kojamo

Tilinpäätöstiedote

1.1.–31.12.2023

Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2023

Liikevaihto ja FFO kasvoivat vuonna 2023 haasteellisessa toimintaympäristössä

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Tässä tilinpäätöstiedotteessa esitetyt luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2023. Vuosineljänneksen lukuja ei ole tilintarkastettu.

Kaikki tässä katsauksessa esitetyt yritystä tai sen liiketoimintaa koskevat lausumat perustuvat johdon näkemyksiin ja yleistä makrotaloudellista tai toimialan tilannetta käsittelevät kohdat kolmansien osapuolien informaatioon.

Mikäli tilinpäätöstiedotteen kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Yhteenveto loka–joulukuusta 2023

- Liikevaihto kasvoi 5,2 prosenttia ja oli 113,5 (107,9) miljoonaa euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste nousi 94,0 (93,0) prosenttiin viimeisellä kvartaalilla.
- Nettovuokratuotto kasvoi 4,3 prosenttia ja oli 75,5 (72,4) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 66,5 (67,1) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli -119,5 (-748,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -158,7 (-792,8) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Osakekohtainen tulos oli -0,38 (-2,42) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) laski 6,0 prosenttia ja oli 38,3 (40,7) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 29,5 (85,1) miljoonaa euroa eli 26,0 (78,9) prosenttia liikevaihdosta.

Yhteenveto tammi–joulukuusta 2023

- Liikevaihto kasvoi 7,0 prosenttia ja oli 442,2 (413,3) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 6,1 prosenttia ja oli 297,2 (280,1) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 67,2 (67,8) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli -112,3 (-499,8) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -295,4 (-682,0) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,2 (0,2) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli -0,36 (-1,62) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 4,1 prosenttia ja oli 167,2 (160,7) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tilikauden päättyessä 8,0 (8,2) miljardia euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli tilikaudella 93,0 (92,0) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 190,7 (501,6) miljoonaa euroa eli 43,1 (121,4) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 14,67 (15,55) euroa ja oman pääoman tuotto oli -2,4 (-9,9) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli -0,4 (-5,7) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NRV (nettovarallisuus) laski 5,5 prosenttia ja oli 18,45 (19,53) euroa.
- Rakenteilla oli tilikauden päättyessä 354 (1 804) Lumo-asuntoa.
- Hallituksen ehdotus on, että osinkoa ei jaeta vuodelta 2023.

Kojamon omistuksessa oli tilikauden lopussa 40 619 (39 231) vuokra-asuntoa. Vuoden 2023 aikana hankittiin 0 (985) asuntoa, valmistui 1 450 (1 348) asuntoa, myytiin 73 (0) sekä purettiin tai muuten muutettiin 11 (1) asuntoa.

Konsernin näkymät vuodelle 2024

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2024 edellisestä vuodesta 4–8 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2024 olevan 154–166 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja.

Näkymät perustuvat yhtiön johdon arvioon liikevaihdon kehityksestä, kiinteistöjen ylläpitokuluista ja korjauksista, hallintokuluista, rahoituskuluista, maksettavista veroista ja valmistuvasta uudistuotannosta sekä johdon näkemykseen toimintaympäristön kehityksestä.

Näkymissä on otettu huomioon arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä sekä valmistuvien asuntojen määrästä. Näkymissä ei ole otettu huomioon mahdollisten ostojen ja myyntien vaikutuksia liikevaihtoon eikä kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO).

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.

Säästöohjelma

Kojamo käynnisti elokuussa 2023 säästöohjelman, jolla yhtiö tavoittelee vuodelle 2024 yhteensä noin 43 miljoonan euron säästöjä kuluissa ja investoinneissa, joista kulujen osuuden arvioidaan olevan noin 18 miljoonaa euroa. Olemme toistaiseksi pidättäytyneet uusista investoinneista, ja tulemme vähentämään muita kuin vuokrausta tukevia korjauksia. Osana säästöohjelmaa käynnistettiin muutosneuvottelut, jotka saatiin päätökseen lokakuussa 2023. Pidämme myös mahdollisena kiinteistömyyntien toteuttamista vuoden 2024 aikana. Lisäksi yhtiön hallitus esittää kevään 2024 yhtiökokoukselle, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaeta. Kaikki mainitut toimenpiteet tähtäävät yhtiön kannattavuuden säilyttämiseen ja luottoluokituksen turvaamiseen.

Säästöohjelma etenee suunnitelman mukaisesti.

Venäjän hyökkäyssodan vaikutukset Kojamoon

Venäjän hyökkäyssodan jatkuminen heijastuu edelleen maailmantalouden elpymiseen. Suomen talouden kehitys oli viime vuonna heikkoa. Sodan vuoksi voimakkaasti nousseet energian hinnat laskivat vuoden aikana, mutta yleisesti inflaatio jatkui nopeana. Hintojen nousu vaikutti Kojamon ylläpitokuluihin erityisesti alkuvuonna lämmityskulujen ja sähkönhinnan osalta.

Keskeiset tunnusluvut

	10–12/2023	10–12/2022	Muutos %	2023	2022	Muutos %
Liikevaihto, M€	113,5	107,9	5,2	442,2	413,3	7,0
Nettovuokratuotto, M€ *	75,5	72,4	4,3	297,2	280,1	6,1
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	66,5	67,1		67,2	67,8	
Voitto/tappio ennen veroja, M€ *	-119,5	-748,3	84,0	-112,3	-499,8	77,5
Käyttökate (EBITDA), M€ *	-94,8	-732,3	87,1	-39,9	-441,3	91,0
Käyttökate liikevaihdosta, % *	-83,5	-678,7		-9,0	-106,8	
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	63,3	60,6	4,5	255,1	240,4	6,1
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	55,8	56,2		57,7	58,2	
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ *	38,3	40,7	-6,0	167,2	160,7	4,1
FFO liikevaihdosta, % *	33,7	37,8		37,8	38,9	
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	38,3	40,7	-6,0	167,2	160,7	4,1
Sijoituskiinteistöt, M€				8 038,8	8 150,2	-1,4
Taloudellinen vuokrausaste, %				93,0	92,0	
Korollinen vieras pääoma, M€ *				3 600,4	3 678,2	-2,1
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *				-2,4	-9,9	
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *				-0,4	-5,7	
Omavaraisuusaste, % *				44,5	45,3	
Loan to Value (LTV), % *				44,6	43,7	
EPRA Net Reinstatement value (NRV), M€				4 558,8	4 825,9	-5,5
Bruttoinvestoinnit, M€ *	29,5	85,1	-65,4	190,7	501,6	-62,0
Henkilöstö tilikauden lopussa				288	304	

Osakekohtaiset tunnusluvut, €	**10–12/2023**	**10–12/2022**	**Muutos %**	**2023**	**2022**	**Muutos %**
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) *	0,15	0,16	-6,3	0,68	0,65	4,6
Osakekohtainen tulos	-0,38	-2,42	84,3	-0,36	-1,62	77,8
Osakekohtainen EPRA NRV				18,45	19,53	-5,5
Osakekohtainen oma pääoma				14,67	15,55	-5,7
Osinko/osake [1)]				-	0,39	-100,0

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

[1)] 2023: hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta.

Toimitusjohtajan katsaus

Teimme viime vuonna hyvän tuloksen hyvin haastavassa markkinassa. Liikevaihto, nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat, ja taloudellinen tilanteemme on pysynyt vahvana.

Vaikka vuokramarkkinoilla oli yhä paljon tarjontaa, onnistuimme parantamaan vuokrausastettamme edellisvuodesta. Kaupungistuminen jatkui vahvempana tuoden kysyntää. Väestönkasvu kiihtyi viime vuonna ns. kasvukolmiossa eli pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Tuoreimpien ennusteiden mukaan kaupungistuminen tulee jatkumaan voimakkaana, ja lisäksi viime vuosina lisääntynyt maahanmuutto edistää kaupungistumiskehitystä. Vuokramarkkinoilla on ollut viime vuosien runsaan rakentamisen vuoksi ylitarjontaa, mikä vaikutti yhä vuokrausasteen toipumiseen, mutta markkinatilanteen odotetaan tasapainottuvan uuden tarjonnan vähentyessä merkittävästi. Uusien asuntoaloitusten määrä romahti viime vuonna ennätysalhaiselle tasolle eikä tällä hetkellä ole näkyvissä merkkejä siitä, että uusien asuntoaloitusten määrä lähtisi nousuun. Rakentamisen hidastuminen ja samaan aikaan nopeutuva väestönkasvu tulee todennäköisesti näkymään vuokrausasteiden vahvistumisena sekä suurempina vuokrankorotuksina.

Sijoituskiinteistöjemme käypä arvo laski vuoden lopun arvonmäärityksessä 1,9 prosenttia. Transaktiomarkkinoilla ei tehty viime vuonna merkittäviä vertailukelpoisia kauppoja, joten tuottovaatimusten nousu perustui kokonaisarvioon. Arvonmuutokseen vaikuttivat positiivisesti kasvaneet kassavirrat ja oletukset vuokrankorotusten sekä kulujen tulevasta kehityksestä.

Käynnistimme alkusyksyllä säästöohjelman, koska haluamme säilyttää yhtiön investment grade -luottoluokituksen ja varmistaa yhtiön vahvan taloudellisen aseman. Säästöohjelma on edennyt suunnitellusti emmekä ole käynnistäneet uusia investointeja. Henkilöstökuluihin liittyen teimme syksyllä organisaatiouudistuksia, joilla tehostamme toimintojamme. Lomautukset toteutetaan vaiheittain muutosneuvottelujen päätyttyä, ja suurin osa henkilöstökulusäästöistä samoin kuin muista kustannusvaikutuksista sekä osinkopäätöksestä tulee näkymään vuonna 2024. Moody's vahvisti joulukuussa yhtiön Baa2-luottoluokituksen.

