

Kojamo Oyj:n
hallituksen toimintakertomus ja
tilinpäätös
1.1.–31.12.2019



Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus	6
Kojamo Oyj lyhyesti	6
Strategia.....	6
Yhteenveto tuloksesta 2019	7
Keskeiset tunnusluvut.....	8
Konsernin näkymät vuodelle 2020	9
Toimintaympäristö	9
Liiketoiminta	11
Liikevaihto	11
Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus	11
Tase, rahavirta ja rahoitus	12
Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo.....	13
Asuntovuokraus.....	13
Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys	15
Strategian edistyminen ja tavoitteet	16
Osakkeet ja osakkeenomistajat	18
Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma	18
Kaupankäynti osakkeella.....	19
Omat osakkeet	19
Osinko	19
Osakkeenomistajat.....	19
Hallituksen valtuutukset.....	19
Liputusilmoitukset.....	20
Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus.....	20
Osakkeenomistus.....	20
Hallinto	21
Varsinainen yhtiökokous.....	21
Hallitus ja tilintarkastajat	21
Hallituksen valiokunnat.....	22
Nimitystoimikunta	22
Toimitusjohtaja	22
Johtoryhmä.....	22
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä.....	22
Henkilöstö.....	22
Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä	23
Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys.....	23

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	30
Sisäinen tarkastus	30
Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset.....	30
Tilikauden jälkeiset tapahtumat.....	31
Hallituksen voitonjakoehdotus	31
EPRA:n tunnusluvut.....	32
Tilinpäätös	35
Konsernin laaja tuloslaskelma	35
Konsernitase	36
Konsernin rahavirtalaskelma	37
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	38
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	39
1. Tilinpäätöksen esittämisperusta	39
1.1 Konsernin perustiedot	39
2. Liiketoiminnan tulos.....	41
2.1 Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista	42
2.2 Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot ja Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	42
2.3 Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut.....	43
2.4 Poistot ja arvonalentumiset.....	44
2.5 Tutkimus- ja kehitysmenot	44
2.6 Osakekohtainen tulos	45
3. Kiinteistöomaisuus	45
3.1 Sijoituskiinteistöt	45
3.2 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	51
3.3 Vaihto-omaisuus.....	51
3.4 Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset ja ehdolliset velat.....	52
4. Rahoitus ja oma pääoma	53
4.1 Oma pääoma.....	53
4.2 Rahoitustuotot ja –kulut	55
4.3 Rahoitusvarat ja –velat arvostusluokittain	56
4.4 Korolliset velat	59
4.5 Johdannaissopimukset	60
4.6 Rahoitusriskien hallinta.....	61
4.7 Vakuudet ja vastuusitoumukset	65
5. Verot	65
5.1 Tuloverot	65
5.2 Laskennalliset verosaamiset ja -velat	67
6. Muut tase-erät.....	68

6.1 Vuokrasopimukset	68
6.2 Aineettomat hyödykkeet	70
6.3 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet.....	72
6.4 Pitkäaikaiset saamiset	73
6.5 Lyhytaikaiset myyntisaamiset ja muut saamiset.....	74
6.6 Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat.....	74
6.7 Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat.....	75
6.8 Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut	75
7. Muut liitetiedot.....	75
7.1 Lähipiiritapahtumat	75
7.2 Konsernin tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyritykset.....	77
7.3 Tilikauden jälkeiset tapahtumat.....	87
Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat.....	88
Emoyhtiön tilinpäätös	93
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	93
Emoyhtiön tase, FAS.....	94
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS	95
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	96
Vuokraustoimintaan ja hallintaveloitussopimuksiin liittyvät tuotot	96
Pysyvien vastaavien arvostus.....	96
Kehitysmenot.....	96
Rahoitusomaisuuden arvostaminen.....	96
Pakolliset varaukset.....	96
Tilinpäätössiirtojen kertymä	96
Eläkemenojen jaksotus.....	96
Rahoituslaskelman laadintaperiaatteet	96
Valuuttamääräiset erät	97
Johdannaisopimukset	97
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot.....	98
1. Liikevaihto.....	98
2. Liiketoiminnan muut tuotot	98
3. Henkilöstökulut	98
4. Suunnitelman mukaiset poistot	99
5. Liiketoiminnan muut kulut.....	100
6. Rahoitustuotot ja -kulut	100
7. Tilinpäätössiirrot.....	101
8. Tuloverot.....	101
9. Aineettomat hyödykkeet.....	101

10.	Aineelliset hyödykkeet	102
11.	Sijoitukset	103
12.	Pitkääaikaiset saamiset	103
13.	Lyhytaikaiset saamiset	103
14.	Rahoitusarvopaperit	104
15.	Oma pääoma.....	104
16.	Tilinpäätössiirtojen kertymä	105
17.	Pitkääaikainen vieras pääoma.....	105
18.	Lyhytaikainen vieras pääoma	105
19.	Johdannaissopimukset	106
20.	Vakuudet ja vastuusitoumukset	106
21.	Muut vastuut.....	106
22.	Lähipiirin liiketapahtumat	107
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset		108

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 asutussijoitusyhtiö.

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

Hallitus kävi vuoden 2019 aikana läpi strategiaproessin ja päivitti Kojamon strategiaa. Strategiaan ei tehty merkittäviä muutoksia. Strategiakautta jatkettiin vuoteen 2023 ja strategisiin painopisteisiin sekä tavoitteisiin tehtiin tarkennuksia. Strategiapäivitys on julkaistu tilinpäätöstiedotteessa 2019 ja sitä käsitellään tarkemmin kohdassa *Strategian edistyminen ja tavoitteet*.

Kojamon tehtävänä on luoda parempaa kaupunkiasumista. Yhtiön visiona on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Yhtiön strategiset painopisteet ovat paras asiakaskokemus, vahva kasvu, operatiivinen erinomaisuus, vastuullisuus ja kestävä kehitys, osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä uusiutuminen digitalisaatoratkaisuin.

Konsernin tavoite on investoida voimakkaasti asuntotarjonnan kasvuun rakennuttamalla uutta, ostamalla jo olemassa olevaa kiinteistökantaa ja konvertoimalla esimerkiksi toimistorakennuksia asumiskäyttöön. 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-asutuskysyntään. Kojamon osuus Suomen koko vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

Kojamo keskittyy erinomaisen asiakaskokemuksen tuottamiseen. Se syntyy monipuolisista asumisen ratkaisuista, helposta ja vaivattomasta asioinnista sekä 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 kilpailukykynsä. 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 palveleminen ja halusta ratkaista asiakkaan ongelmat kerralla kuntoon. Yrityskulttuurin perustan luovat energiset ja eteenpäin vievät arvot: Ilo palvella, Hinku onnistua ja Rohkeus uudistaa.

Yhteenveto tuloksesta 2019

- Liikevaihto kasvoi 4,6 prosenttia ja oli 375,3 (358,8) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 5,7 prosenttia ja oli 247,3 (234,0) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 65,9 (65,2) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 1 031,3 (277,3) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 872,4 (127,5) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,1 (1,0) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 3,34 (0,93) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 20,9 prosenttia ja oli 140,7 (116,4) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tilikauden päättyessä 6,3 (5,1) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä siirryttiin ns. kauppa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään 31.12.2019 alkaen.
- Taloudellinen vuokrausaste parani ja oli tilikaudella 97,2 (97,0) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 259,9 (365,2) miljoonaa euroa eli 69,2 (101,8) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 12,51 (9,54) euroa ja oman pääoman tuotto oli 30,3 (10,1) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 20,5 (7,2) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus) kasvoi 32,5 prosenttia ja oli 15,49 (11,69) euroa.
- Rakenteilla oli tilikauden päättyessä 1 316 (1 064) Lumo-asuntoa.
- Hallituksen ehdotus osingoksi on 0,34 euroa osakkeelta.

Kojamon omistuksessa oli tilikauden lopussa 35 272 (34 713) vuokra-asuntoa. Vuoden 2019 aikana hankittiin 260 (1 049) asuntoa, valmistui 816 (1 258) asuntoa, myytiin 520 (1 908) asuntoa sekä purettiin tai muuten muutettiin 3 (-69) asuntoa.

Keskeiset tunnusluvut

	2019	2018	Muutos%
Liikevaihto, M€	375,3	358,8	4,6
Nettovuokratuotto, M€ *)	247,3	234,0	5,7
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *)	65,9	65,2	
Voitto ennen veroja, M€ *)	1 031,3	277,3	271,9
Käyttökate (EBITDA), M€ *)	1 083,1	325,1	233,2
Käyttökate liikevaihdosta, % *)	288,6	90,6	
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *)	210,3	196,5	7,0
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *)	56,0	54,8	
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ *)	140,7	116,4	20,9
FFO liikevaihdosta, % *)	37,5	32,4	
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *)	140,7	117,3	20,0
Sijoituskiinteistöt, M€	6 260,8	5 093,2	22,9
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,2	97,0	
Korollinen vieras pääoma, M€ *)	2 674,2	2 485,5	7,6
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *)	30,3	10,1	
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *)	20,5	7,2	
Omavaraisuusaste, % *)	46,9	43,0	
Loan to Value (LTV), % 1) *)	40,5	45,9	
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€	3 828,0	2 889,1	32,5
Bruttoinvestoinnit, M€ *)	259,9	365,2	-28,8
Henkilöstö tilikauden lopussa	296	298	
Osakekohtaiset tunnusluvut, €	2019	2018	Muutos%
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta *)	0,57	0,49	16,3
Osakekohtainen tulos	3,34	0,93	259,1
Osakekohtainen EPRA NAV	15,49	11,69	32,5
Osakekohtainen oma pääoma	12,51	9,54	31,1
Osinko/osake 2)	0,34	0,29	17,2

*) Kojamo julkaisee Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisen selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista tilinpäätöksen Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat -osiossa.

1) IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardiin siirtymän vaikutus tunnusluvun arvoon tilikaudella oli 0,6 prosenttiyksikköä.

2) 2019: Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,34 euroa/osake.

Konsernin näkymät vuodelle 2020

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2020 edellisestä vuodesta 2–6 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2020 olevan 142–156 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja.

Näkymissä on otettu huomioon toteutuneiden asuntojen myyntien ja ostojen vaikutukset, arvio vuokrausteesta 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	2021e	2020e
BKT:n kasvuennuste, %	1,1	1,0
Työttömyys, %	6,4	6,5
Inflaatio, %	1,6	1,3

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 12/2019

Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan maailmantalouden tilanne on yhä epävarma, vaikka joitain taantumisen merkkejä on olemassa. Kotimainen kysyntä ylläpitää kasvua tulevina vuosina, sillä ulkomaankaupan näkymät ovat heikohkot. Yksityisen kulutuksen kasvu jatkuu tasaisena. Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kasvua pitää yllä ansiotason nousu sekä korkeana pysyttelevä työllisyys. Inflaatio pysyy edelleen maltillisena. Yksityisten investointien ennustetaan vähenevän ensi vuonna. Erityisesti asuinrakennusinvestoinnit vähenevät. Asuinrakennusinvestointien laskun ennustetaan kuitenkin päättyvän vuonna 2022, mikä tukee bruttokansantuotteen kasvua. (Lähde: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 12/2019)

Toimialan toimintaympäristö

TOIMIALAN AVAINLUVUT	2020e	2019
Aloitettut asunnot, kpl	32 000	38 000
Myönnetty rakennusluvat vuositasolla, kpl ¹⁾	n/a	37 013
Rakennuskustannukset, muutos %	1,0	1,2
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	1,0	1,2
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,0–3,1	0,5–3,4
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	1,6	1,4
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,6–1,8	1,6–2,0

1) Rullaava 12 kk, marraskuu 2019

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, lokakuu 2019; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto 2019, marraskuu; Peller-
von taloustutkimus, Asuntomarkkina 2020 -ennuste

Rakennusteollisuus ry:n (RT) suhdannekatsauksen mukaan asuntoaloitukset vähenevät ennätyslukemista kohti normaalimpaa tuotannon tasoa vuosina 2019 ja 2020. Asunnoille myönnetty rakennusluvat vähentyivät selvästi viime vuoden aikana. Asuntorakentamisen volyymin suurin pudotus ajoittuu tämän vuoden loppupuolelle. Uudisrakentaminen keskittyy talouskasvun heikentyessä entistä voimakkaammin suurimmille kaupunkiseuduille. Talouskasvun hidastumisesta huolimatta tarve uusille asunnoille ei kaupungistumisen jatkuessa poistu. Rakennusteollisuuden katsauksen mukaan kasvuseuduilla päästään riittävään asuntotuotannon tasoon vuosina 2019 ja 2020, mutta huoli kohdistuu tarjonnan riittävyyteen sen jälkeen.

Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ennusteen mukaan asuntojen hintakehitys polarisoituu yhä vahvemmin. Talouskasvusta huolimatta asuntomarkkinat ovat vilkastuneet vain merkittävimmässä kasvukeskuksissa, kun taas pienemmissä kaupungeissa asuntojen hintojen lasku on jatkunut. Kasvukeskuksien asuntomarkkinoilla kysyntä kasvaa: uusia asuntoja rakennetaan vilkkaasti, kaupungit tiivistyvät ja asuntojen hinnat nousevat. Toisaalta taantuvilla alueilla asuntomarkkinoiden ongelmat pahenevat. Pääkaupunkiseudulla asuntorakentaminen on pysynyt korkealla tasolla, mikä ylläpitää asuntomarkkinoiden kasvun painopistettä uudiskohteissa.

Asuntomarkkinoiden alueelliset erot tulevat esiin myös vuokramarkkinoilla. Tarjonnan voimakkaasta lisääntymisestä huolimatta etenkin muuttoliike pitää vuokra-asuntojen kysynnän korkealla. Erityisesti hyvien yhteyksien varrella olevien asuntojen kysyntä jatkaa kasvussa. Yksityisten sijoittajien, kotimaisten asuntorahastojen sekä instituutionaalisten sijoittajien odotetaan edelleen pitävän asemansa vuokra-asuntomarkkinoilla. Myös kansainväliset asuntokiinteistösijoittajat ovat edelleen vahvasti läsnä Suomen markkinoilla.

Kaupungistumisen vaikutukset

ALUE	Väestön kasvuennuste 2019–2030	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus	
		2010	2018
Helsinki	11,7 %	47,1 %	49,3 %
Pääkaupunkiseutu ¹⁾	13,0 %	41,9 %	44,9 %
Helsingin seutu ²⁾	10,5 %	37,7 %	40,6 %
Jyväskylä	7,1 %	40,2 %	43,8 %
Kuopio	2,9 %	36,5 %	39,6 %
Lahti	0,3 %	37,3 %	40,4 %
Oulu	7,3 %	36,7 %	40,7 %
Tampere	11,7 %	42,2 %	48,2 %
Turku	8,5 %	43,0 %	48,3 %
Muu Suomi	-6,4 %	23,8 %	25,3 %

1) Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2018, Väestöennuste 2019

Pellervon taloustutkimuksen mukaan kaupungistuminen on jatkunut Suomessa odotettuakin voimakkaampana, ja nopea kaupungistuminen on asuntomarkkinoiden kehitystä selvimmin ohjaava voima. Kaupungeissa halutaan asumaan keskusta-alueille, vaikka työpaikka sijaitsisi keskustan ulkopuolella. Ihmisten asumistarpeissa korostuu yhä enemmän sijainnin ja palveluiden merkitys. Työssäkäynti kaupunkialueilta maaseudulle onkin selvästi kasvussa.

Helsingissä vuokralla asuvia kotitalouksia on omistusasujia enemmän. Lisäksi sekä Tampereella että Turussa vuokra-asuminen tulee nousemaan lähivuosina ohi omistusasumisen. Tämä on vahva merkki yhtäältä kaupungistumisen kiihtymisestä sekä toisaalta asumispreferenssien muutoksesta. Nuoremmille sukupolville omistusasuminen ei ole enää yhtä merkityksellistä kuin vanhemmille sukupolville. Omistusasuntoa ei myöskään pidetä enää ainoana tapana kerryttää varallisuutta. Sen sijaan vuokra-asumisen vapaus kiinnostaa yhä enemmän. Tämä tukee vuokramarkkinoiden kehitystä vielä pitkään.

Liiketoiminta

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna¹. Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille Suomen kasvukeskuksissa². Kojamon kiinteistöportfolioon kuului tilikauden lopussa 35 272 (34 713) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 6,3 (5,1) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 98,8 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.12.2019 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 87,2 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla ja 72,9 prosenttia Helsingin 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.

Kojamo on luopunut liiketoimintasegmenteistä (Lumo- ja VVO-liiketoiminta) vuoden 2019 alusta alkaen VVO-liiketoiminnan pienentymisen johdosta.

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 375,3 (358,8) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vuonna 2018 ja tilikaudella valmistuneista vuokra-asunnoista sekä vuokratuottojen Like-for-Like-kasvusta (LfL). Like-for-Like-kasvu on kaksi vuotta yhtäjaksoisesti omistettujen kohteiden vuokratuottojen muutos 12 kuukaudelta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen.

Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 247,3 (234,0) miljoonaan euroon, mikä vastaa 65,9 (65,2) prosenttia liikevaihdesta. Nettovuokratuoton kasvu johtui pääasiassa vuonna 2018 ja tilikaudella valmistuneista vuokra-asunnoista ja vuokratuottojen Like-for-Like-kasvusta (LfL).

¹ KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish Property Market 2019. 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.

Voitto ennen veroja oli 1 031,3 (277,3) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 872,4 (127,5) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,1 (1,0) miljoonaa euroa. Nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta kasvoi pääasiassa uuteen käyvän arvon arvostusmenetelmään siirtymisen johdosta. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 9,0 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -50,8 (-47,1) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -2,0 (-0,4) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 3,7 miljoonaa euroa vertailukautta suuremmat, koska korollisen vieraan pääoman määrä oli vertailukautta suurempi. IFRS 16 *Vuokrasopimukset* –standardi otettiin käyttöön 1.1.2019. Standardin vaikutus nettovuokratuottoihin oli 3,5 miljoonaa euroa, liikevoittoon 2,5 miljoonaa euroa ja rahoitustuottoihin ja -kuluihin -2,5 miljoonaa euroa. Tilikauden voittoon vaikutus oli 0,0 miljoonaa euroa. Vertailukauden tulokseen sisältyy 0,8 miljoonaa euroa kertaluonteisia kuluja, jotka liittyvät listautumiseen sekä osakeannin ja -myynnin järjestelyihin.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 140,7 (116,4) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikuttivat tilikaudella parantunut nettovuokratuotto ja se, että vertailukaudella FFO:ta alensivat portfolio myynnistä johtuneet verot.

Tase, rahavirta ja rahoitus

	31.12.2019	31.12.2018
Taseen loppusumma, M€	6 590,4	5 485,4
Oma pääoma, M€	3 090,6	2 358,1
Osakekohtainen oma pääoma, €	12,51	9,54
Omavaraisuusaste, %	46,9	43,0
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	30,3	10,1
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	20,5	7,2
Korolliset velat, M€	2 674,2	2 485,5
Loan to Value (LTV), % ^{*)}	40,5	45,9
Lainojen kesikorko, % ^{*)}	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,7	5,5
Rahavarat, M€	137,3	150,1

*) Sisältää korkojohdannaiset.

**) IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin vaikutus tunnusluvun arvoon tilikaudella oli 0,6 prosenttiyksikköä.

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella erinomainen. Kojamolla oli tilikauden lopussa rahavaroja 137,3 (150,1) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 132,1 (172,3) miljoonaa euroa.

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

Kojamo Oyj ja OP Yrityspankki Oyj allekirjoittivat kesäkuussa 100 miljoonan euron määräisen reaali vakuudettoman lainasopimuksen. Laina on 7-vuotinen ja rahoitus käytetään konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin.

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	31.12.2019	31.12.2018
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	5 093,2	4 710,2
Hankitut sijoituskiinteistöt	227,3	338,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	30,7	23,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-26,0	-109,6
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,9	2,6
Käyttöoikeusomaisuuserät *)	61,3	
Siirrot omaan käyttöön		0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	872,4	127,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	6 260,8	5 093,2

*) IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardi

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli tilikauden lopussa 35 272 (34 713) kappaletta. Tilikauden lopussa Kojamo omisti asuntoja 30 (32) paikkakunnalla. Yhtiön tavoitteena on luopua seitsemän suurimman kasvukeskuksen ulkopuolisista asunnoista.

Kojamo siirtyi sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ns. kauppa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään 31.12.2019 alkaen. Muutoksessa on kyse kirjanpidollisen arvion muutoksesta ja sitä ei sovellettu takautuvasti. Muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon oli noin 800 miljoonaa euroa. Tuottoihin perustuva arvostusmenetelmä mahdollistaa yhtiön paremman vertailtavuuden sen keskeisiin kansainvälisiin vertailuyhtiöihin.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvomäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.12.2019. Käyvän arvon määrittäminen perustuu esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli tilikauden lopussa noin 194 000 kem² (211 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli tilikauden päättyessä 159 (185) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

Lumo-brändi	31.12.2019	31.12.2018
Asunnot, lkm	34 677	33 058
Keskineliövuokra, €/m ² /kk	16,13	15,69
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin €/m ² /kk	15,96	15,53
VVO-brändi	31.12.2019	31.12.2018
Asunnot, lkm	595	1 655
Keskineliövuokra, €/m ² /kk	15,04	13,81
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin €/m ² /kk	14,62	13,74

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 palvelualusta, 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. Suurin kysyntä kohdistui tilikaudella yhä vahvasti yksioihin ja kaksioihin.

Tilikauden aikana Lumo-verkkokaupassa tehtyjen sopimusten määrä kasvoi edelleen voimakkaasti. Lumo-verkkokaupassa oli tehty vuoden loppuun mennessä yhteensä yli 15 000 vuokrasopimusta. Kaikki vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat vuokrattavissa Lumo-verkkokaupassa, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon.

Kojamo on siirtynyt vuokrasopimuskäytännöissään käyttämään erillistä vesimaksua. Aikaisemmin vesimaksu sisältyi vuokraan. Siirtymä uuteen käytäntöön tapahtuu uusien sopimusten myötä. Vesimaksut vuonna 2019 olivat 6,2 (3,1) miljoonaa euroa.

Asuntovuokrauksen tunnusluvut	1-12/2019	1-12/2018
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,2	97,0
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja, %	29,6	28,8
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu, % *)	2,7	2,4
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon, %	1,3	1,4

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

Taloudellinen vuokrausaste nousi vuoden aikana. Vuokrausasteen nousua ovat tukeneet onnistunut vuokrauksen prosessien kehittäminen ja Lumo-verkkokaupan kasvu. Tilikauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 101 (85) asuntoa.

Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 31.12.2019

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muiden vuokrattavien tilojen määrä, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, tuhatta euroa/kpl	Käypä arvo, euroa/m ²	Taloudellinen vuokrausaste, %
Helsingin seutu	20 565	311	4 284	205	3 635	98,0
Tampereen seutu	4 942	126	627	124	2 400	96,5
Turun seutu	1 848	17	213	114	1 977	97,7
Oulu	2 220	19	183	82	1 548	96,5
Jyväskylä	1 771	2	186	105	1 995	93,6
Kuopion seutu	1 674	47	163	95	1 773	94,5
Lahden seutu	1 436	4	149	103	1 843	95,1
Muut	816	20	71	84	1 504	95,6
Yhteensä	35 272	546	5 875¹⁾	164	2 970	97,2
Muu			386 ²⁾			
Portfolio yhteensä	35 272	546	6 261			

1) Luvut liittyvät portfolion tuottoa tuottaviin omaisuuseriin, eli pois lukien käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistettut omaisuuserät.

2) Käynnissä olevien projektien, yhtiön omistamien tonttien ja tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien sekä käyttöoikeusomaisuuserien (IFRS 16) käypä arvo.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit, M€	31.12.2019	31.12.2018
Hankitut sijoituskiinteistöt	227,3	338,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	30,7	23,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,9	2,6
Yhteensä	259,9	365,2
Korjaukset, M€	36,9	35,4

Asuntoja, lkm	31.12.2019	31.12.2018
Asunnot tilikauden alussa	34 713	34 383
Myynnit	-520	-1 908
Ostot	260	1 049
Valmistuneet	816	1 258
Purettuja tai käyttötarkoituksen muutoksia	3	-69
Asunnot tilikauden lopussa	35 272	34 713
Tilikaudella aloitetut	1 066	797
Rakenteilla 31.12.	1 316	1 064
Uudistuotannon esisopimukset	930	380

Tilikauden aikana ostettiin yhteensä 260 asuntoa. Kojamo muun muassa allekirjoitti 30.4. sopimuksen Kiinteistö Oy Helsingin Somerontie 14:n koko osakekannan ostamisesta. Kohde sijaitsee Helsingin Vallilassa hyvien kulkuyhteyksien ja palvelujen äärellä, ja siinä on yhteensä 83 asuntoa ja yksi liiketila. Lisäksi Kojamo allekirjoitti 1.7. sopimuksen Bostads Ab Fasanen I Helsingfors –asunto-osakeyhtiön koko osakekannan ostamisesta. Kohde sijaitsee Helsingin ydinkeskustassa ja siinä on yhteensä 18 asuntoa ja liiketiloja. 18.12. Kojamo sopi Valion Eläkekassan ja Valion Keskinäisen Vakuutusyhtiön kanssa 143 asunnon ostosta Helsingin Konalassa sekä Vantaan Pähkinärinteessä.

Kojamo myi elokuussa 478 vuokra-asuntoa 12 paikkakunnalta eri puolilta Suomea Olo Asunnoille. Näiden lisäksi tilikauden aikana myytiin 42 vuokra-asuntoa. Tilikauden myynnit olivat osa strategian toteuttamista, jonka mukaisesti Kojamo keskittyy seitsemään suurimpaan kasvukeskukseen.

Kojamo allekirjoitti 30.8. yhteistyösopimukset SRV:n kanssa 527 ja Hausian kanssa 378 Lumo-vuokra-asunnon rakentamisesta. Sopimukseen kuuluvien yksittäisten hankkeiden toteutuminen edellyttää tavanomaisten kaupan ehtojen täyttymistä. Ensimmäiset SRV:n sopimukseen kuuluvat 42 asuntoa valmistuivat syyskuussa. Hausian sopimukseen kuuluvista kohteista 47 asunnon rakentaminen alkoi marraskuussa Espoon keskukseen. Muut sopimuksiin kuuluvat asunnot eivät ole vielä rakenteilla.

Kojamo sopi 9.12. Peabin kanssa 64 vuokra-asunnon rakentamisesta Helsingin Sompasaareen. Lisäksi Kojamo sopi 2.9. Hartelan kanssa 94 asunnon rakentamisesta Espoo Niittykumpuun.

Rakenteilla olevista asunnoista 1 260 (850) sijaitsee Helsingin seudulla ja 56 (214) Suomen muissa kasvukeskuksissa. Vuonna 2019 valmistui yhteensä 816 (1 258) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat tilikaudella 30,7 (23,7) miljoonaa euroa ja korjaukset 36,9 (35,4) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovat hankintasitoumukset, M€	31.12.2019	31.12.2018		
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	166,8	90,3		
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	148,2	77,8		
Yhteensä	314,9	168,1		

Omistettut tontit ja kiinteistökehityskohteet	M€	31.12.2019 1 000 k-m²	M€	31.12.2018 1 000 k-m²
Tontit	45,9	75	60,1	83
Tontit ja vanha asuinrakennus	27,6	42	30,0	43
Käyttötarkoituksen muutokset	85,5	77	95,3	85
Yhteensä ¹⁾	159,0	194	185,4	211

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset	M€	31.12.2019 1 000 k-m²	M€	31.12.2018 1 000 k-m²
Uudistuotannon esisopimukset ²⁾	208,9		60,3	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa ¹⁾	32,4	53	18,1	23
Tonttien esisopimukset ja varaukset ¹⁾	42,1	68	65,9	9

1) Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

2) Sisältäen tontit.

Strategian edistyminen ja tavoitteet

Strategian toteutus eteni vahvasti vuonna 2019

Kojamon vuosi 2019 oli erittäin hyvä ja etenimme vahvasti kaikilla strategiamme osa-alueilla. Pystyimme tuottamaan kannattavaa kasvua ja keskeiset tunnuslukumme paranivat.

Onnistuimme vuoden 2019 aikana kasvattamaan Like-for-Like-vuokratuottoja. Kasvatimme myös sijoituskiinteistöjemme käypää arvoa ja vuokratuottoja strategian mukaisilla investoinneilla. Investointien ja sijoituskiinteistöjemme käyvän arvon muutoksen vaikutuksesta sijoituskiinteistöjemme käypä arvo nousi vuoden lopussa 6,3 miljardiin euroon. Vuoden lopussa omistimme 35 272 vuokra-asuntoa.

Onnistuneet investoinnit osana strategiamme toteuttamista

Olemme onnistuneet tekemään strategiamme mukaisia investointeja kilpaillusta markkinasta huolimatta. Vuoden aikana kehitimme kiinteistösalkkuamme, ja jatkoimme keskittymistä Suomen kasvukeskuksiin. Kehitämme aktiivisesti sijoituskiinteistöjemme arvoa ja määrää niin rakennuttamalla uutta kuin ajanmukaistamalla ja ostamalla sekä myymällä olemassa olevaa kiinteistökantaa.

Strategiaamme tukee kaupungistumisen trendi, joka luo uusille asunnoille kysyntää ja meille pohjaa kannattavalle kasvulle. Etsimme kannattavaa ja markkinaa nopeampaa kasvua luomalla parasta asiakaskokemusta sekä tekemällä uusia avauksia optimoidulla rahoitusrakenteella.

Saavutimme strategiset tavoitteemme, minkä osoituksena keskeiset tunnuslukumme kehittyivät positiivisesti. Kasvatimme liikevaihtoa, nettovuokratuottoa ja kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta (FFO). Kassa-virta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhteessa liikevaihtoon oli 37,5 % (tavoite 2021: >32). Myös Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu parani vuoden takaisesta. Taseemme oli vuoden lopussa vahva, mikä mahdollistaa tulevaisuuden kasvun. Taseen tunnusluvut olivat vahvoja ja strategian mukaisia: Loan to Value (LTV) oli 40,5 (tavoite 2021: <50) ja omavaraisuusaste 46,9 (tavoite 2021: >40).

100 miljoonan euron kilpailutus tuotti sopimukset yli 900 asunnosta

Kykenemme toteuttamaan kasvustrategiaamme erilaisia lähestymistapoja käyttäen. Keväällä 2019 käynnistimme niin kutsutun käänteisen kilpailutuksen, jossa pyysimme rakennusyrityiltä ehdotuksia noin 100 miljoonan euron investointiaihioista. Tämän seurauksena julkistimme elokuussa sopimukset SRV:n ja Hausian kanssa yhteensä yli 900 asunnon rakentamisesta Helsingin seudulle. Nämä sopimukset tukevat osaltaan kasvuaamme tulevina vuosina.

Ensimmäiset sopimuksiin kuuluvat asunnot valmistuivat jo syyskuussa 2019. Vuoden aikana aloitimme 1 066 asunnon rakentamisen, ja vuoden lopussa meillä oli rakenteilla 1 316 asuntoa. Tähän eivät sisälly sopimukset SRV:n ja Hausian kanssa. Lisäksi sovimme syyskuun alussa Hartelan kanssa lähes 100 asunnon rakentamisesta Espooseen.

Vuonna 2019 onnistuimme ostamaan markkinoilta usealla kaupalla yhteensä 260 asuntoa pääkaupunkiseudun keskeisiltä paikoilta. Elokuussa toteutimme 478 strategiaan kuulumattoman asunnon myynnin.

Digitaaliset palvelut asiakkaidemme suosiossa

Olemme menestyneet hyvin myös asiakkuuksissa. Taloudellinen vuokrausaste parani 97,2 prosenttiin vuokrauksen prosessien kehittämisen ja verkkokaupan kasvun ansiosta. Vuoden lopussa verkkokaupan kautta vuokrattujen asuntojen määrä ylitti jo 15 000. Yhä suurempi osuus vuokrasopimuksista tulee verkon kautta, ja pääkaupunkiseudulla niiden osuus on jo noin 60 prosenttia.

Palvelukehityksemme otti loikan alkuvuodesta, kun My Lumo - mobiilisovellus tuli maaliskuun lopussa kaikkien asukkaidemme saataville. Palvelu sai hyvän vastaanoton, ja sen otti käyttöön välittömästi suuri osa asukkaistamme. Sovelluksella voi jo nyt esimerkiksi maksaa vuokran ja jättää vikailmoituksen sekä seurata asian etenemistä reaaliajassa. Tulevaisuudessa palvelutarjontaa on tarkoitus laajentaa ja kehittää.

My Lumo on hyvä esimerkki Kojamon palvelualustasta, joka tarjoaa asukkaillemme ja kumppaneillemme alustan uusien palveluiden kehittämiseen ja pilotointiin. Uskomme vahvasti, että kykymme palvella asiakkaitamme heidän ehdoillaan helposti ja vaivattomasti on keskeinen onnistumisen edellytys. Asiakastyytyväisyytemme oli myös korkealla tasolla, ja nettosuositelluudeksi vuoden lopulla oli 34 (tavoite 2021: 40).

Panostamme palvelullistumiseen sekä asumisen ja asioimisen helppouteen. Katri Harra-Salosen nimitys Kojamon digijohtajaksi (CDO) ja johtoryhmän jäseneksi vahvistaa Kojamon strategian toteuttamista sekä digitaalisten palveluiden kehittämistyötä.

Tarkistimme strategisia painopisteitämme

Strategiamme on osoittautunut vahvaksi, ja jatkamme sen pohjalta myös tulevaisuudessa. Strategiatyö on ollut käynnissä vuoden 2019 aikana, ja sen pohjalta hallitus on hyväksynyt päivitetyt strategiset tavoitteet ja painopisteet vuosille 2020–2023. Vuoden 2023 loppuun ulottuvalla strategiakaudella Kojamolla on kuusi strategista painopistettä. Ne ovat paras asiakaskokemus, vahva kasvu, operatiivinen erinomaisuus, vastuullisuus ja kestävä kehitys, osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä uusiutuminen digitalisaatoratkaisuin.

Päivitetyin strategiamme 2023 mukaan liikevaihtomme kasvaa vuosittain vuokratuottojen Like-for-Like-kasvulla sekä investoimalla. Kasvuinvestointimme kohdistuvat uudistuotantoon, kiinteistöjen konvertoimiseen asuinkäyttöön sekä valmiiden asuntokohteiden ostoon. Meillä on kyky toteuttaa kasvua monikanavaisesti ja reagoida nopeasti mahdollisuuksiin optimoidulla rahoitusrakenteella. Taseen vahvat tunnusluvut mahdollistavat meille kasvustrategiamme toteuttamisen. Liikevaihdon kasvua tuemme myös palveluilla ja uusilla avauksilla, joilla tuotamme lisäarvoa asukkaille.

Digitaalisen kehityksen tavoitteenamme on luoda asukkaillemme helppoa ja vaivatonta asioimista sekä uusia lisäarvopalveluita, hyödyntää teknologiaa asumisessa ja kiinteistöjen ylläpidossa sekä toteuttaa henkilöstömme toimintaa helpottavia ratkaisuita. Parannamme liiketoimintaamme ja tuotamme lisäarvoa asukkaillemme ja työntekijöillemme hyödyntäen digitalisaation tarjoamia ratkaisuja. Onnistumisemme edellytyksenä on ymmärrys eri asiakassegmenteistä, tarjontamme oikea kohdentaminen sekä kumppaniverkoston johtaminen. Haluamme tarjota asukkaillemme parhaan asiakaskokemuksen.

Haluamme luoda kilpailukykyä ja kannattavuutta toimialan parhailla toimintamalleilla, mitä painotamme strategiassamme operatiivisena erinomaisuutena. Tavoitteemme on toimintamme jatkuva parantaminen ja innovointi.

Vastuullisuus on DNA:ssamme

Tavoitteemme on, että Kojamo on tunnettu dynaamisesta ja tuloksellisesta yrityskulttuurista sekä siitä, että vastuullisuus on DNA:ssamme, eli osa kaikkien kojamolaisten työtä. Tämä heijastuu toimintamme eri tasoille niin liiketoiminnassa, työskentelyolosuhteissa kuin asiakasrajapinnallakin. Huomioimme esimerkiksi ympäristövaikutukset jo kiinteistökehityksestä alkaen, ja kaikki omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet ovat lähes nollaenergiarakennuksia FinZEB-konseptien ja ohjeiden mukaisesti. Kaikki Kojamon

toimistot ovat Green Office -sertifioituja. Asiakkaillemme tarjoamme esimerkiksi suositua yhteiskäyttöauto-palvelua ja kattavat mahdollisuudet kierrättämiseen. Jatkamme panostusta vastuullisiin ja innovatiivisiin toimintaperiaatteisiin sekä läpinäkyvään raportointiin. Pidämme tärkeänä, että varmistamme osaamisen kehittämisellä tulevaisuuden kilpailukyvyn ja sen, että työntekijäkokemus houkuttelee parhaat tekijät.

Strategiset tavoitteet 2020–2023	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	4–5 %
Vuosittaiset investoinnit, M€	200–400 M€ / vuosi
FFO/liikevaihto, %	> 36
Loan to Value (LTV), %	< 50
Omavaraisuusaste, %	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	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 31.12.2019 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.

Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus FI4000312251.

Tietoa osakkeesta ja osakepääomasta^{*)}	2019	2018	2017
Osakepääoma tilikauden lopussa, €	58 025 136	58 025 136	58 025 136
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa	247 144 399	247 144 399	229 479 360
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	247 144 399	239 158 833	229 479 360
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	247 144 399	239 158 833	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 vuodelta 2017 ei ole annettavissa. Alla esitetyt osakekurssia ja –vaihtoa koskevat tiedot vuodelta 2018 ovat ajalta 15.6.–31.12.2018.

Osakekurssin ja –vaihdon kehitys*	2019	2018
Alin kurssi, €	8,00	8,11
Ylin kurssi, €	16,48	9,75
Keskikurssi, €	13,48	8,65
Päätöskurssi, €	16,20	8,11
Osakekannan markkina-arvo, 31.12., M€	4 003,7	2 003,1
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	51,1	68,1
Vaihto koko osakekannasta, %	20,7	27,6
Vaihdettuja osakkeita, M€	688,7	589,8

*) Sisältäen listautumisantiin liittyvän osakemyynnin vuonna 2018.

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla, kuten Cboe BXE:ssä, Cboe APA:ssa ja Positissa. 1.1.–31.12.2019 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla yli 60 miljoonaa kappaletta, mikä vastaa yli 50 prosenttia koko kaupan käyntimäärästä (Lähde: Fidessa, 1.1.-26.7.2019, Reuters 29.7.-31.12.2019).

Omat osakkeet

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

Osinko

Yhtiökokous 14.3.2019 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa osinkoa tilikaudelta 2018 kaksikymmentäyhdeksän senttiä osakkeelta eli yhteensä 71 671 875,71 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 325 310 236,78 euroa. Osingon maksupäivä oli 2.4.2019.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli tilikauden lopussa 5 197 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli tilikauden lopussa 33,3 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat tilikauden lopussa yhteensä 58,7 prosenttia Kojamon osakkeista.

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

Hallituksen valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 14.3.2019 valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 24 714 439 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2020 asti.

Hallitus valtuutettiin myös päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaan. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 24 714 439, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että yhtiön hallussa

olevien omien osakkeiden luovuttamista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2020 asti.

Liputusilmoitukset

Liputusilmoitus 28.10.2019

Kojamo vastaanotti 28.10.2019 arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Ammattiliitto Pro Ry:ltä. Ammattiliitto Pro Ry:n omistusosuus Kojamon osakkeista alitti 5 prosentin rajan 25.10.2019 tehdyillä osakekaupoilla. Tehdyn kaupan jälkeen Ammattiliitto Pro Ry:n omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 12 319 698 osaketta, mikä vastaa 4,9848 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä.

Liputusilmoitus 25.4.2019

Kojamo vastaanotti 25.4.2019 arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Palvelualojen ammattiliitto PAM ry:ltä. Palvelualojen ammattiliitto PAM ry:n omistusosuus Kojamon osakkeista alitti 5 prosentin rajan 24.4.2019 tehdyillä osakekaupoilla. Tehdyn kaupan jälkeen Palvelualojen ammattiliitto PAM ry:n omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 11 920 660 osaketta, mikä vastaa 4,82 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä.

Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Kojamon johdon liiketoimet vuodelta 2019 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/ajankohtaista/>.

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 34 809 osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 127 230 (96 286) osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,07 (0,04) prosenttia.

Osakkeenomistus

Kojamo Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 5 197 kappaletta, joista 10 suurinta ovat (osakeluettelotilanne 31.12.2019):

Osakkeenomistaja	Osakkeet, kpl	%-osuus
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	28 037 814	11,34
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	26 862 375	10,87
Teollisuusliitto ry	25 811 700	10,44
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	15 081 498	6,10
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	13 097 020	5,30
Rakennusliitto ry	12 408 609	5,02
Ammattiliitto Pro ry	10 460 270	4,23
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	9 401 963	3,80
Stiftelsen för Åbo Akademi	2 198 763	0,89
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	1 595 345	0,65
Muut	102 189 042	41,35
Yhteensä	247 144 399	100,00

Jakauma osakekannan mukaan

Osakkeita	Omistajia, kpl	%-osuus	Osakemäärä	% osake- kannasta
1 – 100	2 107	40,54	113 143	0,05
101 – 500	2 036	39,18	560 070	0,23
501 – 1 000	481	9,26	389 711	0,16
1 001 – 5 000	397	7,64	882 046	0,36
5 001 – 10 000	52	1,00	361 864	0,15
10 001 – 50 000	47	0,90	1 151 232	0,47
50 001 – 100 000	21	0,40	1 469 073	0,59
100 001 – 500 000	27	0,52	6 312 411	2,55
500 001 –	29	0,56	235 872 609	95,44
Yhteistilillä	0	0,00	32 240	0,01
Yhteensä	5 197	100,00	247 144 399	100,00

Omistusrakenne

Osakkeenomistajat	Osakemäärä	%-osuus osakkeista
Julkisyhteisöt	57 789 021	23,38
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	81 390 534	32,93
Kotitaloudet	2 231 304	0,90
Yritykset	3 852 033	1,56
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	97 796 070	39,57
Ulkomaat	4 053 197	1,64
Yhteistilillä	32 240	0,02
Yhteensä	247 144 399	100,00
Hallintarekisteröidyt	78 336 808	31,70

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 14.3.2019 vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilivuodelta 2018 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/>.

Hallitus ja tilintarkastajat

Kojamon hallituksen jäsenet ovat Mikael Aro (puheenjohtaja), Mikko Mursula (varapuheenjohtaja), Matti Harjunemi, Anne Leskelä, Minna Metsälä, Heli Puura ja Reima Rytsölä. 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 Anne Leskelä (puheenjohtaja), Matti Harjuniemi, Mikko Mursula ja Heli Puura. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Mikael Aro (puheenjohtaja), Minna Metsälä ja Reima Rytsölä.

Nimitystoimikunta

Kojamo Oyj:n nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 10.9.2019. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Jouko Pölönen, toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Riku Aalto, puheenjohtaja, Teollisuusliitto ry. Lisäksi Kojamon hallituksen puheenjohtaja toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

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 aloittivat 7.1.2019 asiakkuuksista vastaava liiketoimintajohtaja Tiina Kuusisto sekä omistuksista ja sijoituksista vastaava liiketoimintajohtaja Ville Raitio.

Kojamo tiedotti 27.9.2019, että johtoryhmän jäsenen kehitysjohtaja Teemu Suilan kanssa on yhteisesti sovittu, ettei hän jatka Kojamon palveluksessa, ja että työvelvoite päättyi heti. Vastuu liiketoiminnan kehittämisestä siirtyi välittömästi siirtymäkauden ajaksi toimitusjohtaja Jani Niemiselle.

Johtoryhmän muodostivat tilikauden lopussa toimitusjohtaja Jani Nieminen, talousjohtaja Erik Hjelt, markkinointi- ja viestintäjohtaja Irene Kantor, asiakkuuksista vastaava liiketoimintajohtaja Tiina Kuusisto sekä omistuksista ja sijoituksista vastaava liiketoimintajohtaja Ville Raitio.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

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

Henkilöstö

Vuoden 2019 lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 296 (298) henkilöä, joista vakituudessa työsuhteessa oli 267 (274) ja määräaikaissä 29 (24). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 305 (319). Keskimääräinen työsuhteen pituus oli 9,9 (10,0) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2019 oli 14,6 (10,2) prosenttia. Kesätyöntekijöitä palkattiin vuonna 2019 yhteensä 50.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 16,4 (16,8) miljoonaa euroa.

Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

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

Kojamolla on myös käytössä avainhenkilöiden pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategisiin tavoitteisiin. Tilikauden lopussa käynnissä on kolme ansaintajaksoa: 2017-2019, 2018-2020, 2019-2021.

Kojamon hallitus päätti 14.2.2019 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksosta 2019-2021. Ansaintajakson mahdolliset palkkiot perustuvat liikevaihtoon, oman pääoman tuottoprosenttiin ja osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO). Ansaintajaksolta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 107 642 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 300 820 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2019 palkka- ja palkkio selvityksestä.

Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys

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.

Yritysvastuun johtamisen keskeiset periaatteet

Yritysvastuu on kiinteä osa Kojamon toimintaa ja yrityskulttuuria. Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strateginen painopiste, ja näin ollen sitä johdetaan osana yhtiön päivittäistä liiketoimintaa. 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.

Toimintaamme ohjaavat arvomme ja toimintaperiaatteemme, joita ovat hyvä hallintotapa, eettiset periaatteet, henkilöstö- ja tietoturvapoliittika, hankintaohjeet ja hyvä vuokratapa. Kojamolla on myös ohje rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi. Hallinto- ja ohjausjärjestelmän toimivuuden seuranta varten Kojamolla on käytössään ilmoitusmenettely (Whistleblowing), jonka avulla työntekijät voivat ilmoittaa finanssimarkkinoita koskevien säännösten ja määräysten rikkomisesta tai rikkomisen epäilyistä (sisäpiirikauppa, markkinoiden manipulointi sekä sisäpiirikaupan ja markkinoiden manipuloinnin yritykset) sekä toiminnasta, jotka liittyvät Kojamon toiminnassa hyvään hallintotapaan ja eettisiin periaatteisiin kohdistuviin väärinkäytöksiin tai väärinkäytösten epäilyihin.

Raportointi

Selvitys muista kuin taloudellisista tiedoista kuvaa Kojamon keskeisimmät toimintaperiaatteet ja tulokset olennaisimmista näkökulmista. Raportointiamme yritysvastuuteemat perustuvat keskusteluihin ja jatkuvaan yhteydenpitoon sidosryhmiemme kanssa ja omaan arvioomme olennaisimmista teemoista. Selvityksessä käsitellyt osa-alueet ovat asuminen ja kaupunkien vetovoima, asiakaskokemus, henkilöstövastuu, työturvallisuus ja kumppaniverkosto, vaikutukset ympäristöön sekä yhteiskuntaan. Lisäksi selvityksessä kuvataan Kojamon tietosuojan ja -turvallisuuden johtamista sekä merkittävimpiä riskejä ja niiden hallintaa.

Olemme uudistaneet vastuullisuusraportointiamme, koska haluamme kertoa vastuullisuustyömme tuloksista sidosryhmillemme entistäkin läpinäkyvämmiin. Tämän selvityksen lisäksi Kojamo julkaisee vastuullisuusraportin osana vuoden 2019 vuosikertomusta, jossa vastuullisuustyötämme ja sen tuloksia kuvataan vielä tarkemmin. Sovellamme vuoden 2019 raportissamme ensimmäistä kertaa Global Reporting Initiativen (GRI) raportointiviitekehystä sekä EPRA:n (European Public Real Estate Association) vastuullisuusraportoinnin

parhaita käytäntöjä koskevia suosituksia (EPRA sBPR, 3. painos) hyödyntäen. Tarkempia tietoja hallintokäytäntöistämme on julkaistu selvityksessä hallinto- ja ohjausjärjestelmästä sekä palkka- ja palkkioselvityksestä.

Asuminen ja kaupunkien vetovoima

Haluamme luoda laadukasta, kestävää, terveellistä ja viihtyisää elinympäristöä kaikille kaupunkilaisille. Ydintehtävämme on luoda parempaa kaupunkiasumista. Vuokra-asuntotarjonnan lisääminen kasvukeskuksissa tukee kaupunkien elinvoimaa ja elinkeinoelämää sekä sitä kautta koko yhteiskunnan hyvinvointia.

Keskeiset tavoitteet

Kehitämme parempaa kaupunkiasumista. Pitkän tähtäimen tavoitteitamme on luoda Lumo-brändistämme asumisen suunnannäyttäjäksi kaupungistuvassa Suomessa. Tavoitteemme on myös markkinaehtoisen vuokra-asuntotarjonnan voimakas lisääminen kasvukeskuksissa, jossa asunnoille on kysyntää.

Tuloksia 2019

Vuoden 2019 aikana valmistui 816 (1 258) uutta Lumo-kotia. Vuoden lopulla rakenteilla oli 1 316 (1 064) asuntoa. Kaikki uudiskohteemme sijaitsevat kasvukeskuksissa, hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Paras asiakaskokemus

Olemme vuokra-asumisen uudistaja ja haluamme tarjota asiakkaillemme parhaan asiakaskokemuksen.

Keskeiset tavoitteet

Mittaamme asiakastyytyväisyyttä nettosuosittelemisindeksillä (NPS), jota mittaamme asiakaspolun eri vaiheissa. Tavoittelemme indeksissä yli 40 tasoa. Tavoitteenamme on myös, että Lumo-verkkokauppa on helpoin tapa vuokrata koti. Lisäksi tähtäämme siihen, että Lumo-palvelut tuottavat lisäarvoa asumiseen.

Tuloksia 2019

Vuoden 2019 lopussa nettosuosittelemisindeksi oli hyvällä tasolla 34 (35). Lumo-verkkokaupan kautta on tehty jo yli 15 000 sopimusta. Viime vuonna verkkokaupan kautta tehdyt sopimukset vastasivat noin 50 prosenttia kaikista tehdyistä vuokrasopimuksista. My Lumo - mobiilisovellus esiteltiin vuoden alussa kaikille asiakkaillemme, ja suuri osa on ottanut sen käyttöön.

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Yrityskulttuurimme perustana ovat arvomme: Ilo palvella, Hinku onnistua ja Rohkeus uudistaa. Erinomainen asiakaskokemus rakentuu jokaisen kojamolaisen tavasta toimia ja palvella asiakkaita. Toimintamme perustuu Kojamon henkilöstöpolitiikkaan. Lisäksi toimintaamme ohjaavat henkilöstö- ja koulutussuunnitelma, palkka- ja palkitsemispolitiikka, yhdenvertaisuus- ja tasa-arvosuunnitelma, päihdeohjelma, työkyvyn hallinnan toimintasuunnitelma, työterveyshuollon toimintasuunnitelma, turvallisesti töissä -perehdytysmateriaali sekä asiakaspalvelutyön turvallisuussuunnitelma. Läpinäkyvät toimintamallit, oikeudenmukaisuus ja kestävät ratkaisut ovat vastuullisen henkilöstöjohtamisen ytimessä. Pidämme hyvää huolta sekä henkilöstöstä kokonaisuutena että työntekijöistämme yksilöinä.

Keskeiset tavoitteet

Tavoittelemme henkilöstötyytyväisyydessä korkeaa tasoa. Mittaamme tätä People Power -henkilöstötyytyväisyystutkimuksella vuosittain. Panostamme erityisesti myös kesätyöntekijöihin, joiden parissa tavoittelemme myös korkeaa tyytyväisyyttä. Kojamo on myös Vastuullinen kesäduuni -kampanjan pääyhteistyökumppani ja olemme sitoutuneet kampanjan hyvän kesätyön periaatteisiin. Haluamme olla myös houkuttelevin työnantaja alalla. Yrityskulttuurimme varmistaa yhtiön strategian ja tavoitteiden toteutumisen, ja tavoitteenamme on kehittää sitä strategiamme mukaisesti.

Tuloksia 2019

People Power -henkilöstötyytyväisyystutkimuksessa nousimme AA+-luokkaan (AA), ja tuloksemme ylitti vertailuryhmän. Saavutimme myös innostavimmat työpaikat 2019 -tunnustuksen kolmatta vuotta peräkkäin.

Vastuulliset hankinnat, turvalliset työmaat sekä asumisen palvelualueen vauhdittaminen

Edellytämme vastuullista toimintaa myös kaikilta kumppaneiltamme niin kiinteistökehityksessä, ylläpidossa kuin palveluissakin. Pitkäaikaiset kumppanuudet edistävät vastuullisten toimintatapojen toteutumista. Kohtelemme kumppaneitamme tasapuolisesti ja huolehdimme, ettei toimittajan liiketoiminta ole liian riippuvainen Kojamon hankinnoista tai muun yksittäisen yrityksen toiminnasta.

Noudatamme hankinnoissamme tilaajavastuulain asettamia velvoitteita ja edellytämme, että kanssamme vakinaisessa liikesuhteessa ja hankintaketjussa olevat toimijat sitoutuvat siihen ja konsernin muihin eettisiin periaatteisiin. Edellytämme, että korjausrakentamisessa, uudistuotannossa ja kiinteistöjen ylläpitotoiminnassa koko hankintaketju noudattaa työturvallisuutta koskevia säännöksiä, on liittynyt tilaajavastuu.fi -palveluun, hoitaa lakisääteiset yhteiskunnalliset velvoitteensa sekä sitoutuu konsernin ympäristötavoitteisiin. Emme hyväksy laittoman työvoiman käyttöä hankintaketjussa. Kojamo on julkaissut verkkosivuillaan hankintaperiaatteet, joiden mukaan hankintaa toteutetaan.

Kojamon käyttämät harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Valvomme jatkuvasti kaikkien toimittajaverkostoomme (ylläpito, korjaukset ja rakentaminen) kuuluvien yritysten tilaajavastuutietoja tilaajavastuu.fi-verkkosivuston Luotettava kumppani -palvelun kautta.

Lumo-asuntomme muodostavat innovaatio- ja palvelualueen, joka tarjoaa yhteistyökumppaneillemme ja asukkaillemme yhteisen alustan astumisen palveluiden pilotointiin ja kehitykseen.

Keskeiset tavoitteet

Tavoitteenamme on, että koko hankintaketjumme on sitoutunut eettiseen toimintaan ja harmaan talouden torjuntaan. Työturvallisuutta seuraamme TR-mittarilla, jossa tavoittelemme korkeaa tasoa. Lumo-asunnot muodostavat palvelualueen, jonka kautta voimme kehittää ja tarjota asiakkaillemme palveluita yhdessä kumppaniemme kanssa. Tavoitteenamme on, että Lumo-palvelualueen tarjoaa asiakkaillemme parhaan asiakaskokemuksen. Panostamme digitalisaatoratkaisuihin yhteistyössä kumppaniemme kanssa luodaksemme entistä parempaa asiakaskokemusta.

Tuloksia 2019

Kaikki toimittajamme ovat sitoutuneet Kojamon hankintaperiaatteisiin. Vuonna 2019 TR-indeksi oli 93,7 % (94,3). Olemme vuoden aikana jatkaneet innovaatio- ja palvelualueen kehittämistä yhdessä kumppaneidemme kanssa, ja vuoden aikana julkaisimme asiakkaillemme MyLumo-mobiilisovelluksen, jonka kautta asiakkaamme voivat käyttää erilaisia asumiseen liittyviä palveluita.

Vastuullisuus ja kestävä kehitys

Kojamon tärkein ympäristövaikutus on sen kiinteistöjen energiankulutus ja siitä aiheutuvat hiilidioksidipäästöt. Periaatteemme on käyttää energiaa mahdollisimman järkevästi ja tehokkaasti tinkimättä asumisen laadusta ja olosuhteista. Olemme sitoutuneet kehittämään uusia ja moderneja rakennusratkaisuja, asumisen palveluja ja ekologisia innovaatioita, joilla parannamme asuntojen energiatehokkuutta.

Kojamo on mukana useissa yritysvastuuohjelmissa. Vuonna 2016 päättyneen Kiinteistöalan Energiatehokkuussopimuksen alaisen Vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelman (VAETS) tavoitteiden saavuttamisen jälkeen Kojamo liittyi Vuokratalojen energiatehokkuussopimukseen (VAETS II). Lisäksi Kojamo on ainoa suomalaisen kiinteistöyhtiö Climate Leadership Coalitionissa.

Keskeiset tavoitteet

Tavoitteenamme on asuntokannan suhteellisen sähkön-, lämmön- ja vedenkäytön tehostaminen. Kojamon energiasäästötavoite ajanjaksolla 2017–2025 on vähentää energiankulutusta 7,5 prosenttia vuoden 2015

tasolta. Pyrimme löytämään uusia energiatehokkaita teknologioita pilotoimalla erilaisia ratkaisuja. Tavoitteenamme on myös pienentää oman toimintamme ympäristövaikutuksia. Tuemme myös asukkaitamme vastuullisissa asumisessa, esimerkiksi kierrättämisen osalta.

Tuloksia 2019

Asuntokantamme lämpöenergian kulutusindeksi (kWh/rm³) laski -1,4 % (-3,7 %). Suhteutettu kiinteistösähkön käyttö pysyi viime vuoden tasolla (-2,1 %). Veden ominaiskulutus (l/rm³) laski 1,2 % (+0,9 %).

Kojamon kaikki omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet ovat lähes nollaenergiarakennuksia FIn-ZEB-konseptien ja -ohjeiden mukaisesti. Tekoälyratkaisu ohjaa 29 000 asuntonne sisälämpötilaa. Kojamon kaikki toimistot ovat WWF Green Office -sertifioituja joulukuusta 2019 lähtien. Ympäristöjärjestelmän tarkoituksena on auttaa vähentämään ympäristökuormitusta ja lisätä työntekijöiden ympäristötietoutta. Tarjoamme asukkaillemme myös kattavat mahdollisuudet sekä ohjeistusta ja tietoutta jätteiden kierrätykseen.

Vuoden aikana osassa kiinteistöjämme otettiin käyttöön hiilineutraali kaukolämpö, mikä vähentää ylläpidon hiilijalanjälkeä 10 prosenttia näissä kiinteistöissä. Lisäksi olemme ottaneet kaikissa kiinteistöissämme käyttöön vesiser-tifioitun kiinteistösähkön, mikä omalta osaltaan myös pienentää hiilijalanjälkeämme.

Vastuullinen yrityskansalaisuus

Haluamme luoda laadukasta, kestävää, terveellistä ja viihtyisää elinympäristöä kaikille kaupunkilaisille. Siksi otamme sidosryhmämme huomioon kaikessa toiminnassamme ja haluamme vaikuttaa myös muihin toimijoihin, jotta pystymme yhdessä luomaan parempaa kaupunkiasumista.

Liiketoiminnallamme on useita suoria ja välillisiä vaikutuksia ympäröivään yhteiskuntaan. Kojamo on merkittävä veronmaksaja, joka maksaa kaikki veronsa Suomeen. Työllistävää vaikutuksemme ulottuu oman toimintamme lisäksi muun muassa rakennuttamisen, korjaustoiminnan, kiinteistöhoitoon ja siivouksen kumppanuuksiin. Turvaamme tulevaisuuden toimintaedellytyksiämme hallitsemalla riskejä yhteistyöverkostossamme, huolehtimalla asuntojemme kunnosta ja hyvistä vuokrasuhteista sekä innovoimalla uusia palveluja.

Lumo-sponsorointi- ja stipendiohjelma tukee suomalaista huippu-urheilua ja nuorten liikuntaa yksilö- ja joukkueetasolla. Vuonna 2012 käynnistetty ohjelma edistää hyvinvointia liikunnan parissa myöntämällä stipendejä ja sponsoritukea nuorille urheilulahjakkuuksille.

Keskeiset tavoitteet

Tavoitteenamme on olla vastuullinen yrityskansalainen, ja luoda laadukasta, kestävää, terveellistä ja viihtyisää elinympäristöä.

Tuloksia 2019

Kojamon vuonna 2019 veronluonteiset maksut olivat noin 90 (106) miljoonaa euroa. Bruttoinvestoinnit olivat 259,9 (365,2) miljoonaa euroa ja ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta 67,6 (59,1) miljoonaa euroa. Välillinen työllistämisaikutuksemme oli 4 951 (4 491) henkilötyövuotta. Lumo-sponsorointi- ja stipendiohjelma jatkui jo kahdeksatta vuotta.

Tietosuoja ja -turvallisuus

Kojamolle kertyy henkilötietoja useista eri lähteistä, henkilö- ja yritysasiakkaista, yhteistyökumppaneista, sidosryhmistä ja toimittajista, henkilökunnasta ja työnhakijoista. Verkossa evästeiden ja muun verkkoanalytiikan avulla voidaan kerätä tietoja sivustolla kävijöistä. Henkilötiedot myös muuttuvat ja lisääntyvät esimerkiksi asiakassuhteen aikana tai kun olemassa olevaa tietoa hyödynnetään ja jalostetaan esimerkiksi palvelujen räätälöimiseksi. Lisäksi varmistamme tietojen ajantasaisuuden ja oikeellisuuden päivittämällä tietoja viranomaislähteistä ja tarkistamalla luottotietoja luottotietorekistereistä.

Korkean tietoturvan ja tietosuojan tason turvaaminen on ensiarvoisen tärkeää kaikessa toiminnassa. Uusien tuotteiden, palvelujen ja järjestelmien riskit arvioidaan ennen niiden käyttöönottoa. Henkilötietoja käsitellään huolellisesti, lainsäädännön velvoitteiden mukaisesti ja hyvää tietojenkäsittelytapaa noudattaen. Kojamossa

on myös varauduttu poikkeustilanteisiin kuten mahdollisiin tietoturvaloukkauksiin. Toimiva tietosuoja ei ole tärkeää pelkästään lainsäädännön vaatimusten täyttämiseksi vaan yhtä lailla luotettavan maineen ja hyvän asiakaskokemuksen ylläpitämiseksi. Kojamo noudattaa toiminnassaan tietosuoja-asetuksen määräyksiä.

Tällä hetkellä merkittävin käynnissä oleva projekti onkin sisäänrakennetun tietosuojan toimintamallien ja -kulttuurin vakiinnuttaminen konsernissa.

Keskeiset tavoitteet

Digitalisaation myötä tiedosta on myös tullut yhä arvokkaampi pääoma, jota vaalitaan Kojamossa erityisen huolella ja vastuullisesti. Parhaan asiakaskokemuksen tuottamiseksi etsitään jatkuvasti uudenlaisia tapoja jalostaa ja hyödyntää tietoa; tuntemalla asiakkaamme voimme vastata heidän tarpeisiinsa luomalla palveluja, jotka vahvistavat asemaamme markkinoilla. Samalla ehdoton velvollisuutemme on huolehtia asiakkaan tietojen laadusta, asianmukaisesta ja vastuullisesta käsittelystä sekä tietosuojasta. Toimintaympäristön digitalisoituessa, sääntelyn monimutkaistuessa ja valvonnan tiukentuessa compliance-riskin hallinta sekä maine-riskit korostuvat kaikessa liiketoiminnassa.

Tuloksia 2019

Kojamon tietosuoja auditoitiin vuonna 2019 sekä yrityksen sisäisen tarkastuksen että ulkopuolisen konsulttiyhtiön toimesta. Tarkastuksissa ei todettu riskiluokituksestaan kriittistä huomautettavaa, mutta suositeltiin muutamia kehittämis-toimenpiteitä.

Aiemmin noudatettuja periaatteita on erityisesti vuosien 2018-2019 aikana tarkennettu ja konkretisoitu esimerkiksi tarkentamalla läpinäkyvää ja selkeää informointia muun muassa tietosuojaselosteissa sekä tietojen keräämisen yhteydessä, tarkentamalla rekisteröityjen oikeuksien toteutumista, luomalla tietosuojapolitiikka- ja ohje sekä muuta dokumentaatiota tietosuojan hallintaan liittyen. Näiden pohjalta on johdettu tietosuojavaatimukset, jotka liittyvät esimerkiksi rekisteröidyn oikeuksiin, tiedon hallintaan ja asiakastietojen hyödyntämiseen. Myös konsernin yleistä tietosuojaosaamista on kehitetty vuosien 2018–2019 aikana muun muassa erilaisilla koulutuksilla, tietosuojavastaavan nimittämisellä ja liiketoimintayksiköiden asiantuntijoista koostuvan tietosuojaryhmän toiminnan käynnistämällä.

Vuoden aikana Kojamossa ei havaittu tietosuojarikkomuksia tai niiden epäilyjä eikä vakavia tietoturvapoikkeamia.

Kojamon merkittävimmät strategiset riskit ja niiden hallinta

Kojamon riskienhallinnan perustana ovat riskienhallintapolitiikka ja rahoituspolitiikka, hyvä hallintotapa ja eettiset ohjeet sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin kuuluva riskikartoitus. Riskikartoituksessa tunnistetaan keskeiset riskit sekä määritellään riskien hallintakeinot. Yhtiön riskienhallintaa on kuvattu tarkemmin selvityksessä hallinto- ja ohjausjärjestelmästä.

Alla on kuvattu Kojamon merkittävimmät strategiset riskit sekä niiden pääasialliset hallintakeinot.

Riski	Riskin syyt	Hallintakeinot (eivät rajoitu vain seuraaviin)
Liiketoimintaympäristön riskit		
Yleinen toimintaympäristö	Riski siitä, että yhtiön toimintaedellytykset heikkenevät yleisen taloustilanteen heikkenemisen tai kaupungistumiskehityksen hidastumisen takia.	• 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.	• 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.	• 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.	• Vahva taserakenne • Monipuoliset rahanlähteet • Tasapainoinen maturiteettijakauma • Monipuoliset rahoitusinstrumentit
Markkinakorot nousevat	Riski siitä, että merkittävät muutokset vaihtuvissa markkinakoroissa ja/tai marginaaleissa heikentävät yhtiön kannattavuutta.	• 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.	• 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 reagointi
Omaisuuksien arvo	Riski siitä, että asunto-omaisuuden arvo laskee heikentyneen sijoituskysynnän ja siten kasvavan tuottovaatimuksen takia.	• Toimintaympäristön seuraaminen ja analysointi • Säännöllinen riskiarviointi • Sijoitusten hajautus • Vahva taserakenne • Korjaus ja ajanmukaistamistoiminta
Toiminnan tehokkuus	Riski siitä, että toiminta ei ole tehokasta, tehdään väärä asioita tai asiat tehdään epäyhtenäisesti taikka muutostoimintaa ei tehdä tarkoituksenmukaisella tavalla. Riski voi syntyä myös sen takia, että yhtiöllä ei ole riittäviä kyvykkyyksiä.	• 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.	• Sopimusjuridiikan hallinta • Harmaan talouden 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.	• Ohjeet, toimintaperiaatteet, toimintapolitiikat, prosessikuvaukset, eettiset periaatteet ja mallit • Tekniset valmiudet ja osaaminen • Auditoinnit • Taloudellisten raporttien systemaattinen analysointi • Hallinnointikoodi
Juridiset riskit	Riski siitä, että puutteellisilla tai virheellillä dokumenteilla ei saavuteta tavoiteltua juridista lopputulosta.	• Juridisen osaamisen varmistaminen • Vakioasiakirjojen ylläpitäminen ja henkilökunnan koulutuksesta huolehtiminen • Riittävät juridiset resurssit • Ulkopuolisten neuvonantajien hyödyntäminen

Vahinko- ja tietoturvariskit sekä rikos- ja tapaturmariskit	Riski siitä, että kiinteistöt, irtaimisto tai henkilöt vahingoittuvat tulipalon, vesivahingon, ilkivallan tms. takia, yhtiö tai henkilöstö joutuu rikoksen uhriksi tai sattuu tapaturmia. Riski siitä, että yhtiön järjestelmiä tai tietoja pyritään käyttämään väärin, tai asiakastiedon keräämiseen liittyvä tietosuojakäytäntö (GDPR) epäonnistuu.	• Suunnitelmallinen ylläpito ja korjaustoiminta • Toimintaohjeet ja mallit sekä auditointi • Asianmukainen ennaltaehkäisevä turvallisuustyö • 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 taloudellisen tilanteen yleinen kehitys voi vaikuttaa yhtiön asuntojen käypään arvoon ja yhtiön kassavirtoihin.

