo-koteihin kaupungistuvassa Suomessa.

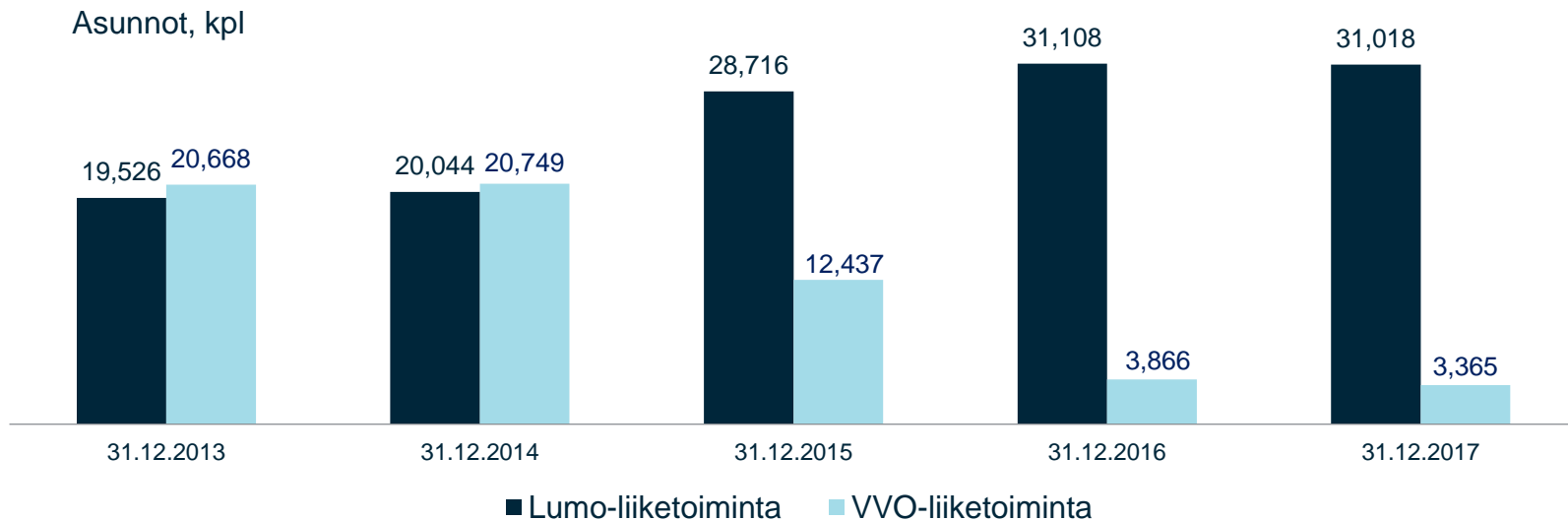
Paras asiakaskokemus ja asumisen palvelukehitys paremman kaupunkiasumisen keskiössä

- Kehitimme uusia ja kehitimme nykyisiä asumisen palveluita, muun muassa Lumotalkkarit, Pihakoutsiliikuntapalvelut, Lumoyhteiskäyttöautot. Vahvistimme isännöitsijöiden roolia asumiskokemuksen rakentamisessa.
- Lumo-verkkokauppa kasvoi voimakkaasti ja sen kautta on tehty jo 4 000 vuokrasopimusta. Kaikki uudet ja vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat vuokrattavissa Lumo-verkkokaupasta vuorokauden ympäri
- Avasimme Lumo-brändin avoimeksi palvelukehitysalustaksi ja kutsuimme eri kasvuvaiheessa olevia yrityksiä kehittämään asumisen palveluita yhdessä kanssamme.



Olemme keskittyneet vahvasti markkinaehtoiseen toimintaan

Viimeisen viiden vuoden aikana Kojamo on investoinut Lumo-liiketoimintaan Suomessa lähes 1,7 miljardia euroa.





Avainluvut tilikaudelta 2017



- Bruttoinvestoinnit olivat 367,3 (696,0) milj. euroa.
- Liikevaihto oli 337,0 (351,5) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta. Liikevaihdon lasku johtui 1 603 (9 011) vuokra-asunnon myynnistä vuosina 2016 ja 2017.
- Nettovuokratuotto oli 216,0 (222,0) milj. euroa.
- Taloudellinen vuokrasaste oli 96,7 (97,4) %.
- Asiakastyytyväisyys (nettosuositteluindeksi) oli 33 (29).
- Vuokra-asuntoja oli 34 383 (34 974) ja markkinaosuus noin 4 (4) %.
- Tilikauden päättyessä rakenteilla oli 1 525 (1 536) asuntoa.
- Myimme 1 603 (9 011) asuntoa tukeaksemme strategianmukaisen kiinteistökannan kehittämistä.
- Lumo-verkkokaupassa on vuokrattu jo yli 4 000 asuntoa.

