

Hallituksen toiminta-
kertomus ja tilinpäätös



Sisällys

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS	3	Konsernitase.....	42
Kojamo Oyj lyhyesti.....	3	Konsernin rahavirtalaskelma.....	43
Strategia.....	3	Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	44
Yhteenveto tuloksesta 2024.....	3	Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	45
Konsernin näkymät vuodelle 2025	4	1. Tilinpäätöksen esittämisperusta	46
Säästöohjelma	4	2. Liiketoiminnan tulos	48
Keskeiset tunnusluvut	5	2.1 Liikevaihto	48
Toimintaympäristö.....	6	2.2 Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot ja Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	48
Liiketoiminta	7	2.3 Hallinnon kulut	49
Liikevaihto	7	2.4 Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut.....	49
Tulos ja kannattavuus	7	2.5 Poistot ja arvonalentumiset	50
Tase, rahavirta ja rahoitus.....	8	2.6 Tutkimus- ja kehitysmenot	50
Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo.....	8	2.7 Osakekohtainen tulos.....	50
Asuntovuokraus	9	3. Kiinteistöomaisuus	51
Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys	10	3.1 Sijoituskiinteistöt	51
Strategian edistyminen ja tavoitteet	11	3.2 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät.....	55
Osakkeet ja osakkeenomistajat	12	3.3 Vaihto-omaisuus	55
Hallinto	14	3.4 Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset ja ehdolliset velat	55
Henkilöstö	15	4. Rahoitus ja oma pääoma.....	57
Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys.....	15	4.1 Oma pääoma	57
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	27	4.2 Rahoitustuotot ja -kulut	59
Sisäinen tarkastus.....	27	4.3 Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain.....	60
Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset	27	4.4 Korolliset velat.....	62
Tilikauden jälkeiset tapahtumat	28	4.5 Johdannais sopimukset.....	63
Hallituksen voitonjakoehdotus.....	28	4.6 Rahoitusriskien hallinta	64
Tunnusluvut	29	4.7 Vakuudet ja vastuusitoumukset	67
EPRA-TUNNUSLUVUT	36	5. Tuloverot	68
TILINPÄÄTÖS.....	41	5.1 Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero.....	68
Konsernin laaja tuloslaskelma.....	41	5.2 Laskennalliset verosaamiset ja -velat.....	69
		6. Muut tase-erät	70
		6.1 Vuokrasopimukset.....	70

6.2 Aineettomat hyödykkeet	72	5. Liiketoiminnan muut kulut	91
6.3 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	73	6. Rahoitustuotot ja -kulut	91
6.4 Pitkäaikaiset saamiset	74	7. Tilinpäätössiirrot	91
6.5 Lyhytaikaiset myyntisaamiset ja muut saamiset	74	8. Tuloverot	91
6.6 Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat	75	9. Aineettomat hyödykkeet	92
6.7 Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat	75	10. Aineelliset hyödykkeet	92
7. Muut liitetiedot	76	11. Sijoitukset	93
7.1 Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut	76	12. Pitkäaikaiset saamiset	93
7.2 Lähipiiritapahtumat	76	13. Lyhytaikaiset saamiset	93
7.3 Konsernin tytäryritykset, osakkuusyritykset ja yhteisjärjestelyt	78	14. Rahoitusarvopaperit	93
7.4 Tilikauden jälkeiset tapahtumat	85	15. Oma pääoma	94
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS	86	16. Pitkäaikainen vieras pääoma	94
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	86	17. Lyhytaikainen vieras pääoma	94
Emoyhtiön tase, FAS	87	18. Johdannaissopimukset	95
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS	88	19. Vakuudet ja vastuusitoumukset	95
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	89	20. Muut vastuut	95
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	90	21. Lähipiirin liiketapahtumat	95
1. Liikevaihto	90	Hallituksen ja toimitusjohtajan lausumat	96
2. Liiketoiminnan muut tuotot	90	TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET	97
3. Henkilöstökulut	90		
4. Suunnitelman mukaiset poistot	91		

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Kojamo Oyj lyhyesti

Kojamo Oyj tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Yhtiön visiona on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Missiomme mukaisesti luomme parempaa kaupunkiasumista pitkäjänteisesti keskiössä paras asiakaskokemus, osaava, energinen henkilöstö ja kestävä kehitys.

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

Panostamme yhä vahvemmin digitaalisiin palveluihin, asiakaskokemukseen ja yrityskulttuuriin. Tavoitteemme on olla erinomaisesta asiakaskokemuksesta tunnettu ja hyvää taloudellista tulosta tekevä asutussijoitusyhtiö.

Paras asiakaskokemus on meille yrityksenä tärkeä strateginen painopiste, siksi kehitämme jatkuvasti uusia asumisen ratkaisuja ja palveluita. Kuluttajabrändimme Lumo on asumisen brändimme, joka tarjoaa hyvää vuokra-asumista ja asumisen palveluita kasvukeskuksissa eri puolilla Suomea.

Strategia

Kojamon tehtävänä on luoda parempaa kaupunkiasumista. Yhtiön visiona on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.

Kojamon pitkän aikavälin strategiset painopisteet ovat paras asiakaskokemus, kasvu, operatiivinen erinomaisuus, vastuullisuus ja kestävä kehitys, osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä uusiutuminen digitalisaatoratkaisuin. Vallitsevan markkinatilanteen takia Kojamo on toistaiseksi pidättäytynyt uusista investointipäätöksistä keskittyen liikevaihdon kasvattamiseen olemassa olevassa asuntokannassa.

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

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

Tehokkaiden ja vastuullisten toimintatapojen toteuttaminen ja yritysvastuun johtaminen ovat kiinteä osa Kojamon liiketoimintaa. Kojamo tekee merkityksellistä työtä hyvän asumisen puolesta. Yhtiö kehittää jatkuvasti toimintaansa varmistaakseen kilpailukykyä. Kojamolla on kykyä ja intoa löytää entistä parempia rakentamisen ratkaisuja, asumisen palveluja, ekologisia innovaatioita ja keinoja tuottaa hyviä asiakaskokemuksia. Yhtiön energinen yrityskulttuuri luo työlle hyvän perustan.

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

Kojamon strategisista tavoitteista ja niiden saavuttamisesta kerrotaan lisää kohdassa *Strategian edistyminen ja tavoitteet*.

Yhteenveto tuloksesta 2024

- Liikevaihto kasvoi 2,3 prosenttia ja oli 452,4 (442,2) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 1,9 prosenttia ja oli 302,9 (297,2) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 66,9 (67,2) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli 26,3 (-112,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyi -134,0 (-295,4) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,8 (0,2) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,09 (-0,36) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) laski 11,4 prosenttia ja oli 148,2 (167,2) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tilikauden päättyessä 8,0 (8,0) miljardia euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli tilikaudella 91,5 (93,0) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 52,8 (190,7) miljoonaa euroa eli 11,7 (43,1) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 14,68 (14,67) euroa ja oman pääoman tuotto oli 0,6 (-2,4) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 2,0 (-0,4) prosenttia.

- Osakekohtainen EPRA NRV (nettovarallisuus) nousi 0,3 prosenttia ja oli 18,51 (18,45) euroa.
- Rakenteilla oli tilikauden päättyessä 119 (354) Lumo-asuntoa.
- Hallituksen ehdotus on, että osinkoa ei jaeta vuodelta 2024.

Kojamon omistuksessa oli tilikauden lopussa 40 973 (40 619) vuokra-asuntoa. Vuoden 2024 aikana valmistui 354 (1 450) asuntoa, myytiin 0 (73) sekä purettiin tai muuten muutettiin 0 (11) asuntoa.

Konsernin näkymät vuodelle 2025

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2025 edellisestä vuodesta 1–4 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2025 olevan 135–145 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja.

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

Näkymissä on otettu huomioon arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä. 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, säädosympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.

Säästöohjelma

Kojamo käynnisti elokuussa 2023 säästöohjelman, jonka toimenpiteillä tähdättiin yhtiön kannattavuuden säilyttämiseen ja luottoluokituksen turvaamiseen. Ohjelman avulla yhtiö tavoitteli vuodelle 2024 yhteensä noin 43 miljoonan euron säästöjä kuluissa ja investoinneissa, joista kulujen osuuden arvioitiin olevan noin 18 miljoonaa euroa.

Säästöohjelma toteutui suunnitelman mukaisesti. Ohjelman avulla saavutimme suunnitellut säästöt ja tehostimme toimintaamme vastaamaan muuttuneen toimintaympäristön haasteisiin. Onnistuimme turvaamaan luottoluokituksemme; Moody's vahvisti syksyllä pitävänsä ennallaan Kojamon luottoluokituksen Baa2, negatiivisin näkymin.

Vuoden aikana emme tehneet uusia investointipäätöksiä, ja keskitimme korjaustoimintamme tukemaan vuokrausta. Säästöohjelman myötä henkilöstöömme on tullut muutoksia, jotka ovat yhä voimassa. Kevään 2024 yhtiökokouksessa päätettiin, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaeta.

Keskeiset tunnusluvut

	2024	2023	Muutos %
Liikevaihto, M€	452,4	442,2	2,3
Nettovuokratuotto, M€ *	302,9	297,2	1,9
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	66,9	67,2	
Voitto/tappio ennen veroja, M€ *	26,3	-112,3	123,4
Käyttökate (EBITDA), M€ *	131,3	-39,9	429,5
Käyttökate liikevaihdosta, % *	29,0	-9,0	
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	266,2	255,1	4,3
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	58,8	57,7	
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ *	148,2	167,2	-11,4
FFO liikevaihdosta, % *	32,8	37,8	
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	149,0	167,2	-10,9
Sijoituskiinteistöt, M€	7 960,0	8 038,8	-1,0
Taloudellinen vuokrausaste, %	91,5	93,0	
Korollinen vieras pääoma, M€ *	3 827,9	3 600,4	6,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *	0,6	-2,4	
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *	2,0	-0,4	
Omavaraisuusaste, % *	43,2	44,5	
Loan to Value (LTV), % *	43,9	44,6	
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€	4 573,4	4 558,8	0,3
Bruttoinvestoinnit, M€ *	52,8	190,7	-72,3
Henkilöstö tilikauden lopussa	256	288	
Osakekohtaiset tunnusluvut, €	2024	2023	Muutos %
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta *	0,60	0,68	-11,8
Osakekohtainen tulos	0,09	-0,36	125,0
Osakekohtainen EPRA NRV	18,51	18,45	0,3
Osakekohtainen oma pääoma	14,68	14,67	0,1
Osinko/osake ¹⁾	-	-	-

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

¹⁾ 2024: Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

Kojamon toimieissa 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

%	2025E	2024E
BKT:n kasvu	1,6	-0,3
Työttömyys	8,4	8,3
Inflaatio	1,1	1,6

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 12/2024

Valtiovarainministeriön (VM) joulukuussa julkaiseman ennusteen mukaan maailmantalouden näkymät ovat varovaisen positiiviset, mutta niitä varjostavat merkittävät riskit. Kasvu on pysynyt melko vahvana kauppa- ja geopolittisista jännitteistä huolimatta. Yhdysvalloissa kasvu jatkuu, mutta tuleva kauppapolitiikka on riski koko maailmantaloudelle. Yhdysvalloissa vahva työllisyystilanne ylläpitää yksityistä kulutusta, vaikka erittäin nopea kasvu hidastuukin. Euroalueen talous on elpymässä, mutta Saksan teollisuuden ongelmat heikentävät kasvunäkymiä. Inflaation hidastuminen, reaalityulojen kasvu ja korkojen lasku tukevat euroalueen elpymistä.

Rahoitusmarkkinoiden tilanne on säilynyt vakaana erilaisista jännitteistä huolimatta. Markkinakorot ovat laskeneet keskuspankkien aloitettua rahapolitiikan keventämisen. Keskuspankkien odotetaan jatkavan ohjaukskorjojen alentamista kuluvana vuonna.

Suomen talous toipuu taantumasta. Vaikka bruttokansantuote jäi vuonna 2024 edellisvuotta hieman pienemmäksi, talous kääntyi kasvuun. Bruttokansantuotteen odotetaan kasvavan maltillisesti tulevina vuosina. Suomen viennin kasvu vauhdittuu etenkin palveluiden osalta, mutta euroalueen vaikea talouskasvu jarruttaa tavaravientä. Inflaatio on hidastunut, ja korot ovat laskeneet, minkä odotetaan kääntävän myös kulutuksen ja investoinnit kasvuun. Työllisyys on heikentynyt, ja työmarkkinoiden käänne on viivästynyt.

Toimialan toimintaympäristö

Toimialan avainluvut

	2025E	2024E
Aloitettut asunnot, kpl	20 000	17 000
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	7 500	2 000
Myönnetyt rakennusluvut vuositasona, kpl *	n/a	16 318
Rakennuskustannukset, muutos % **	n/a	0,3

* Rullaava 12 kk, marraskuu 2024, **2024E: rakennuskustannusindeksi, joulukuu 2024

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, syyskuu 2024; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto; Tilastokeskus, Rakennuskustannusindeksi

Rakennusteollisuus RT:n syyskuussa julkaiseman suhdannekatsauksen mukaan rakentaminen toipuu hitaasti. Vuonna 2025 asuntoaloitusmäärän odotetaan nousevan korkeintaan 20 000 asuntoon vapaarahoitteisen uudistuotannon käynnistyessä merkittävämmän vasta vuoden jälkimmäisellä puoliskolla.

Valtiovarainministeriö arvioi joulukuussa julkaisemassa ennusteessaan, että alkaneena vuonna asuntorakentaminen elpyy, kun korkojen lasku piristää asuntomarkkinoita. Asuntorakentamisen toipuminen on silti hidasta, sillä markkinoilla on edelleen paljon uusia asuntoja tarjolla. Markkinaehtoisen asuinrakentamisen aloitukset ovat vielä erittäin vähäisiä, ja asuntojen uudisrakentamista ylläpitää tällä hetkellä valtion tukema asuntorakentaminen. VM:n mukaan tällä hetkellä rakennetaan selvästi vähemmän kuin mitä pidemmän aikavälin tarve on.

Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön	Vuokralla asuvien	
	kasvuennuste, %	kotitalouksien osuus, %	
	2022–2040	2010	2023
Helsinki	22,4	47,1	50,5
Pääkaupunkiseutu ¹⁾	25,9	41,9	47,0
Helsingin seutu ²⁾	n/a	37,7	42,9
Jyväskylä	8,0	40,2	46,4
Kuopio	3,5	36,5	42,4
Lahti	-0,2	37,3	42,2
Oulu	9,6	36,7	43,6
Tampere	17,6	42,2	52,2
Turku	18,1	43,0	52,7
Muu Suomi	n/a	23,8	27,1

¹⁾ Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

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

MDI:n syyskuussa 2024 julkaiseman väestöennusteen mukaan väestönkasvu jatkuu merkittävästi lisääntyneen maahanmuuton tukemana ja keskittyy voimakkaasti suurimpiin kaupunkeihin. Viimeaikaista maahanmuuton nousua selittää Itä- ja Kaakkois-Aasiasta sekä Intian niemimaalta tulevan maahanmuuton määrän kasvu, mikä vahvistaa erityisesti työikäisen väestön kehitystä Helsingin seudulla. Maan sisäinen muuttoliike on palautunut pandemiaa edeltävälle uralleen, keskittäen väestöä suurille kaupunkiseuduille.

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 40 973 (40 619) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 8,0 (8,0) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 97,5 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.12.2024 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 86,6 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.

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 452,4 (442,2) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihtoa kasvatti erityisesti vuonna 2023 ja 2024 valmistuneet vuokra-asunnot noin 14,2 miljoonalla eurolla. Vuokrien ja vuokrausasteen kehitys heikensi liikevaihtoa noin 5,0 miljoonalla eurolla.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 302,9 (297,2) miljoonaan euroon, mikä vastaa 66,9 (67,2) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu 10,2 miljoonalla eurolla ja korjauskulujen lasku 5,2 miljoonalla eurolla sekä negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu 9,8 miljoonalla eurolla. Ylläpitojen kasvusta 0,6 miljoonaa euroa aiheutui kiinteistökannan kasvusta, 3,9 miljoonaa euroa lämmityksen ja veden kulujen kasvusta sekä 1,4 miljoonaa euroa kiinteistöverojen kasvusta. Lämmityskulujen kasvuun vaikutti erityisesti kylmä alkuvuosi.