Onnistuimme rahoitusmarkkinoiden epävarmuudesta huolimatta tekemään merkittävän kokoiset rahoitusjärjestelyt. Solmimme vuoden aikana pohjoismaisten pankkien kanssa yhteensä 925 miljoonan euron suuruiset lainasopimukset, joilla uudelleenrahoitimme viime vuonna erääntyneet lainat ja lisäksi vuonna 2024 erääntyvät lainat on jo katettu. Tämä on osoitus pankkisuhteidemme vahvuudesta sekä tehtyjen säästötoimenpiteidemme merkityksestä. Yhtiömme on toiminut rahoituksen osalta pitkäjänteisesti, ja meille on aina ollut tärkeää ylläpitää pääsy monipuolisiin rahanlähteisiin. Olemme myös jo vuosien ajan suojanneet suurimman osan lainoistamme kiinteäkorkoisiksi. Korkea suojausaste vähensi viime vuonna nousseiden korkojen vaikutusta, ja rahoituksen tunnuslukumme ovat pysyneet vahvoina. Seuraavat rahoitusjärjestelyt tulevat kohdistumaan vuonna 2025 erääntyviin lainoihin. Katsauskauden jälkeen tammikuussa toteutimmekin 200 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan private placementina. Likviditeettiasemamme on hyvä.

Investointimme ylsivät viime vuonna 190,7 miljoonaan euroon aiempina vuosina aloitettujen kehitysprojektien edetessä. Viime vuonna valmistui yhteensä 1 450 asuntoa, joista yhtenä oli konversiokohteemme Bulevardilla. Historialliseen Vanhan teknillisen korkeakoulun kemian laboratorio- ja opetustiloihin rakennettiin 77 premium -vuokra-asuntoa. Asuntoportfoliomme kasvoi 40 619 asuntoon. Meillä oli vuodenvaihteessa rakenteilla 354 asuntoa, ja nämä viimeiset käynnissä olevat projektit valmistuvat alkuvuodesta 2024.

Asiakaskokemus on aina ollut tärkeä osa strategiaamme, ja vuoden lopussa asiakkaiden nettosuositteluindeksi NPS oli 50 nousten viidellä pisteellä edellisvuodesta. Kehitimme vuoden aikana My Lumo -palvelua asukkaiden toiveita kuunnellen. Toteutetut uudistukset perustuivat asukaskyselyyn ja käytettävyystestaukseen, ja niiden tavoitteena on ollut asiakastyytyväisyyden ja asiakaspidon parantaminen sekä asiakaspalvelun yhteydenottomäärien vähentäminen.

Päättynyt vuosi oli toimintaympäristön osalta aivan poikkeuksellinen. Osoitimme jälleen kerran vahvuutemme ja kykymme sekä ennakoida että uudistua, kun ympärillä olevat tekijät muuttuvat. Haluankin kiittää koko Kojamon henkilöstöä ensiluokkaisesta työstä. Samoin suuri kiitos kuuluu kaikille asiakkaille, yhteistyökumppaneille ja osakkeenomistajille luottamuksesta yhtiötä kohtaan.

Jani Nieminen

toimitusjohtaja

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

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

Liiketoimintaympäristön avainluvut

%	2024E	2023E
BKT:n kasvu	0,7	-0,5
Työttömyys	7,5	7,2
Inflaatio	2,0	6,3

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 12/2023.

Valtiovarainministeriön (VM) joulukuussa julkaiseman taloudellisen katsauksen mukaan maailmantalouden näkymät ovat epävarmat. Korkeat korot, kuluttajien heikko luottamus samoin kuin geopoliittiset jännitteet varjostavat näkymiä. Inflaatio on kuitenkin hidastunut nopeasti, ja työllisyys on pysytellyt korkealla monessa taloudessa.

Yhdysvaltojen talouden näkymät ovat melko suotuisat, ja kasvu jatkui viime syksynä vahvana yksityiskulutuksen ansiosta. Talouskasvun odotetaan hidastuvan vuonna 2024, mutta laskun uskotaan jäävän lyhytaikaiseksi. Euroalueella talouskasvu oli pysähdyksissä vuoden 2023 lopulla, kun erityisesti Saksan kasvu on ollut heikkoa. Teollisuuden ja palveluiden ennakoivat indikaattorit ovat heikolla tasolla.

Inflaation hidastumisen myötä Yhdysvaltain ja Euroopan keskuspankkien koronnostosyklin arvioidaan olevan ohi, ja markkinat odottavat koronlaskujen alkavan vuoden 2024 alkupuoliskolla.

Suomen talous supistui hieman vuonna 2023. Korkojen lasku ja inflaation hidastuminen lisäävät kuluttajien ostovoimaa sekä investointeja, ja Suomen talouden odotetaan kääntyvän pieneen kasvuun vuonna 2024. Työllisyyden arvioidaan laskevan tilapäisesti, mutta se säilyy korkealla tasolla.

Toimialan toimintaympäristö

Toimialan avainluvut

	2024E	2023E
Aloitetut asunnot, kpl	<19 500	<16 000
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	5 000	3 800
Myönnetyt rakennusluvat vuositasolla, kpl *	n/a	20 992
Rakennuskustannukset, muutos % **	n/a	1,1

* Rullaava 12 kk, marraskuu 2023, **2023E: rakennuskustannusindeksi, joulukuu 2023
Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, syyskuu 2023; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto; Tilastokeskus, Rakennuskustannusindeksi; Rakennusyhtiöiden osavuosikatsaukset

Rakennusteollisuus RT:n syyskuussa julkaisemassa suhdannekatsauksessa asuntoaloitusten määrän ennustettiin laskevan vuonna 2023 historiallisen alhaiselle tasolle noin 16 000 asuntoon ja pysyvän myös tänä vuonna lähes yhtä matalalla. Rakennusyhtiöiden julkaisemien osavuosikatsausten perusteella asuntojen aloitukset voivat jäädä huomattavasti tätä alhaisemmaksi.

Nordean joulukuussa julkaiseman asuntomarkkinakatsauksen mukaan asuntorakentamisen voimakas supistuminen johtuu heikosta kysynnästä sekä korkealla pysyneistä tonttien ja rakentamisen hinnoista. Nordea arvioi, että tonttien hintojen ja rakennuskustannusten pitäisikin laskea noin 15 prosenttia nykytasosta, jotta rakentamisesta tulisi jälleen kannattavaa. Korkotason laskuodotuksista huolimatta ei ole nähtävissä, että rakentaminen käynnistyisi laaja-alaisesti vielä vuonna 2024. Rakentaminen voi olla pysähdyksissä pidemmän aikaa, mikä vähentää asuntotarjontaa.

Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön kasvu-ennuste, % 2022–2040	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus, % 2010	2022
Helsinki	22,4	47,1	50,4
Pääkaupunkiseutu [1)]	25,9	41,9	46,6
Helsingin seutu [2)]	n/a	37,7	42,6
Jyväskylä	8,0	40,2	46,0
Kuopio	3,5	36,5	42,1
Lahti	-0,2	37,3	42,0
Oulu	9,6	36,7	43,3
Tampere	17,6	42,2	51,5
Turku	18,1	43,0	51,8
Muu Suomi	n/a	23,8	26,8

[1)] Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2022; MDI väestöennuste 2040 (kaupungistumisskenaario), syyskuu 2023

MDI:n syyskuussa 2023 julkaiseman väestöennusteen mukaan kaupungistuminen jatkuu voimakkaana, ja alueelliset erot lisääntyvät. Väestö keskittyy tulevaisuudessa suuriin kaupunkiseutuihin pitkälti muun Suomen heikentyessä. Sisäisen muuttoliikkeen lisäksi 2020-luvulla lisääntynyt maahanmuutto edistää kaupungistumiskehitystä. Maahanmuutto kohdistuu voimakkaasti pääkaupunkiseudulle ja myös muihin suuriin kaupunkeihin.

Pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun väestönkasvu kiihtyi viime vuoden aikana. Tilastokeskuksen väestön ennakkotilastojen mukaan Helsinki, Espoo, Tampere, Vantaa ja Turku olivat Suomen eniten kasvaneita kuntia vuonna 2023. Vantaata lukuun ottamatta, kaikkien näiden kuntien väestönlisäys on ollut voimakkaampaa kuin muutamaan vuosikymmeneen. Erityisen voimakasta väestönkasvu oli Helsingissä, jossa se oli lähes kaksinkertainen edellisvuotiseen verrattuna.

Nordean asuntomarkkinakatsauksen mukaan samaan aikaan kun kaupungistumiskehitys on kiihtynyt, rakentaminen on laskenut voimakkaasti. Tämän odotetaan tasapainottavan markkinoiden kysyntätarjontatilannetta merkittävästi.

Liiketoiminta

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille Suomen kasvukeskuksissa. Kojamon kiinteistöportfolioon kuului tilikauden lopussa 40 619 (39 231) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 8,0 (8,2) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 97,5 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.12.2023 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 86,8 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla ja 73,8 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 ja autojen yhteiskäyttöpalvelu.

Taloudellinen kehitys loka–joulukuussa 2023

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 113,5 (107,9) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista.

Taloudellinen vuokrausaste nousi 94,0 (93,0) prosenttiin viimeisellä kvartaalilla.

Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat erityisesti vuonna 2022 ja 2023 valmistuneet vuokra-asunnot noin 4,0 miljoonalla eurolla, vuokrien ja vuokrausasteen kehitys noin 1,5 miljoonalla eurolla sekä kesällä 2022 ostetut kohteet noin 0,1 miljoonalla eurolla.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 75,5 (72,4) miljoonaan euroon, mikä vastaa 66,5 (67,1) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu 5,6 miljoonalla eurolla sekä korjauskulujen lasku 0,6 miljoonalla eurolla ja negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu 3,1 miljoonalla eurolla.

Tulos ennen veroja oli -119,5 (-748,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -158,7 (-792,8) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Nettotulokseen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta vaikutti negatiivisesti tuottovaatimusten nousu -661,3 miljoonalla eurolla, positiivisesti nettovuokratuottojen kasvu 330,8 miljoonalla eurolla, inflaation, vuokrien ja kasvuoletusten muutos 181,7 miljoonalla eurolla sekä negatiivisesti muut erät -9,8 miljoonalla eurolla. Sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tuottovaatimuksia nostettiin keskimäärin 0,37 prosenttiyksikköä neljännellä kvartaalilla. Tulos ennen veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta heikkeni 5,4 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -24,4 (-15,9) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -1,3 (0,2) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 38,3 (40,7) miljoonaa euroa.