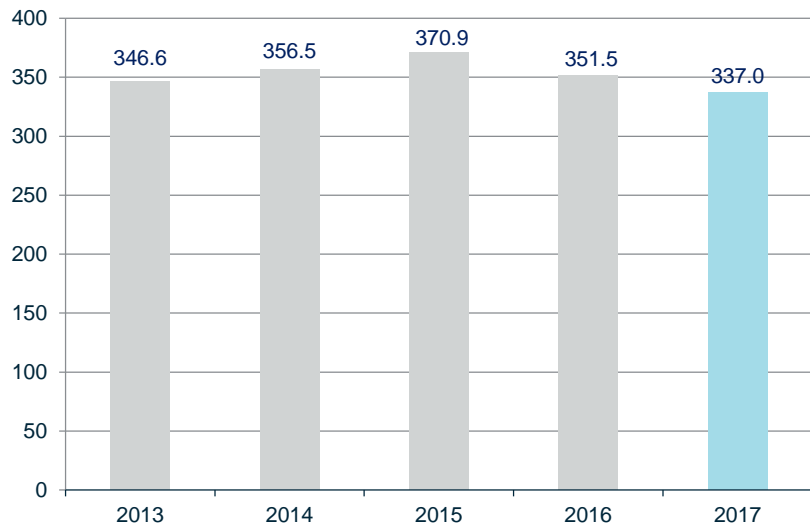


Liiketoiminta ja strategian eteneminen

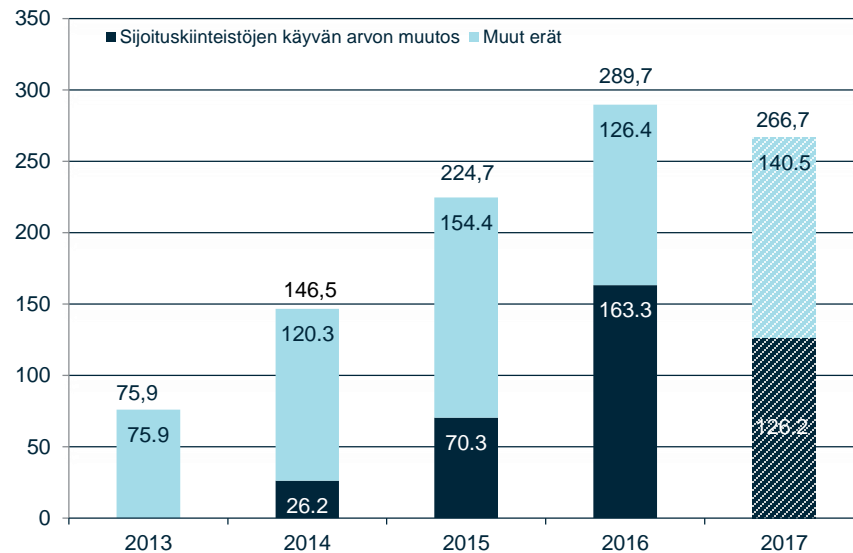


Strategiaan kuulumattomien kiinteistöjen myynti laski liikevaihtoa

Liikevaihto, M€



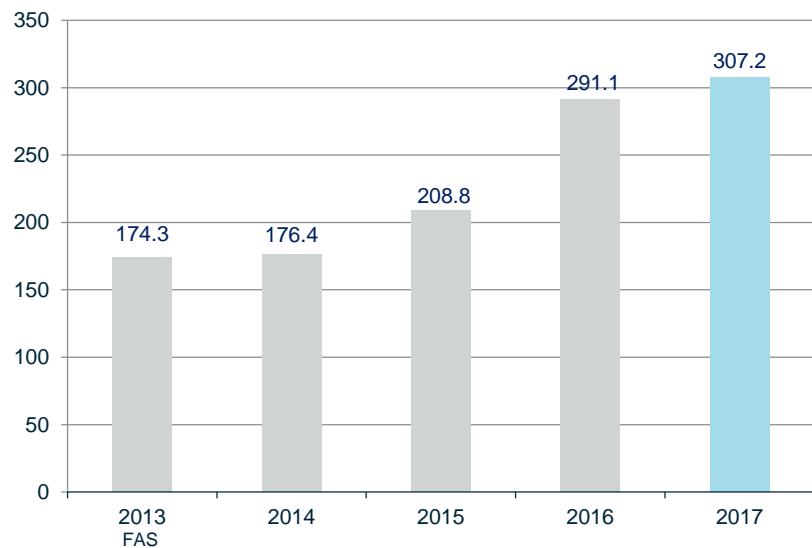
Tulos ennen veroja, M€



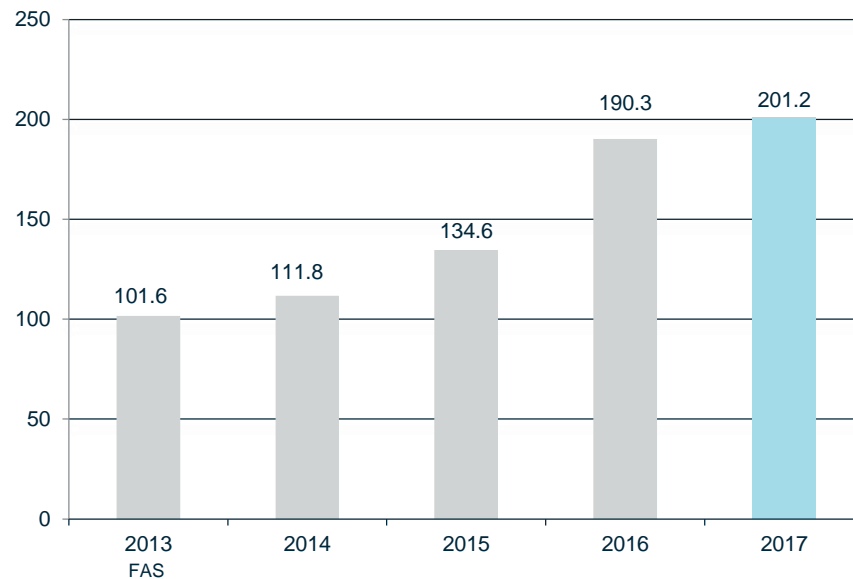


Lumo-liiketoiminnan liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat edellisvuodesta