Tulos ennen veroja oli 26,3 (-112,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -134,0 (-295,4) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,8 (0,2) miljoonaa euroa. Nettotulokseen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta vaikutti negatiivisesti tuottovaatimusten nousu -165,9 miljoonalla eurolla ja nettovuokratuottojen muutos -6,4 miljoonalla eurolla. Positiivisesti siihen vaikutti muut erät 38,3 miljoonalla eurolla, joista merkittävin osa oli rajoituksista vapautumisen vaikutusta. Käytetyt tuottovaatimukset ja muut syöttötiedot perustuvat markkinahavaintoihin ja parhaaseen saatavilla olevaan tietoon nykyisestä markkinasta. Tieto sisältää ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan näkemyksen. Tulos ennen veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta heikkeni 22,7 miljoonaa euroa ja oli 160,3 (183,1) miljoonaa euroa. Heikkeneminen johtui erityisesti vertailukauteen nähden kohonneista rahoitus- ja ylläpitokuluista.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -103,8 (-71,3) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 32,5 miljoonaa euroa suuremmat kuin vertailukaudella. Korkokulut kasvoivat vertailukaudesta 35,8 miljoonaa euroa, mikä johtui vertailukautta suuremmasta korollisen velan määrästä ja korkojen noususta. Lisäksi vertailukaudella rahoitustuottoihin kirjattiin takaisinostettujen joukkovelkakirjalainojen nimellisarvon ja niiden ostohintojen erotuksena 8,7 miljoonan euron voitto. Sijoitusten arvostusvoitot ja -tappiot olivat -0,1 (1,1) miljoonaa euroa ja johdannaisten realisoitumaton käyvän arvon muutos 0,7 (-0,9) miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 148,2 (167,2) miljoonaa euroa. FFO:n laskuun vaikutti erityisesti tilikaudella kasvaneet rahoitus- ja ylläpitokulut. Vertailukauden rahoitustuottoihin sisältyi joukkovelkakirjalainojen takaisinostosta saatu voitto.

Tase, rahavirta ja rahoitus

	31.12.2024	31.12.2023
Taseen loppusumma, M€	8 405,5	8 158,3
Oma pääoma, M€	3 629,2	3 625,9
Osakekohtainen oma pääoma, €	14,68	14,67
Omavaraisuusaste, %	43,2	44,5
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	0,6	-2,4
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	2,0	-0,4
Korollinen vieras pääoma, M€ ¹⁾	3 827,9	3 600,4
Loan to Value (LTV), %	43,9	44,6
Korkokate	2,6	3,6
Lainojen keskikorko, % ²⁾	3,0	2,4
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,7	2,8
Rahavarat, M€	333,6	15,0

¹⁾ Nettovelka 31.12.2024 oli 3 511,0 M€ ja 31.12.2023 3 585,5 M€

²⁾ Sisältää korkojohdannaiset

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. Kojamolla oli tilikauden lopussa rahavaroja 333,6 (15,0) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 24,9 (3,3) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli tilikauden lopussa käytössä 0,0 (39,7) miljoonaa euroa. Kojamolla on 375 miljoonan euron sitovat luottolimitit ja viiden miljoonan euron eisitova luottolimiitti, jotka olivat tilikauden lopussa käyttämättä. Lisäksi alla mainittu joulukuussa solmittu 50 miljoonan euron suuruinen laina oli tilikauden lopussa nostamatta.

Tilikauden aikana tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

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 saaduilla varoilla uudelleenrahoitettiin yhtiön vihreän rahoituksen viitekehyksen mukaisia projekteja.

Kojamo Oyj allekirjoitti maaliskuussa uuden 250 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun lainasopimuksen kolmen yhteistyöpankin kanssa. Laina on vakuudellinen, ja sen maturiteetti on 5 vuotta. Laina nostettiin kesäkuussa, ja se käytetään yhtiön olemassa olevien velkojen uudelleenrahoitukseen sekä konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin.

Kojamo Oyj allekirjoitti joulukuussa SMBC Bank EU AG:n kanssa uuden vakuudettoman 150 miljoonan euron suuruisen pitkäaikaisen luottosopimuksen. Rahoitusjärjestely koostuu 100 miljoonan euron suuruudesta valmiusluottolimitistä ja 50 miljoonan euron suuruudesta lainasta. Rahoitus käytetään konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin, ja sen marginaali on sidottu Kojamon tärkeimpiin vastuullisuustavoitteisiin.

Kojamon rahoitussopimukseen sisältyy rahoituskovenanteja. Näitä on kuvattu tarkemmin liitetiedossa 4.6.

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	31.12.2024	31.12.2023
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	8 038,8	8 150,2
Hankitut sijoituskiinteistöt	52,9	165,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	4,1	26,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-2,5	-12,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	4,2
Siirto rahoitusvaroista	0,0	-
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-134,0	-295,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	7 960,0	8 038,8

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli tilikauden lopussa 40 973 (40 619) kappaletta.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.12.2024. Käyvän arvon määrittämisen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli tilikauden lopussa noin 176 000 kem² (211 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli tilikauden päättyessä 153,0 (178,1) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

Asunnot	31.12.2024	31.12.2023
Asunnot, lkm	40 973	40 619
Keskineliövuokra, €/m ² /kk	17,95	17,81
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m ² /kk	17,98	17,74

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

Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 31.12.2024

%	Helsingin seutu	Tampereen seutu	Turun seutu	Oulu	Jyväskylä	Kuopion seutu	Lahden seutu	Muut
Jakauma asuntojen lukumäärän mukaan	62,7	9,6	5,2	5,4	5,0	4,1	3,5	4,5
Jakauma käyvän arvon mukaan	73,8	8,5	4,3	3,1	3,2	2,5	2,1	2,5

Lumo-vuokra-asunnot ovat myös vaivattomasti vuokrattavissa verkkokaupassamme.

Asuntovuokrauksen tunnusluvut

%	1-12/2024	1-12/2023
Taloudellinen vuokrausaste	91,5	93,0
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	29,7	29,5
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	-1,4	1,9
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon	1,5	1,6

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

Koko vuoden taloudellinen vuokrausaste oli 91,5 (93,0) prosenttia. Tilikauden päättyessä pe- ruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 0 (133) asuntoa.

Tietoja kiinteistöportfoliosta 31.12.2024

Alue	Asunnot, kpl	Liike- ja muut vuokrattavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾
Helsingin seutu	25 686	490	5 701,5	218	4 079	90,3
Tampereen seutu	3 949	111	656,9	162	3 168	94,1
Turun seutu	2 122	25	331,6	154	2 909	94,4
Muut	9 216	136	1 031,3	110	2 092	94,0
Yhteensä	40 973	762	7 721,2 ¹⁾	185	3 491	91,5
Muu			238,7 ²⁾			
Portfolio yhteensä	40 973	762	7 960,0			

¹⁾ Luvut liittyvät portfolion tuottoa tuottaviin omaisuuseriin, eli pois lukien käynnissä olevan uudistuotannon, konsernin omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistettut omaisuuserät

²⁾ Käynnissä olevan uudistuotannon, konsernin omistamien tonttien ja tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien sekä vuokrattujen tonttien (käyttöoikeusomaisuuserien) käypä arvo

³⁾ Taloudellinen vuokrausaste ei pidä sisällään liiketiloja ja muita vuokrattavia tiloja.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit

M€	31.12.2024	31.12.2023
Hankitut sijoituskiinteistöt *	48,1	159,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	4,1	26,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	4,2
Yhteensä	52,8	190,7
Korjaukset	24,1	29,3

* Ei sisällä vuokralle otettuja tontteja

Asunnot

Kappaletta	31.12.2024	31.12.2023
Asunnot tilikauden alussa	40 619	39 231
Myynnit	-	-73
Valmistuneet	354	1 450
Purettuja tai käyttötarkoituksen muutoksia	-	11
Asunnot tilikauden lopussa	40 973	40 619
Tilikaudella aloitetut	119	-
Rakenteilla tilikauden lopussa	119	354
Uudistuotannon esisopimukset	-	119

Tilikauden aikana ei ostettu eikä myyty yhtään asuntoa.

Kojamon rakenteilla olevista asunnoista 119 (354) sijaitsee Helsingissä. Tilikauden aikana valmistui yhteensä 354 (1 450) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat tilikaudella 4,1 (26,7) miljoonaa euroa ja korjaukset 24,1 (29,3) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	31.12.2024	31.12.2023
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	12,3	84,8
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	11,7	10,0
Yhteensä	24,0	94,9

Omistettut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	31.12.2024		31.12.2023	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Tontit	29,8	50	30,9	51
Tontit ja vanha asuinrakennus	50,4	59	74,5	93
Käyttötarkoituksen muutokset	72,8	67	72,8	67
Yhteensä *	153,0	176	178,1	211

* Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta

Strategian edistyminen ja tavoitteet

Strategiset tavoitteet

	2024	2023	2022	2021	2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	2,3	7,0	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	52,8	190,7	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	32,8	37,8	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	43,9	44,6	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	43,2	44,5	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositeluindeksi (NPS) *	54	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 käyttö pääoman muutosta (FFO), edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	31.12.2024		31.12.2023	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Uudistuotannon esisopimukset ¹⁾	-	-	24,7	-
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa ²⁾	-	-	4,2	5
Tonttien esisopimukset ja varaukset ²⁾	26,6	32	34,9	45

¹⁾ Sisältäen tontit

²⁾ Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 31.12.2024 oli 58 025 136 euroa ja osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa oli 247 144 399.

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

Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus FI4000312251.

Tietoa osakkeesta ja osakepääomasta

	2024	2023	2022
Osakepääoma tilikauden lopussa, €	58 025 136	58 025 136	58 025 136
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa	247 144 399	247 144 399	247 144 399
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	247 144 399	247 144 399	247 144 399
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	247 144 399	247 144 399	247 144 399

Kaupankäynti osakkeella

Kojamon osake on listattu Nasdaq Helsingin päälistalle.

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kaupapaikoilla. 1.1.–31.12.2024 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 170 (noin 215) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 70 (noin 70) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: Modular Finance).

Osakekurssin ja -vaihdon kehitys

	2024	2023	2022
Alin kurssi, €	8,70	7,41	11,62
Ylin kurssi, €	12,00	15,71	22,10
Keskikurssi, €	10,11	10,29	16,98
Päätöskurssi, €	9,39	11,90	13,80
Osakekannan markkina-arvo, 31.12., M€	2 320,7	2 941,0	3 410,6
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	81,9	103,8	86,5
Vaihto koko osakekannasta, %	33,2	42,0	35,0
Vaihdettuja osakkeita, M€	828,3	1 068,6	1 471,8

Omat osakkeet

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

Osinko

Yhtiökokous 16.3.2024 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö ei maksa tilikaudelta 2023 osinkoa.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli tilikauden lopussa 15137 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli tilikauden lopussa 52,7 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat tilikauden lopussa yhteensä 53,7 prosenttia Kojamon osakkeista.

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

Hallituksen valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 14.3.2024 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. Valtuus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2025 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 30.6.2025 asti.

Hallitus ei ole käyttänyt valtuutuksia.

Liputusilmoitukset

Kojamo ei tilikauden aikana vastaanottanut arvopaperimarkkinalain mukaisia ilmoituksia omistussuuden muutoksista Kojamon osakkeissa.

Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Kojamon johdon liiketoimet vuodelta 2024 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/uutiset-ja-tiedotteet/>.

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvalta yhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 63 876 (57 783) osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvalta yhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 57 532 (163 115) osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,05 (0,09) prosenttia.

Osakkeenomistus

Kojamo Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 15137 kappaletta, joista 10 suurinta ovat (osakeluettelotilanne 31.12.2024):

10 suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2024

Osakkeenomistaja	Osakkeet,	
	kpl	%-osuus
Heimstaden Bostad AB	49 389 283	19,98
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	20 537 814	8,31
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	19 362 375	7,83
Teollisuusliitto ry	15 788 503	6,39
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	10 914 417	4,42
Ammattiliitto PRO ry	4 904 150	1,98
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	3 946 000	1,60
Rakennusliitto ry	3 868 575	1,57
OP-Suomi -sijoitusrahasto	2 141 973	0,87
Valtion Eläkerahasto	1 900 000	0,77
Muut	114 391 309	46,29
Yhteensä	247 144 399	100,00

Jakauma osakemäärän mukaan

Osakkeita	Omistajia	%-osuus	Osakemäärä	% osakemäärästä
1 – 100	7 704	50,90	303 354	0,12
101 – 500	4 898	32,36	1 280 064	0,52
501 – 1 000	1 284	8,48	976 335	0,40
1 001 – 5 000	958	6,33	2 030 077	0,82
5 001 – 10 000	121	0,80	892 728	0,36
10 001 – 50 000	87	0,57	1 919 405	0,78
50 001 – 100 000	22	0,15	1 565 454	0,63
100 001 – 500 000	29	0,19	6 128 915	2,48
500 001 –	34	0,22	232 048 067	93,89
Yhteensä	15 137	100,00	247 144 399	100,00

Omistusrakenne

	Osake- määrä	%-osuus osakkeista
Osakkeenomistajat		
Julkisyhteisöt	46 251 613	18,71
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	72 088 511	29,17
Kotitaloudet	5 433 271	2,20
Yritykset	3 810 676	1,54
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	47 838 495	19,36
Ulkomaat	71 721 833	29,02
Yhteensä	247 144 399	100,00
Hallintarekisteröidyt	80 865 344	32,72

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 14.3.2024 vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2023 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Lisäksi yhtiökokous päätti, että osinkoa ei vuodelta 2023 makseta, hallituksen jäsenten lukumäärästä, palkkioista ja kokoonpanosta sekä tilintarkastajan valinnasta ja palkkiosta. Yhtiökokous hyväksyi hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen palkitsemisraportin vuodelta 2023 sekä heitä koskevan palkitsemispolitiikan. 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-2024>.

Hallitus ja tilintarkastajat

Kojamon hallituksen jäsenet ovat Mikael Aro (puheenjohtaja), Mikko Mursula (varapuheenjohtaja), Kari Kauniskangas, Anne Koutonen, Veronica Lindholm, Andreas Segal ja Annica Ånäs. 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), Mikko Mursula, Andreas Segal ja Annica Ånäs. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Kari Kauniskangas (puheenjohtaja), Mikael Aro ja Veronica Lindholm.

Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 13.9.2024. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Christian Fladeland, toinen toimitusjohtaja (Co-CEO), Heimstaden AB; Jouko Pölonen, 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 18.12.2024.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana toimi 7.10.2024 asti Jani Nieminen (DI, MBA). Yhtiön hallitus nimitti 7.10.2024 Kojamon väliaikaiseksi toimitusjohtajaksi yhtiön talousjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen, Erik Hjeltin (oikeustieteen lisensiaatti, EMBA).

Yhtiö julkaisi 28.11.2024 pörssitiedotteen, jossa kerrottiin, että Kojamo Oyj:n hallitus on nimitänyt Reima Rytsölän (VTM) Kojamon toimitusjohtajaksi. Hän aloittaa tehtävässään viimeistään 1.6.2025.

Johtoryhmä

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

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 2024 lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 256 (288) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 245 (271) ja määräaikaisessa 11 (17). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 276 (315). Keskimääräinen työsuhteen pituus oli 9,5 (9,3) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2024 oli 17,6 (11,8) prosenttia. Kesätyöntekijöitä palkattiin vuonna 2024 noin 35 henkilöä.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 17,4 (18,8) 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 strategiaan tavoitteisiin. Katsauskauden lopussa käynnissä on kolme ansaintajaksota: 2022–2024, 2023–2025 ja 2024–2026.

Kojamon hallitus päätti 15.2.2024 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksosta 2024–2026. Ansaintajakson mahdolliset palkkiot perustuvat liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO), pitkän aikavälin Investment Grade -luottoluokituksen ja asuntokohtaiseen CO₂-päästövähennystavoitteeseen vuosille 2024–2026. Ansaintajaksolta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 214 200 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 480 018 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä osa maksetaan Kojamon osakkeina ja osa rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2024 palkitsemisraportista.

Kojamon hallitus päätti 15.2.2024 uudesta rajoitetusta osakepalkkio-ohjelmasta (RSP) vuosille 2024–2026. Sitouttavaa osakepalkkio-ohjelmaa käytetään yhtiön hallituksen päättämässä erityistilanteissa. Ohjelma koostuu vuosittain alkavista enintään kolmen vuoden mittaisista sitouttamisjaksoista, joihin osallistuvilla henkilöillä on mahdollisuus saada kiinteä määrä osakkeita pitkän aikavälin kannustin- ja sitouttamispalkkiona.

2024–2026 sitouttamisjakso päättyy vuoden 2026 lopussa ja mahdollinen palkkio maksetaan jakson päättymistä seuraavana vuonna yhtiön osakkeina. Sitouttamisjakson osalta luovutettavien osakkeiden enimmäismäärä on 65 000 osaketta.

Rajoitettu osakepalkkio-ohjelma (RSP) ei ole ollut käytössä vuonna 2024.

Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys

Taksonmiaraportointi

Taksonomia eli kestävien taloudellisten toimintojen luokittelujärjestelmä on osa EU:n kestävä rahoituksen sääntelyä. Olemme vuodesta 2021 lähtien raportoineet vapaaehtoisesti liike-toimintamme EU-taksonomiakelpoisuudesta ja vuodesta 2022 lähtien taksonomiamukaisuudesta. Toimintakertomuksessa esitetyt taksonomiatiedot eivät kuulu varmennuksen ja tilintarkastuksen piiriin. Kestävyysraportointidirektiivin voimaantulo aiheuttaa muutoksia Kojamon vuoden 2025 toimintakertomukseen. Kojamo raportoi direktiivin mukaiset kestävyystiedot ensimmäisen kerran osana vuoden 2025 toimintakertomusta vuonna 2026. Direktiivin myötä kestävyystiedot tulevat pakollisen rajatun varmennuksen piiriin.

Olemme arvioineet taksonomiakelpoisuuttamme Euroopan komission delegoiduissa asetuksissa esitettyjen taloudellisten toimintojen kuvausten perusteella. Meillä ei ole ydinenergiaan tai fossiilisiin maakaasuihin liittyvää toimintaa. Taksonomiamukaisuusarviointimme perustuu tunnistettuihin taksonomia-asetuksessa kuvattuihin toimialakohtaisiin teknisiin arviointikriteereihin sekä ei merkittävää haittaa -kriteereihin.

EU-taksonomian sisältämistä seitsemästä kiinteistö- ja rakentamisalan taloudellisesta toiminnasta EPRA:n (European Public Real Estate Association) ohjeistuksen (EU Taxonomy Alignment in Listed Real Estate, Nov 2023 Edition) mukaisesti olennainen liiketoiminnallemme on vain 7.7 (Rakennusten hankinta ja omistaminen), kun tarkastellaan ilmastonmuutokseen liittyviä tavoitteita. Neljän ympäristötavoitteen osalta – vesivarojen ja merten luonnonvarojen kestävä käyttö ja suojeleminen, siirtyminen kiertotalouteen, ympäristön saastumisen ehkäiseminen ja vähentäminen, luonnon monimuotoisuuden ja ekosysteemien suojeleminen ja ennallistaminen – EPRA toteaa, että vain kiertotalouteen liittyvät tavoitteet ovat relevantteja kiinteistösektorilla. EPRA ei kuitenkaan yhdistä taksonomiassa määriteltyä viittä kiertotaloustoimintaa rakennusten hankintaan ja omistamiseen.

Olemme tulkinneet, että taksonmiaraportointimme tulee kattaa toiminta 7.7 (Rakennusten hankinta ja omistaminen) ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen osalta. Olemme arvioineet merkittävimmäksi ympäristötavoitteeksemme ilmastonmuutoksen hillinnän ja siksi taksonomiamukaisuusraportointimme vuodelta 2024 kattaa rakennusten hankinnan ja omistamisen ilmastonmuutoksen hillinnän merkittävän edistämisen näkökulmasta. Olemassa oleva portfolio muodostaa suurimman osan liiketoiminnastamme.

Ilmastonmuutoksen hillinnän merkittävän edistämisen teknisissä kriteereissä olemassa olevat kiinteistöt jaetaan rakentamisajankohdan mukaan kahteen eri kategoriaan: kiinteistöihin, jotka on rakennettu ennen 31.12.2020, ja kiinteistöihin, jotka on rakennettu 31.12.2020 jälkeen. EPRA:n ohjeistuksen mukaisesti olemme käyttäneet rakennusluvan lainvoimaistumisen ajankohtaa määrittämään sen, onko kiinteistö rakennettu ennen vai jälkeen 31.12.2020.

Kiinteistöihin, jotka on rakennettu ennen 31.12.2020, sovelletaan taksonomiavaatimusten energiatehokkuuskriteeriä, jonka mukaan kiinteistön energialuokan tulee olla A tai kiinteistön tulee edustaa kansallista 15 prosentin parhaimmista primäärienergian kulutuksella tarkasteltuna. Olemme käyttäneet 15 prosentin parhaimmiston määrittämiseen E-luvun raja-arvoa 122, viitaten Rakli ry:n kesäkuussa 2024 päivittämään rakennuskannan 15 prosentin parhaimmiston primäärienergian kulutuksen määrittely -selvitykseen. Niiden kiinteistöjen osalta, jotka on rakennettu ennen 31.12.2020, olemme raportoineet taksonomiamukaisiksi kiinteistöt, joiden energialuokka on A, tai joiden E-luku on 122 tai alle.

Kiinteistöihin, jotka on rakennettu 31.12.2020 jälkeen, sovelletaan kriteeriä, joka määrittää energiatehokkuuden vähintään 10 prosenttia alhaisemmaksi primäärienergian kulutuksella tarkasteltuna kuin lähes nollaenergiatalojen kynnyisarvo. Tämä asettaa E-luvun raja-arvoksi 81. Niiden kiinteistöjen osalta, jotka on rakennettu 31.12.2020 jälkeen, olemme raportoineet taksonomiamukaisiksi kiinteistöt, joiden E-luku on 81 tai alle, ja jotka ovat kooltaan 5 000 m² tai alle.

Ilmastonmuutoksen hillinnän ei merkittävää haittaa -kriteeri täyttyy, mikäli kiinteistölle on tehty ilmatoriskikartoitus. Olemme toteuttaneet taksonomiavaatimusten mukaiset kiinteistökohtaiset ilmatoriskikartoitukset 75 prosentille yllä mainitut merkittävän edistämisen vaatimukset täyttävistä kiinteistöistä. Vuoden 2024 aikana päivitimme kiinteistökohtaisia ilmatoriskikartoituksia huomioimalla uusimmat hulevesitulvaennusteet. Päivityksen jälkeenkin nykyhetken riskit hulevesien osalta pysyivät alhaisella tasolla. Ilmatoriskikartoitusten perusteella vain muutamassa yksittäisessä kiinteistössä todettiin olevan nykyhetkellä keskitason riski ilmastonmuutokseen liittyen. Nämä riskit liittyivät helleaaltoihin ja tulviin. Keskipitkällä aikavälillä noin kolmasosassa tarkastelluista kiinteistöistä todettiin olevan keskitason riski. Nämä liittyivät pääosin hulevesiin ja helleaaltoihin. Yhdessäkään kohteessa ei ollut korkeita riskejä edes pitkällä aikavälillä. Kiinteistökohtaisissa riskikartoituksissa käytettiin RCP2.6- ja RCP8.5-skenarioita. Tulemme jatkamaan ilmatoriskiarvioiden tekemistä kiinteistöillemme sekä laatimaan ilmatoriskikartoituksessa havaituille riskeille sopeutumistoimenpide-ehdotukset riskien hallitsemiseksi ja mahdollisten vahinkojen minimoimiseksi.

Merkittävän ympäristötavoitteen edistämisen ja ei aiheuta merkittävää haittaa -kriteerien täytymisen lisäksi taksonomiamukaisuus edellyttää vähimmäistason suojatoimien täyttymistä, joita olemme arvioineet konsernitason. Merkittävimmät suojatoimiin liittyvät politiikat ja periaatteet ovat Kojamon liiketoimintaperiaatteet ja liiketoimintaperiaatteet toimittajille. Käytösämme ovat myös prosessit verotusta, korruption ja lahjonnan vastaista toimintaa sekä oikeudenmukaista kilpailua koskien.

Raportoimme liikevaihdon, pääomamenot ja operatiiviset kulut yllä kuvatuin mukaisesti kohteista, jotka ovat olleet omistuksessamme 2024. Pääomamenot sisältävät kaikki ajanmukais-tamisinvestoinnit ja monipuoliset perusparannukset, jotka kohdistuvat taksonomiamukaisiin kiinteistöihin sekä peruskorjaus- ja energiainvestoinnit muihin kuin taksonomiamukaisiin kiinteistöihin niiltä osin, kun ne edistävät taksonomiamukaisuuden saavuttamista.

Taksonomian mukaisten toimintojen osuus liikevaihdosta

Tilikausi 2024			Merkittävän edistämisen kriteerit							Ei merkittävää haittaa-kriteerit (DNHS)									
Taloudelliset toiminnot	Koodi	Liikevaihto	Osuus liikevaihdosta	Ilmastonmuutoksen hillintä	Ilmastonmuutokseen sopeuttaminen	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus	Ilmastonmuutoksen hillintä	Ilmastonmuutokseen sopeuttaminen *	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus	Vähimmäistason suojaustoimet	Luokitusjärjestelmän mukainen osuus liikevaihdosta, 2023	Luokka (mahdollistava toiminta)	Luokka (siirtymätoiminta)
A. Luokitusjärjestelmäkelpoiset toiminnot																			
A.1 Ympäristön kannalta kestävät (luokitusjärjestelmän mukaiset) toiminnot																			
Rakennusten hankinta ja omistaminen	7.7	135,6	30,0	K	E	E/S	E/S	E/S	E/S	K	K	K	K	K	K	K			
Ympäristön kannalta kestävästä (luokitusjärjestelmän mukaisista) toiminnoista saatu liikevaihto (A.1)	135,6	30,0	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	K	K	K	K	K	K	K			
josta mahdollistavat toiminnot	135,6	30,0	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	K	K	K	K	K	K	K			
josta siirtymätoiminnot																			
A.2 Luokitusjärjestelmäkelpoiset muttei ympäristön kannalta kestävät (muut kuin luokitusjärjestelmän mukaiset) toiminnot																			
				KEL;	KEL;	KEL;	KEL;	KEL;	KEL;										
				E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL										
Rakennusten hankinta ja omistaminen	7.7	317,8	70,2	KEL	KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL										
Luokitusjärjestelmäkelpoisista mutta ei ympäristön kannalta kestävästä (muista kuin luokitusjärjestelmän mukaisista) toiminnoista saatu liikevaihto (A.2)	317,8	70,2	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %										
A. Luokitusjärjestelmäkelpoisista toiminnoista saatu liikevaihto (A.1 + A.2)	453,4	100,2	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %										
B. Ei-luokitusjärjestelmäkelpoiset toiminnot																			
Ei-luokitusjärjestelmäkelpoisista toiminnoista saatu liikevaihto	-1,0	-0,2																	
Yhteensä (A + B)	452,4	100,0																	

* Ilmatoriskikartoitusten kattavuus 75 %

E/S = Ei sovelleta; KEL = Kelpoinen; E/KEL = Ei kelpoinen

Taksonomian mukaisten toimintojen osuus pääomainvestoinneista

Tilikausi 2024				Merkittävän edistämisen kriteerit						Ei merkittävää haittaa-kriteerit (DNSH)									
Taloudelliset toiminnot	Koodi	Pääomainvestoinnit	Pääomainvestointien osuus	Ilmastonmuutoksen hillintä	Ilmastonmuutokseen sopeuttaminen	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus	Ilmastonmuutoksen hillintä	Ilmastonmuutokseen sopeuttaminen *	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus	Vähimmäistason suojaustoimet	Luokitusjärjestelmän mukainen osuus po-investoinneista, 2023	Luokka (mahdollistava toiminta)	Luokka (siirtymätoiminta)
A. Luokitusjärjestelmäkelpoiset toiminnot																			
A.1 Ympäristön kannalta kestävät (luokitusjärjestelmän mukaiset) toiminnot																			
Rakennusten hankinta ja omistaminen	7.7	7,7	63,3	K	E	E/S	E/S	E/S	E/S	K	K	K	K	K	K	K			
Ympäristön kannalta kestävien (luokitusjärjestelmän-mukaisten) toimintojen pääomamenot (A.1)	7,7	63,3	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	K	K	K	K	K	K	K			
josta mahdollistavat toiminnot	7,7	63,3	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	K	K	K	K	K	K	K			
josta siirtymätoiminnot																			
A.2 Luokitusjärjestelmäkelpoiset muttei ympäristön kannalta kestävät (muut kuin luokitusjärjestelmän mukaiset) toiminnot																			
				KEL;	KEL;	KEL;	KEL;	KEL;	KEL;										
				E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL										
Rakennusten hankinta ja omistaminen	7.7	4,4	36,2	KEL	KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL										
Luokitusjärjestelmäkelpoisten mutta ei ympäristön kannalta kestävien (muiden kuin luokitusjärjestelmän mukaisten) toimintojen pääomamenot (A.2)	4,4	36,2	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %										
A. Luokitusjärjestelmäkelpoisten toimintojen pääomamenot (A.1 + A.2)	12,0	99,5	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %										
B. Ei-luokitusjärjestelmäkelpoiset toiminnot																			
Ei-luokitusjärjestelmäkelpoisten toimintojen pääomainvestoinnit	0,1	0,5																	
Yhteensä (A + B)	12,0	100,0																	

* Ilmatoriskikartoitusten kattavuus 75 %

E/S = Ei sovelleta; KEL = Kelpoinen; E/KEL = Ei kelpoinen

Taksonomian mukaisten toimintojen osuus toimintamenoista

Tilikausi 2024			Merkittävän edistämisen kriteerit							Ei merkittävää haittaa-kriteerit (DNSH)									
Taloudelliset toiminnot	Koodi	Toimintamenot	Osuus toimintamenoista	Ilmastonmuutoksen hillintä	Ilmastonmuutokseen sopeuttaminen	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus	Ilmastonmuutoksen hillintä	Ilmastonmuutokseen sopeuttaminen *	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus	Vähimmäistason suojaustoimet	Luokitusjärjestelmän mukainen osuus toimintamenoista, 2023	Luokka (mahdollistava toiminta)	Luokka (siirtymätoiminta)
A. Luokitusjärjestelmäkelpoiset toiminnot																			
A.1 Ympäristön kannalta kestävät (luokitusjärjestelmän mukaiset) toiminnot																			
Rakennusten hankinta ja omistaminen	7.7	39,7	25,3	K	E	E/S	E/S	E/S	E/S	K	K	K	K	K	K	K			
Ympäristön kannalta kestävien (luokitusjärjestelmän- mukaisten toimintojen toimintamenot (A.1))	39,7	25,3	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	K	K	K	K	K	K	K			
josta mahdollistavat toiminnot	39,7	25,3	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	K	K	K	K	K	K	K			
josta siirtymätoiminnot																			
A.2 Luokitusjärjestelmäkelpoiset muttei ympäristön kannalta kestävät (muut kuin luokitusjärjestelmän mukaiset) toiminnot																			
				KEL;	KEL;	KEL;	KEL;	KEL;	KEL;										
				E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL										
Rakennusten hankinta ja omistaminen	7.7	116,6	74,1	KEL	KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL										
Luokitusjärjestelmäkelpoisten mutta ei ympäristön kannalta kestävien (muiden kuin luokitusjärjestelmän- mukaisten) toimintojen toimintamenot (A.2)	116,6	74,1	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %										
A. Luokitusjärjestelmäkelpoisten toimintojen toimintamenot (A.1 + A.2)	156,3	99,4	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %										
B. Ei-luokitusjärjestelmäkelpoiset toiminnot																			
Ei-luokitusjärjestelmäkelpoisten toimintojen toimintamenot		1,0	0,6																
Yhteensä (A + B)	157,3	100,0																	

* Ilmatoriskikartoitusten kattavuus 75 %

E/S = Ei sovelleta; KEL = Kelpoinen; E/KEL = Ei kelpoinen

Vastuullisuusohjelma

Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strategisista painopistealueista. Vastuullisuusohjelmamme perustuu olennaisuusmäärittelyyn, ja se ulottuu läpi liiketoimintojen. Vastuullisuusohjelmalla ohjaamme ja kehitämme vastuullisuustyötämme systemaattisesti olennaisena osana liiketoimintaamme. Vastuullisuusohjelmamme asettaa painopisteet, pitkän ja lyhyen aikavälin tavoitteet sekä suorituskyvyn mittarit vastuullisuustyöllemme.

Vastuullisuusohjelmamme painopistealueet ovat

- kestävien kaupunkien rakentaja,
- paras asiakaskokemus,
- osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä
- vastuullinen yrityskansalainen.

Vastuullisuusohjelmamme perustana ovat liiketoimintamme pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen, kestävä ja vastuullinen toimintamme sekä läpinäkyvä vastuullisuusviestintä ja -raportointi.

Vastuullisuuden johtaminen

Vastuullisuustyötämme ohjaavat strategiamme, arvomme, toimintaperiaattemme sekä vastuullisuusohjelmamme. Yhtiön hallitus tekee vastuullisuutta koskevat strategiset linjaukset ja päätökset. Toimitusjohtaja vastaa hallituksen linjausten toimeenpanosta ja valvoo konsernin johtoryhmän avustuksella hallituksen päätösten mukaisesti vastuullisuuden toteutumista osana liiketoimintaa. Johtoryhmätasolla vastuullisuusasioista vastaa omistamisesta ja sijoittamisesta vastaava liiketoimintajohtaja. Vastuullisuuspäällikkö vastaa yhtiön vastuullisuusasioista ja niiden kehityksestä, vastuullisuusraportoinnista sekä tukee yhtiön liiketoimintayksiköitä vastuullisuuskysymysten asiantuntijana. Vastuullisuuspäällikkö raportoi omistamisesta ja sijoittamisesta vastaavalle liiketoimintajohtajalle. Liiketoimintajohtajat huolehtivat omiin vastualueisiinsa liittyvistä toimista vastuullisuusohjelman toimeenpanossa. Vastuullisuustavoitteet kuuluvat olennaisena osana liiketoimintojemme toimintasuunnitelmiin ja tavoitteisiin. Konsernin johtoryhmä toimii vastuullisuuden ohjausryhmänä.