Taloudellinen kehitys tammi–joulukuussa 2023

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 442,2 (413,3) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihtoa kasvatti erityisesti vuonna 2022 ja 2023 valmistuneet vuokra-asunnot noin 17,0 miljoonalla eurolla, vuokrien ja vuokrausasteen kehitys noin 6,1 miljoonalla eurolla sekä kesällä 2022 ostetut kohteet noin 4,8 miljoonalla eurolla.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 297,2 (280,1) miljoonaan euroon, mikä vastaa 67,2 (67,8) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu 28,9 miljoonalla eurolla sekä korjauskulujen lasku 0,9 miljoonalla eurolla ja negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu 12,6 miljoonalla eurolla, joista erityisesti lämmityskustannukset, luottotappiot ja kiinteistöverot olivat vertailukautta suuremmat.

Tulos ennen veroja oli -112,3 (-499,8) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -295,4 (-682,0) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,2 (0,2) miljoonaa euroa. Nettotulokseen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta vaikutti negatiivisesti tuottovaatimusten nousu -815,5 miljoonalla eurolla ja positiivisesti nettovuokratuottojen kasvu 305,9 miljoonalla eurolla, inflaation, vuokrien ja kasvuoletusten muutos 181,7 miljoonalla eurolla sekä muut erät 32,5 miljoonalla eurolla. Käytetyt tuottovaatimukset ja muut syöttötiedot perustuvat markkinahavaintoihin ja parhaaseen saatavilla olevaan tietoon nykyisestä markkinasta. Tieto sisältää ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan näkemyksen. Sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tuottovaatimuksia nostettiin keskimäärin 0,43 prosenttiyksikköä. Tulos ennen veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 0,9 miljoonaa euroa ja oli 183,1 (182,2) miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -71,3 (-57,4) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 13,9 miljoonaa euroa vertailukautta suuremmat. Sijoitusten arvostusvoitto/tappio oli 1,1 (-1,4) miljoonaa euroa ja johdannaisten realisoitumaton käyvän arvon muutos -0,9 (6,8) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin kirjattiin takaisinostettujen joukkovelkakirjalainojen nimellisarvon ja niiden ostohintojen erotuksena 8,7 miljoonan euron voitto. Korkokulut kasvoivat vertailukaudesta 17,6 miljoonaa euroa, mikä johtui vertailukautta suuremmasta korollisen velan määrästä ja korkojen noususta.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 167,2 (160,7) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikutti erityisesti tilikaudella parantunut nettovuokratuotto ja joukkovelkakirjojen takaisinostoista saatu voitto.

Tase, rahavirta ja rahoitus

	31.12.2023	31.12.2022
Taseen loppusumma, M€	8 158,3	8 482,3
Oma pääoma, M€	3 625,9	3 842,7
Osakekohtainen oma pääoma, €	14,67	15,55
Omavaraisuusaste, %	44,5	45,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	-2,4	-9,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	-0,4	-5,7
Korolliset velat, M€	3 600,4	3 678,2
Loan to Value (LTV), %	44,6	43,7
Korkokate	3,6	3,8
Lainojen keskikorko, % *	2,4	1,9
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,8	3,5
Rahavarat, M€	15,0	119,4

* Sisältää korkojohdannaiset.

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. Kojamolla oli tilikauden lopussa rahavaroja 15,0 (119,4) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 3,3 (104,0) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli tilikauden lopussa käytössä 39,7 (30,9) miljoonaa euroa. Kojamolla on 275 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat tilikauden lopussa käyttämättä. Lisäksi alla mainittu lokakuussa solmittu 425 miljoonan euron syndikoitu laina oli tilikauden lopussa nostamatta.

Tilikauden aikana tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

Kojamo Oyj allekirjoitti huhtikuussa Aktia Pankki Oyj:n kanssa uuden 75 miljoonan euron suuruisen lainasopimuksen. Laina on vakuudeton, ja sen maturiteetti on 5 vuotta. Rahoitus käytettiin kesällä 2023 erääntyneen 50 miljoonan euron suuruisen Aktian lainan uudelleenrahoitukseen sekä konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin.

Kojamo Oyj allekirjoitti toukokuussa uuden 425 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun lainasopimuksen kuuden yhteistyöpankin kanssa. Syndikoitu laina on vakuudellinen, ja sen maturiteetti on 3 vuotta kahdella yhden vuoden jatko-optiolla. Laina käytetiin yhtiön olemassa olevien velkojen uudelleenrahoitukseen sekä konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin.

Kojamo Oyj osti kesäkuussa julkisella ostotarjouksella takaisin 150 miljoonan euron arvosta vuosina 2024 ja 2025 erääntyviä velkakirjojaan. Vuonna 2024 erääntyvää joukkovelkakirjaa ostettiin takaisin 65,5 miljoonalla eurolla ja vuonna 2025 erääntyvää joukkovelkakirjalainaa 84,5 miljoonalla eurolla.

Kojamo Oyj allekirjoitti lokakuussa uuden 425 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun lainasopimuksen viiden yhteistyöpankin kanssa. Laina on vakuudellinen, ja sen maturiteetti on 3 vuotta kahdella yhden vuoden jatko-optiolla. Laina käytetään yhtiön olemassa olevien velkojen uudelleenrahoitukseen sekä konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin.

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	31.12.2023	31.12.2022
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	8 150,2	8 327,5
Hankitut sijoituskiinteistöt	165,1	478,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	26,7	22,5
Myydyt sijoituskiinteistöt	-12,0	-1,3
Aktivoidut vieraan pääoman menot	4,2	4,6
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-295,4	-682,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	**8 038,8**	**8 150,2**

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli tilikauden lopussa 40 619 (39 231) kappaletta.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.12.2023. Käyvän arvon määrityksen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli tilikauden lopussa noin 211 000 kem² (184 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet)

käypä arvo oli tilikauden päättyessä 178,1 (152,7) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

Asunnot	31.12.2023	31.12.2022
Asunnot, lkm	40 619	39 231
Keskineliövuokra, €/m²/kk	17,81	17,55
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m²/kk	17,74	17,30

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

Lumo-vuokra-asunnot ovat myös vaivattomasti vuokrattavissa verkkokaupassamme.

Asuntovuokrauksen tunnusluvut

%	1–12/2023	1–12/2022
Taloudellinen vuokrausaste	93,0	92,0
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	29,5	31,1
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	1,9	0,3
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon	1,6	1,5

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

Koko vuoden taloudellinen vuokrausaste oli 93,0 (92,0) prosenttia. Tilikauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 133 (274) asuntoa.

Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 31.12.2023

%	Helsingin seutu	Tampereen seutu	Turun seutu	Oulu	Jyväskylä	Kuopion seutu	Lahden seutu	Muut
Jakauma asuntojen lukumäärän mukaan	62,4	9,7	5,2	5,5	5,1	4,1	3,5	4,5
Jakauma käyvän arvon mukaan	73,8	8,7	4,3	2,9	3,1	2,5	2,2	2,5

Tietoja kiinteistöportfoliosta 31.12.2023

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muiden vuokrattavien tilojen määrä, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m²	Taloudellinen vuokrausaste, % [3]
Helsingin seutu	25 332	476	5 711,4	221	4 135	91,9
Tampereen seutu	3 949	111	670,7	165	3 234	96,4
Turun seutu	2 122	25	334,6	156	2 935	95,8
Muut	9 216	145	1 017,9	109	2 063	94,7
Yhteensä	**40 619**	**757**	**7 734,5** [1]	**187**	**3 523**	**93,0**
Muu			304,3 [2]			
Portfolio yhteensä	**40 619**	**757**	**8 038,8**			

[1] Luvut liittyvät portfolion tuottoa tuottaviin omaisuuseriin, pois lukien käynnissä olevan uudistuotannon, konsernin omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät.
[2] Käynnissä olevien uudistuotannon, konsernin omistamien tonttien ja tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien sekä käyttöoikeus-omaisuuserien käypä arvo.
[3] Taloudellinen vuokrausaste ei pidä sisällään liiketiloja ja muita vuokrattavia tiloja.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit

M€	31.12.2023	31.12.2022
Hankitut sijoituskiinteistöt *	159,9	474,5
Ajanmukaistamisinvestoinnit	26,7	22,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	4,2	4,6
Yhteensä	**190,7**	**501,6**
Korjaukset	29,3	30,2

* Ei sisällä vuokralle otettuja tontteja.

Asunnot

Lukumäärä	31.12.2023	31.12.2022
Asunnot tilikauden alussa	39 231	36 897
Myynnit	-73	-
Ostot	-	985
Valmistuneet	1 450	1 348
Puretut tai käyttötarkoituksen muutokset	11	1
Asunnot tilikauden lopussa	**40 619**	**39 231**
Tilikaudella aloitetut	-	477
Rakenteilla tilikauden lopussa	354	1 804
Uudistuotannon esisopimukset	119	230

Tilikauden aikana ostettiin 0 (985) vuokra-asuntoa ja myytiin 73 (0) vuokra-asuntoa.

Kojamon rakenteilla olevista asunnoista 354 (1 671) sijaitsee Helsingin seudulla ja 0 (133) Suomen muissa kasvukeskuksissa. Tilikauden aikana valmistui yhteensä 1 450 (1 348) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat tilikaudella 26,7 (22,5) miljoonaa euroa ja korjaukset 29,3 (30,2) miljoonaa euroa.