Lumo-liiketoiminnan liikevaihto, M€



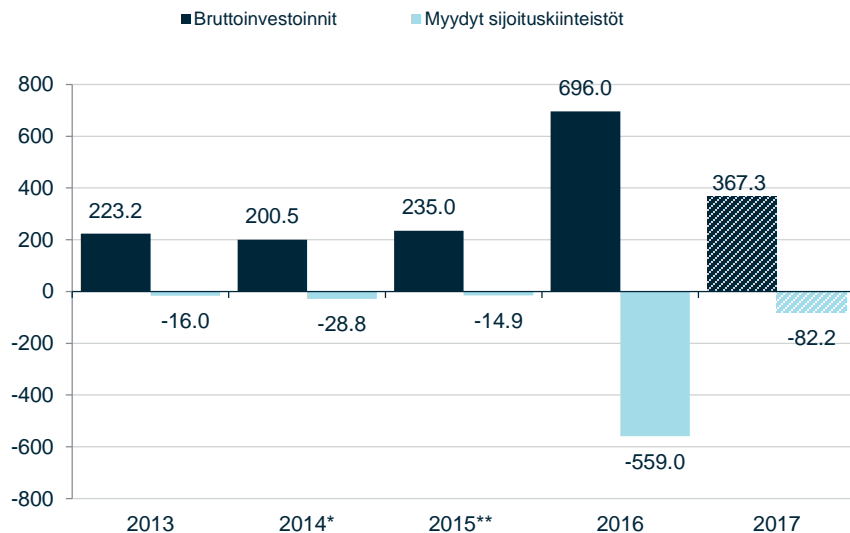
Lumo-liiketoiminnan nettovuokratuotto, M€



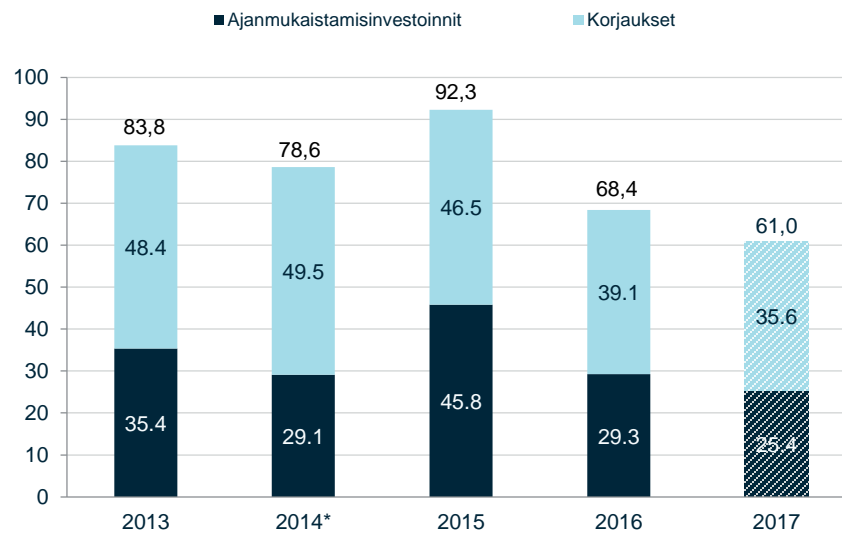


Investoinnit Lumo-liiketoimintaan jatkuivat

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



Korjaustoiminta, M€



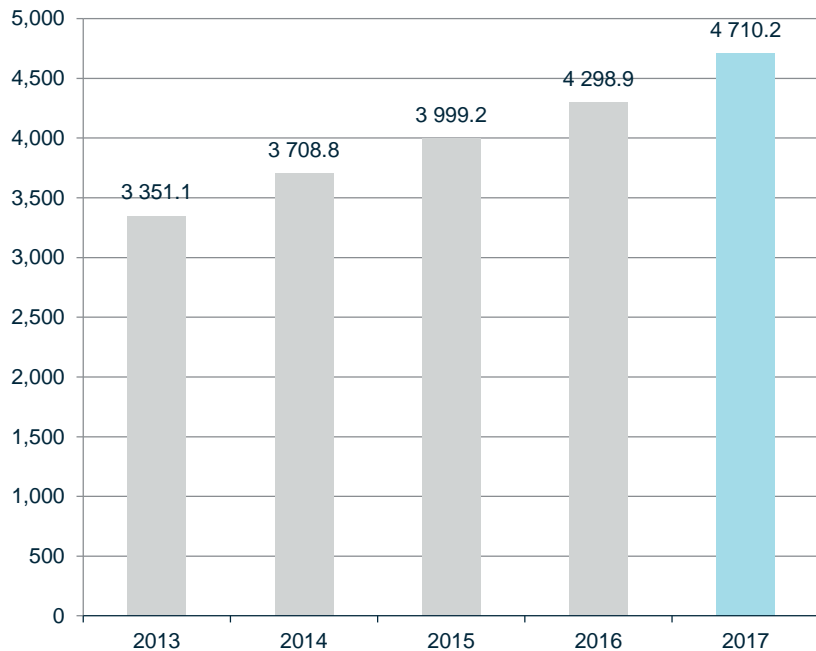
*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

**Bruttoinvestointien laskentatapaa muutettu. Aikaisemmin esitetty rahavirran bruttoinvestoinnit, 31.12.2015 alkaen suoriteperusteiset investoinnit.