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

Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus vastaa pörssiyrityltä 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.

Kojamon sisäinen tarkastus on vuoden 2019 aikana hallituksen päätöksellä ulkoistettu tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:lle. Käytännön työn koordinointiin on nimetty Kojamosta talousjohtaja ja Group Controller. 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.

Sisäisen tarkastuksen tarkastustoiminta keskittyi vuonna 2019 Kojamon strategioiden toteutumisen etenemiseen sekä liiketoimintaan, taloushallintoon, tietosuojaan ja sisäpiirihallintoon liittyviin hankkeisiin.

Sisäisen tarkastuksen tarkastustoiminnan tärkeimmät painopistealueet vuonna 2020 ovat liiketoimintaan, tietoturvaan ja digitalisaatioon liittyviä hankkeita.

Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

Juridiseen konserniin kuului tilikauden lopussa yhteensä 333 (319) tytäryhtiötä ja 39 (36) 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 2019 Oy, Lumo 2020 Oy, Lumo 2021 Oy, Lumohousing 2 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 6 Oy ja Lumo 2018 Oy 1.4.2019.

Konsernirakenne 31.12.2019	Tytäryhtiöt, kpl	Osakkuusyritykset, kpl
Kojamo Oyj	¹⁾ 17	2
Alakonsernien emoyhtiöt		
Lumo 2019 Oy	2	
Lumo 2020 Oy	1	1
Lumo 2021 Oy	1	
Lumo Kodit Oy	300	²⁾ 36
Lumo Vuokratalot Oy	10	²⁾ 3
Pysäköinti- ja huoltoyhtiöt	1	
Kojamo Palvelut Oy	1	
Yhteensä	333	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

Pörssitiedote 13.1.2020

Kojamo pörssitiedotti osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen puheenjohtajaksi valitaan Mikael Aro ja hallituksen jäseniksi valitaan nykyiset jäsenet Mikko Mursula, Matti Harjuniemi, Anne Leskelä, Minna Metsälä, Heli Puura ja Reima Rytsölä. Ehdotukset sisällytetään myös varsinaisen yhtiökokouksen 2020 kokouskutsuun.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiö Kojamo Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2019 on 388 596 824,92 euroa, josta tilikauden voitto on 63 771 132,34 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan 0,34 euroa osakkeelta eli yhteensä 84 029 095,66 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 304 567 729,26 euroa.

EPRA:n tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö, jonka jäsen myös Kojamo on. Osana toimintaansa järjestö edistää toimialan talousraportointia sekä parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Kojamo noudattaa raportointikäytännöissään EPRA:n suosituksia. Tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa.

	2019	2018
EPRA operatiivinen tulos, M€	144,0	130,3
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,58	0,54
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€	3 828,0	2 889,1
Osakekohtainen EPRA NAV, €	15,49	11,69
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV), M€	3 030,1	2 375,2
Osakekohtainen EPRA NNNAV, €	12,26	9,61
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	4,2	5,0
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %	4,2	5,0
EPRA vajaakäyttöaste, %	2,8	3,0
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	15,0	15,2
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	13,6	13,6

Operatiivinen tulos

M€	2019	2018
Tilikauden voitto IFRS konsernin tuloslaskelmasta	825,2	221,8
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-872,4	-127,5
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,1	-1,0
(iii) Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,2	-0,1
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	3,3	15,4
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	2,0	0,4
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisusta	186,2	21,4
EPRA operatiivinen tulos	144,0	130,3
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,58	0,54

Nettovarallisuus ja oikaistu nettovarallisuus

M€	2019	2018
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 090,6	2 358,1
(iv) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	69,5	42,5
(v.a) Laskennallinen vero	667,9	488,4
EPRA nettovarallisuus (NAV)	3 828,0	2 889,1
Osakekohtainen EPRA NAV, €	15,49	11,69

M€	2019	2018
EPRA NAV	3 828,0	2 889,1
(i) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-69,5	-42,5
(ii) Lainojen käypä arvo ¹⁾	-60,5	17,0
(iii) Laskennallinen vero	-667,9	-488,4
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV)	3 030,1	2 375,2
1) Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus.		
Osakekohtainen EPRA NNNAV, €	12,26	9,61

EPRA:n alkunettotuotto, % ja EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto, %

M€		2019	2018
Sijoituskiinteistöt		6 260,8	5 093,2
Vaihto-omaisuus		0,1	0,4
Kehityshankkeet		-334,9	-248,6
Valmis kiinteistökanta		5 926,1	4 845,0
Arvioidut ostajan kulut		118,5	96,9
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	6 044,6	4 941,9
Annualisoitu vuokratuotto		385,3	375,6
Kiinteistöjen kulut		-128,9	-127,4
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	256,4	248,2
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	256,4	248,2
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	A/B	4,2	5,0
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %	C/B	4,2	5,0

EPRA:n vajaakäyttöaste, %

M€		2019	2018
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	10,2	10,6
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	365,2	352,3
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	2,8	3,0

Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon (EPRA Cost Ratios)

M€		2019	2018
Sisältyy:			
(i) Hallintokulut		38,7	38,6
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		91,1	89,5
(i) Korjauskulut		36,9	35,4
(ii) Käyttökorvaukset		-6,9	-3,8
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	0,0
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,4	-0,2
Ei sisälly:			
(vii) Maanvuokratulot		0,1	-3,4
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-122,7	-120,9
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	36,8	35,1
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-3,6	-3,8
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	33,3	31,4
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokratulilla IFRS tulolas- kelmasta		368,0	351,5
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-122,7	-120,9
Bruttovuokratuotto	C	245,3	230,5
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	15,0	15,2
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	13,6	13,6

EPRA Investoinnit (capex)

M€	2019	2018
Hankinnat	44,2	177,6
Kehityshankkeet	183,1	157,8
Like-for-Like-portfolio	23,4	20,4
Aktivoidut korot	1,9	2,6
Muut *)	7,3	6,7
EPRA investoinnit (capex)	259,9	365,2

*) Muut investoinnit sisältää alle kaksi vuotta omistettujen sijoituskiinteistöjen ajanmukaistamisinvestoinnit ja perusparan-
nuskohteiden ajanmukaistamisinvestoinnit.

EPRA Like-for-Like

Like-for-Like-kohteet sisältävät kaksi vuotta yhtäjaksoisesti omistetut sijoituskiinteistöt.

	2019 M€	2018 M€	Muutos	
			M€	%
Vuokratuotto	326,0	317,5	8,5	2,7
Nettovuokratuotto	213,3	209,5	3,8	1,8
Like-for-Like-sijoituskiinteistöt	4 909,2	4 157,8		
	2018 M€	2017 M€	Muutos	
			M€	%
Vuokratuotto	320,8	313,4	7,4	2,4
Nettovuokratuotto	208,9	203,6	5,3	2,6
Like-for-Like-sijoituskiinteistöt	4 107,5	3 979,9		

Tilinpäätös

Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	1-12/2019	1-12/2018
Liikevaihto		375,3	358,8
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-91,1	-89,5
Korjaukset		-36,9	-35,4
Nettovuokratuotto		247,3	234,0
Hallinnon kulut	2.3	-38,7	-38,6
Liiketoiminnan muut tuotot	2.2	2,2	2,1
Liiketoiminnan muut kulut	2.2	-0,5	-1,0
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	2.2	0,1	1,0
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,2	0,1
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3.1	872,4	127,5
Poistot ja arvonalentumiset	2.4	-1,1	-0,8
Liikevoitto		1 081,9	324,2
Rahoitustuotot		2,6	3,2
Rahoituskulut		-53,4	-50,3
Rahoitustuotot ja -kulut	4.2	-50,8	-47,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,2	0,2
Voitto ennen veroja		1 031,3	277,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	5.1	-19,9	-34,1
Laskennallisten verojen muutos	5.2	-186,2	-21,4
Tilikauden voitto		825,2	221,8
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		825,2	221,8
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos	2.6		
Laimentamaton, €		3,34	0,93
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		3,34	0,93
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	2.6	247,1	239,2
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaukset	4.2	-26,0	0,5
Laskennalliset verot edellisistä	5.2	5,2	-0,1
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		-20,8	0,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä		804,4	222,2
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		804,4	222,2

Konsernitase

M€	Liite	31.12.2019	31.12.2018
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	6.2	0,2	0,2
Sijoituskiinteistöt	3.1, 6.1	6 260,8	5 093,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	6.1, 6.3	30,9	30,5
Osuudet osakkuusyrityksistä		2,4	2,2
Rahoitusvarat	4.3	0,7	0,6
Pitkäaikaiset saamiset	6.4	3,2	5,3
Johdannaissopimukset	4.5	0,2	1,5
Laskennalliset verosaamiset	5.2	14,4	10,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä		6 312,8	5 144,3
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	3.3	0,1	0,4
Johdannaissopimukset	4.5	0,3	0,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		0,1	9,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset	6.5	7,7	8,3
Rahoitusvarat	4.3	132,1	172,3
Rahavarat		137,3	150,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä		277,6	341,1
VARAT		6 590,4	5 485,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-44,7	-23,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		2 877,0	2 123,7
Emoyhtiön omistajien osuus		3 090,6	2 358,1
Oma pääoma yhteensä	4.1	3 090,6	2 358,1
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	4.4, 6.1	2 429,3	2 391,7
Laskennalliset verovelat	5.2	683,8	499,0
Johdannaissopimukset	4.5	69,8	44,6
Varaukset	6.6	0,5	0,6
Muut pitkäaikaiset velat	6.6	5,1	14,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		3 188,4	2 949,9
Lyhytaikaiset			
Lainat	4.4, 6.1	244,9	93,9
Johdannaissopimukset	4.5	0,2	0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2,0	13,5
Ostovelat ja muut velat	6.7	64,3	69,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä		311,4	177,3
Velat yhteensä		3 499,8	3 127,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT		6 590,4	5 485,4

Konsernin rahavirtalaskelma

M€	Liite	1-12/2019	1-12/2018
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		825,2	221,8
Oikaisut	6.8	-614,5	-22,8
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		0,6	-1,6
Vaihto-omaisuuden muutos		0,3	0,2
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-0,8	-1,6
Maksetut korot		-48,6	-40,5
Saadut korot		0,8	0,8
Muut rahoituserät		-0,0	-5,3
Maksetut verot		-22,2	-38,5
Liiketoiminnan nettorahavirta		140,8	112,4
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-273,9	-366,6
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin			-0,3
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,2	-0,2
Sijoituskiinteistöjen myynnit		26,1	110,9
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit		0,0	0,0
Rahoitusvarojen hankinnat		-111,1	-304,0
Rahoitusvarojen luovutustulot		152,5	180,5
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		0,0	-0,2
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut		0,4	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista		0,3	0,2
Investointien nettorahavirta		-206,0	-379,4
Rahoituksen rahavirta			
Osakeanti			150,0
Osakeannin omaan pääomaan kirjatut erät			-4,3
Pitkäaikaisten lainojen nostot		289,8	500,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-164,0	-292,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot		139,9	338,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-139,9	-342,0
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-1,6	
Maksetut osingot		-71,7	-50,3
Rahoituksen nettorahavirta		52,4	299,3
Rahavarojen muutos		-12,8	32,3
Rahavarat kauden alussa		150,1	117,8
Rahavarat kauden lopussa		137,3	150,1

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Liite	Osakepää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoi- tetun va- paan oman pääoman rahasto	Kerty- neet voit- tovarat	Emoyh- tiön omista- jien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019	4.1	58,0	35,8	-23,9	164,4	2 123,7	2 358,1	2 358,1
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus				-20,8			-20,8	-20,8
Tilikauden tulos						825,2	825,2	825,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-20,8		825,2	804,4	804,4
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osakepalkitseminen						-0,3	-0,3	-0,3
Osingonjako						-71,7	-71,7	-71,7
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä						-71,9	-71,9	-71,9
Oman pääoman muutokset yhteensä				-20,8		753,3	732,5	732,5
Oma pääoma 31.12.2019		58,0	35,8	-44,7	164,4	2 877,0	3 090,6	3 090,6

M€	Liite	Osakepää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoi- tetun va- paan oman pääoman rahasto	Kerty- neet voit- tovarat	Emoyh- tiön omista- jien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	4.1	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 verovaikutus					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

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Konsernitilinpäätöksen liitetietojen esittämisjärjestystä on muutettu vuoden 2018 tilinpäätökseen verrattuna.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot on ryhmitelty osioihin niiden luonteen mukaan. Osa-alueen liitetiedot sisältävät olennaisen taloudellisen informaation, laatimisperiaatteet sekä keskeiset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut.

Tässä taulukossa on esitetty Kojamon tilinpäätöksen liitetiedot ja niihin liittyvät laadintaperiaatteet. Taulukossa on esitetty myös mihin IFRS-standardeihin laadintaperiaatteet ensisijaisesti perustuvat.

Laadintaperiaate	Liitetieto	Numero	IFRS
Tuotot, liiketoiminnan muut tuotot ja kulut, ja muut saamiset	Myyntituotot asiakassopimuksien myyntituotoista, Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut ja muut saamiset	2.1, 6.4, 6.5	IFRS 15, IFRS 9
Työsuhde-etuudet ja osakeperusteiset maksut	Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	2.3, 7.1	IAS 19, IFRS 2
Osakekohtainen tulos	Osakekohtainen tulos	2.6	IAS 33
Sijoituskiinteistöt	Sijoituskiinteistöt	2.2, 3.1, 3.3, 3.4	IAS 40, IFRS 13
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot	Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	3.2	IAS 40, IFRS 5
Oma pääoma ja osinko	Oma pääoma	4.1	IAS 32, IAS 33
Korkotuotot ja -kulut	Rahoitustuotot ja -kulut	4.2	IFRS 7, IFRS 9, IAS 32
Rahoitusvarat ja -velat	Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain	4.3, 4.4, 4.6	IFRS 9, IFRS 7, IFRS 13, IAS 32
Johdannaisopimukset ja suojauslaskenta	Johdannaisopimukset	4.5	IFRS 9, IFRS 7, IFRS 13, IAS 32
Tuloverot ja laskennalliset verot	Verot	5	IAS 12
Vuokrasopimukset	Vuokrasopimukset	2.4, 6.1	IFRS 16
Aineettomat hyödykkeet	Aineettomat hyödykkeet	2.4, 6.2	IAS 36, IAS 38
Aineelliset hyödykkeet	Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2.4, 6.3	IAS 16, IAS 36
Varaukset	Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat	6.6	IAS 37
Tytäryhtiöiden yhdistelyperiaatteet, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyritykset	Konsernin tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyritykset	7.2	IFRS 10, IFRS 11
Lähipiiritiedot	Lähipiiritapahtumat	7.1	IAS 24

Laadintaperiaatteet

Laadintaperiaatteet löytyvät kunkin liitetiedon kohdalta osiosta 1-7.

1. Tilinpäätöksen esittämisperusta

1.1 Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamolla oli 35 272 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 31.12.2019.

Konsernin emoyhtiö Kojamo Oyj on suomalainen julkinen yhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168, 00300 Helsinki. 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 13.2.2020 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 31.12.2019 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 yhteisöläinsäädännön 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, johdannaisopimukset sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Muuten konsernitilinpäätös laaditaan alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen, ellei laatimisperiaatteissa ole toisin mainittu.

Kojamon liiketoiminta oli aiemmin jaettu kahteen segmenttiin, Lumo- ja VVO-liiketoimintaan. Kojamo luopui segmenttijaosta vuoden 2019 alusta alkaen.

Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa

Tilikaudella 2019 käyttöön otetut uudet standardit ja tulkinnat

Kojamo on ottanut käyttöön vuoden 2019 alussa uuden standardin: IFRS 16 *Vuokrasopimukset*.

IFRS 16 -standardi edellyttää vuokralle ottajilta vuokrasopimuksen merkitsemistä taseeseen vuokranmaksuvelvoitteena sekä siihen liittyvänä käyttöoikeusomaisuuseränä. Taseeseen merkitseminen muistuttaa paljon IAS 17:n mukaista rahoitusleasingin kirjanpitokäsittelyä.

Muutoksen myötä Kojamo on kirjannut nykyiset maa-alueita ja henkilöautoja koskevat vuokrasopimukset taseeseen. Poikkeuksena ovat vuokrasopimukset, joihin soveltuvat standardin sisältämät lyhytaikaisia vuokrasopimuksia sekä arvoltaan vähäisiä hyödykkeitä koskevat helpotukset. Vertailutietoja ei ole oikaistu. Tarkempi selvitys standardin vaikutuksista liitetiedon kohdassa 6.1.

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

Tulevilla tilikausilla sovellettavat uudet ja muutetut standardit

IASB on julkistanut uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2020 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.

Kyseisten muutettujen standardien ja tulkintojen käyttöön otolla ei odoteta olevan merkittäviä vaikutuksia Kojamon tilinpäätöksiin niiden käyttöönoton yhteydessä.

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

päätymispäivän kurssuja käyttäen. Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuttamisesta syntyneet voitot ja tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti ja ne sisältyvät rahoitustuottoihin sekä -kuluihin. Konserni-tilinpäätös esitetään euroina, joka on Kojamon emoyrityksen toiminta- ja esittamisvaluutta.

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

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 voimassaolevassa IFRS-normistossa on vaihtoehtoisia kirjaamis-, arvostamis- tai esittämistapoja.

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

- Kiinteistöjen luokittelu: katso liitetieto 3.1
- Liiketoimintahankinnat ja omaisuuserien hankinnat: katso liitetieto 3.1
- Laskennalliset verot: kirjaamisperiaate (sijoituskiinteistöt), alkuperäistä kirjaamista koskeva poikkeus sekä laskennallisten verosaamisten kirjaaminen: katso liitetieto 5.2

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 säännöllisesti. 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 vastavasti sekä kyseiselle kaudelle että tuleville kausille.

Merkittävin konsernitiilinpäätöksen osa-alue, jossa 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, liittyvät sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämiseen (katso liitetieto 3.1).

2. Liiketoiminnan tulos

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto koostuu vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla ja myynnin oikaisuerillä.

Kojamon liikevaihto muodostuu pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista. Pääosa vuokrasopimuksista on solmittu toistaiseksi voimassa oleviksi ja niissä on yhden kuukauden irtisanomisaika. Vuokrasopimuksiin liittyen Kojamo veloittaa käyttökorvauksia, jotka kertyvät pääasiassa vesi- ja saunamaksuista. Nämä tuotot tuloutetaan suoritteperiaatteen mukaisesti.

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.

Muut vuokrasopimukset (tilikausi 2018)

Kojamo vuokralle ottajana

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät olennaisilta osin vuokralle antajalle, käsiteltiin muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjattiin kuluksi tulosaikutteisesti tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

2.1 Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista

M€	1-12/2019	1-12/2018
Vuokratuotot	367,9	354,8
Vesimaksut	6,2	3,1
Saunamaksut	0,6	0,7
Yhteensä	374,8	358,6

Myyntituotot koostuvat valtaosin vuokrasopimukseen perustuvista vuokratuotoista. IFRS 15:n soveltamisalaan sisältyvät konsernin liiketoiminnassa ylläpito- ja palvelutuotot, joita ovat vuokralaisilta perittävät käyttökorkaukset.

2.2 Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot ja Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut**Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot**

M€	1-12/2019	1-12/2018
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	3,9	2,1
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-3,7	-1,1
Yhteensä	0,1	1,0

Vuonna 2019 myytiin yhteensä 520 vuokra-asuntoa, joista 478 myytiin Olo Asunnoille. Vuonna 2018 myytiin yhteensä 1 908 asuntoa, joista 1 594 asuntoa myytiin Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoimalle kiinteistörahastolle, Renger Investment Managementille ja Premico Groupille.

Liiketoiminnan muut tuotot

M€	1-12/2019	1-12/2018
Rakennuttamisen tuotot	0,1	0,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0
Perintätoiminnan tuotot	2,0	1,8
Muut tuotot	0,1	0,2
Yhteensä	2,2	2,1

Liiketoiminnan muut kulut

M€	1-12/2019	1-12/2018
Rakennuttamisen kulut	0,5	1,0
Muut kuluerät	0,0	
Yhteensä	0,5	1,0

Tilintarkastajan palkkiot

M€	1-12/2019	1-12/2018
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	0,2	0,3
Veroneuvonta	0,0	
Neuvontapalvelut	0,1	0,2
Yhteensä	0,3	0,4

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

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 tuloslaskelman erässä Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot.

2.3 Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

M€	1-12/2019	1-12/2018
Palkat	16,0	16,8
Osakepohjaisen palkitsemisjärjestelyn kulut	0,4	
Maksupohjaiset eläkekulut	3,1	4,2
Muut henkilösivukulut	0,6	0,5
Yhteensä	20,1	21,5
	31.12.2019	31.12.2018
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	305	319

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkitsemista on esitetty liitetiedossa 7.1 Lähipiiritapahtumat.