Kojamo arvioi, että vuonna 2024 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan noin 15–18 miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	31.12.2023	31.12.2022
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	84,8	293,6
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	10,0	145,1
Yhteensä	**94,9**	**438,7**

Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	31.12.2023		31.12.2022	
	M€	1 000 k-m²	M€	1 000 k-m²
Tontit	30,9	51	35,6	59
Tontit ja vanha asuinrakennus	74,5	93	44,4	57
Käyttötarkoituksen muutokset	72,8	67	72,8	68
Yhteensä [1)]	**178,1**	**211**	**152,7**	**184**

[1)] Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	31.12.2023		31.12.2022	
	M€	1 000 k-m²	M€	1 000 k-m²
Uudistuotannon esisopimukset [1)]	24,7		48,7	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa [2)]	4,2	5	8,5	12
Tonttien esisopimukset ja varaukset [2)]	34,9	45	31,0	44

[1)] Sisältäen tontit.

[2)] Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

Strategian edistyminen ja tavoitteet

Strategiset tavoitteet

	2023	2022	2021	2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	7,0	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	190,7	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	37,8	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	44,6	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	44,5	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS) *	50	45	20	36	40

* Laskentatapa on muuttunut sisällyttämällä laskentaan mm. digitaaliset palvelut. Toteumia 2021 sekä 2020 ei ole muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

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.

Kojamo Oyj ilmoitti elokuussa aloittavansa säästöohjelman, jonka osana hallitus esittää kevään 2024 yhtiökokoukselle, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaettaisi.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 31.12.2023 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.

Kaupankäynti osakkeella

Kojamon osake on listattu Nasdaq Helsingin päälistalle.

Osakekurssin ja -vaihdon kehitys

	2023	2022	2020
Alin kurssi, €	7,41	11,62	15,64
Ylin kurssi, €	15,71	22,10	21,42
Keskikurssi, €	10,29	16,98	18,97
Päätöskurssi, €	11,90	13,80	21,24
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa, M€	2 941,0	3 410,6	5 249,3
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	103,8	86,5	125,0
Vaihto koko osakekannasta, %	42,0	35,0	50,6
Vaihdettuja osakkeita, M€	1 068,6	1 471,8	2 370,9

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla. 1.1.–31.12.2023 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 215 (noin 185) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 70 (noin 70) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: Modular Finance).

Omat osakkeet

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

Osinko

Yhtiökokous 16.3.2023 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa tilikaudelta 2022 osinkoa 0,39 euroa osakkeelta eli yhteensä 96 386 315,61 euroa, ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 154 673 003,39 euroa. Osingon maksupäivä oli 5.4.2023.

Kojamo Oyj ilmoitti elokuussa aloittavansa säästöohjelman, jonka osana hallitus esittää kevään 2024 yhtiökokoukselle, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaettaisi.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli tilikauden lopussa 13 452 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli tilikauden lopussa 53,7 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat tilikauden lopussa yhteensä 55,0 prosenttia Kojamon osakkeista.

Kojamon osakkeenomistajien luettelo perustuu Euroclear Finland Oy:ltä saatuihin tietoihin.

Hallituksen valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 16.3.2023 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 30.6.2024 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 30.6.2024 asti.

Hallitus ei ole käyttänyt valtuutuksia.

Kojamon yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaan, että yhtiöjärjestykseen tehdään lisäys hallituksen mahdollisuudesta päättää, harkintansa mukaan, yhtiökokouksen järjestämisestä etäkokouksena kokonaan ilman kokouspaikkaa.

Muutos yhtiöjärjestykseen tehtiin vuoden 2023 aikana.

Liputusilmoitukset

Kojamo ei ole vastaanottanut vuoden 2023 aikana yhtään Arvopaperimarkkinalain 9. luvun 5. pykälän mukaista liputusilmoitusta.

Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Kojamon johdon liiketoimet vuodelta 2023 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa Kojamon internet-sivuilla https://kojamo.fi/uutiset-ja-tiedotteet/.

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 57 783 (55 754) osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 163 115 (190 033) osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,09 (0,10) prosenttia.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 16.3.2023 vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2022 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Lisäksi yhtiökokous päätti osingonmaksusta, hallituksen jäsenten lukumäärästä, palkkioista ja kokoonpanosta sekä tilintarkastajan valinnasta ja palkkiosta sekä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Yhtiökokous hyväksyi hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen palkitsemisraportin 2022. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/yhtiokokous-2023.

Hallitus ja tilintarkastajat

Kojamon hallituksen jäsenet ovat Mikael Aro (puheenjohtaja), Mikko Mursula (varapuheenjohtaja), Kari Kauniskangas, Anne Koutonen, Andreas Segal, Catharina Stackelberg-Hammarén ja Annica Åhäs. Yhtiön tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab ja päävastuullisena tilintarkastajana KHT Petri Kettunen.

Hallituksen valiokunnat

Kojamon hallituksella on kaksi pysyvää valiokuntaa, tarkastusvaliokunta sekä palkitsemisvaliokunta. Tarkastusvaliokunnassa toimivat Anne Koutonen (puheenjohtaja), Kari Kauniskangas, Mikko Mursula ja Annica Åhäs. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Mikael Aro (puheenjohtaja), Andreas Segal ja Catharina Stackelberg-Hammarén.

Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 13.9.2023. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Christian Fladeland, sijoitusjohtaja, Heimstaden; Jouko Pölönen, toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. 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.

Nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle julkaistiin pörssitiedotteena 18.12.2023.

Toimitusjohtaja

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

Johtoryhmä

Johtoryhmän muodostivat tilikauden lopussa toimitusjohtaja Jani Nieminen, talousjohtaja Erik Hjelt, omistuksista ja sijoituksista vastaava liiketoimintajohtaja Ville Raitio, ja asumisen liiketoimintajohtaja Janne Ojalehto.

Yhtiö julkaisi 31.5.2023 pörssitiedotteen, jossa kerrottiin, että Digijohtaja Katri Harra-Salonen on irtisanoutunut ja jätti tehtävänsä elokuun lopussa.

Yhtiö julkaisi 22.8.2023 pörssitiedotteen, jossa kerrottiin, että CXO Tiina Kuusisto ei jatka Kojamon palveluksessa. Hänen työvelvoitteensa päättyi 23.8.2023.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Kojamon hallinnoinnin kuvaus ja Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ovat julkisesti saatavilla internetsivuilla https://kojamo.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/taloudelliset-raportit/.

Henkilöstö

Vuoden 2023 lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 288 (304) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 271 (270) ja määräaikaisessa 17 (34). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 315 (316). Keskimääräinen työsuhteen pituus oli 9,3 (9,3) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2023 oli 10,9 (17,6) prosenttia. Kesätyöntekijöitä palkattiin vuonna 2023 lähes 50 henkilöä.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 18,8 (17,8) 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: 2021–2023, 2022–2024 ja 2023–2025.

Kojamon hallitus päätti 15.2.2023 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksosta 2023–2025. Ansaintajakson mahdolliset palkkiot perustuvat liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO), asuntokohtaiseen CO2-päästövähennystavoitteeseen vuosille 2023–2025 ja Loan to Value (LTV) tunnuslukuun. Ansaintajaksolta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 178 000 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 385 211 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2023 palkitsemisraportista sekä Kojamon verkkosivuilta.

Kojamon hallitus päätti 15.2.2023 uudesta rajoitetusta osakepalkkio-ohjelmasta (RSP) vuosille 2023–2025. Sitouttavaa osakepalkkio-ohjelmaa käytetään yhtiön hallituksen päättämissä erityistilanteissa. Ohjelma koostuu vuosittain alkavista enintään kolmen vuoden mittaisista sitouttamisjaksoista, joihin osallistuvilla henkilöillä on mahdollisuus saada kiinteä määrä osakkeita pitkän aikavälin kannustin- ja sitouttamispalkkiona.

2023–2025 sitouttamisjakso päättyy vuoden 2025 lopussa ja mahdollinen palkkio maksetaan jakson päättymistä seuraavana vuonna osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Sitouttamisjakson osalta luovutettavien osakkeiden enimmäismäärä on 50 000 brutto-osaketta.

Vastuullisuus

Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strategisista painopisteistä. Vastuullisuus on kiinteä osa Kojamon toimintaa ja yrityskulttuuria, ja osa kaikkien kojamolaisten työtä.

Vastuullisuusohjelmamme

Vastuullisuusohjelmamme sisältää vastuullisuustyömme painopistealueet tavoitteineen vuoteen 2023: kestävien kaupunkien rakentaja, paras asiakaskokemus, osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä vastuullinen yrityskansalainen. Lue tarkemmin vastuullisuusohjelmastamme vuoden 2022 vuosikertomuksestamme ja vastuullisuusraportiltamme.

Olemme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin. Panostamme läpinäkyvään vastuullisuustyömme raportointiin, ja raportoimme GRI- ja EPRA sBPR -viitekehysten mukaisesti. Osallistumme vuosittain myös kansainväliseen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) –vastuullisuusarviointiin. Vuodesta 2022 olemme raportoineet myös TCFD-viitekehyksen mukaisia tietoja ilmastonmuutokseen liittyvistä riskeistä.

Kestävien kaupunkien rakentaja

Kaikki uudiskohteemme sijaitsevat kasvukeskuksissa, hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä. Tavoitteemme on, että kiinteistökantamme on energiankäytöltään hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Olemme allekirjoittaneet World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen. Tehostamme energiankulutustamme 7,5 % vuoteen 2025 mennessä. Kojamon kaikki omat toimistot ovat WWF Green Office –sertifioituja.

Neljännelä kvartaalilla valmistui kolme maalämpöhanketta pääkaupunkiseudulla. Loppuvuodesta keskityimme kiinteistöjen ylläpidossa perustekemiseen, kun poikkeuksellisen kylmä sää aiheutti useissa kohteissa normaalista poikkeavia talotekнisiä toimenpidetarpeita hyvien sisäolosuhteiden varmistamiseksi.

Paras asiakaskokemus

Haluamme tarjota asiakaskokemuksen. Luomme turvallisia ja viihtyisiä koteja, jotka tarjoavat asiakkaillemme yhteisöllisyyttä, vastuullista asumista sekä elämää helpottavia palveluita. Asiakkaan silmin –toimintamalli on vakiintunut tavaksemme toimia. Aktiivisista asukkaista koostuvia Lumo-tiimejä on perustettu lähes 500.