Sijoituskiinteistöjen arvo kehittyi strategian mukaan

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€

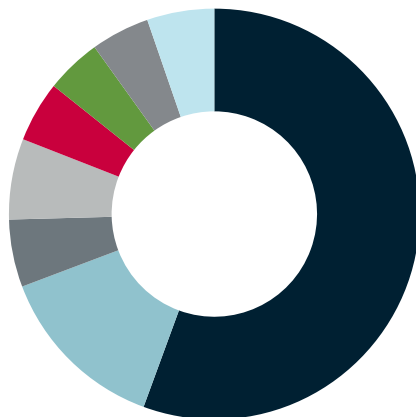
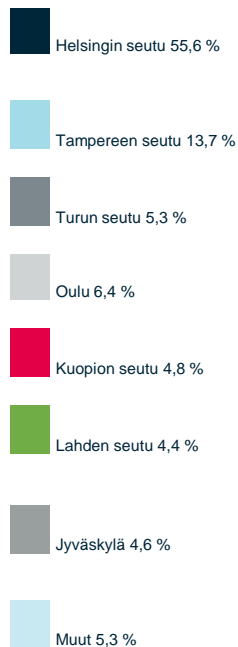


M€	31.12. 2017	31.12. 2016	Muutos
Sijoituskiinteistöt	4 706,5	4 228,3	478,2
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	3,7	70,6	-66,8
Käypä arvo yhteensä	4 710,2	4 298,9	411,3
Käypään arvoon arvostaminen	126,2	163,3	-37,1



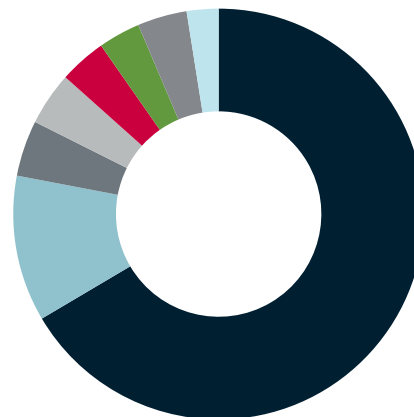
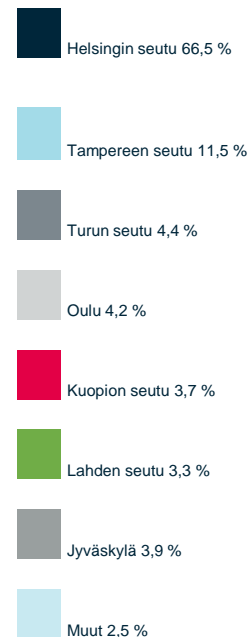
Toimintamme painopiste on seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla

Asuntojen määrä, %- osuudet



Asuntoja yhteensä 34 383

Käypäarvo, %- osuudet

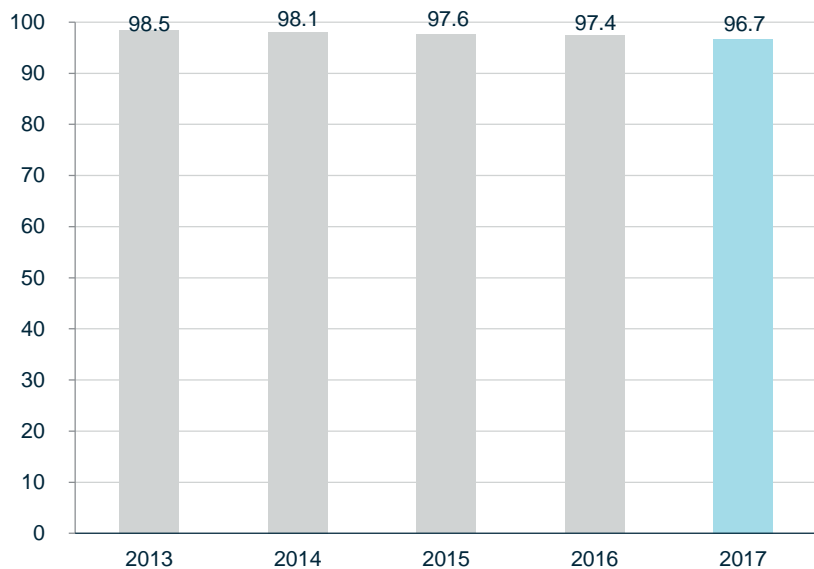


Sijoituskiinteistöjen
käypäarvo 4,7 Mrd. €

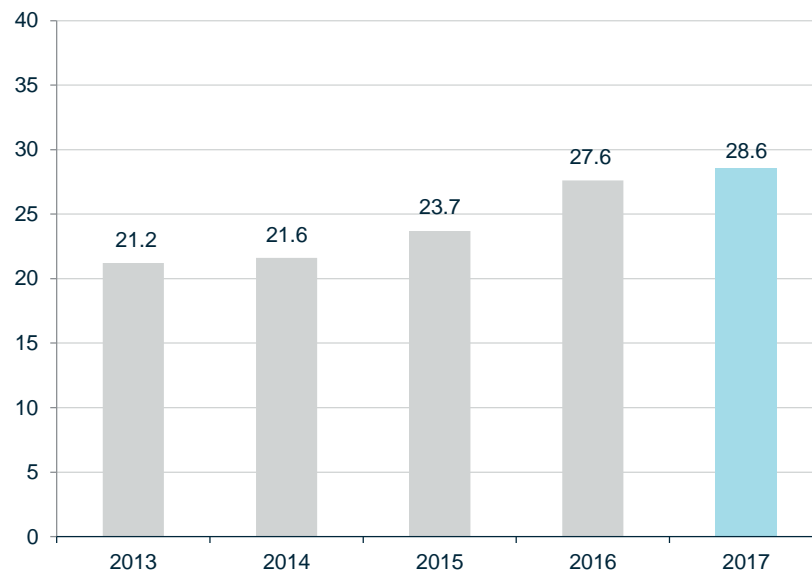


Vuokrausaste

Taloudellinen vuokrausaste, %



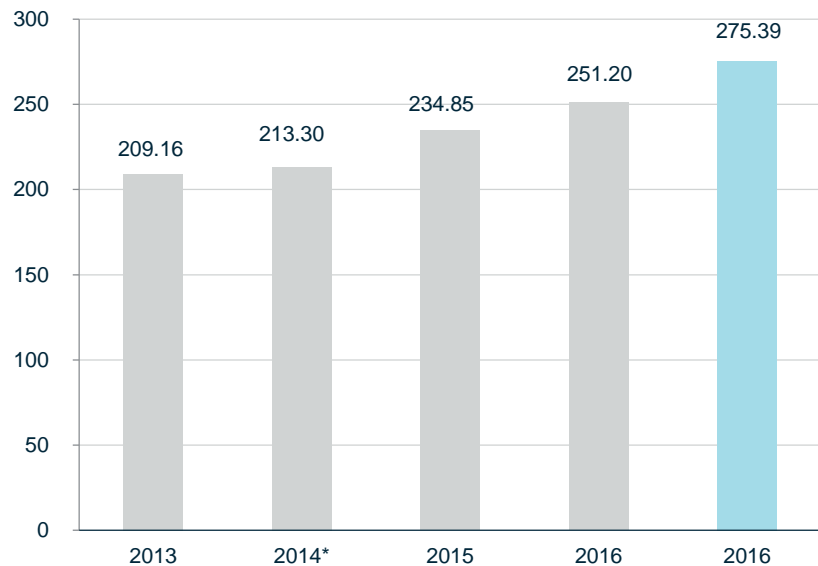
Vaihtuvuus, %
Ilman sisäisiä vaihtoja



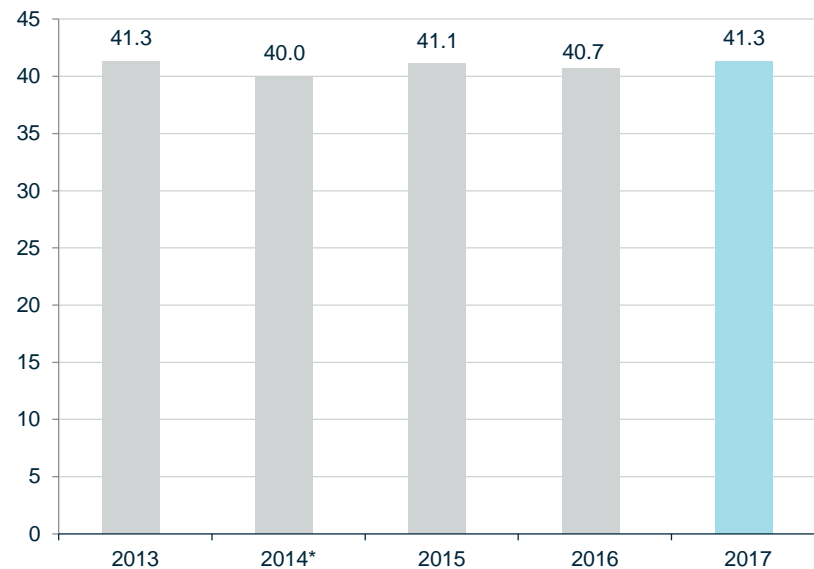


Omavaraisuusaste säilyi vahvana

Oma pääoma/osake, €



Omavaraisuusaste, %



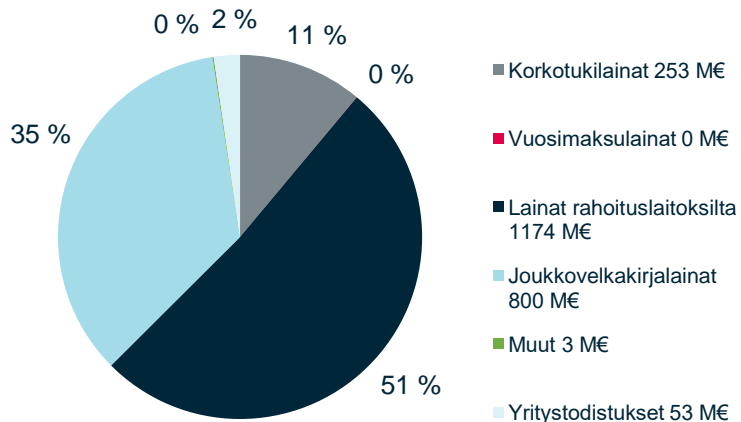
*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.