Kestävien kaupunkien rakentaja

Tärkeimmät politiikat, periaatteet, sitoumukset, ohjelmat

Yhtiön strategia, yhtiön arvot, liiketoimintaperiaatteet, YK:n kestävän kehityksen tavoitteet, kiinteistöalan vapaaehtoinen energiatehokkuussopimus vuosille 2017–2025, WWF Green Office, due diligence investointipäätöksissä

Keskeisimmät tavoitteet, mittarit ja toteuma

Tähtäämme kiinteistökantamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä

- Mittari 1: Kiinteistöportfolion hiilijalanjälki, toteuma 2024: 26 006 t CO₂e
- Mittari 2: Kiinteistöportfolion hiilijalanjälki, toteuma 2024: 0,6 t CO₂e/asunto

Kiinteistökantamme kiinteistösähkö on sataprosenttisesti hiilineutraalia

- Mittari: Hiilineutraalin sähkön osuus kiinteistösähkön kokonaiskulutuksesta, toteuma 2024: 100 %

Kaikki omat uudishankkeemme, joiden suunnittelu on alkanut 1.1.2021 alkaen, toteutetaan E-luvultaan ≤ 80

- Mittari 1: Oman tonttivarannon rakentamisen aloitukset, joiden E-luku ≤ 80, toteuma 2024: n/a
- Mittari 2: Tilikautena valmistuneet oman tonttivarannon asunnot, joiden E-luku ≤ 80, toteuma 2024: n/a

Liiketoimintamme vastuullisuus perustuu siihen, että investoimme kasvukeskuksiin, hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja palveluiden äärelle. Kiinteistöjemme ylläpidossa ja kaikissa investoinneissamme uudistuotannosta peruskorjauksiin tavoittelemme energiatehokkuuden parantamista, hiilijalanjäljen pienentämistä ja kiertotalouden edistämistä.

Tavoitteenamme on saavuttaa hiilineutraali energiankäyttö kiinteistöissämme vuoteen 2030 mennessä. Olemme laatineet tiekartan, joka sisältää toimenpiteet tavoitteen saavuttamiseksi. Ensisijaiset päästövähennyskeinot ovat ajanmukaistaminen, korjaushankkeet ja energiajohtaminen. Näiden lisäksi teemme erillisinvestointeja muun muassa maalämpöjärjestelmiin ja muuhun uusiutuvaan energiantuotantoon. Uudistuotannolla on myös vaikutusta portfolion suhteellisten CO₂-päästöjen pienentämisessä. Tarkastelemme tiekartan linjauksia, tavoitteita sekä toteutettavia toimenpiteitä järjestelmällisesti osana vuosisuunnittelua ja budjetointia.

Vuosittainen tavoitteemme hiilidioksidipäästöjen vähentämiseksi koko kiinteistöportfoliossamme on viisi prosenttia (mittarina t CO₂e/asunto). Vuoden 2024 osalta CO₂-päästövähennys oli -22,9 prosenttia. Oleellimmat ajurit vähennyksen saavuttamiseksi olivat maalämpöprojektien valmistuminen vuoden 2024 alussa, tekoälyä hyödyntävän energianhallintajärjestelmän käyttöönotto sekä kaukolämpöyhtiöiden päästöjen pientyminen uusiutuvien energialähteiden käytön kasvaessa.

Tavoitteenamme on laskea kiinteistöjen energiankäytön kokonaiskulutusta ja päästöjä. Ohjaamme 74,0 prosenttia asuntojemme lämmitystä älykkäillä optimointijärjestelmillä. Vuonna 2024 otimme käyttöön tekoälyä hyödyntävän energianhallintajärjestelmän, joka tarjoaa ajantasaista tietoa päätöksenteon tueksi ja nopeuttaa reagoimista kulutuspoikkeamiin. Käytännössä koko kiinteistökantamme lämpenee kaukolämmöllä. Koko kiinteistökantamme kiinteistösähkö tuotetaan sataprosenttisesti hiilineutraaleilla energialähteillä.

Tavoitteemme on energiatehokkuuden parantaminen 30 prosentilla peruskorjauksien yhteydessä. Vuonna 2024 jatkoimme investointeja kiinteistökantamme korjauksiin ja ajanmukaistamiseen yhteensä 28,2 (56,0) miljoonalla eurolla. Peruskorjauskohteita valmistui kolme kappaletta; Helsingissä, Jyväskylässä ja Oulussa. Kiinteistökantamme energiatehokkuutta parannettiin peruskorjauksissa lisäeristämällä sekä lämmöntalteenottoratkaisuilla. Muun kiinteistökannan energiatehokkuutta parannettiin optimoimalla kiinteistöjen energiankäyttöä säätötoimenpitein sekä uusimalla lämmityksen optimointiratkaisu 100 kohteessa. Vuonna 2023 aloitamistamme maalämpöprojekteista kaikki seitsemän kohdetta valmistuivat kevään 2024 aikana. Lisäksi vuoden 2024 aikana suunniteltiin valmiiksi maalämpötoteutukset seuraavaan viiteen kohteeseen ja hankkeen kilpailutus käynnistyi joulukuussa.

Paras asiakaskokemus

Tärkeimmät politiikat, periaatteet, sitoumukset, ohjelmat

Yhtiön strategia, yhtiön arvot, liiketoimintaperiaatteet, YK:n kestävän kehityksen tavoitteet, Asiakkaan silmin -ohjelma, whistleblowing-ilmoitusmenettely, asukastyytyväisyyskyselyt

Keskeisimmät tavoitteet, mittarit ja toteuma

Vuoden 2024 loppuun mennessä 90 prosenttia kotitalouksistamme hyödyntää My Lumo -palvelua

- Mittari 1: Osuus kotitalouksista, jotka hyödyntävät My Lumo -palvelua, toteuma 2024: 89 %
- Mittari 2: Osuus asiakkaista, jotka hyödyntävät My Lumo -palvelua, toteuma 2024: 88 %

Parannamme kiinteistöjemme jätteiden kierrätysastetta 55 prosenttiin vuoden 2024 loppuun mennessä

- Mittari: Kiinteistöportfolion jätteiden kierrätysaste, toteuma 2024: 28 %

Edistämme asumisen yhteisöllisyyttä esimerkiksi aktiivisten Lumo-tiimien avulla

- Mittari: Lumo-tiimien lukumäärä ja osuus kaikista kiinteistöistä, toteuma 2024: 298 kpl ja 39 %

Vuoden 2025 loppuun mennessä kaikissa kiinteistöissämme on mahdollisuus yhteiskäyttökulkuneuvoon

- Mittari: Osuus kiinteistöistä, joissa mahdollisuus yhteiskäyttökulkuneuvoon, toteuma 2024: 100 %

Teemme pitkäjänteistä työtä vastuullisemman ja paremman kaupunkiasumisen eteen. Tarjoamme asiakkaillemme parhaan asumisen asiakaskokemuksen: turvallista, vaivatonta ja vastuullista asumista sekä parhaita asumisen palveluita. Pää tavoitteemme on tyytyväinen asukas ja suosittehalukkuuden kasvattaminen. Asukastyytyväisyyttä mittaamme suosittehalukkuudella (NPS), joka vuonna 2024 oli 54. Suosittehalukkuuden parantuminen on seurausta muun muassa asukasilmoitusten läpimenoaikojen nopeutumisesta sekä entistä tiiviimmästä kumppanijohtamisesta.

Kaikki vapaat asuntomme ovat vuokrattavissa Lumo-verkkokaupasta, jossa asuntojen esittelysivuilla tarjoamme tietoa myös vastuullisuuskäytön huomioimisesta. Verkkokaupan matka-aikahaun avulla Helsingin seudun liikenteen (HSL) alueelta asuntoa etsivät asiakkaat voivat löytää kodin, josta on helppo matkustaa itselle tärkeisiin kohteisiin julkista liikennettä hyödyntäen halutulla aikasäteellä. Kestävän kehityksen arvot näkyvät My Lumo -palvelun kauppapaikalla, josta asukkaat voivat hankkia erilaisia asumiseen liittyviä lisäpalveluja, kuten yhteiskäyttöautopalvelun. Olemme räätälöineet asukkaillemme hiilijalanjälkitestin, ja asukkailla on myös mahdollisuus ostaa palvelun, jonka avulla he voivat nollata lämmityksen hiilijalanjäljen. Otamme huomioon sähköistyvän autokannan vaatimukset kaikissa uudiskohteissamme, ja lisäämme jatkuvasti latausmahdollisuuksia nykyisissä kohteissa kysyntään perustuen.

Vuoden 2024 aikana aloitimme tekemään Lumo-verkkokauppaan saavutettavuusparannuksia, jotta verkkokauppa olisi helppokäyttöinen kaikille käyttäjille, myös liikunta- ja näkörajoitteisille. Saavutettavuutta seuraamme neljän periaatteen mukaan: havaittavuus, hallittavuus, ymmärrettävyys ja toimintavarmuus.

Lumo-verkkokaupastamme on voinut vuokrata asunnon täysin digitaalisesti jo vuodesta 2015 lähtien. Vuokratun asunnon asuntoesittelyn varaukset on kuitenkin edelleen varattu asiakkaalle soittamalla. Vuoden 2024 aikana aloitimme digitaalisen vuokrauspolun, jossa asiakas varaa asuntoesittelyn itse vuokrauksen päätteeksi. Tällä mahdollistamme asiakkaalle entistä sujuvamman kokemuksen vuokrauksesta.

Alkuvuodesta jatkoimme My Lumo -palvelun kehittämistä ja teimme käytettävyystudkimuksen, johon osallistui yli 600 asukasta. Tutkimuksella varmistimme, että tehdyt käyttöliittymäuudistukset veivät My Lumo -palvelua oikeaan suuntaan aiempaa helppokäyttöisemmäksi ja sujuvammaksi käyttöä. Tutkimuksen pohjalta uudistimme My Lumo -palvelun vuokranmaksusivua ja lisäsimme vuokranmaksuun liittyviä ohjeistuksia ja teimme myös ohjevideon. Lisäksi aloitimme asukkaiden omatoimisen muuttotarkastuksen poismuuton yhteydessä. Tehdyillä muutoksilla olemme saaneet nostettua My Lumo -palvelun NPS:ää.

Asukkaiden toiveesta uudet vuokrasopimukset solmitaan 1.6.2024 alkaen savuttomina. Lumo-koteja muutetaan savuttomiksi asunto kerrallaan myös niissä taloissa, jotka eivät ole jo täysin savuttomia. Kaikki vuoden 2017 jälkeen valmistuneet tai peruskorjatut Lumo-talot ovat jo aiemmin olleet savuttomia; taloja, joissa tupakointi on jo kielletty sekä sisätiloissa että huoneistoparvekkeilla ja -pihoilla on noin kaksi sataa ja asuntoja näissä lähes 11 000.

Toteutimme syksyllä 2024 asukkaillemme vuosittaisen kyselytutkimuksen Lumo-asumisen vastuullisuudesta. Enemmistö Lumo-kotien vastaajista koki, että Lumo on vastuullinen tai erittäin vastuullinen vuokranantaja. Vuokranantajaansa vastuullisena pitävien osuus vastanneista kasvoi merkittävästi edellisvuodesta, ja asumisen turvallisuus koettiin tärkeimmäksi vastuullisuusaiheeksi asukkaiden vastauksissa. Turvallisuuden jälkeen kärkisijoille ylsi oman kodin sisäympäristöolosuhteet, sijainti ja lajittelumahdollisuudet.

Hyvin toimivat kierrätys- ja lajittelumahdollisuudet ovat tärkeä osa arjen vastuullisuutta. Kesällä 2024 kiersimme Lumo-talojen jättiloja varmistaaksemme, että asukkaillamme on ajantasaiset lajitteluohjeet ja asianmukaista kierrätystä tukevat lajittelumahdollisuudet.

Yhteisöllisyyden ja osallisuuden edistäminen sekä kohtaamispaikkojen rakentaminen on tärkeää sekä meille että asukkaille. Lumo-tiimi on oman kotitalon väestä koottu vapaaehtoisten joukko, jonka tehtävänä on kehittää ja elävöittää asuinympäristöä järjestämällä asukkaille tapahtumia ja yhteistä tekemistä. Vuonna 2024 tällaisia tapahtumia olivat muun muassa asukkaiden yhteiset pikkujoulut sekä musiikkiteemaiset asukasillat. Toiminnassa olevia Lumo-tiimejä oli vuonna 2024 yhteensä 298. Lumo-talojen yhteiskäyttötilat tarjoavat mahdollisuuden yhteisölliseen asumiseen. Yhteiskäyttötiloja ovat esimerkiksi kerhuhuoneet, kuntosalit ja etätyöpisteet.

Osaavin henkilöstä ja energinen työpaikka

Tärkeimmät politiikat, periaatteet, sitoumukset, ohjelmat

Yhtiön strategia, yhtiön arvot, liiketoimintaperiaatteet, YK:n kestävän kehityksen tavoitteet, vastuullinen työpaikka -periaatteet, vastuullinen kesäduuni -periaatteet, henkilöstöpolitiikka, yhdenvertaisuus ja tasa-arvosuunnitelma, työehtosopimukset

Keskeisimmät tavoitteet, mittarit ja toteuma

Henkilöstön suositteluhaluus

- Mittari 1: eNPS, uudet työntekijät, toteuma 2024: 83
- Mittari 2: eNPS, toteuma 2024: 17

Edistämme henkilöstömme sukupuolten välistä tasa-arvoa. Kaikissa toiminnoissa ja tehtävissä noudatetaan yhdenvertaisia ja tasa-arvoisia toimintamalleja

- Mittari: Sukupuolijakauma, toteuma 2024 (naisia/miehiä): %
 - Koko henkilöstö: 61 / 39
 - Esihenkilöt: 49 / 51
 - Johto: 0 / 100
 - Hallitus: 43 / 57

Nolla tapaturmaa

- Mittari: Tapaturmataajuus (LTIF), toteuma 2024: kokonaistapaturmataajuus: 10,8, työtaturmat: 10,8, työmatkatapaturmat: 0,0

Yhteiset arvomme ilo palvella, hinku onnistua ja rohkeus uudistaa ohjaavat tekemistämme ja näkyvät arjessamme. Tavoitteenamme on, että jokainen kojamolainen viihtyy työssään ja voi olla ylpeä työnsä tuloksista. Keskityimme vuonna 2024 erityisesti asiakasrajapinnassa työskentelevän henkilöstön työn sujuvuuteen ja työtapojen kehittämiseen isännöinnin, myynnin ja asiakaspalvelun pelikirjojen avulla.

Käytössämme on turvallisesti töissä -perehdytysmalli, turvallisuus- ja pelastussuunnitelmat sekä työterveyshuollon toimintasuunnitelma, jotka kattavat 100 prosenttia henkilöstöstä ja toimipisteistä. Lisäksi käytössämme on asiakaspalvelutyön turvallisuussuunnitelma, joka on suunnattu asiakasrajapinnassa työskenteleville työntekijöille.

Vuoden 2024 keväällä otettiin käyttöön asiakaspalvelukeskuksen pelikirja. Lisäksi toteutimme koulutuksia muun muassa laajoista kielimalleista sekä Copilotin käytöstä tietosuoja- ja tietoturva huomioiden. ERP-järjestelmänkäyttönottoprojekti ja siihen liittyvät prosessiudistukset tarjosivat henkilöstöllemme mahdollisuuksia osaamisen ja ammattitaidon kehittämiseen.

Henkilöstötutkimus toteutettiin syksyllä 2024, ja tutkimuksen vastausprosentti oli 85 prosenttia. Tutkimuksen kokonaiskeskiarvo pysyi samana kuin vuonna 2022 ollen 4/5. Vuoden 2024

tutkimuksessa avainvahvuuksiksi nousivat esihenkilötyö, tavoitteiden selkeys ja sisäinen yhteistyö. Myös ylimmän johdon ja henkilöstön välinen vuorovaikutus on vahvistunut. Seuraava henkilöstötutkimus toteutetaan syksyllä 2025.