Kaikissa Kojamon kiinteistöissä on käytössä hiilineutraali kiinteistösähkö. Lisäksi 155 kiinteistössämme on käytössä hiilineutraali lämmitys. Tarjoamme kaikille Lumo-kotien asukkaille mahdollisuutta yhteiskäyttöautoihin. Tavoitteenamme on myös sähköajoneuvojen latausratkaisujen lisääminen asukkaiden kysyntää vastaavasti. Latausmahdollisuus löytyykin jo yli 1 500:lta autopaikalta.

Kerroimme loppuvuodesta, että olemme vuoden 2023 aikana kehittäneet My Lumo -palvelua asukkaiden toiveita kuunnellen. Uudistukset ovat perustuneet edellisenä vuonna toteutettuun asukaskyselyyn ja käytettävyystestaukseen, ja niiden tavoitteena on ollut asiakastyytyväisyyden ja asiakaspidon parantaminen sekä asiakaspalvelun yhteydenottomäärien vähentäminen. Muutosten myötä palvelusta on tehty aikaisempaa käyttäjäystävällisempi, isännöitsijän ja asukkaan välistä viestintää

on tehostettu, ja ulkomaalaistaustaiset asukkaat on huomioitu aiempaa paremmin.

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Henkilöstövastuumme tärkeimmät osa-alueet ovat henkilöstön tasa-arvoisuus ja yhdenvertaisuus, henkilöstön terveys ja hyvinvointi sekä hyvä johtaminen ja esihenkilötyö. Varmistamme osaamisen kehittämisellä tulevaisuuden kilpailukyvyn ja sen, että työntekijäkokemus houkuttelee parhaat tekijät. Teemme jatkuvaa työtä henkilöstömme hyvinvoinnin ja yrityskulttuurin edistämiseksi. Yrityskulttuurimme perustana ovat Kojamon yhteiset arvot: Ilo palvella, Hinku onnistua ja Rohkeus uudistaa.

Neljännellä kvartaalilla keskityimme muutosjohtamiseen ja organisaatiomuutoksen läpi viemiseen. Organisaatio-muutoksen yhteydessä käynnistimme uusia toimintoja kuten palvelukeskuksen.

Vastuullinen yrityskansalainen

Liiketoimintaperiaatteemme sisältävät vastuullisuuden toimintatapamme, joiden perusteella toimimme vuorovaikutuksessa sidosryhmiemme, yhteiskunnan ja ympäristön kanssa. Edellytämme vastuullista toimintaa myös kumppaneiltamme, ja toimintaperiaatteemme toimittajille on ollut kiinteä osa kaikkia kumppanisopimuksiamme vuoden 2021 alusta alkaen.

Osallistuimme vuonna 2023 neljättä kertaa kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin, ja lokakuussa julkistettujen tulosten mukaan saimme kaikkien aikojen parhaimman tuloksen: 78 pistettä sadasta, Green Star -tunnustuksen ja kolme tähteä viidestä. Tulos nousi 6 pisteellä edellisvuoden tasosta. Tuloksella ylitimme kaikkien arviointiin osallistuneiden keskimääräisen tuloksen (75), ja saimme täydet pisteet muun muassa vastuullisuuden johtamisesta.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kojamo arvioi, että lähiajan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden epävarmasta tilanteesta, korkokehityksestä sekä geopoliittisista jännitteistä.

Geopoliittiset jännitteet mukaan lukien Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa ja Lähi-idän konflikti aiheuttavat edelleen taloudellista epävarmuutta ja voivat vaikuttaa inflaatioon sekä korkoihin. Näiden aiheuttamalla epävarmuudella voi olla vaikutuksia asunto- ja kiinteistömarkkinoihin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaatimuksiin sekä rakennusliikkeiden toimintaan. Lisäksi sotatoimilla voi olla vaikutuksia rakennusmateriaalien saatavuuteen ja hintoihin. Mikäli inflaatio ei laske ennakoidulla tavalla, korkojen lasku voi lykkääntyä. Nousseet kustannukset saattavat vaikuttaa Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

Talouden kehitys saattaa vaikuttaa asunto- ja rahoitusmarkkinoihin poikkeuksellisella tavalla. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon. Yleinen taloustilanteen heikentyminen voi aiheuttaa työttömyyttä ja alentaa kuluttajien ostovoimaa, jotka voivat vaikuttaa asukkaiden vuokranmaksukykyyn ja tätä kautta yhtiön vuokratuottoihin.

Kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden heikkeneminen sekä markkinakorkojen muutokset voivat laskea luottoluokitusta, vaikeuttaa rahoituksen saatavuutta ja nostaa rahoituksen hintaa merkittävästi sekä heikentää Kojamon rahoituksen tunnuslukuja. Nämä tekijät saattavat vaikuttaa Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

Kaupungistumisen arvioidaan jatkuvan pidemmällä aikavälillä. Vuokra-asuntojen tarjonta voi paikallisesti kasvaa Kojamon keskeisillä toiminta-alueilla, ja kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Kojamon vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen vuokrausasteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin.

Kyberhyökkäykset ja erilaiset muut tietoturvauhat ovat lisääntyneet. Näillä tietoturvarikkomuksilla voi olla vaikutusta Kojamon liiketoimintaan ja tietojärjestelmien toimintavarmuuteen.

Kojamon merkittävimpiä riskejä on kuvattu laajemmin toimintakertomuksen Muista kuin taloudellisista tiedoista annettavassa selvityksessä.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiö Kojamo Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2023 on 155 723 844,51 euroa, josta tilikauden voitto on 1 043 478,44 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Kojamo Oyj ilmoitti elokuussa aloittavansa säästöohjelman, jonka osana hallitus esittää kevään 2024 yhtiökokoukselle, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaeta.

Helsingissä helmikuun 15. päivänä 2024

Kojamo Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

Niina Saarto, Director, Treasury & Investor Relations, Kojamo Oyj, puh. +358 20 508 3283

Erik Hjelt, talousjohtaja, Kojamo Oyj, puh. +358 20 508 3225

Tiedotustilaisuus ja webcast

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 15.2.2024 klo 10.00 pääkonttorillaan osoitteessa Mannerheimintie 168A, Helsinki. Tilaisuudessa esiintyvät Kojamon toimitusjohtaja Jani Nieminen ja talousjohtaja Erik Hjelt, ja tilaisuuden kieli on englanti. Tilaisuuden jälkeen medialla on mahdollisuus esittää kysymyksiä myös suomeksi.

Tilaisuutta voi seurata myös suorana webcast-lähetyksenä, jonka kautta on mahdollista esittää kysymyksiä. Lähetykseen ei tarvitse rekisteröityä etukäteen. Tiedotustilaisuutta voi seurata osoitteessa https://kojamo.videosync.fi/q4-2023.

Webcast-lähetys tallennetaan, ja se on myöhemmin saatavil-la yhtiön verkkosivuilla https://kojamo.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/taloudelliset-raportit/.

EPRA-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 EPRAn suosituksia. Tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRAsta ja EPRAn suosituksista löytyy EPRAn verkkosivuilta osoitteesta www.epra.com.

EPRA-tunnusluvut

	10–12/2023	10–12/2022	2023	2022
EPRA operatiivinen tulos, M€	38,0	41,5	159,9	158,2
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,15	0,17	0,65	0,64
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€			4 558,8	4 825,9
Osakekohtainen EPRA NRV, €			18,45	19,53
EPRA alkunettotuotto (NIY), %			4,0	3,7
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %			4,0	3,7
EPRA vajaakäyttöaste, %			7,1	8,0
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	14,7	15,9	12,7	12,5
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	11,5	12,3	9,2	8,6

EPRA Operatiivinen tulos

M€	10–12/2023	10–12/2022	2023	2022
Tilikauden voitto/tappio IFRS konsernin tuloslaskelmasta	-94,7	-598,8	-89,0	-399,8
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	158,7	792,8	295,4	682,0
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,5	-	-0,4	-0,2
(iii) Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,0	-	0,0
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappioista syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,4	-	-0,2	0,2
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	1,3	-0,2	0,9	-6,8
(vi) Rahoitusinstrumenttien/lainojen aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	-	-	-7,0	-
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	-26,4	-152,4	-39,8	-117,2
EPRA operatiivinen tulos	**38,0**	**41,5**	**159,9**	**158,2**
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj.kpl)	247,1	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	**0,15**	**0,17**	**0,65**	**0,64**

EPRA Nettovarallisuus (NRV)

M€	2023	2022
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 625,9	3 842,7
Laimennettu nettovarallisuus	3 625,9	3 842,7
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	3 625,9	3 842,7
Ei sisälly:		
(v) Laskennallinen vero	825,4	872,8
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-13,1	-52,6
Sisältyy:		
(xi) Varainsiirtovero	120,6	163,0
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	**4 558,8**	**4 825,9**
Osakkeiden lukumäärä (milj.kpl)	247,1	247,1
Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NRV), €	18,45	19,53

EPRA alkunettotuotto (NIY) ja EPRA "topped-up" alkunettotuotto

M€		2023	2022
Sijoituskiinteistöt		8 038,8	8 150,2
Vaihto-omaisuus		-	0,1
Kehityshankkeet		-179,8	-395,2
Valmis kiinteistökanta		**7 859,0**	**7 755,1**
Arvioidut ostajan kulut		117,9	155,1
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	**B**	**7 976,9**	**7 910,2**
Annualisoitu vuokratuotto		464,2	438,9
Kiinteistöjen kulut		-146,7	-148,9
Annualisoitu nettovuokratuotto	**A**	**317,5**	**290,0**
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	**C**	**317,5**	**290,0**
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	**A/B**	**4,0**	**3,7**
EPRA ”topped-up” alkunettotuotto, %	**C/B**	**4,0**	**3,7**

EPRA Vajaakäyttöaste

M€		2023	2022
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	31,3	33,7
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	444,4	419,8
EPRA vajaakäyttöaste, %	**A/B**	**7,1**	**8,0**