Kojamon työsuhde-etuuksiin sisältyvät seuraavat:

- lyhytaikaiset työsuhde-etuudet
- työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet (eläkejärjestelyt)
- työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet (irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet)
- muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet ja
- 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 etuuspohjaisiksi järjestelyiksi. 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 etuuspohjaisia järjestelyjä. Maksupohjaisiin järjestelyihin suoritettavat maksut kirjataan tulosvaikutteisesti niille kausille, joita ne koskevat.

Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet (irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet)

Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet eivät perustu työsuoritukseen, vaan työsuhteen päättymiseen. Nämä koostuvat irtisanomiskorvauksista. Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet aiheutuvat joko Kojamon päätöksestä päättää työsuhde 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 strategiaan tavoitteisiin. Palkkio jaksotetaan kulloisenkin ansaintajakson ajalta Kojamon tulokseen sekä kirjataan toisaalta kulukirjausta vastaava oman pääoman lisäys. Lisätietoja järjestelyistä on esitetty liitetiedossa 7.1 Lähipiiritapahtumat.

2.4 Poistot ja arvonalentumiset

Poistot hyödykeryhmittäin

M€	1-12/2019	1-12/2018
Aineettomat hyödykkeet	0,1	0,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,6	0,7
Käyttöoikeusomaisuuserät	0,5	
Yhteensä	1,1	0,8

Aineellisista tai aineettomista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumisia tilikausilta 2018-2019. Vuokrattujen hyödykkeiden poistoja ei ole vertailuvuoden 2018 osalta oikaistu.

2.5 Tutkimus- ja kehitysmenot

Kojamon kuluiksi kirjatut tutkimus- ja kehittämismenot olivat vuonna 2019 yhteensä 0,4 (0,1) miljoonaa euroa.

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

2.6 Osakekohtainen tulos

	1-12/2019	1-12/2018
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	825,2	221,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	239,2
Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton, €	3,34	0,93
Laimennettu, €	3,34	0,93

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

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

3. Kiinteistöomaisuus

Kojamo luokittelee kiinteistökantansa sijoituskiinteistöihin, vaihto-omaisuuskiinteistöihin tai myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin. Kojamon kiinteistökanta muodostuu käytännössä kokonaan sijoituskiinteistöistä. Konsernilla on myös pieniä määriä vaihto-omaisuuskiinteistöjä.

3.1 Sijoituskiinteistöt

Arvostusmenetelmän muutos

Kojamo on siirtynyt sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ns. kauppa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään 31.12.2019 alkaen. Muutoksessa on kyse kirjanpidollisen arvion muutoksesta. Muutosta ei sovelleta takautuvasti. Muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon oli noin 800 miljoonaa euroa. Tuottoihin perustuva arvostusmenetelmä mahdollistaa yhtiön paremman vertailtavuuden sen keskeisiin kansainvälisiin vertailuyhtiöihin.

M€	31.12.2019	31.12.2018
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	5 093,2	4 710,2
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	227,3	338,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	30,7	23,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-26,0	-109,6
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,9	2,6
Käyttöoikeusomaisuuserät **)	61,3	
Siirrot omaan käyttöön		0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta **)	872,4	127,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	6 260,8	5 093,2

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

**) IFRS 16 Vuokrasopimukset: liitetieto 6.1, Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta sisältää -1,1 M€ tappion käyttöoikeusomaisuuserien käypään arvoon arvostamisesta.

Ajanmukaistamisinvestoinnit ovat usein merkittäviä ja ne liittyvät pääasiassa putkistojen, julkisivun, ulkokaton, ikkunoiden ja parvekkeiden korjaukseen ja remonteihin. Asuinkiinteistöjen putkistojen, julkisivujen, ulkokattojen ja parvekkeiden odotetut keskimääräiset tekniset käyttöiät vaikuttavat ajanmukaistamisinvestointien suunnitteluun.

Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 1,9 (2,6) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli 2,2 (2,2) prosenttia.

Vuonna 2019 ostettiin yhteensä 260 vuokra-asuntoa. Muun muassa Valion Eläkekassalta sekä Valion Keskinäiseltä Vakuutusyhtiöltä ostettiin 143 vuokra-asuntoa. Vuonna 2018 ostettiin OP Ryhmään kuuluvilta kiinteistörahastoilta 981 asuntoa ja 68 asuntoa kaupalla, jossa myyjänä oli Henna ja Pertti Niemistön kuvataidesäätio – ARS FENNICA sr.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	31.12.2019	31.12.2018
Kauppa-arvo		4 384,7
Tuottoarvo 2018		293,4
Tuottoarvo 2019	5 740,7	
Tasearvo	459,9	415,1
Käyttöoikeusomaisuuserät	60,2	
Yhteensä	6 260,8	5 093,2

Tuottoarvokohteet DCF 5 687,9 M€, Tuottoarvokohteet hankinta-arvo 14,1 M€ ja Monipuoliset perusparannukset 38,7 M€ = Tuottoarvosalkku 5 740,7 M€.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

Asuntojen lukumäärä	31.12.2019	31.12.2018
Kauppa-arvo		28 169
Tuottoarvo 2018		2 857
Tuottoarvo 2019	32 286	
Tasearvo	2 986	3 687
Yhteensä	35 272	34 713

Kojamo on käyttänyt tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää soveltaessaan seuraavia keskimääräisiä parametrejä vuonna 2019:

Sijoituskiinteistöt	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,84	5,05	4,25
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöillä painotettu, eur/m ² /kk	18,70	14,48	16,58
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit eur/m ² /kk	6,11	6,07	6,09
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	98,0	96,4	97,1
Vuokrien kasvuoletus, %	2,0	1,6	1,8
Kulujen kasvuoletus, %	2,0	2,0	2,0

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyssanalyysi

Tuottoarvokohteet *)	31.12.2019				
Muutos % (suhteellinen)	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos, M€					
Tuottovaatimus	636,6	301,6		-273,8	-521,7
Markkinavuokrat	-734,2	-366,7		365,9	732,6
Hoitokulut	242,4	121,1		-122,0	-243,6
Muutos % (absoluuttinen)	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Muutos, M€					
Taloudellinen käyttöaste	-151,0	-75,3		75,0	149,8

*) 31.12.2019 alkaen otettu käyttöön kassavirtaperusteinen arvostusmenetelmä (DCF).

Sijoituskiinteistöjen herkkyyssanalyysi	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)	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Vuokratuotot, M€	-0,8	-0,4		0,4	0,8

Vuoden 2018 tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvien 2 857 asuinhuoneistojen tuottovaateen painotettu keskiarvo oli 6,1 prosenttia ja 414 liikehuoneistojen tuottovaateen painotettu keskiarvo oli 9,3 prosenttia.

Kojamolla on uudistuotanto- ja peruskorjauskohteisiin liittyviä hankintasitoumuksia, jotka on esitetty liitteessä 3.4.

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. Arviot ja oletukset liittyvät erityisesti tuottovaatimusten, vajaakäytön ja vuokratason tulevaan kehitykseen.

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.

Sijoituskiinteistö

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

Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit, rakenteilla olevat ja peruskorjattavat kohteet, vuokratut tontit (käyttöoikeus-omaisuuserät) 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 eräänä.

Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

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, vuokramääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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 sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulospaikallisesti, sillä kaudella, jolla arvomuutokset todetaan. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään nettomääräisesti. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa. Kojamon käyttämät arvostusmenetelmät on kuvattu jäljempänä.

Kojamossa sijoituskiinteistöjen arvonnääritys tehdään yhtiössä sisäisesti neljännesvuosittain. Arvioinnin tulokset raportoidaan johtoryhmälle, tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle. Arvonnääritysprosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen käyvän arvon arviointiin vaikuttavat tekijät käydään läpi neljännesvuosittain toimitusjohtajan ja talousjohtajan kanssa Kojamon raportointiaikataulun mukaisesti. Neljännesvuosittain ulkopuolinen riippumaton asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilojen arvonnäärityksessä sovelletuista arviointimetoista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta. Lausunto tilanteesta 31.12.2019 on saatavilla Kojamon verkkosivuilla.

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 havainnoitavissa 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 arvonmäärityksen kannalta. Kaikki Kojamon sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska havainnoitavissa olevia markkinatietoja ei ole ollut käytettävissä käypiä arvoja määritettäessä.

Arvostusmenetelmät 31.12.2019 alkaen

Kojamon määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat: tuottoarvoon tai tasearvoon (hankintameno).

Tuottoarvo

Arvonmääritys perustuu diskonttaamalla tehtävään 10 vuoden kassavirtalaskentaan (DCF), jossa kohteen päätearvo lasketaan suoralla pääomituksella vuoden 11. nettotuoton perusteella. Diskonttokorkona käytetään 10 vuoden kassavirran tuottovaatimusta inflaatiolla lisättyä.

Valmistuva uudistuotanto siirtyy tasearvomenetelmästä tuottoarvomenetelmän piiriin sen vuosineljänneksen aikana, kun kohde valmistuu. Mahdollinen kehityskate tuloutetaan siirtymisen yhteydessä.

Valmiina hankitut kiinteistöt arvostetaan ensimmäisessä vuosineljänneksessä hankintamenoon ja sen jälkeen tuottoarvomenetelmän mukaan.

Tuottoarvomenetelmällä määritellään rajoituksista vapaiden kohteiden arvo.

Tuottoarvomenetelmällä määritellään myös sellaisten kohteiden arvo, jotka ovat myytävissä kohteittain, mutta joihin kohdistuu aravalainsäädännön rajoituksia, jotka estävät kohteiden myynnin huoneistoittain. Kohteiden luovutus on mahdollista vain koko kohde kerrallaan ja taholle, joka jatkaa käyttöä vuokra-asuntokäytössä rajoitusten päättymiseen asti. Kohteiden vuokranmääritys on vapaata. Tuottoarvomenetelmällä määritellään seuraavien rajoitusryhmiin kuuluvien kohteiden arvo: rajoituksista vapaa, jatkorajoituksen alainen, 20 vuoden korkotuki, 10 vuoden korkotuki.

Tuottovaateet analysoidaan vuosineljänneksittäin arvonmäärityksen yhteydessä. Tuottovaade määritellään kuntatasolla siten, että suurimmissa kaupungeissa määritellään useampia alueellisia tuottovaateita ja pienemmissä kaupungeissa määrittely tehdään kuntatasolla. Rivitalojen tuottovaatimusta nostetaan 20 prosenttiyksikköä. Sellaiset kohteet, joissa on erityisen paljon muita kuin asuinkäytössä olevia tiloja (yli 40 % kokonaispinta-alasta), analysoidaan erikseen.

Kohteen ikään perustuva tuottovaatimuksen muutos on seuraava: yli 15 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +10,0 %, yli 30 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +20,0 %.

Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus:

Kohteen ikä tai aika viimeisen peruskorjauksen valmistumisesta	Varaus (€/m ² /kk)
0-10 vuotta	0,25
11-30 vuotta	1,00
30-40 vuotta	1,50
>40 vuotta	2,00

Tasearvo

Tasearvomenetelmällä määritellään sellaisten asuin- ja liikekiinteistöjen arvo, joiden luovutushinta on aravarajoitussääntöjä rajoitettu eli kohteen luovutushinta ei määräydy vapaasti. Lisäksi kohteiden vuokranmääritys on pääsääntöisesti ns. omakustannusperusteinen eli kohteiden vuokra ei ole vapaasti määriteltävissä.

Tasearvomenetelmällä määritellään seuraavien rajoitusryhmiin kuuluvien kohteiden arvo: arava ja 40 vuoden korkotuki.

Kehityshankkeiden, tonttivarannon sekä sijoituskiinteistöihin liittyvien osakkeiden ja osuuksien käypänä arvona pidetään niiden alkuperäistä hankinta-arvoa.

Arvostusmenetelmät 31.12.2019 asti

Kojamon määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vuoteen 2018 asti perustuivat: kauppa-arvoon, tuottoarvoon tai hankintameno.

Kauppa-arvo

Kauppa-arvoon arvostettiin kohteet, jotka olivat vapaasti myytävissä. Arviopäivän arvo perustui kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Markkinalähteenä käytettiin Kiinteistövälitysalan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisälsi kiinteistövälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kauppa-arvoon tehtiin oikaisu kohteen kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

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

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

Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostettiin kohteet, joihin kohdistui arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokratuottovelvoitteita ja jotka olivat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritettiin pääomittamalla nettovuokratuotot aluekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla. Tuottoarvossa huomioitiin lisäksi tulevien korjausten vaikutus sekä mahdollisten korkotukien nykyarvo.

Hankintameno (Tasearvo)

Rakenteilla olevien kohteiden, pitkän korkotuen kohteiden ja aravakohteiden hankintamenon arvioitiin vastaavan niiden käypää arvoa. Aravakohteet ja pitkän korkotuen kohteet kirjattiin alkuperäiseen hankintameno mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää kertyneillä poistoilla vähennettynä.

Kiinteistöjen arvonnäytysmallissa tasearvo- ja tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluneet kohteet siirtyivät kohteisiin kohdistuvien kohdekohtaisten rajoitusten päätyttyä kauppa-arvomenetelmän piiriin. Arvostusmenetelmän muutos vaikutti kohteen käypään arvoon.

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 vuokrasopimuksineen 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 nettovarallisuuden 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.

3.2 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Vuonna 2018 ja 2019 Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ei ollut.

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 ja myynnin odotetaan toteutuvan 12 kuukauden kuluessa luokittelusta.

Myytävänä olevaksi luokitellut sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon (käyvän arvon hierarkiataso 3).

3.3 Vaihto-omaisuus

Kojamon vaihto-omaisuusosakkeiden arvo oli 0,1 (0,4) miljoonaa euroa tilikauden lopussa.

Vaihto-omaisuudeksi on luokiteltu ne myytäväksi tarkoitetut kohteet, jotka eivät sijaintinsa, kiinteistötyyppinsä tai kokonsa vuoksi vastaa Kojamon 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. Netto-realisointi-arvo 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.

3.4 Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Investointeihin liittyvät hankintasitoumukset

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon:

M€	31.12.2019	31.12.2018
Rakenteilla oleva uudistuotanto	148,2	77,8
Uudistuotannon esisopimukset	208,9	60,3
Peruskorjaukset	23,7	21,2
Yhteensä	380,7	159,3

Muut vastuut

Arvonlisäveron tarkistusvastuut

M€	31.12.2019	31.12.2018
Arvonlisäveron palautusvastuu	3,0	2,6

Maanhankintavastuut

M€	31.12.2019	31.12.2018
Tavoiterakennusoikeuteen ja kaavaluonnokseen perustuvat kauppahinnat	14,2	19,2
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	3,7	5,6

Rahoitukseen liittyvät vakuudet on esitetty liitetiedossa 4.7.

Rakennuttamisvastuu

Espoon Suurpellon I ja II asemakaava-alueita koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktoidut 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. Viivästyssakko 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 viivästyssakkoja.

Vantaan Jokiniemen korttelia 62007 koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioitu aikataulu 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 rahoitusmuotovaatimus.

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

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 hakemuksen mukaan tehtävän kaavamuutoksen rakennusoikeuden perusteella. Kaavamuutosta on laitettu vireille vuonna 2019.

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.

4. Rahoitus ja oma pääoma

4.1 Oma pääoma

Seuraavassa taulukossa on esitetty osakkeiden lukumäärän muutokset sekä oman pääoman erien muutokset:

M€	Osakkeiden lukumäärä (milj. kpl)	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yh- teensä
1.1.2019	247,1	58,0	35,8	-23,9	164,4	2 123,70	2 358,10
Liiketoimet omistajien kanssa						-71,9	-71,9
Tilikauden tulos						825,2	825,2
Muut laajan tuloksen erät				-20,8			-20,8
31.12.2019	247,1	58,0	35,8	-44,7	164,4	2 877,00	3 090,60

M€	Osakkeiden lukumäärä (milj. kpl)	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pää- oma yh- teensä
1.1.2018	7,4	58,0	35,8	-23,7	17,9	1 950,60	2 038,60
Laadintaperiaatteen muutos				-0,5		0,3	-0,2
Liiketoimet omistajien kanssa	239,7				146,6	-49,0	97,6
Tilikauden tulos						221,8	221,8
Muut laajan tuloksen erät				0,4			0,4
31.12.2018	247,1	58,0	35,8	-23,9	164,4	2 123,70	2 358,10

Kojamo Oyj:llä on yksi osakelaji, osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Kojamo Oyj:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2019 oli 247 144 399. Jokainen osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiön yhtiökokouksessa. Osakkeisiin ei liity äänestysrajoituksia tai äänileikkureita. Kaikki osakkeet tuottavat yhtiöläisen oikeuden osinkoon ja muuhun Kojamo Oyj:n varojen jakoon.

Kojamo listautui kesäkuussa 2018 Nasdaq Helsingin pörssilistalle. Listautumisen yhteydessä järjestetyssä osakeantissa 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 listautumisasiin 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, kirjattiin osakeperusteisena maksuna kokonaisuudessaan muihin henkilöstökuluihin ja sen vastakirjaus omaan pääomaan.

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Ylikurssirahasto

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

Käyvän arvon rahasto

- Käyvän arvon rahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset.

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 2019 maksettu 0,29 euroa/osake. Tilinpäätöspäivän 31.12.2019 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,34 euroa/osake.

Kojamon omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

- Vuonna 2019 Kojamon kertyneisiin voittovaroihin 2 877,0 (2 123,7) miljoonaa euroa sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvää voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 286,6 (299,6) miljoonaa euroa. Voitonjakorajoitusten alainen oma pääoma sisältää sijoituskiinteistöjen arvostamisen käypään arvoon.

Voimassa olevat valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 14.3.2019 valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 24 714 439 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2020 asti.

Hallitus valtuutettiin myös päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaan. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 24 714 439, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2020 asti.

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.

Osaan konsernin yhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyysäännösten tuotontuloutusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton. Kyseisistä yhtiöistä voidaan tulouttaa neljän prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille.

4.2 Rahoitustuotot ja -kulut

Tulosvaikutteisesti kirjatut erät

M€	1-12/2019	1-12/2018
Osinkotuotot	0,0	0,0
Korkotuotot	1,1	1,0
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	1,1	1,6
Myyntivoitot käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	0,3	0,4
Muut rahoitustuotot	0,2	0,2
Rahoitustuotot yhteensä	2,6	3,2
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintameno- arvostettavista rahoitusveloista	-33,3	-31,8
Korkokulut korkojohdannaisista	-13,4	-13,5
Korkokulut vuokrasopimuksista	-2,5	
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-2,2	-2,8
Myyntitappiot käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	0,0	0,0
Muut rahoituskulut	-2,1	-2,3
Rahoituskulut yhteensä	-53,4	-50,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-50,8	-47,1

Muut laajan tuloksen erät

M€	1-12/2019	1-12/2018
Rahavirran suojaukset	-26,0	0,5
Yhteensä	-26,0	0,5

Muutokset rahavirran suojauksista tulevat korkojohdannaisista.

Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

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 sijoituskiinteistöjen laatimisperiaatteiden kohdassa 3.1 Sijoituskiinteistöt.

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan rahoituskuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

4.3 Rahoitusvarat ja –velat arvostusluokittain

M€	31.12.2019				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Sähköjohdannaissaamiset	0,5	0,5			0,5
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	132,8	129,6	2,5	0,7	132,8
Jaksotettuun hankintamenoון arvostettavat					
Rahavarat	137,3		137,3		137,3
Myyntisaamiset	5,7				5,7
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	70,0		70,0		70,0
Sähköjohdannaisvelat	0,0	0,0			0,0
Jaksotettuun hankintamenoון arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 382,4		1 385,2		1 385,2
Joukkovelkakirjalainat	1 291,8	1 349,5			1 349,5
Ostovelat	15,6				15,6

31.12.2018					
M€	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	0,8		0,8		0,8
Sähkijohdannaissaamiset	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					
Korkojohdannaisvelat	44,7		44,7		44,7
Sähkijohdannaisvelat	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

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.

Vuoden 2019 aikana ei ollut siirtoja hierarkiatasojen välillä. Vaihtuvakorkoisten lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo, koska lainojen marginaalit vastaavat uusien lainojen marginaaleja. Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat markkinanoteerauksiin. Muiden kiinteäkorkoisten velkojen käypä arvo perustuu diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

Taso 3 täsmäytyslaskelma

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	2019	2018
Tilikauden alussa	0,6	0,5
Muutos	0,0	0,1
Tilikauden lopussa	0,7	0,6

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

Kirjaaminen ja arvostaminen

Rahoitusvarat ja –velat on luokiteltu IFRS 9 -standardin mukaisesti, ja rahoitusvarojen luokittelu on tehty niistä saatavien rahavirtojen luonteen ja varoja hallinnoivan liiketoimintamallin perusteella. Kojamo soveltaa rahoitusvarojen ja -velkojen luokitteluun, näiden merkitsemiseen taseeseen ja kirjaamiseen pois taseesta sekä arvostamiseen alla kuvattuja periaatteita. Rahoitusvarat ja -velat esitetään pitkäaikaisena eränä, jos jäljellä oleva maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisena eränä, jos jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta.

Rahoitusinstrumentit on luokiteltu alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä seuraaviin arvostusryhmiin: jaksotettuun hankintamenoon kirjattaviin, käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettaviin sekä käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin arvostettaviin rahoitusvaroihin ja –velkoihin.

Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat

Jaksotettuun hankintamenoon 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 hankintamenoon kirjataan rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Kojamon jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat rahoitusvarat koostuvat myyntisaamisista, lainasaamisista sekä muista saamisista, joihin kuuluvat rahavarat. Määräaikaiset talletukset, joilla on enintään kolmen kuukauden maturiteetti, sisältyvät rahavaroihin.

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin luetaan rahastosijoitukset, sijoitukset noteeraamattomiin osakkeisiin tai yritystodistuksiin sekä muut sijoitusinstrumentit kuin talletukset.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluvat sähköjohdannaiset sekä ne korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta IFRS 9 mukaista suojauslaskentaa.

Käyvän arvon muutoksista aiheutuneet realisoituneet tai realisoitumattomat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sille kaudelle, jonka aikana ne syntyivät.

Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat

Johdannaissopimukset, joiden osalta IFRS 9 -standardin mukaisesti suojauslaskennan soveltamisedellytykset täyttyvät, kirjataan käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin. Tarkempi kuvaus kirjausperiaatteista on esitetty kohdassa 4.5 Johdannaissopimukset.

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

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

Arvonalentumistappio kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Mikäli arvo myöhemmin palautuu, oman pääoman ehtoisista instrumenteista arvonalentuminen kirjataan oman pääoman eriin ja muista sijoituksista tulosvaikutteisesti. Arvonalentumismalli perustuu kokemuseräiseen arvioon luottotappioista.