Vastuullinen yrityskansalainen

Tärkeimmät politiikat, periaatteet, sitoumukset, ohjelmat

Yhtiön strategia, yhtiön arvot, liiketoimintaperiaatteet, toimittajien toimintaperiaatteet, YK:n kestävän kehityksen tavoitteet, hallinnointikoodi, whistleblowing-ilmoitusmenettely, Vastuu Group Oy:n luotettava kumppani -palvelu, tietoturvaliiketoiminta, riskienhallinta, Lumo-sponsorointi ja stipendiohjelma

Keskeisimmät tavoitteet, mittarit ja toteuma

Nollatoleranssi harmaalle taloudelle

- Mittari: Ilmoitukset whistleblowing-ilmoituskanavan tai sisäisten ilmoitusmenettelyjen kautta, toteuma 2024: 0 kpl

Nollatoleranssi tietosuojarikkomusten suhteen

- Mittari: Tietosuojarikkomukset tai niiden epäilyt, toteuma 2024: 0 kpl

Seuraamme rakennustyömailla työolosuhdemittaria (TR-mittaria) korkean työturvallisuustason säilyttämiseksi, tavoitteenamme TR > 90

- Mittari: TR-mittari, toteuma 2024: 96

Kojamon arvoihin perustuvat liiketoimintaperiaatteet ovat toimintatapojemme perusta ja koskevat jokaista kojamolaisista. Liiketoimintaperiaatteet sisältävät yhtiön toimintatavat ja vaatimukset liittyen vastuulliseen ja lainmukaiseen toimintaan, eturistiriitisiin, harmaan talouden torjuntaan, kilpailuevään toimintaan, henkilöstövastuuseen, lahjontaan ja korruptioon, sponsorointiin, ympäristövastuuseen sekä omaisuuden ja tiedon suojaamiseen. Koulutamme kaikki uudet työntekijät liiketoimintaperiaatteista jo osana perehdytysohjelmaamme. Kojamolla on käytössä whistleblowing-kanava, jonka kautta henkilöstö, yhteistyökumppaneiden työntekijät ja muut sidosryhmät voivat luottamuksellisesti ilmoittaa havaitsemistaan epäkohdista joko omalla nimellä tai täysin anonyymisti.

Erityisesti harmaan talouden torjuntamallit on tunnistettu keskeiseksi painopistealueeksi liittyen rakentamiseen ja rakennuttamiseen. Käytössämme olevat harmaan talouden torjuntaan liittyvät toimintamallit ovat tehokkaita ja ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Liiketoimintaperiaatteet sekä Kojamon muut hankintaperiaatteet ja -ohjeistukset ohjaavat hankintojemme vastuullisuutta. Kaikilta kumppaneiltamme ja alihankkijoiltamme edellytämme lakien ja

määräysten noudattamista. Velvoitamme kumppaneiltamme liittymistä Vastuu Group Oy:n Luotettava kumppani -palveluun, jonka avulla todennamme, että kumppani on hoitanut tilaaja-vastuulain edellyttämät velvoitteet.

Varmistamme hankintojemme vastuullisuuden ylläpitämällä hankintaohjetta ja tarjoamalla sitä koskevaa koulutusta hankintoja tekeville henkilöstölle. Olemme laatineet erilliset hankintaohjeet rakennuttamiseen, tietoteknisiin hankintoihin ja kiinteistöpalveluihin. Hankintaohjeen lisäksi vastuullisuutta ohjaa sekä työntekijöille annetut että yhteistyökumppaneillemme sopimukseen sisällytettävät Kojamon liiketoimintaperiaatteet. Teemme järjestelmällisesti toimittaja-auditointeja.

Tavoitteenamme on, että toiminnassamme ei satu yhtään henkilötietojen tietoturvaloukkausta, eikä meille tule lainkaan perusteltuja tietosuoja-aiheisia valituksia. Noudatamme tietosuoja-lainsäädäntöä täysimääräisesti kaikessa henkilötietojen käsittelyssä, ja käsittelemme henkilötietoja erityisellä varovaisuudella. Näin toimimalla turvaamme asiakkaidemme sekä muiden rekisteröityjen henkilötietojen luottamuksellisuuden koko niiden elinkaaren ajan. Olemme kirjanneet tietosuojapolitiikkaamme tietosuojan pääperiaatteet, vastuut ja toimintatavat. Tietosuojapolitiikkaa täydentävät yhteiset tietosuojaohjeet sekä toimintokohtaiset käytännön työohjeet. Vuonna 2024 päivitimme tietosuojan hallintamalliamme, ja koko henkilöstölle tarkoitettun verkko-oppimisympäristömme tietosuojakoulutuksen suoritusprosentti oli 100.

Havaitsimme toiminnassamme vuonna 2024 viisi henkilötietojen tietoturvaloukkausta, jotka olivat inhimillisistä virheistä johtuvia yksittäisiä tapauksia. Käsitelimme loukkaukset prosessimme mukaisesti EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen vaatimalla tavalla. Emme vastaanottaneet yhtäkään perustelluksi todettua asiakkaan tai muun rekisteröidyn tekemää henkilötietojen käsittelyyn liittyvää valitusta taikka tietosuojavaltuutetun rekisteröityyn valitukseen perustuvaa selvityspyyntöä.

Kojamon merkittävimmät strategiset riskit ja niiden hallinta

Kojamon riskienhallinnan perustana ovat riskienhallintapolitiikka ja rahoituspolitiikka, hyvä hallintotapa ja liiketoimintaperiaatteet sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin kuuluva riski-

kartoitus, joka viimeksi päivitettiin joulukuussa 2024. Riskikartoituksessa tunnistetaan keskeiset riskit sekä määritellään riskien hallintakeinot ja sitä päivitetään säännöllisesti. Yhtiön riskienhallintaa on kuvattu tarkemmin selvityksessä hallinto- ja ohjausjärjestelmästä. Riskikartoituksessa huomioidaan strategiset ja taloudelliset riskit sekä liiketoimintaan, liiketoimintaympäristöön ja turvallisuuteen liittyvät riskit.

Alla on kuvattu Kojamon merkittävimmät riskit sekä niiden pääasialliset hallintakeinot.

RISKI	RISKIN SYYT JA SEURAUKSET	RISKIN HALLINTA
Strategiset riskit		
Asuntojen arvojen lasku	<ul style="list-style-type: none"> Heikon taloustilanteen tai inflaation ja nousevien korkojen vuoksi asunto- ja portfoliokauppojen volyymit vähenevät, asuntojen hinnat laskevat ja tuottovaatimukset kasvavat 	<ul style="list-style-type: none"> Aktiivinen pitkäaikainen salkunhallinta perustuen kaupungistumiseen ja väestönkasvuun Aktiivinen omaisuudenhallinta, jolla parannetaan kassavirtoja ja hallitaan kustannuksia arvojen puolustamiseksi
Asuntojen vuokraaminen vaikeutuu vuokra-asuntojen ylitarjonnan vuoksi	<ul style="list-style-type: none"> Investoinnit uusiin vuokra-asuntoihin Yhteiskunnan ja kaupunkien toimenpiteillä ei saada oikeanlaisia asuntoja Kohteiden vuokrat hinnoitellaan markkinavuokratasoa korkeammiksi Tilapäiset häiriöt kaupungistumisessa 	<ul style="list-style-type: none"> Vuokrakiinteistösijoitusten pitkän aikavälin näkymät ovat positiiviset Lyhyellä aikavälillä määrätietoinen vuokraustoiminta ja asuntojen dynaaminen hinnoittelu
Asumis- ja vuokralainsäädännön uudistaminen	<ul style="list-style-type: none"> Yleiset asumisen tai erityisesti vuokralainsäädännön muutokset Asumistukijärjestelmän merkittävät muutokset, jotka joissain tapauksissa johtavat yleisen asumistuen pienenemiseen mutta myös omistusasumisen täydelliseen poisrajamiseen Nettovarallisuus vaikuttaisi asumistuen määrään. Muutokset voivat vaikuttaa opiskelijoiden asemaan Vuokriin ja vuokraukseen liittyvät rajoitukset 	<ul style="list-style-type: none"> Lainsäädäntöprosessin aktiivinen seuraaminen ja siihen vaikuttaminen
Vuokra-asuntojen kysyntä heikkenee	<ul style="list-style-type: none"> Kaupungistumis- ja maahanmuuttokehityksen jatkuminen Segregaatio toimintapaikkakuntien sisällä Omistusasumisen suosio kasvaa nykyisestä 	<ul style="list-style-type: none"> Painopiste kaupungeissa, joissa vuokra-asuntojen osuus on suurin ja kasvaa
Suunnitellut myynnit eivät toteudu	<ul style="list-style-type: none"> Se, mitä yritys haluaa myydä, ei vastaa markkinoiden kysyntää Suunniteltujen irtautumisten määrä suhteessa markkinoiden likviditeettiin, mikä johtaa kyvyttömyyteen myydä ja vähentää velkaa sekä saattaa vaikuttaa luottoluokitukseen, tai vähentää investointeja olemassa oleviin kiinteistöihin 	<ul style="list-style-type: none"> Myyntiprosessien systemaattinen lähestymistapa ja seuranta Useita käynnissä olevia myyntiprosesseja, joilla on erilaiset riskiprofiilit Realistiset myyntitavoitteet

		<ul style="list-style-type: none"> • Pääoman kierrätys • Hyväksyntä myydä markkinaehtoin mahdollisten alaskirjausten kanssa
Ilmastonmuutos: siirtymäriski	<p>Vähähiiliseen yhteiskuntaan siirtymiseen liittyvät riskit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lisääntyvä sääntely; yhtiö ei pysty täyttämään tiukentuneesta lainsäädännöstä johtuvia vaatimuksia • Kasvavat investointivaatimukset • Muuttuvat markkinamieltymykset • Epäsuorien päästöjen kustannukset • Teknologiset riskit • Markkinariskit 	<ul style="list-style-type: none"> • EU:n ja kansallisen lainsäädännön (erityisesti rakennusten energiatehokkuusdirektiivin) aktiivinen seuraaminen uusien vaatimusten sisällyttämiseksi suunnitteluprosessiin varhaisessa vaiheessa • Vastuullisuusohjelman toteuttaminen ja hiilineutraaliuden tavoittelu vuoteen 2030 mennessä
Digitalisaation tuomia mahdollisuuksia ei hyödynnetä	<ul style="list-style-type: none"> • Digitalisaation mahdollisuuksia kilpailukyvyyn varmistamiseksi ei tunnisteta • Digitalisaation mahdollistamia hyötyjä ei pystytä toteuttamaan • Palveluiden kaupallistamisen epäonnistuminen • Yhteistyökumppaneita ei saada mukaan palveluiden kehittämiseen • Organisaation kyvykkyydet / toimintatapa ei vastaa digitalisaation vaatimuksia • Nykyiset teknologiset ratkaisut eivät tue digitaalista kehittämistä • Digitaalisten ratkaisujen käyttäjäkoulutus ei ole johdonmukaista 	<ul style="list-style-type: none"> • Prosessien ja palveluiden kehittämismahdollisuuksien jatkuva tunnistaminen ja suunnittelu • Digitaalisen ympäristön säännöllinen seuranta ja uusien menetelmien mukauttaminen • Kannustaminen eri osastojen väliseen yhteistyöhön kokonaisvaltaisen lähestymistavan varmistamiseksi digitalisaatioon • Automaatio- ja tekoälyteknologioiden käyttöönotto prosessien virtaviivaistamiseksi ja tehokkuuden parantamiseksi
Kansantalous ei kasva	<ul style="list-style-type: none"> • Maailman/euroalueen taloustilanne heikkenee • Kansainväliset rahoitusmarkkinat ovat epävarmat • Asiakkaiden maksukyky heikkenee 	<ul style="list-style-type: none"> • Tehokkaat luotonhallinta- ja perintäprosessit
Taloudelliset riskit		
Heikentynyt pääoman saatavuus	<ul style="list-style-type: none"> • Pankkisääntelyn ja/tai kotimaisen tai kansainvälisen taloustilanteen vuoksi rahoituksen saatavuus heikkenee • Markkinahäiriöt 	<ul style="list-style-type: none"> • Rahoituslähteiden ja -instrumenttien monipuolistaminen lainasalkussa • Lainamaturiteettien hajauttaminen • Vahvan taserakenteen ylläpitäminen
Markkinakorkojen nousu	<ul style="list-style-type: none"> • Merkittävät muutokset markkinakoroissa, korkomarginaaleissa ja spreadeissa • Muutokset voivat aiheutua markkinoista tai inflaation kiihtymisestä 	<ul style="list-style-type: none"> • Lainasalkkua hoidetaan jakamalla lainat kiinteä- ja vaihtuvakorkoisiin lainoihin, eri korkojen uudistamisjaksolla ja käytämällä korkojohdannaisia

		<ul style="list-style-type: none"> Kojamo-konsernin rahoituspolitiikan mukainen tavoitesuojausaste on 50–100 prosenttia
Investment grade -luottoluokituksen menetys	<ul style="list-style-type: none"> Markkinatilanteen heikkeneminen Keskeisten tunnuslukujen heikkeneminen, erityisesti korkokate, LTV ja likviditeetti 	<ul style="list-style-type: none"> Ennakoivat toimenpiteet keskeisten tunnuslukujen ylläpitämiseksi kuten toiminnan kustannustehokkuus Investoinneista pidättäytyminen ja kiinteistöjen myynnit Etupainotteinen rahoitus ja pääoman hankinta
Muut riskit		
Tietoturva ja kyberturvallisuus	<ul style="list-style-type: none"> Konsernin toiminnan kannalta kriittisimmät tietojärjestelmät eivät ole käytettävissä Tietojen eheyteen liittyvät ongelmat Laajat häiriöt tai katkokset tietojärjestelmissä Kyberturvallisuusuhat IT-palveluissa Mahdolliset inhimilliset virheet 	<ul style="list-style-type: none"> Säännöllinen seuranta ja tarkkailu IT-palveluiden pitäminen ajan tasalla Henkilöstön kouluttaminen kyberturvallisuudesta Tietoturva-vaatimukset IT-toimittajille IT-palvelujen hallintaan liittyvät parhaat käytännöt Kybervakuutus
Tulipalot, vesivahingot ja ilkivalta kiinteistöissä	<ul style="list-style-type: none"> Tulipalot ja vesivahingot Kiinteistön laitteiden aiheuttamat laiteviat Vanhentuneet tai vialliset vesiputket Rakennusvirheistä aiheutuneet vesi- tai palovahingot Sähkökatkojen seuraukset 	<ul style="list-style-type: none"> Järjestelmällinen huolto- ja korjaustoiminta Toimintaohjeet ja -mallit Asianmukaiset ennakoivat turvallisuustoimet Omaisuuksien vakuutus – täysarvovakuutus
Yksityisyys	<ul style="list-style-type: none"> Henkilötietoja (asiakas, henkilöstö, sidosryhmät) kerätään, säilytetään tai muutoin käsitellään tietosuojalainsäädännön (kuten GDPR) periaatteiden ja sisäisten ohjeiden vastaisesti Lainsäädännössä (kuten GDPR) rekisteröidyille taattuja oikeuksia ei noudateta Vastuullisuutta ei voida osoittaa 	<ul style="list-style-type: none"> Muistutukset ja ohjeiden päivitykset Järjestelmien käyttöoikeushallinta Allekirjoitusoikeudet Automaattiset henkilötietojen poistovälit järjestelmissä
Fyysisten ja digitaalisten tuotteiden laatu ei vastaa asiakkaan tarpeita (kysyntä)	<ul style="list-style-type: none"> Fyysisen tuotteen laatu ei vastaa kilpailijoiden tuotteiden laatua joillakin mikromarkkinoilla Verkkopalvelut vaativat jatkuvaa kehittämistä, mukaan lukien taustalla oleva teknologia 	<ul style="list-style-type: none"> Asiakkaiden tarpeiden ja markkinatarjonnan ymmärtäminen Tuotteiden laadun kehittäminen strategian mukaisesti

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kojamo arvioi, että lähiajan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat kiinteistömarkkinoiden epävarmasta tilanteesta sekä asuntojen kysyntä- ja tarjontatilanteen kehityksestä. Vaikka kaupungistumisen arvioidaan jatkuvan pidemmällä aikavälillä, kiinteistömarkkinoiden toipumiseen liittyy epävarmuutta. Vuokra-asuntojen ylitarjonta Kojamon keskeisillä toiminta-alueilla voi jatkua, ja kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Kojamon vuokratasoihin, vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen vuokrausasteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin.