EPRA Cost Ratios

M€		10–12/2023	10–12/2022	2023	2022
Sisältyy:					
(i) Hallintokulut		13,2	13,4	45,6	43,1
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		30,0	26,8	115,7	103,1
(i) Korjauskulut		8,0	8,6	29,3	30,2
(ii) Käyttökorvaukset		-4,1	-3,8	-15,8	-13,8
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	0,0	-0,2	-0,2
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	-0,1	-0,3	-0,3
Ei sisälly:					
(vii) Maanvuokrakulut		-0,1	-0,1	-0,1	0,0
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-36,1	-33,9	-137,5	-128,3
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	**A**	**10,7**	**11,1**	**36,7**	**33,8**
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-2,3	-2,5	-10,2	-10,7
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	**B**	**8,4**	**8,6**	**26,5**	**23,1**
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokrakuluilla IFRS tuloslaskelmasta		109,2	103,7	425,7	398,5
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-36,1	-33,9	-137,5	-128,3
Bruttovuokratuotto	**C**	**73,0**	**69,9**	**288,1**	**270,3**
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	**A/C**	**14,7**	**15,9**	**12,7**	**12,5**
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	**B/C**	**11,5**	**12,3**	**9,2**	**8,6**

Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	10–12/2023	10–12/2022	1–12/2023	1–12/2022
Liikevaihto		113,5	107,9	442,2	413,3
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-30,0	-26,8	-115,7	-103,1
Korjaukset		-8,0	-8,6	-29,3	-30,2
Nettovuokratuotto		**75,5**	**72,4**	**297,2**	**280,1**
Hallinnon kulut		-13,2	-13,4	-45,6	-43,1
Liiketoiminnan muut tuotot		1,4	1,6	4,0	3,8
Liiketoiminnan muut kulut		-0,2	0,0	-0,3	-0,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		0,3	-	0,2	0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	-158,7	-792,8	-295,4	-682,0
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-1,3	-1,2
Liikevoitto/-tappio		**-95,2**	**-732,6**	**-41,1**	**-442,5**
Rahoitustuotot		0,4	1,3	13,5	9,6
Rahoituskulut		-24,9	-17,2	-84,8	-67,0
Rahoitustuotot ja -kulut		**-24,4**	**-15,9**	**-71,3**	**-57,4**
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,1	0,1	0,1	0,1
Voitto/tappio ennen veroja		**-119,5**	**-748,3**	**-112,3**	**-499,8**
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-1,6	-2,8	-16,5	-17,3
Laskennallisten verojen muutos		26,4	152,4	39,8	117,2
Tilikauden voitto/tappio		**-94,7**	**-598,8**	**-89,0**	**-399,8**
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		-94,7	-598,8	-89,0	-399,8
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaukset		-39,1	3,5	-39,8	92,4
Laskennalliset verot edellisistä		7,8	-0,7	8,0	-18,5
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		**-31,3**	**2,8**	**-31,8**	**74,0**
Tilikauden laaja tulos yhteensä		**-126,0**	**-596,0**	**-120,8**	**-325,8**
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		-126,0	-596,0	-120,8	-325,8
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton, €		-0,38	-2,42	-0,36	-1,62
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		-0,38	-2,42	-0,36	-1,62
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	247,1	247,1	247,1	247,1

Lyhennetty konsernitase

M€	Liite	31.12.2023	31.12.2022
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet		0,6	0,7
Sijoituskiinteistöt	3	8 038,8	8 150,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	28,0	28,4
Osuudet osakkuusyrityksistä		2,0	1,5
Rahoitusvarat	7	0,8	0,7
Pitkäaikaiset saamiset		6,5	6,7
Johdannaissopimukset	6, 7	29,8	53,8
Laskennalliset verosaamiset		4,9	1,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä		**8 111,4**	**8 243,4**
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus		-	0,1
Johdannaissopimukset	6, 7	0,6	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		11,1	4,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset		17,0	11,1
Rahoitusvarat	7	3,3	104,0
Rahavarat		15,0	119,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä		**46,9**	**238,9**
Varat yhteensä		**8 158,3**	**8 482,3**
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		11,2	43,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4
Kertyneet voittovarat		3 356,4	3 541,4
Emoyhtiön omistajien osuus		**3 625,9**	**3 842,7**
Oma pääoma yhteensä		**3 625,9**	**3 842,7**
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	5, 7	3 007,2	3 330,5
Laskennalliset verovelat		829,3	873,7
Johdannaissopimukset	6, 7	17,3	1,4
Varaukset		0,1	0,3
Muut pitkäaikaiset velat		4,9	5,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		**3 858,9**	**4 210,9**
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	5, 7	593,2	347,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		4,9	2,5
Ostovelat ja muut velat		75,4	78,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä		**673,5**	**428,7**
Velat yhteensä		**4 532,4**	**4 639,6**
Oma pääoma ja velat		**8 158,3**	**8 482,3**

Lyhennetty konsernin rahavirtalaskelma

M€	1–12/2023	1–12/2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	-89,0	-399,8
Oikaisut	345,0	639,4
Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-0,5	-1,6
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-0,6	-2,2
Maksetut korot	-79,4	-58,4
Saadut korot	2,3	1,1
Muut rahoituserät	-3,4	-0,4
Maksetut verot	-21,2	-19,0
Liiketoiminnan nettorahavirta	**153,3**	**159,0**
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-201,3	-504,9
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin	-0,6	-0,1
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,3	-0,3
Sijoituskiinteistöjen myynnit	5,1	1,1
Osakkusyritysosuuksien myynnit	0,3	-
Rahoitusvarojen hankinnat	-55,0	-140,9
Rahoitusvarojen luovutustulot	157,1	164,4
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	0,0	-0,1
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,2	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,9	0,4
Investointien nettorahavirta	**-93,6**	**-480,2**
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	500,0	450,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-574,5	-91,6
Lyhytaikaisten lainojen nostot	135,8	205,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-127,2	-225,2
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-1,8	-1,6
Maksetut osingot	-96,4	-93,9
Rahoituksen nettorahavirta	**-164,1**	**243,5**
Rahavarojen muutos	**-104,4**	**-77,6**
Rahavarat kauden alussa	**119,4**	**197,0**
Rahavarat kauden lopussa	**15,0**	**119,4**

Lyhennetty laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2023	**58,0**	**35,8**	**43,0**	**164,4**	**3 541,4**	**3 842,7**	**3 842,7**
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-31,8			-31,8	-31,8
Tilikauden tulos					-89,0	-89,0	-89,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			**-31,8**		**-89,0**	**-120,8**	**-120,8**
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					0,4	0,4	0,4
Osingonjako					-96,4	-96,4	-96,4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					**-96,0**	**-96,0**	**-96,0**
Oman pääoman muutokset yhteensä			-31,8		-185,0	-216,8	-216,8
Oma pääoma 31.12.2023	**58,0**	**35,8**	**11,2**	**164,4**	**3 356,4**	**3 625,9**	**3 625,9**

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2022	**58,0**	**35,8**	**-31,0**	**164,4**	**4 036,0**	**4 263,3**	**4 263,3**
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			74,0			74,0	74,0
Tilikauden tulos					-399,8	-399,8	-399,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä			**74,0**		**-399,8**	**-325,8**	**-325,8**
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-0,9	-0,9	-0,9
Osingonjako					-93,9	-93,9	-93,9
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					**-94,8**	**-94,8**	**-94,8**
Oman pääoman muutokset yhteensä			74,0		-494,6	-420,6	-420,6
Oma pääoma 31.12.2022	**58,0**	**35,8**	**43,0**	**164,4**	**3 541,4**	**3 842,7**	**3 842,7**

Lyhennetyt konsernin liitetiedot

Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamolla oli 40 619 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 31.12.2023.

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 prelistalla 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 neljä 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 tämän tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi kokouksessaan 15.2.2024. Kojamon tilinpäätös ja hallituksen toimintakertomus sekä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ja palkitsemisraportti vuodelta 2023 julkaistaan pörssitiedotteena 15.2.2024, jolloin kyseiset dokumentit ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.kojamo.fi.

1. Laatimisperiaatteet

Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä, alla kuvattuja poikkeuksia lukuun ottamatta. Tilinpäätöstiedotteen lukuja ei ole tilintarkastettu.

Vuotta 2023 koskevat luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2023. Suluissa olevat luvut viittaavat vuoden 2022 vastaavaan ajanjaksoon ja vertailukaudella tarkoitetaan edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa, ellei toisin ole mainittu.

Tilinpäätöstiedotteen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää Kojamon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän tilinpäätöstiedotteen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamon varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana ovat samoja, jotka on esitetty konsernitilinpäätöksessä 2023. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen.

2. Liikevaihdon erittely

M€	1–12/2023	1–12/2022
Asiakassopimuksien myyntituotot	441,7	412,5
Muu liikevaihto	0,5	0,8
Liikevaihto	**442,2**	**413,3**

Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista

M€	1–12/2023	1–12/2022
Vuokratuotot	425,7	398,5
Vesimaksut	15,0	13,2
Saunamaksut	0,8	0,6
Muut palvelumyynnin tuotot	0,2	0,2
Yhteensä	**441,7**	**412,5**

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

3. Sijoituskiinteistöt

M€	31.12.2023	31.12.2022
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	8 150,2	8 327,5
Hankitut sijoituskiinteistöt	165,1	478,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	26,7	22,5
Myydyt sijoituskiinteistöt	-12,0	-1,3
Aktivoidut vieraan pääoman menot	4,2	4,6
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-295,4	-682,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	**8 038,8**	**8 150,2**

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1–12/2023	1–12/2022
Tuottovaatimusten muutos	-815,5	-670,9
Nettovuokratuoton muutos	305,9	-119,7
Inflaatio, vuokrien ja kulujen kasvuoletuksen muutos	181,7	2,1
Muut erät	32,5	106,6
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	**-295,4**	**-682,0**

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)

M€	31.12.2023	31.12.2022
Käypä arvo 1.1.	73,8	70,6
Lisäykset/vähennykset	5,2	4,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1,3	-1,1
Käypä arvo kauden lopussa	**77,8**	**73,8**

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

Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 4,2 (4,6) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli tilikauden päättyessä 2,5 (1,8) prosenttia.