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.

4.4 Korolliset velat

Pitkäaikaiset velat

M€	31.12.2019	31.12.2018
Joukkovelkakirjalainat	1 191,8	1 289,7
Lainat rahoituslaitoksilta	1 135,8	995,2
Korkotukilainat	39,2	104,0
Vuokrasopimusvelka	60,0	
Muut lainat	2,4	2,8
Yhteensä	2 429,3	2 391,7

Lyhytaikaiset velat

M€	31.12.2019	31.12.2018
Joukkovelkakirjalainat	100,0	
Lainat rahoituslaitoksilta	37,5	25,1
Korkotukilainat	49,9	12,1
Vuokrasopimusvelka	1,1	
Muut lainat	6,5	6,7
Yritystodistukset	50,0	50,0
Yhteensä	244,9	93,9

Korolliset velat yhteensä

	2 674,2	2 485,5
--	----------------	----------------

Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät Kojamo Oyj:n vuonna 2018 liikkeeseen laskema 500 miljoonan euron suuruinen vakuudeton joukkovelkakirjalaina, joka on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Joukkovelkakirjalaina erääntyy 7.3.2025 ja sille maksetaan kiinteää 1,625 % vuotuista kuponkikorkoa. Vuonna 2017 Kojamo Oyj laski liikkeeseen vakuudettoman 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan, joka on myös listattu Irlannin pörssiin. Laina erääntyy 19.6.2024 ja sen kiinteä kuponkikorko on 1,50 %. Molemmilla lainoilla on Moody'sin Baa2-luottoluokitus. Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät lisäksi vuosina 2013 ja 2016 liikkeeseen lasketut vakuudelliset joukkovelkakirjalainat. Vuonna 2013 liikkeeseen laskettu 100 miljoonan euron suuruinen joukkovelkakirjalaina erääntyy 29.5.2020. Lainalle maksetaan 3,25 % kiinteää vuotuista korkoa. Vuonna 2016 liikkeeseen laskettu 200 miljoonan euron suuruinen joukkovelkakirjalaina on listattu Nasdaq Helsinkiin. Laina erääntyy 17.10.2023 ja sen kiinteä kuponkikorko on 1,625 %.

Kojamo on noudattanut IFRS 16 *Vuokrasopimukset* –standardia 1.1.2019 alkaen, minkä mukaan aikaisemmin muina vuokrasopimuksina käsitellyt tonttien vuokrasopimukset on kirjattu kasvattamaan konsernin sijoituskiinteistöjen arvoa ja korollisten velkojen määrää. Vertailutietoja ei ole oikaistu. Liitetiedossa 6.1 on tarkempi erittely IFRS 16 *Vuokrasopimukset* –standardin vaikutuksista.

Rahoitustoimintaan liittyvät korolliset velat

M€	IFRS16 - standardin käyttöön- otto		Rahavirta	Muut kuin raha- määräiset muu- tokset	31.12.2019
	1.1.2019				
Pitkäaikaiset korolliset velat	2 391,7		125,7	-148,1	2 369,3
Lyhytaikaiset korolliset velat	93,9			150,0	243,9
Vuokrasopimusvelat		61,5	-1,6	1,2	61,1
Rahoitustoimintaan liittyvät velat yhteensä	2 485,5	61,5	124,1	3,1	2 674,2

M€	1.1.2018	Rahavirta	Muut kuin raha- määräiset muu- tokset	31.12.2018
Pitkäaikaiset korolliset velat	2 109,8	207,1	74,7	2 391,7
Lyhytaikaiset korolliset velat	173,1	-3,2	-76,0	93,9
Rahoitustoimintaan liittyvät velat yhteensä	2 283,0	203,9	-1,3	2 485,5

IFRS16 *Vuokrasopimukset* -standardin käyttöönotossa 1.1.2019 kirjattiin 61,5 miljoonaa euroa vuokrasopimusvelkaa, joka sisältyy konsernitaseen pitkä- ja lyhytaikaisiin korollisiin velkoihin. Rahavirroista johtuvat muutokset koostuvat pitkäaikaisten lainojen nostoista ja takaisinmaksuista, lyhytaikaisten yritystodistusten nostoista ja takaisinmaksuista sekä vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksuista. Muutokset, joihin ei liity maksua, koostuvat pääosin siirroista lyhytaikaisiin velkoihin.

4.5 Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	31.12.2019			31.12.2018
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		-60,6	-60,6	-35,7
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa		-9,3	-9,3	-8,2
Sähkøjohdannaiset	0,5	0,0	0,5	1,3
Yhteensä	0,5	-70,0	-69,5	-42,5

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	31.12.2019	31.12.2018
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	970,0	948,3
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	42,6	48,9
Yhteensä	1 012,6	997,2
Sähkøjohdannaiset, MWh	135 960	162 167

Suojauslaskentaan kuuluvat erät

M€	Nimellisarvo		Johdannaisten käypä arvo			Tehokas osa	Tehoton osa
	Suojattavat lainat	Korkojohdannaiset	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Kirjattu omaan pääomaan	Kirjattu tuloslaskelmaan
31.12.2019							
Rahavirran suojaus	937,2	970,0		-60,6	-60,6	-26,0	
31.12.2018							
Rahavirran suojaus	768,0	948,3	0,8	-36,5	-35,7	0,5	

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon -26,0 (0,5) miljoonaa euroa. Rahavirran suojaustuloksista siirrettiin laajan tuloksen eristä tulosvaikutteiseksi 1,1 (0,9) miljoonaa euroa. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2020-2035. Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 5,7 (6,3) vuotta. Sähköjohdannaiset erääntyvät vuosina 2020 - 2022.

Kojamo solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Kojamo käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvien tulevien korkovirtojen muutoksia vastaan ja valtaosaan korkojohdannaisista sovelletaan IFRS 9 -standardin mukaista rahavirran suojauslaskentaa. Sellaiset johdannaissopimukset, joiden osalta 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. Sähkön hinnan muutoksista syntyvää tuloksen vaihtelua rajoitetaan sähköjohdannaisten avulla. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa, vaikka sopimukset solmitaan suojaustarkoituksessa.

Johdannaisten realisoimattomat arvostusvoitot ja -tappiot esitetään taseessa lyhyt- ja pitkäaikaisissa varoissa tai veloissa Johdannaissopimukset-erässä. Suojauskohteet esitetään taseessa pitkäaikaisissa ja lyhytaikaisissa veloissa Lainat-erässä.

Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaisten käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin siltä osin kuin suojaus on tehokas. Arvonmuutokset esitetään omassa pääomassa käyvän arvon rahastossa. Korkojohdannaisten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan tuloslaskelmaan korkokuluihin. Suojauksen tehoton osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelman rahoituseriin. Omaan pääomaan kertyneet voitot tai tappiot siirretään tulosvaikutteiseksi samanaikaisesti suojatun erän kanssa.

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

4.6 Rahoitusriskien hallinta

Kojamon liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä hallitaan Kojamo Oyj:n hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti. Tavoitteena on suojata Kojamoa 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 88 (94) 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 suo-

jauslaskentaa. Vaikutus omaan pääomaan tulee suojauslaskentaan kuuluvien korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksista. Joissain lainasopimuksissa on ehto, että viitekoron arvo on vähintään nolla. Markkinakorkojen ollessa tällä hetkellä negatiivisia, koronvaihtosopimuksissa voidaan joutua maksamaan sekä kiinteää että vaihtuvaa korkoa.

M€	31.12.2019				31.12.2018			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-7,1	0,2			-5,9	0,2		
Korkojohdannaiset	10,4	-1,1	54,9	-5,8	10,9	-1,1	59,7	-6,3
Vaikutus yhteensä	3,3	-0,9	54,9	-5,8	4,9	-0,9	59,7	-6,3

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

Maksuvalmius- ja jälleenerahoitusriski

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 137,3 miljoonaa euroa ja rahoitusvarat 132,1 miljoonaa euroa. Maksuvalmiuden turvaamiseksi Kojamo Oyj:llä on 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.

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

Sitovien luottolimiittien erääntyminen

M€	Alle vuoden kuluessa	1-2 vuoden kuluessa	2-5 vuoden kuluessa	Yhteensä
31.12.2019				
Nostamattomat sitovat luottolimiitit	20,0	55,0	225,0	300,0
31.12.2018				
Nostamattomat sitovat luottolimiitit		20,0	280,0	300,0

Rahamarkkinoiden toimintaan on viime vuosina vaikuttanut kiristynyt pankkisääntely, mikä on heijastunut pankkien lainanantoon ja rahoituksen hintaan. Kojamon vahvan taloudellisen aseman ja vakaan kassavirran vuoksi rahoituksen saatavuusriskiä ei arvioida merkittäväksi. Kojamolla on Moody'sin luottoluokitus Baa2 vakain näkymin.

Rahoituksen saatavuus varmistetaan ylläpitämällä Kojamon hyvää mainetta rahoittajien keskuudessa ja säilyttämällä tarkoituksenmukainen omavaraisuusaste ja luototusaste. Rahoituksen jälleenerahoitusriskiä pienennetään hajauttamalla lainasalkku rahoituslähteiden, rahoitusinstrumenttien sekä lainojen erääntymisten osalta. Rahoitussalkun maturiteettikaumaa seurataan aktiivisesti ja suuriin lainojen erääntymisiin valmistaudutaan riittävän ajoissa.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty rahoitusvelkojen sopimusperusteisten takaisinmaksujen ja korkojen kassavirrat.

31.12.2019					
M€	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	Myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	122,1	772,3	508,1		
Lainat rahoituslaitoksilta	48,9	577,9	511,4	81,7	17,7
Korkotukilainat	50,4	12,8	3,1	3,9	22,9
Yritystodistukset	50,0				
Vuokrasopimusvelat	4,0	17,7	16,9	16,6	73,0
Muut lainat	0,0	2,4	6,2		
Korkojohdannaiset	13,8	47,5	24,7	7,0	0,4
Ostovelat	15,6				
Yhteensä	304,8	1 430,5	1 070,5	109,3	114,1

31.12.2018					
M€	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	Myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	22,1	382,0	1 042,6		
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				
Muut lainat	0,2	2,8	6,3		
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

Sähkijohdannaiset liittyvät olennaisesti fyysisiin sähköntoimituksiin ja niiden tulokset huomioidaan sähkölaskuilla ostetun sähkön hinnassa. Siten niitä ei raportoida osana edellä esitettyjä konsernin rahoitusvelkojen kassavirtataulukkoja.

Hintariski

Kojamo käyttää sähköjohdannaisia suojautuakseen sähkön hintariskiltä. Sähkijohdannaisilla suojataan erittäin todennäköisiä tulevia sähköostoja ja sähköjohdannaisien kaupankäynti on ulkoistettu ulkopuoliselle asiantuntijalle. Sähkijohdannaisiin ei sovelleta IFRS 9 mukaista suojauslaskentaa.

Sähkijohdannaisien herkkyys markkinahinnan +/-10%:n muutoksille on esitetty alla olevissa taulukoissa.

31.12.2019

	Tuloslaskelma	
M€	10 %	-10 %
Sähkijohdannaiset	0,3	-0,3

31.12.2018

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

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

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

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 1,3 (-1,3) miljoonaa euroa. Tasolle 3 luokitellut rahoitusvarat koostuvat lähinnä strategisista sijoituksista noteeraamattomiin osakkeisiin. Näiden hintojen yhden prosenttiyksikön nousun (laskun) vaikutus tuloslaskelmaan olisi 0,1 (-0,1) miljoonaa euroa. Luvuissa ei ole huomioitu verovaikutusta.

Luotto- ja vastapuoliriski

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

Myyntisaamisten ikäjakauma

	M€ 31.12.2019		M€ 1.12.2018	
Alle kuukauden	3,1	54,6 %	1,5	28,3 %
1-3 kuukautta	1,3	22,5 %	2,8	54,4 %
3-6 kuukautta	0,6	10,6 %	0,5	10,6 %
6-12 kuukautta	0,7	11,6 %	0,3	5,8 %
Yli vuosi	0,0	0,7 %	0,0	0,9 %
Yhteensä	5,7	100,0 %	5,2	100,0 %

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

Rahoitusvarat sisältävät vuokra- ja myyntisaamiset sekä korkosaamiset, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa ja jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuun. Tasearvoa alennetaan odotettavissa olevien luottotappioiden määrällä.

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Rahoitusvarojen osalta tappiota koskeva vähennyserä arvostetaan määrään, joka vastaa koko voimassaoloajalta odotettavissa olevia luottotappioita. Odotettavissa oleva luottotappio kirjataan tulosvaikutteisesti.

Valuuttariski

Kojamon kassavirrat ovat euromääräisiä eikä liiketoimintaan sisälly valuuttariskejä.

Pääomarakenteen hallinta

Kojamon tavoitteena on pääomarakenne, joka parhaiten varmistaa pitkän ajan strategiset toimintaedellytykset ja tukee yhtiön kasvutavoitteita, sekä on optimaalinen suhteessa kulloinkin vallitsevaan markkinatilanteeseen. Kojamon pääomarakenteeseen vaikuttavat tuloksen lisäksi mm. investoinnit, omaisuuden myynnit ja ostot, osingonjako, oman pääoman ehtoiset järjestelyt ja käypään arvoon arvostaminen.

Kojamon strategisina tavoitteina on yli 40 prosentin omavaraisuusaste sekä alle 50 prosentin Loan to Value (LTV; luottotusaste kuvaa nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta). Kojamon omavaraisuusaste 31.12.2019 oli 46,9 (43,0) prosenttia ja Loan to Value (LTV) oli 40,5 (45,9) prosenttia. Kojamon korollinen vieras pääoma oli 2 674,2 (2 485,5) miljoonaa euroa tilikauden päättyessä.

Kojamon vakuudettomiin rahoitussopimuksiin sisältyy rahoituskovenanteja, jotka mittaavat velkaantumistasetta, vakuudellisten lainojen osuutta taseesta, vakuuksista vapaiden varojen määrää sekä liiketoiminnan kykyä selvitä koroista. Kojamo täytti tilikaudella sopimusten ehdot.

Eräiden rahoitussopimusten ehtojen mukaan konsernin Loan to Valuen (LTV) tulee olla alle 60 prosenttia ja korkokateen yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä korkokate oli 4,3 (4,3).

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 0,39 (0,43), vakuudellisten lainojen osuus taseesta oli 0,20 (0,25) ja korkokate oli 4,2 (4,3).

4.7 Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	31.12.2019	31.12.2018
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 298,1	1 367,0
Annetut kiinnitykset	1 401,1	1 451,2
Pantatut osakkeet*)	220,4	257,1
Pantatut vakuudet yhteensä	1 621,5	1 708,3
Muut annetut vakuudet		
Kiinnitykset ja osakkeet	16,9	31,7
Takaukset**)	500,2	326,8
Talletusvakuudet	0,1	0,1
Muut annetut vakuudet yhteensä	517,1	358,6

*) 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.

Konserniyhtiöt ovat antaneet omistamiensa osakkeiden luovuttamista ja panttaamista rajoittavia sitoumuksia. Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset on esitetty liitetiedossa 3.4.

5. Verot

5.1 Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:

M€	1-12/2019	1-12/2018
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	19,9	34,1
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	186,2	21,4
Yhteensä	206,1	55,5

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot:

2019			
M€	Ennen veroja	Verovaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	-26,0	5,2	-20,8
Yhteensä	-26,0	5,2	-20,8

2018			
M€	Ennen veroja	Verovaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	0,5	-0,1	0,4
Yhteensä	0,5	-0,1	0,4

Tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

M€	1-12/2019	1-12/2018
Tulos ennen veroja	1 031,3	277,3
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla (20 %)	206,3	55,5
Verovapaat tuotot / vähennyskelvottomat kulut	0,0	-0,1
Aiemmin kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden käyttö	-1,2	-1,2
Aiemmin vahvistetuista tappioista kirjattujen laskennallisten verosaamisten muutos	1,1	0,5
Verot aikaisemmilta tilikausilta	0,0	0,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,0	0,0
Hankitut ja myydyt sijoituskiinteistöt	-0,1	-0,3
Muut erät	0,0	1,2
Oikaisut yhteensä	-0,2	0,0
Verot tuloslaskelmassa	206,1	55,5

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 hyväksytyn 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 tarkoittamat yksittäisten omaisuuserien hankinnat. Kojamossa näitä omaisuuseriä ovat sellaiset sijoituskiinteistöhankinnat, 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 voimassaolevia verokantoja tai tilikautta seuraavan vuoden verokantoja, mikäli ne on käytännössä hyväksytty raportointikauden päättymispäivään mennessä.

5.2 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuodelta 2019 ja 2018 ovat seuraavat:

M€	1.1.2019	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Kirjattu mui- hin laajan tu- loksen eriin	Muut muu- tokset	31.12.2019
Laskennalliset verosaamiset					
Verotuksessa vahvistetuista tappioista	1,2	0,1			1,2
Rahoituksen suojauslaskennasta	7,3		4,8		12,1
Sähköjohdannaisten arvostamisesta					
käypään arvoon	0,0	0,0			0,0
Muut erät/siirrot	2,4	-1,3			1,1
Yhteensä	10,8	-1,2	4,8	0,0	14,4
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta					
käypään arvoon sekä asuintalovarauksista	497,0	184,8		0,2	681,9
Rahoituksen suojauslaskennasta	1,3		-0,4		1,0
Sähköjohdannaisten arvostamisesta					
käypään arvoon	0,3	-0,2			0,1
Muut erät/siirrot	0,5	0,3			0,8
Yhteensä	499,0	184,9	-0,4	0,2	683,8

M€	1.1.2018	Kirjattu tulos- vaikutteisesti *)	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muu- tokset	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 asuintalovarauksista	476,7	20,0		0,3	497,0
Rahoituksen suojauslaskennasta	1,3		0,1		1,3
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta					
käypään arvoon	0,1			-0,1	
Sähköjohdannaisten 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

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

Vahvistettujen tappioiden ikäjakautuma

Vanhenemisvuosi	2020-2021	2022-2023	2024-2025	2026-2027	2028-2029	Yhteensä
Verotuksessa vahvistettu tappio	0,0	0,5	0,2	0,3	0,2	1,3
Kirjaamaton laskennallinen vero	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,3

Laskennallisten verosaamisten kirjaaminen

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

Laskennallisten verojen kirjaamisperiaate (sijoituskiinteistöt)

Käypään arvoon arvostettavista sijoituskiinteistöistä laskennallinen vero määritetään pääsääntöisesti olettaen, että väliaikainen ero purkautuu myynnin kautta. Kojamo voi yleensä luopua sijoituskiinteistöstään 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 kiinteistöhankintojen luokittelu liiketoimintahankinnoiksi ja omaisuuserien hankinnoiksi (kuvattu tarkemmin liitetiedossa 3.1) vaikuttaa myös laskennallisten verojen kirjaamiseen.

6. Muut tase-erät**6.1 Vuokrasopimukset****IFRS 16 Vuokrasopimukset**

Kojamo soveltaa 1.1.2019 alkaen uutta IFRS 16 *Vuokrasopimukset* –standardia. Standardi tuo aiemmin IAS 17:n mukaan muina vuokrasopimuksina käsitellyt tonttien sekä henkilöautojen vuokrasopimukset konsernin taseeseen. Kojamo soveltaa standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ollen oikaise vertailutietona esitettäviä tietoja. Standardin voimaantuleminen ei aiheuttanut Kojamolle muutoksia vuokrasopimusten kirjanpitoikäsitteilyyn niissä sopimuksissa, joissa Kojamo toimii vuokralle antajana.

Standardin soveltamisen piiriin kuuluvista vuokrasopimuksista on kirjattu käyttöoikeusomaisuuseriä tase-eriin Sijoituskiinteistöt (liitetieto 3.1) ja Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet (liitetieto 6.3). Käyttöoikeusomaisuuserä on kirjattu arvoon, joka vastaa vuokrasopimusvelan arvoa siirtymähetkellä.

Sijoituskiinteistöihin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat tontinvuokrasopimuksista, jotka on arvostettu käypään arvoon. Tontinvuokrasopimusten käypä arvo on niiden jäljellä olevan vuokra-ajan vuokrien lisäluotonkorolla diskontattu nykyarvo. Kojamon vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä Kojamon lisäluoton korosta standardin voimaantulohetkellä. 1.1.2019 jälkeen lisäluoton korko määräytyy vuokrasopimuksen alkamisajan kohtana. 1.1.2019 vuokrasopimusvelka oli 60,5 ja 31.12.2019 60,2 miljoonaa euroa. Vuokrasopimusvelalle painotettu keskimääräinen lisäluoton korko 1.1.2019 oli 4,1 ja 31.12.2019 4,2 prosenttia.

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät ovat autoleasingsopimuksia. Käyttöoikeusomaisuuserä poistetaan tasapoistona vuokra-ajan kuluessa. Tase-eriin ei sisälly vuokrasopimusten palvelukomponentteja eikä vähennyskeltottomia arvonlisäveroja. Vuokrasopimusvelalle painotettu keskimääräinen lisäluoton korko 1.1.2019 oli 1,34 ja 31.12.2019 1,34 prosenttia.

Sijoituskiinteistöihin kiinteästi kuuluvien käyttöoikeusomaisuuserien (maanvuokrasopimukset) kulut kirjataan tuloslaskelmaan Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta –erään ja vuokrasopimusvelalle määritetyt korot rahoituskuluihin. Autoleasingsopimusten kulut kirjataan poistoihin ja rahoituskuluihin.

Standardin vaikutukset raportointiin tilikaudella ovat seuraavat:

Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

M€	1-12/2019
Kiinteistöjen ylläpitokulut	3,5
Nettovuokratuotto	3,5
Hallinnon kulut	0,5
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-1,1
Poistot ja arvonalentumiset	-0,5
Liikevoitto	2,5
Rahoituskulut	-2,5
Voitto ennen veroja	0,0
Laskennallisten verojen muutos	0,0
Tilikauden voitto	0,0

Lyhennetty konsernitase

M€	31.12.2019
VARAT	
Pitkäaikaiset varat	
Sijoituskiinteistöt	60,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,9
Laskennalliset verosaamiset	0,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	61,1
VARAT	61,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT	
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	
Tilikauden voitto/tappio	0,0
VELAT	
Pitkäaikaiset velat	
Vuokrasopimusvelat	60,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	60,0
Lyhytaikaiset	
Vuokrasopimusvelat	1,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1,1
Velat yhteensä	61,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT	61,1

Täsmäytyslaskelma

M€

Vuoden 2018 tilinpäätöksen liitetiedoissa 26. Muut vuokrasopimukset esitetyt operatiivisiin vuokrasopimuksiin liittyvät velvoitteet	137,9
Tasaerinä kuluksi kirjattavat lyhytaikaiset vuokrasopimukset	-0,0
	137,9
Diskontattuna konsernin lisälainan painotetulla keskikorolla 4,1 %	-76,5
1.1.2019 kirjattu vuokrasopimusvelka	61,5

Liitetiedossa 4.6 Rahoitusriskien hallinta on esitetty rahoitusvelkojen sopimusperusteisten takaisinmaksujen ja korkojen kassavirrat koskien vuokrasopimusvelkoja.