Geopoliittiset jännitteet kuten Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa ja Lähi-idän konflikti aiheuttavat edelleen taloudellista epävarmuutta. Myös Yhdysvaltojen tuleva kauppapolitiikka voi heijastua laajemmin maailmantalouteen, kiihdyttää inflaatiota ja vaikuttaa keskuspankkien korkopäätöksiin. Näillä voi olla vaikutuksia myös Suomen asunto- ja kiinteistömarkkinoihin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaatimuksiin sekä rakennusliikkeiden toimintaan. Nousseet kustannukset ja korkealla pysyttelevät lainojen korot saattavat vaikuttaa Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

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

Kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden heikkeneminen tai markkinakorkojen nousu voi laskea Kojamon luottoluokitusta ja nostaa rahoituksen hintaa sekä heikentää rahoituksen tunnuslukuja. Nämä tekijät saattavat vaikuttaa Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

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

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

Sisäinen tarkastus

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

Kojamon sisäinen tarkastus on ulkoistettu tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:lle. Käytännön työn koordinoitiin on nimetty Kojamosta talousjohtaja ja Group Controller. Sisäinen tarkastus toimii toimitusjohtajan ja tarkastusvaliokunnan alaisuudessa ja raportoi havainnoistaan ja suosituksistaan tarkastusvaliokunnalle, toimitusjohtajalle, johtoryhmälle sekä tilintarkastajalle. Tarkastustoiminto kattaa kaikki Kojamo-konsernin yhtiöt ja toiminnot.

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

Sisäinen tarkastus laatii vuosittain tarkastussuunnitelman, jonka toimitusjohtaja ja tarkastusvaliokunta hyväksyvät. Tarkastussuunnitelmaa muutetaan tarvittaessa riskiperusteisesti.

Vuonna 2024 sisäisen tarkastuksen tarkastustoiminnan tärkeimmät painopisteet liittyivät yksikötarkastuksiin, tietoturvaluuteen, vastuullisuuteen sekä vuokrausasteen- ja asiakastytyväisyyden johtamiseen.

Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

Juridiseen konserniin kuului tilikauden lopussa yhteensä 377 (377) tytäryhtiötä ja 43 (44) osakkuusyhtiötä.

Kojamo Oyj:n kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ovat Lumo Kodit Oy, Lumo Vuokralat Oy, Lumohousing 2 Oy, Lumohousing 12 Oy, Lumo Asumisen Palvelut Oy, VVO Hoivakiinteistöt Oy, Kojamo Holding Oy, Kotinyt Oy ja Kojamo Palvelut Oy. Lisäksi Kojamo Oyj omistaa 50 prosenttia SV-Asunnot Oy:n osakkeista.

Lumo Kodit Oy:ön fuusioitiin Lumohousing 11 Oy 1.5.2024.

Konsernirakenne 31.12.2024

M€	Osakkuus-	
	Tytäryhtiöt	yrietykset
Kojamo Oyj	9 ¹⁾	2
Alakonsernien emoyhtiöt		
Lumo Kodit Oy	354	35
Lumo Vuokralat Oy	10	3 ²⁾
Lumo Asumisen Palvelut Oy	3	4
Kojamo Palvelut Oy	1	
Yhteensä	377	43

¹⁾ Sisältää alakonsernien emoyhtiöt ja muut esitetyt tytäryhtiöt

²⁾ Osakkuusyrietyksistä 1 kpl on ylimmällä Kojamo-konsernitasolla tytäryhtiö

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Tilikauden jälkeen ei ole ollut olennaisia tapahtumia.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiö Kojamo Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2024 on 155 176 224,36 euroa, josta tilikauden tappio on -645 904,19 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää kevään 2025 yhtiökokoukselle, että osinkoa vuodelta 2024 ei jaeta.

Tunnusluvut

	Laskentakaava	2024	2023	2022	2021	2020
Liikevaihto, M€		452,4	442,2	413,3	391,7	383,9
Nettovuokratuotto, M€	1	302,9	297,2	280,1	262,3	257,6
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	66,9	67,2	67,8	67,0	67,1
Voitto/tappio ennen veroja, M€	3	26,3	-112,3	-499,8	1 278,9	391,2
Käyttökate (EBITDA), M€	4	131,3	-39,9	-441,3	1 334,8	447,6
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	29,0	-9,0	-106,8	340,8	116,6
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	266,2	255,1	240,4	228,5	222,6
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	58,8	57,7	58,2	58,3	58,0
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ ¹⁾	8	148,2	167,2	160,7	153,1	151,4
FFO liikevaihdosta, %	9	32,8	37,8	38,9	39,1	39,5
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, €	10	0,60	0,68	0,65	0,62	0,61
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	149,0	167,2	160,7	153,1	151,4
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	144,1	140,5	138,2	141,1	124,3
Sijoituskiinteistöt, M€ ²⁾		7 960,0	8 038,8	8 150,2	8 327,5	6 863,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	26	91,5	93,0	92,0	93,9	96,4
Korollinen vieras pääoma, M€	13	3 827,9	3 600,4	3 678,2	3 334,5	3 053,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14	0,6	-2,4	-9,9	27,0	9,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15	2,0	-0,4	-5,7	19,2	7,4
Omavaraisuusaste, %	16	43,2	44,5	45,3	49,0	45,6
Loan to Value (LTV), % ³⁾	17	43,9	44,6	43,7	37,7	41,4
Vapaiden varojen osuus, %	18	71,5	74,7	87,1	86,3	79,4
Korkokate	19	2,6	3,6	3,8	3,9	4,1
Vakavaraisuusaste	20	0,42	0,44	0,42	0,36	0,39
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21	0,17	0,10	0,09	0,09	0,14
Osakekohtainen tulos, €		0,09	-0,36	-1,62	4,14	1,27
Osakekohtainen oma pääoma, €		14,68	14,67	15,55	17,25	13,39
Osinko/osake, € ⁴⁾		-	-	0,39	0,38	0,37
Osinko tuloksesta, %	22	-	-	-	9,2	29,1
Hinta/voitto-suhde (P/E)	23	104,3	-	-	5,1	14,3
Efekttiivinen osinkotuotto, %	24	-	-	2,8	1,8	2,0
Bruttoinvestoinnit, M€	25	52,8	190,7	501,6	356,9	371,2
Henkilöstö keskimäärin		276	315	316	321	315

¹⁾ Laskentakaava on muuttunut 2021 luovutuksista syntyneiden verojen osalta. Vertailutiedot vuodelta 2020 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa ²⁾ Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ³⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ⁴⁾ 2024: 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 tilinpää-

tösstandardeihin perustumattomat tunnusluvut antavat merkittävää lisätietoa johdolle, rahoittajille, analyytikoille sekä muille tahoille. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

Tunnuslukujen laskentakaavat

ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

- 1) Nettovuokratuotto = Liikevaihto - Kiinteistöjen ylläpitokulut - Korjaukset
Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
- 2) Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.
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.
- 3) Voitto/tappio ennen veroja = 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 nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.
- 4) Käyttökate (EBITDA) = $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
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 sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.
- 5) Käyttökate liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
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 sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.
- 6) Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA) =

- 7) Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen 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, % = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.
- 10) Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta esittää kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta osuuden yksittäiselle osakkeelle.
- 11) 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) = $\frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma, vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.

- 15) Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) = $\frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja} + \text{Rahoituskulut}}{(\text{Varat} - \text{Korottomat velat}), \text{vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
 Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.
- 16) Omavaraisuusaste, % = $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Varat} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$
 Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
- 17) Loan to Value (LTV), % = $\frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$
 Luototusaste (Loan to Value) esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.
- 18) Vapaiden varojen osuus, % = $\frac{\text{Vakuuksista vapaat varat}}{\text{Varat}} \times 100$
 Tunnusluku kuvaa rasitteettomien varojen määrää suhteessa kaikkiin varoihin.
- 19) Korkokate = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate, rullaava 12kk}}{\text{Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk}}$
 Käyttökateen ja nettorahoituskulujen välinen suhde. Tunnusluku kuvaa konsernin velanhoitoon liittyvää kykyä.
- 20) Vakavaraisuusaste = $\frac{\text{Korolliset velat*} - \text{Rahavarat}}{\text{Varat}}$
 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) Osinko tuloksesta, % = $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$
 Osinko tuloksesta mittaa osingon suhdetta tulokseen. Tunnusluku kuvaa, kuinka suuren osuuden tuloksesta konserni jakaa omistajilleen.

- 23) Hinta/voitto-suhde (P/E) = $\frac{\text{Osakkeen päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
- Hinta/voitto-suhde kuvaa osakkeen kurssin ja osakekohtaisen tuloksen välistä suhdetta. Tunnusluku kuvaa, mikä on osakkeen takaisinmaksuaika päätöskurssilla ja nykyisellä tuloksella.
- 24) Efektiivinen osinkotuotto, % = $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakkeen päätöskurssi}} \times 100$
- Efektiivinen osinkotuotto kuvaa osakekohtaisen tuloksen ja osakkeen kurssin välistä suhdetta.
- 25) Bruttoinvestoinnit = Hankitut sijoituskiinteistöt + Ajanmukaistamisinvestoinnit + Aktivoituvat vieraan pääoman menot
- Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää pitäen sisällään ostetut sijoituskiinteistöt, kiinteistökehityksen, ajanmukaistamisinvestoinnit sekä aktivoituvat korot.

Muut tunnusluvut

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

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

ME	2024	2023	2022	2021	2020
Tilikauden voitto/tappio	21,2	-89,0	-399,8	1 023,4	312,9
Poistot ja arvonalentumiset	1,2	1,3	1,2	1,2	1,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,8	-0,2	-0,2	-0,3	0,7
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	0,0	-	-
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-0,2	0,0	-0,3	-
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	134,0	295,4	682,0	-1 105,7	-225,8
Rahoitustuotot	-15,7	-13,5	-9,6	-4,8	-1,8
Rahoituskulut	119,4	84,8	67,0	59,7	57,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	13,5	16,5	17,3	18,8	16,9
Laskennallisten verojen muutos	-8,4	-39,8	-117,2	236,7	61,5
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	266,2	255,1	240,4	228,5	222,6
Rahoitustuotot ja -kulut	-103,8	-71,3	-57,4	-54,9	-55,3
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	-0,6	-0,2	-5,3	-3,2	1,0
Oikaistut nettorahoituskulut	-104,4	-71,5	-62,7	-58,1	-54,2
Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot	0,0	0,1	0,2	1,5	-0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-13,5	-16,5	-17,3	-18,8	-16,9
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)	148,2	167,2	160,7	153,1	151,4
Kertaluonteiset kulut	0,8	-	-	-	-
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	149,0	167,2	160,7	153,1	151,4
Oma pääoma	3 629,2	3 625,9	3 842,7	4 263,3	3 309,5
Varat	8 405,5	8 158,3	8 482,3	8 716,8	7 261,5
Saadut ennakot	-7,5	-6,2	-6,2	-6,6	-6,6
Omavaraisuusaste, %	43,2	44,5	45,3	49,0	45,6
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt	5 504,5	5 918,2	7 008,2	7 084,2	5 327,0
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt	119,4	125,7	142,3	94,2	97,6
Lyhytaikaiset varat	383,2	46,9	238,9	340,5	342,7
Vapaat varat yhteensä	6 007,0	6 090,8	7 389,3	7 518,8	5 767,3
Varat	8 405,5	8 158,3	8 482,3	8 716,8	7 261,5
Vapaiden varojen osuus, %	71,5	74,7	87,1	86,3	79,4

M€	2024	2023	2022	2021	2020
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk	266,2	255,1	240,4	228,5	222,6
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk	-104,4	-71,5	-62,7	-58,1	-54,2
Korkokate	2,6	3,6	3,8	3,9	4,1
Korollinen vieras pääoma	3 827,9	3 600,4	3 678,2	3 334,5	3 053,3
Yli 90 päivän päästä erääntyvät kauppahinnat	16,7	-	-	-	-
Rahavarat	333,6	15,0	119,4	197,0	210,5
Korolliset velat - Rahavarat	3 511,0	3 585,5	3 558,8	3 137,5	2 842,8
Varat	8 405,5	8 158,3	8 482,3	8 716,8	7 261,5
Vakavaraisuusaste	0,42	0,44	0,42	0,36	0,39
Vakuudelliset velat	1 399,8	839,3	780,7	809,5	1 048,5
Varat	8 405,5	8 158,3	8 482,3	8 716,8	7 261,5
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	0,17	0,10	0,09	0,09	0,14

EPRA-TUNNUSLUVUT

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

EPRA-tunnusluvut

	2024	2023
EPRA operatiivinen tulos, M€	145,5	159,9
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,59	0,65
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€	4 573,4	4 558,8
Osakekohtainen EPRA NRV, €	18,51	18,45
EPRA Net Tangible Assets (NTA), M€	4 572,9	4 558,2
Osakekohtainen EPRA NTA, €	18,50	18,44
EPRA Net Disposal Value (NDV), M€	3 654,9	3 757,3
Osakekohtainen EPRA NDV, €	14,79	15,20
EPRA Loan to Value (LTV), %	43,9	44,6
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	3,8	4,0
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %	3,8	4,0
EPRA vajaakäyttöaste, %	8,5	7,1
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	10,2	12,7
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	5,8	9,2

EPRA Operatiivinen tulos

M€	2024	2023
Tilikauden voitto/tappio IFRS konsernin tuloslaskelmasta	21,2	-89,0
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	134,0	295,4
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,8	-0,4
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,0	-0,2
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-0,7	0,9
(vi) Rahoitusinstrumenttien/lainojen aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	-1,8	-8,7
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuksista	-8,1	-38,1
EPRA operatiivinen tulos	145,5	159,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,59	0,65

EPRA Nettovarallisuudet

M€	2024			2023		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 629,2	3 629,2	3 629,2	3 625,9	3 625,9	3 625,9
Laimennettu nettovarallisuus	3 629,2	3 629,2	3 629,2	3 625,9	3 625,9	3 625,9
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	3 629,2	3 629,2	3 629,2	3 625,9	3 625,9	3 625,9
Ei sisälly:						
(v) Laskennallinen vero	815,5	815,5		825,4	825,4	
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	9,3	9,3		-13,1	-13,1	
(viii.b) Aineettomat hyödykkeet		-0,5			-0,6	
Sisältyy:						
(ix) Lainojen käypä arvo *			25,6			131,4
(xi) Varainsiirtovero	119,4	119,4		120,6	120,6	
Nettovarallisuus	4 573,4	4 572,9	3 654,9	4 558,8	4 558,2	3 757,3
Osakkeiden lukumäärä (milj. kpl)	247,1	247,1	247,1	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen nettovarallisuus	18,51	18,5	14,79	18,45	18,44	15,20

* Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus

EPRA LTV (Loan to Value)

M€	2024					2023				
	Konserni kuten raportoitu	Osuus yhteis- yrityksistä	olennaisista osakkuus- yrityksistä	Vähem- mistö- osuus	Yhdistetty	Konserni kuten raportoitu	Osuus yhteis- yrityksistä	olennaisista osakkuus- yrityksistä	Vähem- mistö- osuus	Yhdistetty
Sisältää:										
Lainat rahoituslaitoksilta	2 017,5	-	-	-	2 017,5	1 483,3	-	-	-	1 483,3
Yritystodistukset	-	-	-	-	-	39,7	-	-	-	39,7
Joukkovelkakirjalainat	1 724,7	-	-	-	1 724,7	1 993,2	-	-	-	1 993,2
Nettovelat	69,5	-	-	-	69,5	56,8	-	-	-	56,8
Omassa käytössä oleva omaisuus (lainat)	3,7	-	-	-	3,7	5,6	-	-	-	5,6
Ei sisällä:										
Rahavarat	-333,6	-	-	-	-333,6	-15,0	-	-	-	-15,0
Nettovelka (A)	3 481,8	-	-	-	3 481,8	3 563,7	-	-	-	3 563,7
Sisältää:										
Omassa käytössä oleva omaisuus	26,6	-	-	-	26,6	27,2	-	-	-	27,2
Sijoituskiinteistöt	7 768,6	-	-	-	7 768,6	7 781,2	-	-	-	7 781,2
Kehityshankkeet	110,1	-	-	-	110,1	179,8	-	-	-	179,8
Aineettomat hyödykkeet	0,5	-	-	-	0,5	0,6	-	-	-	0,6
Rahoitusvarat	25,7	-	-	-	25,7	4,1	-	-	-	4,1
Omaisuuuden kokonaisarvo	7 931,5	-	-	-	7 931,5	7 992,9	-	-	-	7 992,9
EPRA Loan to Value (LTV), %	43,9	-	-	-	43,9	44,6	-	-	-	44,6

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

M€		2024	2023
Sijoituskiinteistöt		7 960,0	8 038,8
Kehityshankkeet		-110,1	-179,8
Valmis kiinteistökanta		7 849,8	7 859,0
Arvioidut ostajan kulut		117,7	117,9
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	7 967,6	7 976,9
Annualisoitu vuokratuotto		453,9	464,2
Kiinteistöjen kulut		-151,4	-146,7
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	302,5	317,5
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	302,5	317,5
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	A/B	3,8	4,0
EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %	C/B	3,8	4,0

EPRA Vajaakäyttöaste

M€		2024	2023
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	39,4	31,3
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	462,5	444,4
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	8,5	7,1

EPRA Cost Ratios (Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon)

M€		2024	2023
Sisältää:			
(i) Hallintokulut		39,4	45,6
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		125,5	115,7
(i) Korjauskulut		24,1	29,3
(ii) Käyttökorvaukset		-17,4	-15,8
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		-0,2	-0,2
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,3	-0,3
Ei sisällä:			
(vii) Maanvuokrakulut		0,0	-0,1
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-141,2	-137,5
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	29,8	36,7
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-12,8	-10,2
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	17,0	26,5
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokrakuluilla IFRS tuloslaskelmasta		434,3	425,7
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-141,2	-137,5
Bruttovuokratuotto	C	293,1	288,1
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	10,2	12,7
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	5,8	9,2

EPRA sijoituskiinteistöjen investoinnit

M€	2024			2023		
	Konserni (ilman yhteis- yrityksiä)	Yhteisyritykset (omistusosuus- den mukaan)	Konserni	Konserni (ilman yhteis- yrityksiä)	Yhteisyritykset (omistusosuus- den mukaan)	Konserni
Hankinnat	0,4	-	0,4	-	-	-
Kehityshankkeet	47,6	-	47,6	159,9	-	159,9
Sijoituskiinteistöt						
Vuokrattavan tilan määrä ei lisääntynyt	4,1	-	4,1	26,7	-	26,7
Aktivoidut korot	0,6	-	0,6	4,2	-	4,2
Sijoituskiinteistöjen investoinnit	52,8	-	52,8	190,7	-	190,7
Oikaisu maksuperusteiseksi	-9,3	-	-9,3	10,5	-	10,5
Rahavirtalaskelman investoinnit sijoituskiinteistöihin	43,5	-	43,5	201,3	-	201,3

EPRA Like-for-Like

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

	2024	2023	Muutos		2023	2022	Muutos	
	M€	M€	M€	%	M€	M€	M€	%
Vuokratuotto	407,5	413,0	-5,6	-1,4	391,7	384,5	7,2	1,9
Nettovuokratuotto	270,1	277,1	-7,1	-2,6	259,4	259,2	0,2	0,1
Like-for-Like sijoituskiinteistöt	6 862,9	6 976,2			6 438,9	6 670,2		

TILINPÄÄTÖS

Tämä on vapaaehtoisesti julkaistu pdf-raportti, joten se ei täytä Arvopaperimarkkinalain 7:5§:n mukaista julkistamisvelvollisuutta.

Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	1–12/2024	1–12/2023
Liikevaihto	2.1	452,4	442,2
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-125,5	-115,7
Korjaukset		-24,1	-29,3
Nettovuokratuotto		302,9	297,2
Hallinnon kulut	2.3	-39,4	-45,6
Liiketoiminnan muut tuotot	2.2	3,9	4,0
Liiketoiminnan muut kulut	2.2	-1,3	-0,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	2.2	-0,8	0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3.1	-134,0	-295,4
Poistot ja arvonalentumiset	2.5	-1,2	-1,3
Liikevoitto/-tappio		130,1	-41,1
Rahoitustuotot		15,7	13,5
Rahoituskulut		-119,4	-84,8
Rahoitustuotot ja -kulut	4.2	-103,8	-71,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,0	0,1
Voitto/tappio ennen veroja		26,3	-112,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	5.1	-13,5	-16,5
Laskennallisten verojen muutos	5.2	8,4	39,8
Tilikauden voitto/tappio		21,2	-89,0
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		21,2	-89,0

M€	Liite	1–12/2024	1–12/2023
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaukset	4.2	-23,2	-39,8
Laskennalliset verot edellisistä	5.2	4,6	8,0
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		-18,6	-31,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä		2,6	-120,8
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		2,6	-120,8
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos	2.7		
Laimentamaton, €		0,09	-0,36
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		0,09	-0,36
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	2.7	247,1	247,1

Konsernitase

M€	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	6.2	0,5	0,6
Sijoituskiinteistöt	3.1, 6.1	7 960,0	8 038,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	6.1, 6.3	27,4	28,0
Osuudet osakkuusyrityksistä	7.3	2,2	2,0
Rahoitusvarat	4.3	0,8	0,8
Pitkäaikaiset saamiset	6.4	6,4	6,5
Johdannaissopimukset	4.5	15,3	29,8
Laskennalliset verosaamiset	5.2	9,9	4,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä		8 022,3	8 111,4
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	4.5	0,6	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		9,4	11,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	6.5	14,6	17,0
Rahoitusvarat	4.3	24,9	3,3
Rahavarat		333,6	15,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä		383,2	46,9
Varat yhteensä		8 405,5	8 158,3

M€	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-7,4	11,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		3 378,3	3 356,4
Emoyhtiön omistajien osuus		3 629,2	3 625,9
Oma pääoma yhteensä	4.1	3 629,2	3 625,9
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	4.4, 6.1	3 338,9	3 007,2
Laskennalliset verovelat	5.2	821,2	829,3
Johdannaissopimukset	4.5	25,1	17,3
Varaukset	6.6	-	0,1
Muut pitkäaikaiset velat	6.6	4,4	4,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä		4 189,6	3 858,9
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	4.4, 6.1	489,0	593,2
Johdannaissopimukset	4.5	0,0	-
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		11,5	4,9
Ostovelat ja muut velat	6.7	86,1	75,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä		586,6	673,5
Velat yhteensä		4 776,2	4 532,4
Oma pääoma ja velat		8 405,5	8 158,3

Konsernin rahavirtalaskelma

M€	Liite	1–12/2024	1–12/2023
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		21,2	-89,0
Oikaisut	7.1	246,3	345,0
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		1,1	-0,5
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		2,7	-0,6
Maksetut korot		-109,5	-79,4
Saadut korot		5,0	2,3
Muut rahoituserät		-3,3	-3,4
Maksetut verot		-5,3	-21,2
Liiketoiminnan nettorahavirta		158,2	153,3
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3.1	-43,5	-201,3
Investoinnit osakkuusyrittösuuksiin		-0,2	-0,6
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,1	-0,3
Sijoituskiinteistöjen myynnit		1,6	5,1
Osakkuusyrittösuuksien myynnit		0,0	0,3
Rahoitusvarojen hankinnat		-189,7	-55,0
Rahoitusvarojen luovutustulot		169,3	157,1
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		-0,1	0,0
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut		0,2	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista		8,7	0,9
Investointien nettorahavirta		-53,8	-93,6

M€	Liite	1–12/2024	1–12/2023
Rahoituksen rahavirta			
	4.4		
Pitkäaikaisten lainojen nostot		831,8	500,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-570,2	-574,5
Lyhytaikaisten lainojen nostot		19,8	135,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-65,4	-127,2
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-1,8	-1,8
Maksetut osingot		-	-96,4
Rahoituksen nettorahavirta		214,2	-164,1
Rahavarojen muutos		318,7	-104,4
Rahavarat kauden alussa		15,0	119,4
Rahavarat kauden lopussa	4.3	333,6	15,0

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Liite	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024		58,0	35,8	11,2	164,4	3 356,4	3 625,9	3 625,9
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus				-18,6			-18,6	-18,6
Tilikauden tulos						21,2	21,2	21,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-18,6		21,2	2,6	2,6
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osakepalkitseminen						0,7	0,7	0,7
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä						0,7	0,7	0,7
Oman pääoman muutokset yhteensä				-18,6		21,9	3,3	3,3
Oma pääoma 31.12.2024	4.1	58,0	35,8	-7,4	164,4	3 378,3	3 629,2	3 629,2

M€	Liite	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	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	4.1	58,0	35,8	11,2	164,4	3 356,4	3 625,9	3 625,9

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

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

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

Laatimisperiaate	Liitetieto	Numero	IFRS
Tuotot, liiketoiminnan muut tuotot ja kulut, ja muut saamiset	Myyntituotot asiakassopimuksista, Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut ja muut saamiset	2.1, 6.4, 6.5	IFRS 15, IFRS 9, IFRS 16
Työsuhde-etuudet ja osakeperusteiset maksut	Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	2.3, 7.2	IAS 19, IFRS 2
Osakekohtainen tulos	Osakekohtainen tulos	2.6	IAS 33
Sijoituskiinteistöt	Sijoituskiinteistöt	2.2, 3.1, 3.3, 3.4	IAS 40, IFRS 13
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	3.2	IAS 40, IFRS 5
Oma pääoma ja osinko	Oma pääoma	4.1	IAS 32
Korkotuotot ja -kulut	Rahoitustuotot ja -kulut	4.2	IFRS 7, IFRS 9, IAS 32
Rahitusvarat ja -velat	Rahitusvarat ja -velat arvostusluokittain	4.3, 4.4, 4.6	IFRS 9, IFRS 7, IFRS 13, IAS 32
Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta	Johdannaissopimukset	4.5	IFRS 9, IFRS 7, IFRS 13, IAS 32
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verot ja laskennalliset verot	Tuloverot	5	IAS 12
Vuokrasopimukset	Vuokrasopimukset	2.4, 6.1	IFRS 16
Aineettomat hyödykkeet	Aineettomat hyödykkeet	2.4, 6.2	IAS 36, IAS 38
Aineelliset hyödykkeet	Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2.4, 6.3	IAS 16, IAS 36
Varaukset	Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat	6.6	IAS 37
Vastuut ja sitoumukset	Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset ja ehdolliset velat, Vakuudet ja vastuusitoumukset	3.4, 4.7	IAS 37
Tytäryhtiöiden yhdistelyperiaatteet, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyhtymät	Konsernin tytäryhtymät, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyhtymät	7.3	IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 28
Lähipiiritiedot	Lähipiiritapahtumat	7.2	IAS 24

Laatimisperiaatteet

Laatimisperiaatteet löytyvät kunkin liitetiedon kohdalta osiosta 1–7.

1. Tilinpäätöksen esittämisperusta

Konsernin perustiedot

Raportoitavan yhteisön nimi tai muu tunnistus	Kojamo Oyj
Yhteisön kotipaikka	Suomi
Yhteisön oikeudellinen muoto	Oyj
Kotivaltio	Suomi
Yhteisön rekisteröity osoite	Mannerheimintie 168, 00300 Helsinki
Pääasiallinen toimipaikka	Suomi
Kuvaus yhteisön toiminnan luonteesta ja pääasiallisista toiminnoista	Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa
Emoyrityksen nimi	Kojamo Oyj

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa internet-osoitteesta www.kojamo.fi tai emoyrityksen pääkonttorista.

Kaupankäynti Kojamon osakkeilla alkoi Nasdaq Helsingin pre-listalla 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin pörssilistalla 19.6.2018. Yhtiön neljä joukkovelkakirjalainaa on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Yhtiö on valinnut arvopaperimarkkinalain 7 luvun 3 §:n mukaiseksi säännöllisen tiedonantovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 13.2.2025 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Tämä konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Laadinnassa on sovellettu kaikkia 31.12.2024 voimassa olleita ja Euroopan unionissa sovellettavaksi hyväksytyjä IFRS- ja IAS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Kojamo ei ole soveltanut mitään standardeja tai tulkintoja ennen niiden pakollista voimaantuloa. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön vaatimusten mukaiset.

Konsernitilinpäätöksessä esitettävät luvut laaditaan euroissa ja esitetään pääosin miljoonina euroina. Kaikki esitetyt luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Tunnusluvut on laskettu käyttäen tarkkoja arvoja.

Konsernitilinpäätös laaditaan kalenterivuodelta, joka on myös emoyrityksen ja konsernin raportointikausi. Kaikki tässä tilinpäätöksessä esitetyt konsernia tai sen liiketoimintaa koskevat lausumat perustuvat johdon näkemyksiin ja yleistä makrotaloudellista tai toimialan tilannetta käsittelevät kohdat kolmansien osapuolien informaatioon. Mikäli tilinpäätöksen kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Sijoituskiinteistöt, johdannaissopimukset sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Muuten konsernitilinpäätös laaditaan alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen, ellei laatimisperiaatteissa ole toisin mainittu.

Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa

Tilikaudella 2024 käyttöön otetut uudet standardit ja tulkinnat

Tilikaudella 2024 käyttöön otetut uudet standardit ja tulkinnat eivät vaikuttaneet merkittävästi konsernin tilikauden tulokseen, taloudelliseen asemaan tai tilinpäätöksen esittämistapaan.

IAS 1 standardimuutos 1.1.2024 koskien kovenanttiehdollisista lainoista annettavia tietoja on lisätty liitetietoon 4.6.

Tulevilla tilikausilla sovellettavat uudet ja muutetut standardit

IASB on julkistanut uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2025 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Kojamo ei ole soveltanut kyseisiä standardeja ja tulkintoja tämän konsernitilinpäätöksen laadinnassa. Kojamo ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

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

Ulkomaan rahan määräisten erien muuttaminen

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

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

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen liittyvä johdon harkinta

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

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

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

- Kiinteistöjen luokittelu: katso liitetieto 3.1, Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin
- Laskennalliset verot: kirjaamisperiaate (sijoituskiinteistöt), alkuperäistä kirjaamista koskeva poikkeus sekä laskennallisten verosaamisten kirjaaminen: katso liitetieto 5.2.

Arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

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

Merkittävin konsernitilinpäätöksen osa-alue, jossa johto on käyttänyt edellä kuvattua harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamon varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana, liittyvät sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämiseen (katso liitetieto 3.1, Laatimisperiaatteet).

2. Liiketoiminnan tulos

Laatimisperiaatteet

Nettovuokratuotto

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

Liikevoitto

IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen -standardi ei määrittele liikevoiton käsitettä. Kojamossa liikevoitto määritetään nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettovuokratuottoihin lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään hallinnon ja liiketoiminnan muut kulut, poistot ja arvonalentumiset sekä lisätään/vähennetään voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen luovutuksista ja käypään arvoon arvostamisesta sekä vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutuksista. Kaikki muut kuin edellä mainitut laajan tuloslaskelman erät esitetään liikevoiton alapuolella.

2.1 Liikevaihto

Liikevaihdon erittely

M€	1-12/2024	1-12/2023
Vuokrasopimusten tuotot	451,9	441,7
Muu liikevaihto	0,5	0,5
Liikevaihto	452,4	442,2

Erittely vuokrasopimusten tuotoista

M€	1-12/2024	1-12/2023
Vuokratuotot	434,3	425,7
Vesimaksut	16,6	15,0
Saunamaksut	0,8	0,8
Muut palvelumyynnin tuotot	0,2	0,2
Yhteensä	451,9	441,7

Myyntituotot koostuvat valtaosin vuokrasopimuksiin perustuvista vuokratuotoista. IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardin soveltamisalaan sisältyvät konsernin liiketoiminnassa ylläpito- ja palvelutuotot, joita ovat vuokralaisilta perittävät käyttökorkvaukset.

Laatimisperiaatteet

Kojamon liikevaihto koostuu vuokratuotoista ja käyttökorkvauksista. Liikevaihto on oikaistu väliaikaisilla veroilla ja myynnin oikaisuerillä.

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

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

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot

M€	1-12/2024	1-12/2023
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	0,0	0,4
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-0,9	-0,2
Yhteensä	-0,8	0,2

Kojamo myi 0 (73) vuokra-asuntoa.

Liiketoiminnan muut tuotot

M€	1-12/2024	1-12/2023
Rakennuttamisen tuotot	0,0	0,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,2
Perintätoiminnan tuotot	3,6	3,2
Muut tuotot	0,4	0,5
Yhteensä	3,9	4,0

Liiketoiminnan muut kulut

M€	1–12/2024	1–12/2023
Rakennuttamisen kulut	-1,3	-0,3
Yhteensä	-1,3	-0,3

Tilintarkastajan palkkiot

M€	1–12/2024	1–12/2023
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	-0,3	-0,4
Veroneuvonta	0,0	0,0
Neuvontapalvelut	0,0	-0,1
Yhteensä	-0,4	-0,5

Laatimisperiaatteet

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

Kojamon omistama kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet Kojamolta ostajalle. Tämä toteutuu yleensä osakkeiden määräysvalan siirtyessä. Tuotot kiinteistöjen myynneistä esitetään laajan tuloslaskelman erässä Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja luovutustappiot.

2.3 Hallinnon kulut

M€	1–12/2024	1–12/2023
Henkilöstökulut	-20,8	-22,8
Hallinnon vuokrat ja vastikkeet	-1,9	-2,5
Muut hallinnon kulut	-16,7	-20,4
Yhteensä	-39,4	-45,6

2.4 Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut

M€	1–12/2024	1–12/2023
Palkat	-17,2	-18,6
Osakepohjaisen palkitsemisjärjestelyn kulut	-0,2	-0,3
Etuuspohjaiset eläkekulut	-0,2	-0,2
Maksupohjaiset eläkekulut	-2,8	-3,1
Muut henkilösivukulut	-0,4	-0,6
Yhteensä	-20,8	-22,8

	31.12.2024	31.12.2023
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	276	315

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkitsemista koskevat tiedot on esitetty liitetiedossa 7.2 Lähipiiritapahtumat.