Kojamo osti 0 (985) vuokra-asuntoa.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	31.12.2023	31.12.2022
Tuottoarvo *	7 656,3	7 535,3
Tasearvo	304,7	541,0
Käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)	77,8	73,8
Yhteensä	**8 038,8**	**8 150,2**

Asuntojen lukumäärä	31.12.2023	31.12.2022
Tuottoarvo	39 390	37 551
Tasearvo [1) 2)]	1 229	1 680
Yhteensä	**40 619**	**39 231**

[1)] Sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin.
[2)] Rajoituksista vapautuvista 881 asunnosta 65-85 miljoonan euron positiivinen käyvän arvon muutos vuoden 2024

Keskimääräiset arvostusparametrit tuottoarvokohteissa

	31.12.2023		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Kassavirran tuottovaatimus, painotettu, % *	4,11	5,00	4,40
Jäännösarvon tuottovaatimus, painotettu, % *	4,26	5,15	4,55
Kassavirran diskonttokorko, painotettu, % *	6,11	7,00	6,40
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrat, neliöillä painotettu, €/m²/kk	20,55	16,13	18,54
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m²/kk	6,67	6,41	6,56
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,6	97,2
Vuokrien kasvuoletus, %	2,7	2,4	2,6
Kulujen kasvuoletus, %	2,5	2,5	2,5

* Tuottovaatimus nettovuokratuotolle.

	31.12.2022		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus kassavirta, painotettu, % *	3,56	4,92	3,97
Tuottovaatimus jäännösarvo, painotettu, % *	3,71	5,07	4,12
Kassavirran diskonttokorko, painotettu, % *	5,36	6,72	5,77
Inflaatio-oletus, %	1,8	1,8	1,8
Markkinavuokrat, neliöillä painotettu, €/m²/kk	20,08	15,53	17,97
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m²/kk	6,77	6,52	6,65
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,6	97,2
Vuokrien kasvuoletus, %	2,3	2,0	2,2
Kulujen kasvuoletus, %	2,3	2,3	2,3

* Tuottovaatimus nettovuokratuotolle.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyysanalyysi

Tuottoarvokohteet			31.12.2023		
Muutos % (suhteellinen)	**-10 %**	**-5 %**	**0 %**	**5 %**	**10 %**
Muutos, M€					
Tuottovaatimus	860,3	407,3		-368,2	-702,7
Markkinavuokrat	-944,8	-472,4		472,4	944,8
Hoitokulut	310,0	155,0		-155,0	-310,0
Muutos % (absoluuttinen)	**-2 %**	**-1 %**	**0 %**	**1 %**	**2 %**
Muutos, M€					
Taloudellinen käyttöaste	-194,4	-97,2		97,2	194,4

Tuottoarvokohteet			31.12.2022		
Muutos % (suhteellinen)	**-10 %**	**-5 %**	**0 %**	**5 %**	**10 %**
Muutos, M€					
Tuottovaatimus	840,1	397,8		-359,6	-686,3
Markkinavuokrat	-961,0	-480,5		480,5	961,0
Hoitokulut	329,7	164,8		-164,8	-329,7
Muutos % (absoluuttinen)	**-2 %**	**-1 %**	**0 %**	**1 %**	**2 %**
Muutos, M€					
Taloudellinen käyttöaste	-197,7	-98,8		98,8	197,7

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo perustuu IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* -standardiin ja IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardiin. Arvonmääritys tehdään neljännesvuosittain ja sitä tarkastellaan ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan toimesta. Arvioinnin tulokset raportoidaan johtoryhmälle, tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle. Arvonmääritysprosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen käypien arvojen 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 arvonmäärityksessä sovelletuista arviointimetodeista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta. Lausunto tilanteesta 31.12.2023 on saatavilla Kojamon verkkosivuilla.

IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* -standardin mukaan käyvällä arvolla tarkoitetaan hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen vaatii merkittäviä johdon arvioita ja oletuksia, erityisesti silloin kun transaktiovolyymi on merkittävästi vähentynyt. Arvioinnissa käytetyt arviot ja oletukset liittyvät erityisesti tuottovaatimuksiin, vuokrausasteeseen ja markkinavuokratasoon. Kojamo pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

Tuottovaatimukset analysoidaan neljännesvuosittain arvonmäärityksen yhteydessä. Käytetyt tuottovaatimukset ja muut syöttötiedot perustuvat markkinahavaintoihin ja parhaaseen saatavilla olevaan tietoon nykyisessä markkinassa. Tieto sisältää sekä ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan näkemyksen että Kojamon oman tiedon.

Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa.

Vuoden aikana markkinoilla havainnoitujen transaktioiden määrä on ollut vähäinen ja transaktioiden vertailukelpoisuus on ollut heikko. Lisäksi osa transaktiohinnoista viittaa siihen, että myynnit ovat olleet erittäin tarkoituksenhakuisia. Markkinoilla esiintyvät ostajien hintaindikaatiot ovat erittäin opportunistisia ja eivät siten edusta aitoa hinnanmuodostusta.

Päättäessään tuottovaatimuksista ympäristössä, jossa transaktiodataa on rajoitetusti saatavilla, yrityksen johto on ottanut huomioon ulkoisen asiantuntijan näkemykset, markkinoilla toteutuneet kaupat, keskustelut eri markkinaosapuolten kanssa, korkotasot ja korkonäkemykset, sekä yrityksen omat tiedon markkinoista ja kiinteistökannasta. Tuottovaatimuksia on myös arvioitu suhteessa muihin arvostusparametreihin ja 10 vuoden laskentajaksoon. Tärkeimmät muut arvostusparametrit ovat inflaatio-oletus, vuokrankorotusoletus ja kulujen nousuoletus, jotka yrityksen johto on arvioinut nykyisten markkinanäkemysten perusteella.

Kojamo käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käypien arvojen määrittämiseksi.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö on omaisuuserä (maa-alue, rakennus tai rakennuksen osa), jota Kojamo pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai näitä molem-

pia. 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 (käyttöoikeusomaisuuserät) sekä tonttivaranto. Vaihto-omaisuuskiinteistöt sekä Myytävänä olevaksi luokitellut kiinteistöt kuuluvat kiinteistökantaan, mutta eivät sisälly Sijoituskiinteistöt-tase-erään. Kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt-erästä Vaihto-omaisuus-erään, kun kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu ja Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin, kun kiinteistön myynti on erittäin todennäköinen.

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

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, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaisia 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 tulosvaikutteisesti, sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään laajassa tuloslaskelmassa omalla rivillään nettomääräisesti. Kojamon käyttämät arvostusmenetelmät on kuvattu jäljempänä.

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.

Sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmät

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

Tuottoarvo

Arvonmääritys perustuu 10 vuoden diskontattuihin kassavirtoihin (DCF), jossa kohteen päätearvo lasketaan suoralla pääomituksella vuoden 11. nettotuoton perusteella. Diskonttokorkona käytetään 10 vuoden kassavirran tuottovaatimusta inflaatiolla lisättynä.

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.

Tuottovaatimukset analysoidaan vuosineljänneksittäin arvonmäärityksen yhteydessä. Tuottovaatimus määritellään kuntatasolla siten, että suurimmissa kaupungeissa määritellään useampia alueellisia tuottovaatimuksia ja pienemmissä kaupungeissa määrittely tehdään kuntatasolla. Rivitalojen tuottovaatimusta nostetaan 20 korkopistettä. 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 +12,5 %, yli 30 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +22,5 %.

Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus:

Kohteen ikä tai aika viimeisen peruskorjauksen valmistumisesta	**Varaus (€/m²/kk)**
0-10 vuotta	0,25
11-30 vuotta	1,00
31-40 vuotta	1,50
>40 vuotta	2,00

Ajanmukaistamisinvestointivarausta käytetään kymmenen vuoden kassavirtalaskelmissa.

Tasearvo

Tasearvomenetelmällä määritellään sellaisten asuin- ja liikekiinteistöjen arvo, joiden luovutushinta on aravarajoituslainsäädännössä 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.

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 *Liiketoimintojen yhdistäminen* -standardia 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 *Liiketoiminnan yhdistäminen* -standardin liiketoiminnan määritelmää, käsitellään kirjanpidossa omaisuuserän tai -erien hankintana. Tällöin ei kirjata esimerkiksi liikearvoa eikä laskennallisia veroja.

4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Kirjanpitoarvo kauden alussa	28,4	28,8
Lisäykset	0,7	0,6
Tilikauden poistot	-1,0	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	**28,0**	**28,4**

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat omassa käytössä olevista omaisuuseristä, joita ovat pääasiassa rakennukset, maa-alueet sekä koneet ja kalusto. Käyttöoikeusomaisuuserä sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset –standardin mukaiset autoleasingsopimukset.

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.12.2023	31.12.2022
Kirjanpitoarvo kauden alussa	0,8	0,9
Lisäykset/vähennykset	0,5	0,3
Tilikauden poistot	-0,5	-0,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	**0,8**	**0,8**

5. Korolliset velat

M€	31.12.2023	31.12.2022
Pitkäaikaiset velat		
Joukkovelkakirjalainat	1 558,7	2 139,2
Lainat rahoituslaitoksilta	1 353,3	1 092,7
Korkotukilainat	18,8	26,2
Vuokrasopimusvelka	76,4	72,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	**3 007,2**	**3 330,5**
Lyhytaikaiset velat		
Joukkovelkakirjalainat	434,5	199,8
Lainat rahoituslaitoksilta	110,6	108,4
Korkotukilainat	0,2	0,3
Yritystodistukset	39,7	30,9
Muut lainat	6,0	6,2
Vuokrasopimusvelka	2,2	2,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	**593,2**	**347,7**
Korolliset velat yhteensä	**3 600,4**	**3 678,2**

6. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

	31.12.2023			31.12.2022
M€	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	30,1	-16,2	13,8	52,4
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	0,4	-1,1	-0,7	0,2
Yhteensä	**30,4**	**-17,3**	**13,1**	**52,5**

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	31.12.2023	31.12.2022
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 141,0	746,9
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	40,0	40,6
Yhteensä	**1 180,9**	**787,5**

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon -39,8 (92,4) miljoonaa euroa. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2024–2035. Tilikauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 3,7 (4,0) vuotta.

7. Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

	31.12.2023				
M€	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	30,4		30,4		30,4
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	4,1	3,3		0,8	4,1
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Rahavarat	15,0		15,0		15,0
Myyntisaamiset	7,5				7,5
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	17,3		17,3		17,3
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 607,3		1 604,7		1 604,7
Joukkovelkakirjalainat	1 993,2	1 831,5			1 831,5
Ostovelat	1,8				1,8

	31.12.2022				
M€	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	54,0		54,0		54,0
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	104,7	84,1	19,9	0,7	104,7
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Rahavarat	119,4		119,4		119,4
Myyntisaamiset	6,4				6,4
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	1,4		1,4		1,4
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 339,3		1 225,1		1 225,1
Joukkovelkakirjalainat	2 338,9	2 073,2			2 073,2
Ostovelat	21,6				21,6

Vuoden 2023 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.

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.

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 määrityksessä on käytetty syöttötietoja, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Taso 3 täsmäytyslaskelma

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Kauden alussa	0,7	0,7
Muutos	0,1	0,0
Kauden lopussa	**0,8**	**0,7**

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut 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.

8. Osakekohtainen tulos

	1–12/2023	**1–12/2022**
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	-89,0	-399,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1
Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton, €	-0,36	-1,62
Laimennettu, €	-0,36	-1,62

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

9. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	839,3	780,7
Annetut kiinnitykset	1 691,6	922,2
Pantatut osakkeet [1)]	293,2	102,1
Pantatut vakuudet yhteensä	**1 984,9**	**1 024,3**
Muut annetut vakuudet		
Kiinnitykset ja osakkeet	8,1	8,1
Takaukset [2)]	723,5	756,4
Muut annetut vakuudet yhteensä	**731,6**	**764,5**

[1)] Annetut kiinnitykset ja pantatut osakkeet koskevat osittain samoja vakuuskohteita. Lokakuussa 2023 tehdyn syndikoidun lainan vakuudet annettiin allekirjoitushetkellä, mutta laina oli nostamatta tilikauden lopussa.

[2)] Annetut takaukset ovat pääasiassa konserniyhtiöiden ottamien velkojen vakuudeksi annettuja omavelkaisia takauksia ja osalle lainoista on annettu vakuudeksi myös kiinnityksiä tai osakepantteja.

10. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Kojamolla ei ollut Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä vuosina 2023 ja 2022.

11. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Kojamo Oyj laski tammikuussa liikkeeseen 200 miljoonan euron arvosta suunnattuja vakuudettomia vihreitä joukkovelkakirjalainoja (Private placement). Liikkeeseenlasku toteutettiin yhtiön EMTN-ohjelman alla ja korotuksena yhtiön 28.5.2029 erääntyvään joukkovelkakirjalainaan. Liikkeeseenlaskusta saadut varat käytetään uudelleenrahoittamaan yhtiön vihreän rahoituksen viitekehyksen mukaisia projekteja.

Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat

	Laskenta-kaava	10–12/2023	10–12/2022	2023	2022
Liikevaihto, M€		113,5	107,9	442,2	413,3
Nettovuokratuotto, M€	1	75,5	72,4	297,2	280,1
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	66,5	67,1	67,2	67,8
Voitto/tappio ennen veroja, M€	3	-119,5	-748,3	-112,3	-499,8
Käyttökate (EBITDA), M€	4	-94,8	-732,3	-39,9	-441,3
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	-83,5	-678,7	-9,0	-106,8
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	63,3	60,6	255,1	240,4
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	55,8	56,2	57,7	58,2
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	38,3	40,7	167,2	160,7
FFO liikevaihdosta, %	9	33,7	37,8	37,8	38,9
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, €	10	0,15	0,16	0,68	0,65
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	38,3	40,7	167,2	160,7
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	32,2	30,9	140,5	138,2
Sijoituskiinteistöt, M€				8 038,8	8 150,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	24			93,0	92,0
Korollinen vieras pääoma, M€	13			3 600,4	3 678,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14			-2,4	-9,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15			-0,4	-5,7
Omavaraisuusaste, %	16			44,5	45,3
Loan to Value (LTV), %	17			44,6	43,7
Vapaiden varojen osuus, %	18			74,7	87,1
Korkokate	19			3,6	3,8
Vakavaraisuusaste	20			0,44	0,42
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21			0,10	0,09
Osakekohtainen tulos, €		-0,38	-2,42	-0,36	-1,62
Osinko/osake, € [1)]				-	0,39
Efektiivinen osinkotuotto, %	22			-	2,8
Osakekohtainen oma pääoma, €				14,67	15,55
Bruttoinvestoinnit, M€	23	29,5	85,1	190,7	501,6
Henkilöstö tilikauden lopussa				288	304

[1)] 2023: hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta.

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, % = $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Liikevaihto}}$ x 100

Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.

3) Voitto/tappio 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/tappio ennen veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen.

4) Käyttökate (EBITDA) = Tilikauden voitto/tappio + 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 nettorahoitus-kuluja, veroja ja poistoja.

5) Käyttökate liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}}$ x 100

Tunnusluku kuvaa käyttökatteen suhdetta liikevaihtoon.

6) Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA) = Tilikauden voitto/tappio + Poistot ja arvonalentumiset -/+ Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot-/+ Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot -/+ Muiden pitkäaikaisten varojen 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 sijoitus-kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.

7) Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}}$ x 100

Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökatteen suhdetta liikevaihtoon.

8) Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) = Oikaistu käyttökate - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero +/- Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot

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 tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.

9) FFO liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}}$ x 100

Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.

10) Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$

Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta esittää kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta osuuden yksittäiselle osakkeelle.

11) FFO ilman kertaluonteisia kuluja = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) + 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) = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) - 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 = Lainat, pitkäaikaiset + Lainat, lyhytaikaiset

Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.

14) Oman pääoman tuotto-% (ROE) = $\frac{\text{Tilikauden voitto (vuositasolle laskettuna)}}{\text{Oma pääoma, kauden alun ja lopun keskiarvo}}$ x 100

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

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

Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.

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

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

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

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

18) Vapaiden varojen osuus, % = $\frac{\text{Vakuuksista vapaat varat}}{\text{Varat}}$ x 100

Tunnusluku kuvaa rasitteettomien varojen määrää suhteessa kaikkiin varoihin.

19) Korkokate = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate, rullaava 12kk}}{\text{Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk}}$

Käyttökatteen ja nettorahoituskulujen välinen suhde. Tunnusluku kuvaa konsernin velanhoitoon liittyvää kykyä.

20) Vakavaraisuusaste = $\frac{\text{Korolliset velat* - Rahavarat}}{\text{Varat}}$

Vakavaraisuusaste kuvaa nettovelkojen osuutta taseesta.
*Tunnusluvun korollisiin velkoihin sisältyy korollinen vieras pääoma, Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin liittyvät korolliset velat ja yli 90 päivän jälkeen erääntyvät kauppahinnat.

21) Vakuudellisten lainojen osuus taseesta = $\frac{\text{Vakuudellinen korollinen vieras pääoma}}{\text{Varat}}$

Tunnusluku kuvaa vakuudellisten velkojen osuutta taseesta.

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

Efektiivinen osinkotuotto kuvaa osakekohtaisen tuloksen ja osakkeen kurssin välistä suhdetta

23) Bruttoinvestoinnit = Hankitut sijoituskiinteistöt + Ajanmukaistamisinvestoinnit + Aktivoidut vieraan pääoman menot

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

Muut tunnusluvut

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

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

M€	10–12/2023	10–12/2022	2023	2022
Tilikauden voitto/tappio	-94,7	-598,8	-89,0	-399,8
Poistot ja arvonalentumiset	0,3	0,3	1,3	1,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,3	-	-0,2	-0,2
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,0	-	0,0
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,2	-	-0,2	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	158,7	792,8	295,4	682,0
Rahoitustuotot	-0,4	-1,3	-13,5	-9,6
Rahoituskulut	24,9	17,2	84,8	67,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	1,6	2,8	16,5	17,3
Laskennallisten verojen muutos	-26,4	-152,4	-39,8	-117,2
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	**63,3**	**60,6**	**255,1**	**240,4**
Rahoitustuotot ja -kulut	-24,4	-15,9	-71,3	-57,4
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	1,4	-1,2	-0,2	-5,3
Oikaistut nettorahoituskulut	**-23,0**	**-17,1**	**-71,5**	**-62,7**
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-1,6	-2,8	-16,5	-17,3
Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot	-0,4	-	0,1	0,2
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	**38,3**	**40,7**	**167,2**	**160,7**
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	**38,3**	**40,7**	**167,2**	**160,7**
Oma pääoma			3 625,9	3 842,7
Varat			8 158,3	8 482,3
Saadut ennakot			-6,2	-6,2
Omavaraisuusaste, %			**44,5**	**45,3**
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt			5 918,2	7 008,2
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt			125,7	142,3
Lyhytaikaiset varat			46,9	238,9
Vapaat varat yhteensä			**6 090,8**	**7 389,3**
Varat			8 158,3	8 482,3
Vapaiden varojen osuus, %			**74,7**	**87,1**
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk			255,1	240,4
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk			-71,5	-62,7
Korkokate			**3,6**	**3,8**
Korollinen vieras pääoma			3 600,4	3 678,2
Rahavarat			15,0	119,4
Korolliset velat - Rahavarat			**3 585,5**	**3 558,8**
Varat			8 158,3	8 482,3
Vakavaraisuusaste			**0,44**	**0,42**
Vakuudelliset velat			839,3	780,7
Varat			8 158,3	8 482,3
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta			**0,10**	**0,09**