Tontinvuokrasopimukset vuonna 2018

Konserni vuokralle ottajana

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

Vuokrasopimukset vuonna 2018 olivat pääasiassa tontin vuokrasopimuksia kunnilta ja kaupungeilta. Jäljellä olevien sopimusten kestoajat olivat maksimissaan 99 vuotta ja keskimäärin 28 vuotta.

Muut vuokrasopimukset, henkilöautot

M€	31.12.2018
Seuraavana tilikautena maksettavat	0,7
2-5 vuoden kuluessa maksettavat	1,0
Yhteensä	1,6

Muut vuokrasopimukset olivat leasing-autosopimuksia, joiden sopimusten pituus oli neljä vuotta.

6.2 Aineettomat hyödykkeet

M€	Aineettomat oikeudet	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2019	2,4	2,4	4,8
Hankintameno 31.12.2019	2,4	2,4	4,8
Kertyneet poistot 1.1.2019	-2,3	-2,2	-4,5
Tilikauden poistot			-0,1
Kertyneet poistot 31.12.2019	-2,3	-2,3	-4,6
Kirjanpitoarvo 1.1.2019	0,1	0,2	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	0,1	0,1	0,2

M€	Aineettomat oikeudet	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2018	2,5	2,4	4,9
Vähennykset	-0,1		-0,1
Hankintameno 31.12.2018	2,4	2,4	4,8
Kertyneet poistot 1.1.2018	-2,3	-2,1	-4,5
Vähennykset	0,1		0,1
Tilikauden poistot	-0,1	-0,1	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.2018	-2,3	-2,2	-4,5
Kirjanpitoarvo 1.1.2018	0,1	0,3	0,4
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	0,1	0,2	0,2

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 hankintamenoonsa poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä. Kojamon aineettomat hyödykkeet koostuvat lisensseistä ja it-järjestelmistä. Aineettomat hyödykkeet kirjataan kuluiksi tasapoistoina arvioituna taloudellisena vaikutusaikanaan. Määräaikaan sidottuista 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 sisältynyt liikearvoa esitettävillä kausilla.

Aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset

Kojamo arvioi vähintään vuosittain, onko aineettomien hyödykkeiden arvonalentumisista viitteitä. Käytännössä tarkastelu tapahtuu usein omaisuusryhmäkohtaisesti. Mikäli arvonalentumisesta 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.

6.3 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	Maa-alueet	Liittymis- maksut	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Käyttö- oikeus- omaisuus- erä	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2019	5,5	0,2	28,2	3,2	1,0	1,6	39,6
Lisäykset				0,1	0,3	0,0	0,2
Vähennykset				-0,1			-0,1
Hankintameno 31.12.2019	5,5	0,2	28,2	3,3	1,3	1,6	40,0
Kertyneet poistot 1.1.2019			-5,5	-2,6		-0,1	-8,1
Tilikauden poistot			-0,3	-0,2	-0,5		-1,0
Kertyneet poistot 31.12.2019			-5,8	-2,8	-0,5	-0,1	-9,1
Kirjanpitoarvo 1.1.2019	5,5	0,2	22,7	0,6	1,0	1,5	31,5
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	5,5	0,2	22,4	0,5	0,9	1,5	30,9

Käyttöoikeusomaisuuserä sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset –standardin mukaiset autoleasingit 1.1.2019 lähtien (vertailutietoja ei ole oikaistu).

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

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat omassa käytössä olevista omaisuuseristä, joita ovat pääasiassa rakennukset, maa-alueet sekä koneet ja kalusto. Käyttöoikeusomaisuuserät sisältää IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin mukaiset henkilöautojen vuokrasopimukset, joista on kerrottu tarkemmin liitetiedossa 6.1.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla sekä lisättynä perusparannuksista johtuvilla aktivoiduilla 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 kirjataan 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 kir-

janpitoarvoon 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 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 (käyttöoikeusomaisuuserät)	4 vuotta

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

Aineellisten hyödykkeiden arvonalentumiset

Kojamo arvioi vähintään vuosittain, onko aineellisten hyödykkeiden arvonalentumisista viitteitä. Käytännössä tarkastelu tapahtuu usein omaisuusryhmäkohtaisesti. Mikäli arvonalentumisesta on viitteitä, määritetään omaisuus-erästä kerrytettävissä oleva rahamäärä.

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

6.4 Pitkäaikaiset saamiset

M€	31.12.2019	31.12.2018
Lainasaamiset osakkuusyrityksiltä	0,2	0,2
Muut pitkäaikaiset saamiset	0,0	1,6
Lainasaamiset muilta	2,8	3,1
Pitkäaikaiset siirtosaamiset	0,2	0,3
Yhteensä	3,2	5,3

6.5 Lyhytaikaiset myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	31.12.2019	31.12.2018
Myyntisaamiset	5,7	5,2
Saamiset osakkuusyrityksiltä	0,0	0,0
Lainasaamiset	0,4	0,3
Muut saamiset	0,4	1,2
Siirtosaamiset	1,2	1,5
Yhteensä	7,7	8,3

Siirtosaamisten erittely	31.12.2019	31.12.2018
Vuokraustoiminta	0,6	0,4
Ennakkomaksut	0,1	0,2
Korot		0,0
Muut siirtosaamiset	0,4	0,9
Yhteensä	1,2	1,5

Myyntisaamisten ja muiden saamisten käypä arvo vastaa niiden kirjanpitoarvoa.

6.6 Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat

Varauksiin sisältyy Lumo Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) perustajarakennuttamisen takuu-/10-vuotisvarauksia kokemuseräiseen arvioon perustuen yhteensä 0,5 (0,6) miljoonaa euroa.

Muut pitkäaikaiset velat		
M€	31.12.2019	31.12.2018
Siirtovelat		0,0
Saadut vuokravakuusmaksut	5,1	5,3
Muut velat, investoinnit		8,7
Yhteensä	5,1	14,0

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.

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.

6.7 Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat

M€	31.12.2019	31.12.2018
Saadut ennakot	6,7	6,1
Ostovelat	15,6	12,7
Muut velat	10,1	12,5
Siirtovelat	31,8	38,6
Yhteensä	64,3	69,9

Siirtovelkojen erittely	31.12.2019	31.12.2018
Vuokraustoiminta	0,9	3,2
Investoinnit	5,1	10,3
Palkat sosiaalikuluihin	5,4	6,0
Korot	20,3	18,9
Muut siirtovelat	0,1	0,2
Yhteensä	31,8	38,6

6.8 Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut

M€	1-12/2019	1-12/2018
Poistot	1,1	0,8
Rahoitustuotot- ja kulut	50,8	47,1
Tuloverot	206,1	55,5
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,2	-0,2
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-872,4	-127,5
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-0,1	-1,0
Muut oikaisut	0,3	2,4
Yhteensä	-614,5	-22,8

7. Muut liitetiedot

7.1 Lähipiiritapahtumat

Lähipiiri

Kojamo Oyj:n lähipiiriin kuuluvat tytär- ja osakkuusyritykset, 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 omistajalla muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta.

Lähipiiriliiketoimissa toteutuneiden ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Kojamon tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyritykset on esitetty liitteessä 7.2.

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden työsuhde-etuudet

M€	1-12/2019	1-12/2018
Palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,5	0,9
Muut johtoryhmän jäsenet	1,0	1,5
Hallituksen ja valiokuntien jäsenet	0,1	0,3
Palkat ja palkkiot yhteensä	1,7	2,7
Osakeperusteiset maksut		
Toimitusjohtaja	0,4	
Muut johtoryhmän jäsenet	0,3	
Hallituksen ja valiokuntien jäsenet	0,2	
Osakeperusteiset maksut yhteensä	0,8	
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,2	0,6
Maksupohjaiset eläkekulut	0,3	0,2
Kaikki yhteensä	3,0	3,4

Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien palkat ja palkkiot

1 000 €	1-12/2019	1-12/2018
Jani Nieminen, toimitusjohtaja	923,2	871,7
Hallitus ja valiokunnat		
Mikael Aro	52,8	
Riku Aalto	16,2	59,5
Mikko Mursula	46,2	40,4
Reima Rytsölä	39,0	34,8
Anne Leskelä	44,7	21,1
Minna Metsälä	39,0	21,7
Heli Puura	30,9	
Matti Harjuniemi	40,2	31,8
Olli Luukkainen		9,0
Jan-Erik Saarinen	9,3	35,4
Ann Selin		9,6
Jorma Malinen		10,2
Jarkko Eloranta		4,2
Ville-Veikko Laukkanen		4,2
Pasi Pesonen		4,2
Esko Torsti		4,2
Hallitus ja valiokunnat yhteensä	318,3	290,1
Yhteensä *)	1 241,5	1 161,8

*) Palkat ja palkkiot sisältävät osakepalkkiot

Toimikauden 2019-2020 osalta on hallitukselle maksettu palkkioita 381,3 tuhatta euroa, joista tilikaudelle 2019 kohdistuu 318,3 tuhatta euroa.

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

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 0,5 (0,6) miljoonaa euroa ja vapaaehtoisen ryhmäeläkevakuutuksen maksumaksut olivat 0,2 (0,2) miljoonaa euroa.

Toimitusjohtajan sopimuksen irtisanomisaika on yhtiön puolelta 12 kuukautta, jonka aikana toimitusjohtajalla ei ole työntekevyyttä. 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 työntekevyyttä. Johtoryhmän jäsenen puolelta irtisanomisaika on kolme kuukautta. Irtisanomiskorvaus on lisäksi 6 kuukauden palkkaa vastaava määrä.

Osakepohjainen kannustinjärjestelmä

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

Järjestelmän mahdolliset palkkiot perustuvat:

- ansaintajaksolta 2017-2019 nettovuokratuottoon, operatiiviseen tulokseen ja pääoman tuotto prosenttiin ja
- ansaintajaksolta 2018-2020 operatiiviseen tulokseen ja pääoman tuotto prosenttiin.
- ansaintajaksolta 2019-2021 liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) ja oman pääoman tuotto prosenttiin.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 300 820 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 2019 osakepalkkiojärjestelmän vaikutus Kojamon tulokseen oli -0,7 miljoonaa euroa.

Muut lähipiiritiedot

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvalta yhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 34 809 osaketta.

Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvalta yhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 127 230 osaketta.

Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,07 prosenttia.

Kojamolla ei ollut vuonna 2018 ja 2019 tavanomaisesta poikkeavia lähipiiriliikeytoimia.

7.2 Konsernin tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyritykset

Yhdistelyperiaatteet

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

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 äänivalta. 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, sillä Kojamolla ei ollut määräysvallattomia omistajia tilikaudella 2018 tai 2019.

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.

Osakkuusyritykset

Osakkuusyritykset ovat yrityksiä, joissa Kojamolla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta syntyy pääsääntöisesti silloin, kun Kojamo omistaa 20-50 prosenttia yrityksen äänivallasta tai kun Kojamolla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Osuudet osakkuusyrityksissä yhdistellään konsernitilinpäätöksen pääomaosuusmenetelmää käyttäen huomattavan vaikutusvallan saamisesta lähtien sen päättymiseen saakka. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyritysten tilikauden tuloksista esitetään omalla rivillä tuloslaskelmassa.

		Emoyhtiön omistus- osuus %	Konsernin omistus- osuus %
Tytär yritykset 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 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 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 %
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 Ajurinkuja 1	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Forstmestarinpiha 2	Espoo	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 Kirkkojärventie 10 C	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 %
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 Niittykatu 15	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Niittykummuntie 12 B	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Niittykummuntie 12 E	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 Uuno Kailaan katu 4	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Uuno Kailaan katu 5	Espoo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Uuno 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 Annankatu 5	Helsinki	100,00 %	100,00 %
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 Kantelettarentie 15	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 Karibiankuja 4	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 Keinulaudantie 2c	Helsinki	100,00 %	100,00 %
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 Palmsenpolku 2	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Pasilan Ratapiha 1	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Pasilan Ratapiha 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 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 Saariniemenkatu 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	93,75 %	93,75 %
Asunto Oy Helsingin Tulisuantie 1	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Tuulensuunkuja 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 Vuorenpeikontie 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 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Kajakulma	Hämeenlinna	73,97 %	73,97 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Keilakatu 4	Hämeenlinna	100,00 %	100,00 %
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 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 Kyllikinkatu 5	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	98,13 %	98,13 %
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 Pajalantie 23 F	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 Santaniitynkatu 17	Kerava	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Tapulikatku 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 Framnäsintie	Kirkkonummi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kirkkonummen Vernerinkuja 5	Kirkkonummi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kivivuorenkuja 1	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kivivuorenkuja 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 %
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 Naantalin Palomäenkatu 5	Naantali	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 Tukkivartio	Rovaniemi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Salamankulma	Turku	62,99 %	62,99 %
Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 4	Tampere	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 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 Myrskyntkatu 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 31 G	Turku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Turun Laivurinkatu 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 %
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 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 b	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Kaivokselantie 5 f	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 10	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 Pähkinämetsä	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Pähkinäpolku	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 Vuorikummuntie 9	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vähäntuvantie 6	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto-osakeyhtiö Helsingin Keinulaudantie 2a	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Asunto-osakeyhtiö Helsingin Keinulaudantie 2b	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 Somerontie 14	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Tukholmankatu 10	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Lintulahdenpengeri	Helsinki	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Malminhaka	Tampere	90,00 %	90,00 %
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168	Helsinki	82,61 %	82,61 %
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 %
Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 1 C	Vantaa	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 %

85 (108)

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 %
Asunto Oy Vantaan Martinlaaksonpolku 4:n tytär: Martinlaakson Kiinteistöt 1 Oy	Vantaa	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 Oulun Tuiranmaja	Oulu	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Nummenperthu	Hämeenlinna	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vehnäpelto	Vantaa	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vehnäpellon tytäryritys: Kiinteistö Oy Viljapelto	Vantaa	55,56 %	76,67 %

		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 %

		Emoyhtiön omistus- osuus %	Konsernin omistus- osuus %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt			
Lumo 2020 Oy			
Asunto Oy Kuopion Vuorikatu 22	Kuopio	100,00 %	100,00 %

		Emoyhtiön omistus- osuus %	Konsernin omistus- osuus %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt			
Lumo 2021 Oy			
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	Kuopio	78,38 %	100,00 %

		Emoyhtiön omistus- osuus %	Konsernin omistus- osuus %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt			
Konserni			
Katajapysäköinti Oy	Tampere		50,93 %

		Emoyhtiön omistus- osuus %	Konsernin omistus- osuus %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt			
Kojamo Palvelut Oy			
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168a	Helsinki	100,00 %	100,00 %
		Emoyhtiön omistus- osuus %	Konsernin omistus- osuus %
Osakkuusyritykset			
Kojamo Oyj			
Asunto Oy Nilsin Ski	Nilsin	28,33 %	28,33 %
SV-Asunnot Oy	Helsinki	50,00 %	50,00 %
Lumo Vuokralat 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 Espoon Otsonkulma	Espoo	28,98 %	28,98 %
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	Kuopio	21,62 %	100,00 %
Asunto Oy Tuusulan Metsontie 2	Tuusula	35,83 %	35,83 %
Fastighets Ab Lovisa Stenborg Kiinteistö Oy	Loviisa	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-Suorpelto	Espoo	50,00 %	50,00 %
Kiinteistö Oy Tampereen Tieteen Parkki	Tampere	41,71 %	41,71 %
Lehtolantien Pysäköinti Oy	Riihimäki	22,60 %	22,60 %
Leinelän Kehitys Oy	Vantaa	20,00 %	20,00 %
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 %
Ruukinpuiston Pysäköinti Oy	Kerava	23,49 %	23,49 %
Ruukuntekijäntien paikoitus Oy	Vantaa	26,24 %	26,24 %
SKIPA 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	33,51 %	33,51 %
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 Keskienskatu 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 %
Asunto Oy Espoon Ajurinkuja 1:			
Kiinteistö Oy Valliparkki	Espoo	31,31 %	31,31 %
Asunto Oy Vantaan Lautamiehentie 9:			
Sandbackan Autopaikat Oy	Vantaa	24,62 %	44,23 %

7.3 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Pörssitiedote 13.1.2020

Kojamo pörssitiedotti osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen puheenjohtajaksi valitaan Mikael Aro ja hallituksen jäseniksi valitaan nykyiset jäsenet Mikko Mursula, Matti Harjuniemi, Anne Leskelä, Minna Metsälä, Heli Puura ja Reima Rytsölä. Ehdotukset sisällytetään myös varsinaisen yhtiökokouksen 2020 kokouskutsuun.

Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat

	Laskenta- kaava	2019	2018	2017	2016	2015
Liikevaihto, M€		375,3	358,8	337,0	351,5	370,9
Nettovuokratuotto, M€	1	247,3	234,0	216,0	222,0	227,4
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	65,9	65,2	64,1	63,2	61,3
Voitto ennen veroja, M€	3	1 031,3	277,3	266,7	289,7	224,7
Käyttökate (EBITDA), M€	4	1 083,1	325,1	308,2	336,8	262,4
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	288,6	90,6	91,5	95,8	70,7
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	210,3	196,5	179,5	186,3	189,1
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	56,0	54,8	53,3	53,0	51,0
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	140,7	116,4	107,8	112,2	129,4
FFO liikevaihdosta, %	9	37,5	32,4	32,0	31,9	34,9
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, € ¹⁾	10	0,57	0,49	0,47	0,49	0,56
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	140,7	117,3	107,8	112,2	129,4
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	110,0	92,7	82,3	82,9	83,6
Sijoituskiinteistöt, M€ ²⁾		6 260,8	5 093,2	4 710,2	4 298,9	3 999,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	22	97,2	97,0	96,7	97,4	97,6
Korollinen vieras pääoma, M€ ³⁾	13	2 674,2	2 485,5	2 283,0	2 122,8	1 494,6
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14	30,3	10,1	10,9	12,9	10,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15	20,5	7,2	7,5	8,8	7,6
Omavaraisuusaste, %	16	46,9	43,0	41,3	40,7	41,1
Loan to Value (LTV), % ^{4) 5) 6) 7)}	17	40,5	45,9	46,0	47,1	39,8
Osakekohtainen tulos, € ¹⁾		3,34	0,93	0,93	1,01	0,78
Osakekohtainen oma pääoma, € ¹⁾		12,51	9,54	8,88	8,10	7,58
Osinko/osake, € ^{1) 8)}		0,34	0,29	0,22	0,51	0,16
Osinko tuloksesta, %	18	10,2	31,2	23,7	50,5	20,5
Hinta/voitto-suhde (P/E)	19	4,9	8,7			
Efektiivinen osinkotuotto, %	20	2,1	3,6			
Bruttoinvestoinnit, M€	21	259,9	365,2	367,3	696,0	235,0
Henkilöstö keskimäärin		305	319	310	298	364

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 oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja.

4) Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä tai myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja.

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

6) 1.1.2017 on likvidejä sijoituksia 20,0 M€ uudelleen luokiteltu rahavaroihin. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

7) IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardiin siirtymän vaikutus tunnusluvun arvoon tilikaudella oli 0,6 prosenttiyksikköä.

8) 2019: hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,34 euroa/osake. 2016: sisältää lisäosinkoa 0,29 euroa/osake.