Monipuolistimme rahoituslähteitä, säilytimme tasapainoisen maturiteettijakauman

Konsernin lainajakauma

31.12.2017



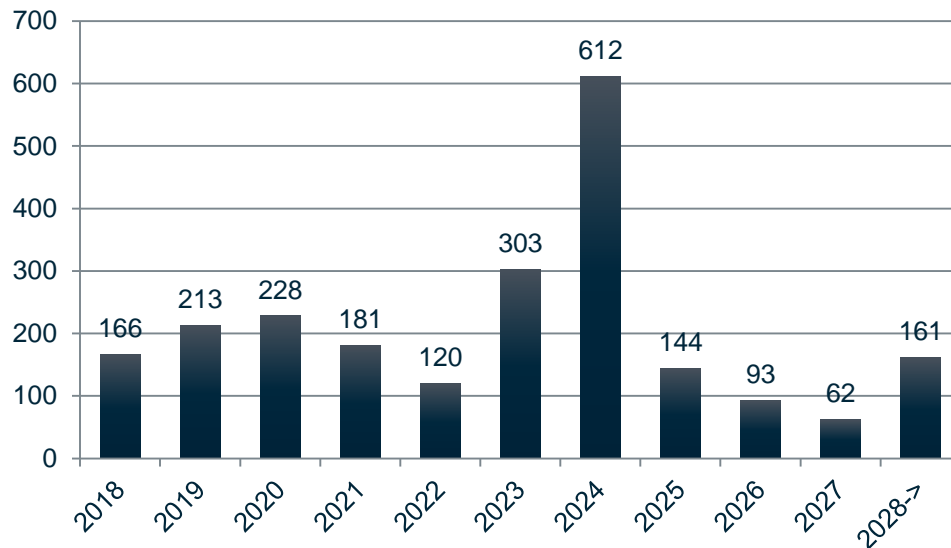
Lainat yhteensä 2 283 M€

Lainoissa nimellismäärät, Muut-erään sisältyy lainojen aktivoidut transaktiokulut.

Sisältää VVO -segmentin lainat yhteensä 45 M€, josta korkotukilainoja 32 M€ ja rahoituslaitoslainoja 13 M€.

Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€

31.12.2017

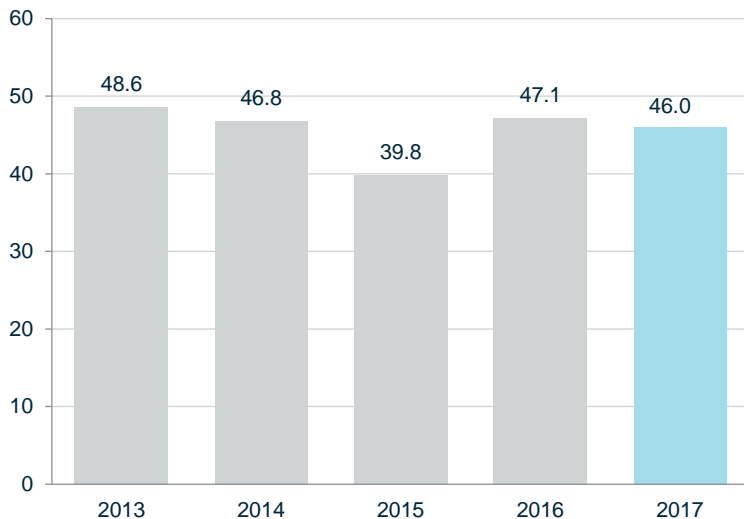




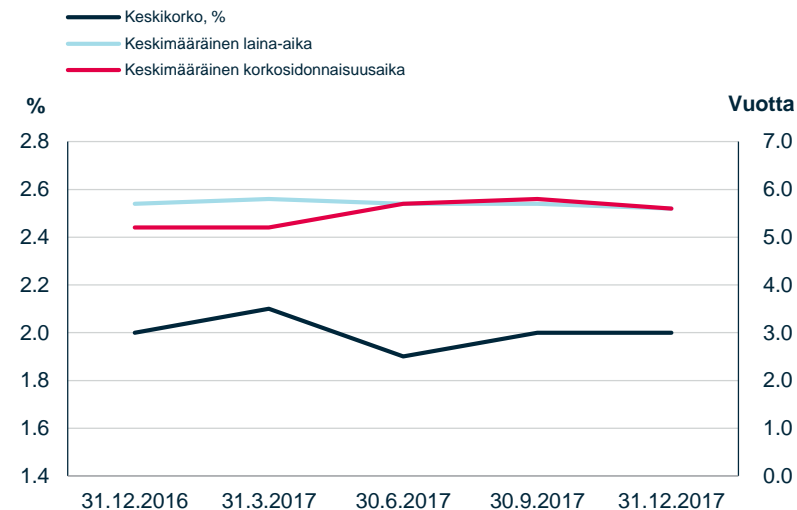
Maltillinen LTV ja vahvat rahoituksen tunnusluvut

LTV (Loan to Value), %

Konserni



Konsernin lainojen keskiporko, maturiteetti ja korkosidonnaisuusaika



Strategiset avainluvut

Avainluku	Toteuma 2017	Tavoite 2021
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, miljardia euroa	4,7	6,0
Asuntojen lukumäärä	34 383	38 000
Lumo-liiketoiminnan operatiivinen tulos/liikevaihto, %	32,5	32,0
Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste, %	41,2	40,0
Nettosuositteluindeksi	33	40



Toimintaympäristö ja tulevaisuuden näkymät

Toimialan toimintaympäristö

- Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan muuttoliikkeen vetämänä jatkuvan vahvana suurimmissa kasvukeskuksissa, vaikka tarjonta on lisääntynyt merkittävästi. Tarjonnan kasvu näkyy erityisesti vaihtuvuuden lisääntymisenä.
- Pellervon taloustutkimuksen ennusteen mukaan kasvukeskuksissa vuokrien nousu jatkuu, mutta viimeaikaista kehitystä maltillisempänä.
- Tilastokeskuksen mukaan asuntojen hinnat nousivat tilikaudella verrattuna viime vuoteen. Erityisen voimakasta hintojen nousu oli pääkaupunkiseudulla. Kasvukeskusten ulkopuolella hinnat ovat viime vuosina jopa laskeneet. Hintojen nousu pääkaupunkiseudulla johtuu asuntojen vilkkaasta kysynnästä ja tonttien niukasta tarjonnasta.

Kojamon näkymät vuodelle 2018

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



Liitteet



Kojamo luo parempaa kaupunkiasumista kaikille



Kojamo haluaa olla asumisen edelläkävijä ja parempaa kaupunkiasumista arvostavan asiakkaan ykkösvalinta. Uudistamme Lumo-brändimme kautta suomalaista vuokra-asumista ja teemme siitä entistä haluttavampaa.

Toimimme seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla ja vastaamme kaupungistuvan Suomen asumistarpeisiin.

Kojamo-konserni omisti vuoden 2017 lopussa 34 383 (34 974) vuokra-asuntoa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 4,7 (4,3) miljardia euroa.



Strategiamme

Megatrendit

Kaupungistuminen & kansainvälistyminen



Väestön ikääntyminen & perhekojen pientyminen



Uudet teknologiat & digitalisoituminen



Yksilöllisyys & yhteisöllisyys



Ympäristö & kestävä kehitys



Missio

Luomme parempaa kaupunkiasumista.

Visio 2021

Olemme asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta

Strategiset painopisteet

- ▶ Paras asiakaskokemus
- ▶ Omistaja-arvon pitkäjänteinen kehittäminen
- ▶ Johtava kestävässä kehityksessä
- ▶ Osaavin ja energinen työpaikka

Arvot



Ilo palvella



Hinku onnistua



Rohkeus uudistaa



Toimintamme painopiste on seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla

Asuntojen jakauma

Helsingin seutu

19 116

Tampereen seutu

4 697

Turun seutu

1 827

Oulu

2 187

Kuopion seutu

1 644

Lahden seutu

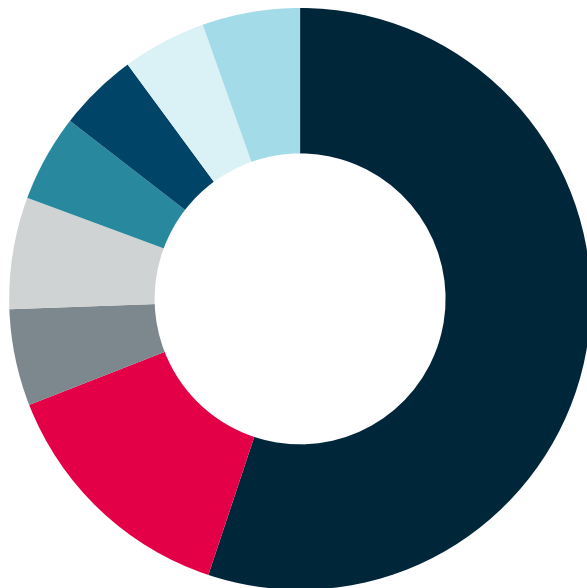
1 505

Jyväskylä

1 587

Muut

1 820



Asuntoja

34 383



Asuntojen
keskipinta-ala

55,6 m²



Kiinteistöjä

1 360



Asukkaita lähes

55 000



Talojen keski-ikä

31,2 v.



Asuntoja

1,9 milj. asm²

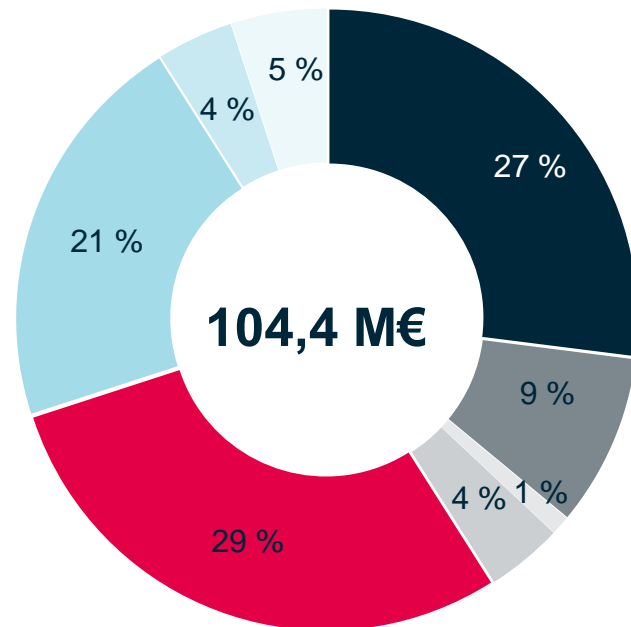


Yli 100 miljoonaa euroa verotuloja ja lähes 7 000 henkilövuotta Suomeen

Konsernin verojalanjälki v. 2017

- Tuloverot
- Kiinteistöverot
- Varainsiirtoverot
- Työnantajamaksut
- Investointeihin sisältyvä vähennyskelvoton alv
- Muihin hankintoihin sisältyvä vähennyskelvoton alv
- Maksettu alv
- Ennakkopidätykset palkoista