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

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.
- 3) Voitto ennen veroja = 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
Voitto ennen veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen.
- 4) Käyttökate (EBITDA) = 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.
- 5) Käyttökate liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 6) Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA) = 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.
- 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 kuulumattomia eräiä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/ tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
- 9) FFO liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Liikevaihto

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) FFO 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) Korollinen vieras pääoma = $\text{Lainat, pitkäaikaiset} + \text{Lainat, lyhytaikaiset}$
- Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.
- 14) 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.
- 15) 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.
- 16) 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.

$$17) \text{ Loan to Value (LTV), \%} = \frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$$

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

$$18) \text{ Osinko tuloksesta, \%} = \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$$

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

$$19) \text{ Hinta/voitto-suhde (P/E)} = \frac{\text{Osakkeen päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$$

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

$$20) \text{ Efektiivinen osinkotuotto, \%} = \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakkeen päätöskurssi}} \times 100$$

Efektiivinen osinkotuotto kuvaa osakekohtaisen tuloksen ja osakkeen kurssin välistä suhdetta.

$$21) \text{ Bruttoinvestoinnit} = \text{Hankitut sijoituskiinteistöt} + \text{Ajanmukaistamisinvestoinnit} + \text{Aktivoidut vieraan pääoman menot}$$

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

Muut tunnusluvut

$$22) \text{ Taloudellinen vuokrausaste, \%} = \frac{\text{Vuokratuotto}}{\text{Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto}} \times 100$$

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

M€	2019	2018	2017	2016	2015
Tilikauden voitto	825,2	221,8	212,9	232,3	179,4
Poistot ja arvonalentumiset	1,1	0,8	1,1	1,2	1,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,1	-1,0	-2,5	10,4	-2,7
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,2	-0,1	0,0	-0,1	0,0
Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	0,0	0,0	2,5	-0,3
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-872,4	-127,5	-126,2	-163,3	-70,3
Rahoitustuotot	-2,6	-3,2	-5,0	-2,4	-7,8
Rahoituskulut	53,4	50,3	45,5	48,4	44,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	19,9	34,1	28,6	35,4	22,1
Laskennallisten verojen muutos	186,2	21,4	25,1	22,1	23,2
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	210,3	196,5	179,5	186,3	189,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-50,8	-47,1	-40,5	-46,0	-37,1
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	1,1	1,2	-2,7	7,3	-0,5
Oikaistut nettorahoituskulut	-49,7	-46,0	-43,1	-38,7	-37,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-19,9	-34,1	-28,6	-35,4	-22,1
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	140,7	116,4	107,8	112,2	129,4
Kertaluonteiset kulut		0,8			
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	140,7	117,3	107,8	112,2	129,4
Oma pääoma	3 090,6	2 358,1	2 038,6	1 859,5	1 739,1
Varat	6 590,4	5 485,4	4 943,5	4 572,2	4 236,1
Saadut ennakot	-6,7	-6,1	-5,1	-4,6	-5,6
Omavaraisuusaste, %	46,9	43,0	41,3	40,7	41,1

Emoyhtiön tilinpäätös

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

€	Liite	1-12/2019	1-12/2018
Vuokratuotot		440 059,92	440 304,76
Hallinnon myyntituotot		11 827 167,00	9 343 309,00
Liikevaihto	1	12 267 226,92	9 783 613,76
Liiketoiminnan muut tuotot	2	6 318,32	276 920,48
Henkilöstökulut	3	-5 709 950,34	-5 459 733,36
Poistot ja arvonalentumiset	4	-248 252,18	-343 018,12
Liiketoiminnan muut kulut	5	-10 249 486,70	-8 680 024,96
Liikevoitto		-3 934 143,98	-4 422 242,20
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista		19 380,00	1 080,00
Rahoitustuotot		27 962 508,56	24 591 575,90
Arvonmuutokset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista		365 648,21	-375 144,55
Rahoituskulut		-26 541 754,88	-29 139 856,11
Rahoitustuotot ja -kulut	6	1 805 781,89	-4 922 344,76
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-2 128 362,09	-9 344 586,96
Tilinpäätössiirrot	7	81 789 389,59	153 044 987,79
Tuloverot	8	-15 889 895,16	-28 822 195,43
Tilikauden voitto		63 771 132,34	114 878 205,40

Emoyhtiön tase, FAS

€	Liite	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9		
Aineettomat oikeudet		51 901,11	86 077,93
Muut pitkävaikutteiset menot		190,80	26 462,10
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		52 091,91	112 540,03
Aineelliset hyödykkeet	10		
Maa- ja vesialueet		4 520 734,02	4 520 734,02
Koneet ja kalusto		371 784,81	534 319,76
Muut aineelliset hyödykkeet		194 397,12	194 397,12
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		5 086 915,95	5 249 450,90
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		88 716 738,82	88 939 721,89
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	12	1 435 930 898,93	1 426 410 472,18
Lyhytaikaiset saamiset	13	275 338 608,01	187 559 897,87
Rahoitusarvopaperit	14	110 922 575,83	146 685 164,09
Rahat ja pankkisaamiset		89 676 390,15	75 238 690,92
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		1 911 868 472,92	1 835 894 225,06
VASTAAVAA		2 000 585 211,74	1 924 833 946,95
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	15	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 pääoman rahasto		167 856 001,50	167 856 001,50
Edellisten tilikausien voitto		156 969 691,08	114 247 905,59
Tilikauden voitto		63 771 132,34	114 878 205,40
Oma pääoma yhteensä		482 425 061,29	490 810 348,86
Tilinpäätössiirtojen kertymä	16	1 973,14	2 630,73
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	17	1 333 997 754,87	1 335 928 460,37
Lyhytaikainen vieras pääoma	18	184 160 422,44	98 092 506,99
Vieras pääoma yhteensä		1 518 158 177,31	1 434 020 967,36
VASTATTAVAA		2 000 585 211,74	1 924 833 946,95

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

€	1-12/2019	1-12/2018
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-2 128 362,09	-9 344 586,96
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	248 252,18	343 018,12
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-111,34	-44 567,19
Rahoitustuotot ja -kulut	-1 440 133,68	4 547 200,21
Muut oikaisut	-437 755,32	-218 664,70
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-3 758 110,25	-4 717 600,52
Käyttöpääoman muutos:		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	256 572,58	-484 616,12
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-759 653,37	6 500 726,18
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	-4 261 191,04	1 298 509,54
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-24 114 614,63	-25 394 209,47
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	2 085 858,05	1 257 486,59
Maksetut välittömät verot	-28 513 135,94	-19 115 568,84
Liiketoiminnan rahavirta	-54 803 083,56	-41 953 782,18
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-89 154,47	-49 230,55
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	11 142,00	300 000,00
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-13 566 759,49	-430 892 754,61
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	1 614 592,00	5 571 078,53
Hankitut rahoitusarvopaperit	-111 471 670,44	-274 053 732,41
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	147 475 400,73	127 333 372,48
Saadut korot ja osingot investoinneista	25 654 890,57	23 333 876,09
Investointien rahavirta	49 628 440,90	-548 457 390,47
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen oman pääoman muutos		150 000 001,50
Pitkäaikaisten lainojen nostot	128 200 000,00	500 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-29 026 042,64	-826 042,64
Lyhytaikaisten lainojen nostot	139 861 492,73	338 481 103,18
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-139 828 299,41	-341 747 151,78
Konsernin sisäisen pankin muutos	-160 967 044,08	-33 810 439,61
Maksetut osingot	-71 671 875,71	-50 337 408,00
Saadut konserniavustukset	153 044 111,00	102 069 888,00
Rahoituksen rahavirta	19 612 341,89	663 829 950,65
Rahavarojen muutos	14 437 699,23	73 418 778,00
Rahavarat kauden alussa	75 238 690,92	1 819 912,92
Rahavarat kauden lopussa	89 676 390,15	75 238 690,92

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitussopimuksiin liittyvät tuotot

Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitussopimuksiin liittyvät tuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti sopimuskauden aikana.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenoon 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 hankintamenoon tai sitä alempaan 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. Eläkemenot 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

€	1-12/2019	1-12/2018
Konsernin sisäinen liikevaihto		
Tontin vuokratuotot	319 547,40	320 590,00
Vuokratuotot yhteensä	319 547,40	320 590,00
Keskushallintopalvelut	8 306 796,00	5 972 184,00
IT-vuokratuotot	3 520 371,00	3 371 125,00
Muut myyntituotot yhteensä	11 827 167,00	9 343 309,00
Konsernin sisäinen liikevaihto yhteensä	12 146 714,40	9 663 899,00
Muu liikevaihto		
Tontin vuokratulot	119 072,52	117 614,76
Muut vuokrat	1 440,00	2 100,00
Muu liikevaihto yhteensä	120 512,52	119 714,76
Liikevaihto yhteensä	12 267 226,92	9 783 613,76

2. Liiketoiminnan muut tuotot

€	1-12/2019	1-12/2018
Käyttöomaisuuden myyntivoitot		218 664,70
Perintätoimen tuotot	3 540,91	1 495,61
Liiketoiminnan muut tuotot	2 777,41	56 760,17
Yhteensä	6 318,32	276 920,48

3. Henkilöstökulut

€	1-12/2019	1-12/2018
Palkat ja palkkiot	4 482 175,69	3 809 908,61
Eläkekulut	1 001 450,92	1 548 880,60
Muut henkilösivukulut	226 323,73	100 944,15
Yhteensä	5 709 950,34	5 459 733,36

Johdon tulospalkkioiden laskennassa on käytetty 30.12.2019 päätöskurssia.

Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien maksetut palkat ja palkkiot

€	1-12/2019	1-12/2018
Toimitusjohtaja Jani Nieminen	923 165,13	871 734,46
Hallituksen ja valiokuntien palkat		
Riku Aalto	16 200,00	59 500,00
Matti Harjuniemi	40 200,00	31 750,00
Olli Luukkainen		9 000,00
Jorma Malinen		10 200,00
Mikko Mursula	46 200,00	40 350,00
Reima Rytölä	39 000,00	34 750,00
Jan-Erik Saarinen	9 300,00	35 350,00
Ann Selin		9 600,00
Anne Leskelä	44 700,00	21 100,00
Minna Metsälä	39 000,00	21 700,00
Eloranta Jarkko		4 200,00
Laukkanen Ville-Veikko		4 200,00
Pesonen Pasi		4 200,00
Torsti Esko		4 200,00
Mikael Aro	52 800,00	
Heli Puura	30 900,00	
Yhteensä	1 241 465,13	1 161 834,46
	2019	2018
Henkilöstö keskimäärin	23	25

Toimikauden 2019-2020 osalta on hallitukselle ja valiokunnille maksettu palkkioita 381 300 euroa, joista tilikaudelle 2019 kohdistuu 318 300 euroa. Varsinaisesta yhtiökokouksesta 14.3.2019 alkavalta toimikaudelta maksettavasta vuosipalkkiosta 60% maksettiin rahana ja 40% osakkeina.

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 toimitusjohtajan irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta. Vuonna 2019 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus toimitusjohtajan osalta oli 0,2 (0,2) miljoonaa euroa ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 0,1 (0,1) miljoonaa euroa.

Vuonna 2019 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus johtoryhmän osalta oli 0,3 (0,4) miljoonaa euroa ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 0,1 (0,1) miljoonaa euroa.

4. Suunnitelman mukaiset poistot

€	1-12/2019	1-12/2018
Aineeton omaisuus	34 176,82	55 833,24
Muut pitkävaikutteiset menot	26 271,30	75 425,53
Koneet ja kalusto	187 804,06	211 759,35
Yhteensä	248 252,18	343 018,12

5. Liiketoiminnan muut kulut

€	1-12/2019	1-12/2018
Kiinteistövero	144 413,31	142 929,51
Vuokrat ja vastikkeet	481 333,23	488 688,60
Keskushallinto	9 623 740,16	8 048 406,85
Yhteensä	10 249 486,70	8 680 024,96
Tilintarkastuspalkkiot		
€	1-12/2019	1-12/2018
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	68 569,38	290 657,26
Lakisääteiset lausunnot	67 870,16	37 200,00
Neuvontapalvelut	10 183,50	219 425,12
Yhteensä	146 623,04	547 282,38

6. Rahoitustuotot ja -kulut

€	1-12/2019	1-12/2018
Osinkotuotot		
Muilta	19 380,00	1 080,00
Yhteensä	19 380,00	1 080,00
	1-12/2019	1-12/2018
Korkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	27 477 535,84	24 396 246,85
Muilta	111 772,16	76 049,39
Muut rahoitustuotot	373 200,56	119 279,66
Yhteensä	27 962 508,56	24 591 575,90
Osinkotuotot, korko- ja rahoitustuotot yhteensä	27 981 888,56	24 592 655,90
€	1-12/2019	1-12/2018
Sijoitusten arvomuutokset		
Arvonpalautukset vaihtuvien vastaavien sijoituksista	375 144,55	
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	-9 496,34	-375 144,55
Yhteensä	365 648,21	-375 144,55
€	1-12/2019	1-12/2018
Korko- ja muut rahoituskulut		
Muille	-26 541 754,88	-29 139 856,11
Yhteensä	-26 541 754,88	-29 139 856,11
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	1 805 781,89	-4 922 344,76

7. Tilinpäätössiirrot

€	1-12/2019	1-12/2018
Konserniavustukset, saadut	81 788 732,00	153 044 111,00
Poistoeron muutos koneista ja kalustosta	657,59	876,79
Yhteensä	81 789 389,59	153 044 987,79

8. Tuloverot

€	1-12/2019	1-12/2018
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	15 890 082,56	28 822 202,20
Edellisten tilikausien verot	-187,40	-6,77
Yhteensä	15 889 895,16	28 822 195,43

9. Aineettomat hyödykkeet

€	Oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2019	2 389 414,34	2 135 779,66	4 525 194,00
Hankintameno 31.12.2019	2 389 414,34	2 135 779,66	4 525 194,00
Kertyneet poistot 1.1.2019	-2 303 336,41	-2 109 317,56	-4 412 653,97
Tilikauden poistot	-34 176,82	-26 271,30	-60 448,12
Kertyneet poistot 31.12.2019	-2 337 513,23	-2 135 588,86	-4 473 102,09
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	51 901,11	190,80	52 091,91

€	Oikeudet	Muut pitkävaikutteiset 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

10. Aineelliset hyödykkeet

€	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muu aineellinen omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2019	4 520 734,02	1 149 266,19	194 397,12	5 864 397,33
Lisäykset		83 199,99		83 199,99
Vähennykset		-101 555,93		-101 555,93
Hankintameno 31.12.2019	4 520 734,02	1 130 910,25	194 397,12	5 846 041,39
Kertyneet poistot 1.1.2019		-614 946,43		-614 946,43
Tilikauden poistot		-187 804,06		-187 804,06
Vähennysten kertyneet poistot		43 625,05		43 625,05
Kertyneet poistot 31.12.2019		-759 125,44		-759 125,44
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	4 520 734,02	371 784,81	194 397,12	5 086 915,95

€	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

11. Sijoitukset

€	Tytäryhtiö- osakkeet	Osakkuusyritys- osakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2019	82 571 717,75	176 951,96	829 061,25	83 577 730,96
Hankintameno 31.12.2019	82 571 717,75	176 951,96	829 061,25	83 577 730,96
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	82 571 717,75	176 951,96	829 061,25	83 577 730,96

€	Tytäryhtiö- osakkeet	Osakkuusyritys- osakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2018	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

12. Pitkäaikaiset saamiset

€	31.12.2019	31.12.2018
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	1 429 598 153,71	1 417 949 784,69
Lainasaamiset muilta		114 592,00
Siirtosaamiset	6 332 745,22	8 346 095,49
Yhteensä	1 435 930 898,93	1 426 410 472,18
€	31.12.2019	31.12.2018
Lainojen pitkäaikaisissa saamisissa olevat jak- sotettavat kulut	6 146 682,14	8 020 173,25

13. Lyhytaikaiset saamiset

€	31.12.2019	31.12.2018
Myyntisaamiset	590,88	25 331,28
Saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1 375 325,24	1 546 318,44
Lainasaamiset	15 000,00	15 000,00
Muut saamiset	271 394 106,29	183 075 260,75
Saman konsernin yrityksiltä yhteensä	272 784 431,53	184 636 579,19
Lainasaamiset	38 893,93	43 129,69
Muut saamiset	14 634,80	455 076,61
Siirtosaamiset	2 500 056,87	2 399 781,10
Yhteensä	275 338 608,01	187 559 897,87
€	31.12.2019	31.12.2018
Lainojen lyhytaikaisissa saamisissa olevat jaksotettavat kulut	2 153 749,41	2 162 898,34

14. Rahoitusarvopaperit

€	31.12.2019	31.12.2018
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja rahastot	110 922 575,83	146 685 164,09
Yhteensä	110 922 575,83	146 685 164,09

Rahoitusarvopaperit sisältävät sijoitusrahasto-osuuksia, joukkovelkakirjoja, osakkeita ja muita vastaavia julkisesti noteerattuja sijoituskohteita.

15. Oma pääoma

€	31.12.2019	31.12.2018
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.	167 856 001,50	17 856 000,00
Osakeanti		150 000 001,50
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	167 856 001,50	167 856 001,50
Muut rahastot 31.12.	167 872 921,83	167 872 921,83
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	229 126 110,99	164 585 313,59
Osingonjako	-71 671 875,71	-50 337 408,00
Osakepalkitseminen	-484 544,20	
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	156 969 691,08	114 247 905,59
Tilikauden voitto	63 771 132,34	114 878 205,40
Yhteensä	482 425 061,29	490 810 348,86
Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta		
	31.12.2019	31.12.2018
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	167 856 001,50	167 856 001,50
Voitto edellisiltä tilikausilta	156 969 691,08	114 247 905,59
Tilikauden voitto	63 771 132,34	114 878 205,40
Yhteensä	388 596 824,92	396 982 112,49
	31.12.2019	31.12.2018
Emoyhtiön osakkeiden lukumäärä, kpl	247 144 399	247 144 399

Kojamo Oyj keräsi vuonna 2018 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

€	31.12.2019	31.12.2018
Kertynyt poistoero		
Koneista ja kalustosta	1 973,14	2 630,73
Yhteensä	1 973,14	2 630,73

17. Pitkäaikainen vieras pääoma

€	31.12.2019	31.12.2018
Lainat rahoituslaitoksilta	129 038 998,42	30 454 685,70
Joukkovelkakirjalainat	1 200 000 000,00	1 300 000 000,00
Siirtovelat, henkilöstökulujaksotukset	1 357 641,00	741 175,32
Joukkovelkakirjalainojen johdannaistuottojaksotukset	3 601 115,45	4 732 599,35
Yhteensä	1 333 997 754,87	1 335 928 460,37

18. Lyhytaikainen vieras pääoma

€	31.12.2019	31.12.2018
Lainat rahoituslaitoksilta, seuraavan tilikauden lyhennykset	101 415 687,28	826 042,64
Ostovelat	328 179,11	639 023,06
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	48 993,46	46 616,70
Muut velat	15 133 901,13	16 949 108,87
Muut velat	50 440 733,66	50 586 645,84
Siirtovelat		
Rahoituskulujaksotukset	13 745 558,87	13 323 575,12
Palkat sosiaalikuluihin	1 625 589,40	1 745 199,50
Verovelat	220 537,26	12 843 778,04
Muut siirtovelat	68 725,05	
Joukkovelkakirjalainojen johdannaistuottojaksotukset	1 132 517,22	1 132 517,22
Yhteensä	184 160 422,44	98 092 506,99

19. Johdannaissopimukset

€	31.12.2019	31.12.2018
Korkojohdannaissopimukset		
Johdannaissopimusten käyvät arvot		
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimus, rahavirran suojaus	-3 239 307,43	-806 335,19
	-3 239 307,43	-806 335,19
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimus, rahavirran suojaus	158 200 000,00	108 800 000,00
	158 200 000,00	108 800 000,00

Koronvaihtosopimuksiin 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

€	31.12.2019	31.12.2018
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin 5 vuoden kuluttua		
Markkinalainat	625 838 998,40	1 026 638 998,40
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja osakkeita kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 638 998,40	1 838 998,40
Annetut kiinnitykset	4 015 000,00	4 015 000,00
Annetut takaukset		
Omavelkainen takaus	286 519 512,20	210 232 681,66

21. Muut vastuut

€	31.12.2019	31.12.2018
Autojen leasingvastuut		
Seuraavana tilikautena maksettavat	121 462,00	108 510,71
Myöhemmin maksettavat	187 813,83	201 012,47

Sähkön suojaus

Sähkön hankintaa suojattiin pohjoismaisessa sähköpörssissä Nord Poolissa noteeratuilla sähköjohdannaisilla Kojamon hyväksytyn riskipolitiikan mukaisesti. Vuosille 2020-2022 tehtyjen suojausten markkina-arvo tilinpäätöshetkellä oli 501 494,94 (1 344 333,85) euroa. Realisoitumatonta arvomuutosta ei ole otettu huomioon Kojamo Oyj:n tuloksessa tai taseessa.

22. Lähipiirin liiketapahtumat

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 34 809 osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 127 230 osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,07 prosenttia.

Lähipiiriliiketoimissa toteutuneiden ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja. Kojamolla ei ollut vuonna 2018 ja 2019 tavanomaisesta poikkeavia lähipiiriliiketoimia.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 13. päivänä 2020

Mikael Aro
hallituksen puheenjohtaja

Mikko Mursula
hallituksen varapuheenjohtaja

Matti Harjuniemi

Anne Leskelä

Minna Metsälä

Reima Rytsölä

Heli Puura

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Helsingissä helmikuun 13 päivänä 2020
KPMG Oy Ab

Esa Kailiala, KHT

Tilintarkastuskertomus

Kojamo Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kojamo Oyj:n (y-tunnus 0116336-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenvedo 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 2.2.

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 sisällytetty 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 3.1)

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt (6.261 miljoonaa euroa) muodostavat 95 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2019. Arvostamisessa käytettävistä arvioista ja tasearvojen merkittävydestä johtuen sijoituskiinteistöjen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen osa-alue.
- Voitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta oli 872 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä siirryttiin kauppa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään 31.12.2019. Muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon oli noin 800 miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään kiinteistökohtaisesti tuottoarvoihin tai hankintamenoihin perustuen. Näiden taustalla olevien keskeisten oletusten määrittely edellyttää johdon harkintaa mm. tuottovaatimusten, vajaakäytön ja vuokratason tulevan kehityksen osalta.
- Olemme arvioineet laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia ja merkittävimpien käypien arvojen muutosten perusteita. Olemme myös testanneet laskentaan liittyviä yhtiössä käytössä olevia kontrolleja.
- Olemme tarkastaneet käyvän arvon määrittämisessä käytetyn arvostusmenetelmän muutoksen vaikutuksia tilinpäätösinformaatioon.
- Tarkastukseen on osallistunut arvonmäärityksen asiantuntijoitamme, jotka ovat testanneet laskelmien teknistä oikeellisuutta ja veranneet 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 2.1)

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

Kiinteistökaupat ja -investoinnit (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 3.1)

- Tilikaudella 2019 hankitut sijoituskiinteistöt ja ajanmukaistamisinvestoinnit olivat yhteensä 258 miljoonaa euroa.
- Kiinteistöjen kauppakirjat ja investointisopimukset voivat sisältää sopimusehtoja, jotka vaativat johdon harkintaa kirjanpitokäsittelyn osalta.
- Olemme arvioineet sisäisen valvonnan järjestelyjä ja testanneet kontroleja, jotka liittyvät kiinteistökauppojen ja -investointiprojektien hyväksymiseen.
- Aineistotarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet merkittävimpien kiinteistökauppojen kirjanpitokäsittelyn ja siihen liittyvän dokumentaation asianmukaisuuden arviointia.

Korolliset velat ja johdannaisten kirjanpitokäsittely (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 4.4 ja 4.5)

- Tilikauden 2019 päättyessä konsernin korollisten velkojen määrä oli 2.674 miljoonaa euroa, joka on 41 % konsernitaseen loppusummasta.
- Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia korkojohdannaisinstrumentteja, joiden nimellisarvo oli 1.013 miljoonaa euroa 31.12.2019. Konserni käyttää johdannaissovimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Konserni soveltaa suojauslaskentaa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan edellytykset.
- Tarkastustoimenpiteisiimme on sisällynyt rahoitusinstrumenttien kirjaus- ja arvostusperiaatteiden asianmukaisuuden arviointia sekä niiden oikeellisuuteen ja arvostukseen liittyvien kontrollien testausta.
- Testasimme rahoituserien arvostusten ja jaksotusten oikeellisuutta valitsemalla tarkastuksen kohteeksi yksittäisiä tapahtumia aineistotarkastuksin
- Olemme arvioineet konsernin soveltaman suojauslaskennan asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet korollisia velkoja ja johdannaista koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen 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 virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen 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. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi 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 aiheutta 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 konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme 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 kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa 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 voisi 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 14 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 käyttöömme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömme 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 käyttöömme 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 13. helmikuuta 2020

KPMG OY AB

Esa Kailiala
KHT