Työllistävä vaikutus 6 971 henkilötyövuotta.





Vastuullisuus on osa toimintaamme

- Henkilöstötyytyväisyystutkimuksen mukaan kojamolalaisten tyytyväisyys on merkittävästi toimialan perustasoa paremmalla tasolla, AAA-luokkaa. Saimme Suomen innostavimmat työpaikat 2017 tunnustuksen ja sijoituimme Vastuullinen Kesäduuni 2017 –kilpailussa ensimmäiseksi suurten yritysten sarjassa.
- Harmaan talouden torjuntamallit ylittävät lain vaatimukset.
- Arvio Kojamo-konsernin maksamista veroista ja veronluonteisista maksuista on yli 104 miljoonaa euroa.
- Ilmasto- ja ympäristöjohtaminen on tavoitteellista. Olemme Helsingin kaupungin ilmastokumppani ja ainoa suomalainen kiinteistöalan toimija Climate Leadership Coalitionissa. Suurimmat toimitilamme ovat WWF:n Green Office -sertifioituja.
- Kojamo liittyi valtakunnalliseen Vuokratalojen energiatehokkuussopimukseen (VAETS II) saavutettuaan vuonna 2016 päätyneen edellisen sopimuksen tavoitteet. Uuden kauden tavoitteena on 7,5 % energiansäästö vuoteen 2025 mennessä.
- Huomioimme kestävä kehityksen periaatteet kiinteistökannassamme. Energiankäytön seuranta ja ohjaus kattaa kaikki kiinteistöt. Edistynyt Leanheat-järjestelmä on käytössä 64 Lumo-talossa ja kehitämme Helsingin Kalasatamaan SunZeb-hankkeessa uuden ajan energiatehokasta asuintaloa. Tarjoamme asukkaillemme jakamistalouteen perustuvia palveluita, esimerkiksi yhteiskäyttöautoja valtakunnallisesti.

Konsernituloslaskelma

M€	1-12/2017	1-12/2016
Liikevaihto	337,0	351,5
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-85,4	-90,3
Korjaukset	-35,6	-39,1
Nettovuokratuotto	216,0	222,0
Hallinnon kulut	-37,2	-37,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,7	-0,8
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	2,5	-10,4
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	126,2	163,3
Poistot ja arvonalentumiset	-1,1	-1,2
Liikevoitto	307,0	335,6
Rahoitustuotot ja -kulut	-40,5	-46,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0,1	0,1
Voitto ennen veroja	266,7	289,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-28,6	-35,4
Laskennallisten verojen muutos	-25,1	-22,1
Tilikauden voitto	212,9	232,3



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



Tase

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



Segmentti-informaatio

	Lumo 1-12/2017	Lumo 1-12/2016	VVO 1-12/2017	VVO 1-12/2016	Konserni 1-12/2017	Konserni 1-12/2016
Liikevaihto, M€	307,2	291,1	30,4	61,5	337,0	351,5
Liikevoitto, M€	295,2	316,8	11,8	18,1	307,0	335,6
Tulos ennen veroja, M€	256,9	278,2	9,7	10,9	266,7	289,7
Tase, M€	4 835,5	4 338,4	211,6	319,7	4 943,5	4 572,2
Oma pääoma, M€	1 990,3	1 735,0	48,3	124,7	2 038,6	1 859,5
Omavaraisuusaste, %	41,2	40,0	22,9	39,1	41,3	40,7
Asunnot, lkm	31 018	31 108	3 365	3 866	34 383	34 974
Taloudellinen käyttöaste, %	95,6	96,2	98,0	98,2	95,8	96,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,6	97,3	98,2	98,5	96,7	97,4
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja, %	29,5	29,8	20,0	19,7	28,6	28,6
Henkilöstö keskimäärin	285	248	25	50	310	298

Rahoituksen avainluvut

Konserni

	31.12.2017	30.9.2017	30.6.2017	31.3.2017	31.12.2016
Omavaraisuusaste, %	41,3	40,2	38,8	40,6	40,7
Korkokate (interest cover)	4,2	4,1	4,2	4,5	4,8
LTV, %	46,0	45,9	46,6	45,6	47,1
Suojausaste, %	111	88	83	79	77
Keskikorko, %	2,0	2,0	1,9	2,1	2,0
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	5,6	5,7	5,7	5,8	5,7
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	5,6	5,8	5,7	5,2	5,2



Kiitos!

Yhteystiedot:

Toimitusjohtaja

Jani Nieminen, puh. 020 508 3201

Talousjohtaja

Erik Hjelt, puh. 020 508 3225

www.kojamo.fi