Laatimisperiaatteet

Kojamon työsuhde-etuuksiin sisältyvät seuraavat: lyhytaikaiset työsuhde-etuudet, työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet (eläkejärjestelyt), työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet (irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet), muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet ja osakeperusteiset maksut.

Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

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

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet (eläkejärjestelyt)

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

Eläkejärjestelyt luokitellaan joko maksu- tai etuuspohjaisiksi järjestelyiksi. Maksupohjaisella järjestelyllä tarkoitetaan eläkejärjestelyä, jossa Kojamo maksaa kiinteitä maksuja erilliselle yk- sikölle, eikä Kojamolla ole oikeudellisia tai tosiasiallisia velvoitteita lisämaksujen suorittami-

seen, jos maksujen saajataholla ei ole riittävästi varoja kaikkien eläke-etuuksien maksamiseen. Muut kuin maksupohjaiset eläkejärjestelyt ovat etuuspohjaisia järjestelyjä. Maksupohjaisiin järjestelyihin suoritettavat maksut kirjataan tulosvaikutteisesti niille kausille, joita ne koskevat.

Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet (irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet)

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

Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet

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

Osakeperusteiset maksut

Kojamolla on käytössä avainhenkilöiden pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategiaan tavoitteisiin. Palkkio jaksetaan kulloisenkin ansaintajakson ajalta Kojamon tulokseen sekä kirjataan toisaalta kulukirjausta vastaava oman pääoman lisäys. Lisätietoja järjestelystä on esitetty liitetiedossa 7.2 Lähipiiritapahtumat.

2.5 Poistot ja arvonalentumiset

Poistot hyödykeryhmittäin

M€	1–12/2024	1–12/2023
Aineettomat hyödykkeet	-0,2	-0,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	-0,6	-0,6
Käyttöoikeusomaisuuserät	-0,4	-0,5
Yhteensä	-1,2	-1,3

Aineellisista tai aineettomista hyödykkeistä ja käyttöoikeusomaisuuseristä ei ole kirjattu arvonalentumisia tilikausilta 2023–2024.

2.6 Tutkimus- ja kehitysmenot

Kojamon kuluiksi kirjatut tutkimus- ja kehitysmenot olivat vuonna 2024 yhteensä 1,3 (2,8) miljoonaa euroa. Kehitystoiminta kohdistuu tuotekonseptien kehittämiseen, digitaalisten palvelujen parantamiseen sekä tietojärjestelmien uudistamiseen.

Kojamolla on aktivoituja kehitysmenoja 0,4 (0,5) miljoonaa euroa.

Laatimisperiaatteet

Kojamolla kehitysmenot aktivoidaan aineettomiksi hyödykkeiksi, kun pystytään osoittamaan, miten kehityshanke tulee kerryttämään taloudellista hyötyä ja kehitysvaiheessa aiheutuneet menot ovat luotettavasti mitattavissa. Muut kehitysmenot kirjataan kuluksi toteutuessaan.

2.7 Osakekohtainen tulos

	1–12/2024	1–12/2023
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	21,2	-89,0
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1
Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton, €	0,09	-0,36
Laimennettu, €	0,09	-0,36

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja

Laatimisperiaatteet

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

3. Kiinteistöomaisuus

Kojamo luokittelee kiinteistökantansa sijoituskiinteistöihin, vaihto-omaisuuskiinteistöihin tai myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin. Kojamon kiinteistökanta muodostuu käytännössä kokonaan sijoituskiinteistöistä.

3.1 Sijoituskiinteistöt

M€	31.12.2024	31.12.2023
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	8 038,8	8 150,2
Hankitut sijoituskiinteistöt	52,9	165,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	4,1	26,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-2,5	-12,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	4,2
Siirto rahoitusvaroista	0,0	-
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-134,0	-295,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	7 960,0	8 038,8

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1-12/2024	1-12/2023
Tuottovaatimusten muutos	-165,9	-815,5
Nettovuokratuoton muutos	-6,4	305,9
Inflaatio, vuokrien ja kulujen kasvuoletuksen muutos	-	181,7
Muut erät	38,3	32,5
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-134,0	-295,4

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.

Päättyessään 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 markkinanäkemyksen perusteella.

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)

M€	31.12.2024	31.12.2023
Käypä arvo 1.1.	77,8	73,8
Lisäykset/vähennykset	4,8	5,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1,4	-1,3
Käypä arvo kauden lopussa	81,2	77,8

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

Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 0,6 (4,2) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli 3,4 (2,5) prosenttia.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	31.12.2024	31.12.2023
Tuottoarvo	7 685,9	7 656,3
Tasearvo	192,9	304,7
Käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)	81,2	77,8
Yhteensä	7 960,0	8 038,8

Asuntojen lukumäärä	31.12.2024	31.12.2023
Tuottoarvo	40 598	39 390
Tasearvo *	375	1 229
Yhteensä	40 973	40 619

* Sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin

Kojamo on käyttänyt tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää soveltaessaan seuraavia keskimääräisiä parametrejä:

Keskimääräiset arvostusparametrit

	31.12.2024			31.12.2023		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:						
Kassavirran tuottovaatimus, painotettu, % *	4,23	5,11	4,51	4,11	5,00	4,40
Jäännösarvon tuottovaatimus, painotettu, % *	4,38	5,26	4,66	4,26	5,15	4,55
Kassavirran diskonttokorko, painotettu, % *	6,23	7,11	6,51	6,11	7,00	6,40
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrat, neliöillä painotettu, €/m ² /kk	20,47	16,08	18,48	20,55	16,13	18,54
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m ² /kk	6,69	6,41	6,56	6,67	6,41	6,56
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,6	97,2	97,5	96,6	97,2
Vuokrien kasvuoletus, %	2,7	2,4	2,6	2,7	2,4	2,6
Kulujen kasvuoletus, %	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5

* Tuottovaatimus nettovuokratuotolle

Ilmastoon liittyvillä asioilla ei ole ollut toistaiseksi merkittävää vaikutusta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisessa.

Herkkyysanalyysissa on esitetty keskeisten parametrien muutosten vaikutus tuottoarvolla arvostettujen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon silloin kun vain yhtä parametria muutetaan kerrallaan. On kuitenkin tärkeää huomioida, että kiinteistömarkkinoilla tapahtuvat muutokset vaikuttavat usein useampaan muuttujaan samanaikaisesti.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet	31.12.2024					31.12.2023				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos % (suhteellinen)										
Muutos, M€										
Tuottovaatimus	866,7	410,4		-370,9	-707,8	860,3	407,3		-368,2	-702,7
Markkinavuokrat	-952,1	-476,1		476,1	952,1	-944,8	-472,4		472,4	944,8
Hoitokulut	312,9	156,4		-156,4	-312,9	310,0	155,0		-155,0	-310,0
Muutos % (absoluuttinen)	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Muutos, M€										
Taloudellinen käyttöaste	-195,8	-97,9		97,9	195,8	-194,4	-97,2		97,2	194,4

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

Laatimisperiaatteet

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 liiketilöiden arvonmäärityksessä sovelletuista arviointimeteista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta. Lausunto tilanteesta 31.12.2024 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 markkinavuokrausoon. 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.

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 molempia. Omaisuuserä voidaan omistaa suoraan tai yhtiömuodossa. Hallinnolliseen tarkoitukseen käytetyt omaisuuserät ovat omassa käytössä olevia kiinteistöjä ja ne sisältyvät taseen aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin. Verrattaessa sijoituskiinteistöä omassa käytössä olevaan kiinteistöön erona on se, että sijoituskiinteistö kerryttää rahavirtoja pitkälti yhteisön muista omaisuuseristä riippumatta.

Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit, rakenteilla olevat ja peruskorjattavat kohteet, vuokratut tontit (käyttöoikeusomaisuuserät) sekä tonttivaranto. Vaihto-omaisuuskiinteistöt sekä Myytävänä olevaksi luokitellut kiinteistöt kuuluvat kiinteistökantaan, mutta eivät sisälly Sijoituskiinteistöt -tase-erään. Kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt -erästä Vaihto-omaisuuserään, 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 laajassa tuloslaskelmassa omana nettomääräisenä eräänä.

Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta sijoituskiinteistöjä omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, sillä kaudella, jolla arvonmuutokset toteutetaan. 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 lähtöseen.

Tason 1 syöttötiedot: Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

Tason 2 syöttötiedot: Syöttötiedot, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia noteerattuja hintoja ja jotka ovat havainnoitavissa sijoituskiinteistölle joko suoraan tai epäsuorasti.

Tason 3 syöttötiedot: Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

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

Arvostusmenetelmät

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

Tuottoarvo

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

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

Valmiina hankitut kiinteistöt arvostetaan ensimmäisessä vuosineljänneksessä hankintamennon 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 prosenttia 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 (€/m ² /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 aravarajoituslain-säädännössä 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 osuuk-sien käypänä arvona pidetään niiden alkuperäistä hankintahetken arvoa.

Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuususerien hankinta

Kojamon tekemät sijoituskiinteistöjen hankinnat käsitellään kirjanpidossa joko omaisuus-erän tai omaisuususeriryhmän 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 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin liiketoiminnan määritelmää, käsitellään kirjanpidossa omaisuuserän tai -erien hankintana. Tällöin ei kirjata esimerkiksi liikearvoa eikä laskennallisia veroja.

3.2 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Kojamolla ei ollut myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä 31.12.2024 eikä 31.12.2023.

Laatimisperiaatteet

Mikäli vuokrauskäytössä olevan sijoituskiinteistön myynnin katsotaan olevan erittäin todennäköistä, kyseinen kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt -tase-erästä Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt -erään. Tällöin kiinteistön kirjanpitoarvoa vastaavan määrän arvioidaan kertyvän pääasiassa kiinteistön myynnistä sen sijaan, että se kertyisi vuokrauskäytössä. Myytävänä olevaksi luokittelu edellyttää, että myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi ja sijoituskiinteistö on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin, johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan, ja Kojamo on käynnistänyt hankkeen ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi, kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen käypään arvoon ja myynnin odotetaan toteutuvan 12 kuukauden kuluessa luokittelusta.

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

3.3 Vaihto-omaisuus

Kojamolla ei ollut vaihto-omaisuusosakkeita 31.12.2024 eikä 31.12.2023.

Vaihto-omaisuusosakkeita on siirretty erien välillä rahoitusvaroihin 0,1 miljoonaan euroa tilikaudella 2023.

Laatimisperiaatteet

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

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

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

3.4 Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Investointeihin liittyvät hankintasitoumukset

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon

M€	31.12.2024	31.12.2023
Rakenteilla oleva uudistuotanto	11,7	10,0
Uudistuotannon esisopimukset	-	24,7
Peruskorjaukset	0,0	8,8
Yhteensä	11,7	43,6

Muut vastuut

Arvonlisäveron tarkistusvastuut

M€	31.12.2024	31.12.2023
Arvonlisäveron palautusvastuu	6,3	5,5

Maanhankintavastuut

M€	31.12.2024	31.12.2023
Tavoiterakennusoikeuteen ja kaavaluonnokseen perustuvat kauppahinnat	12,3	13,5
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	3,7	3,7

Rahoitukseen liittyvät vakuudet on esitetty liitetiedossa 4.7

Rakennuttamisvastuu

Espoon Suurpellon I ja II asemakaava-alueita koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästysmaksoin sanktioituiden aikataulut rakentamiselle.

Kaava-alueet on sopimuksessa jaettu kolmeen toteuttamisalueeseen, joilla on Kojamon vastuulla rakennusoikeutta seuraavasti: 2. alue – 10 350 (10 350) k-m² ja 3. alue – 3 200 (7 600) k-m². Sopimuksessa on määrätty, että kaikki asuinrakennusoikeus on rakennettava valmiiksi 2. alueella marraskuuhun 2013 ja 3. alueella marraskuuhun 2016 mennessä. Rakentaminen ei ole kaikilta osin toteutunut aikataulussa. Viivästysmaksu on porrastettu viivästysajan mukaan ja voi enimmillään, viivästykseen jatkuttua vähintään viisi vuotta, olla puolet sopimuksen mukaisesta maankäyttömaksusta. Sopimuksen mukaan kaupunki voi olosuhteiden muuttuessa pienentää tai olla perimättä viivästysmaksuja.

Vantaalla sijaitsevaan tonttiin sisältyy sopimussakoin sanktioitu omistus- ja rahoitusmuoto-vaatimus.

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

Riita-asiat

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

Muut sitoumukset

Kojamoon kuuluva Lumo Kodit Oy saattoi päätökseen 16.10.2017 Helsingissä osoitteissa Onnentie 18, Sofianlehdonkatu 5, Tukholmankatu 10, Agricolankatu 1, Albertinkatu 40–42, Abrahaminkatu 1–3, Kalevankatu 41, Eerikinkatu 32–38 ja Bulevardi 31 sijaitsevien kiinteistöjen oston Helsingin kaupungin kanssa. Sopimuksen mukaan kohteiden kiinteän kauppahinnan osuus on yhteensä 80,9 miljoonaa euroa, joka perustuu tonttien toimistorakennusoikeuden kautta laskettuun arvoon. Lisäkauppahinnat määräytyvät toteutuneiden käyttötarkoitusten ja lisäkerrosalan perusteella kunkin kohteen rakennusluvan tultua hyväksytyksi. Arvioidut lisäkauppahinnat olivat tilinpäätöshetkellä 16,7 miljoonaa euroa, ja ne on kirjattu yhtiölle lyhytaikaisiin velkoihin.

Asemakaava on saanut lainvoiman Abrahaminkatu 1–3:n, Bulevardi 31:n, Onnentie18, Tukholmankatu 10:n, Kalevalankatu 41:n, Albertinkatu 40–42:n ja Agricolankatu 1:n kiinteistöissä. Rakennuslupa on saanut lainvoiman Bulevardi 31:ssä ja konversiohanke asunnoiksi on valmistunut vuoden 2023 aikana. Koy Eerikinkatu 32–36 on myyty 2023.

Laatimisperiaatteet

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

4. Rahoitus ja oma pääoma

4.1 Oma pääoma

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

M€	Osakkeiden lukumäärä (milj. kpl)		Ylikurssi-rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma							
1.1.2024	247,1	58,0	35,8	11,2	164,4	3 356,4	3 625,9	3 625,9
Liiketoimet omistajien kanssa						0,7	0,7	0,7
Tilikauden tulos						21,2	21,2	21,2
Muut laajan tuloksen erät				-18,6			-18,6	-18,6
31.12.2024	247,1	58,0	35,8	-7,4	164,4	3 378,3	3 629,2	3 629,2

M€	Osakkeiden lukumäärä (milj. kpl)		Ylikurssi-rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma							
1.1.2023	247,1	58,0	35,8	43,0	164,4	3 541,4	3 842,7	3 842,7
Liiketoimet omistajien kanssa						-96,0	-96,0	-96,0
Tilikauden tulos						-89,0	-89,0	-89,0
Muut laajan tuloksen erät				-31,8			-31,8	-31,8
31.12.2023	247,1	58,0	35,8	11,2	164,4	3 356,4	3 625,9	3 625,9

Kojamo Oyj:llä on yksi osakelaji, osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Kojamo Oyj:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2024 oli 247 144 399. Jokainen osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiön yhtiökokouksessa. Osakkeisiin ei liity äänestysrajoituksia tai äänileikkureita. Kaikki osakkeet tuottavat yhtiöläisen oikeuden osinkoon ja muuhun Kojamo Oyj:n varojen jakoon.

Kojamo listautui kesäkuussa 2018 Nasdaq Helsingin pörssilistalle. Listautumisen yhteydessä järjestetyssä osakeannissa Kojamo laski liikkeeseen 17 665 039 uutta osaketta.

Oman pääoman rahastojen kuvaus

Ylikurssirahasto

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

Käyvän arvon rahasto

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

Osingot

Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia FFO:sta, edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellinen asema. Osinkoa ei jaettu vuodelta 2023. Tilinpäätöspäivän 31.12.2024 jälkeen hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa vuodelta 2024 ei jaeta.

Kojamon omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

Vuonna 2024 Kojamon kertyneisiin voittovaroihin 3 378,3 (3 356,4) miljoonaa euroa sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvää voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 159,5 (134,4) miljoonaa euroa. Voitonjakorajoitusten alainen oma pääoma sisältää sijoituskiinteistöjen arvostamisen käypään arvoon.

Voimassa olevat valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 14.3.2024 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 30.6.2025 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 30.6.2025 asti.

Hallitus ei ole käyttänyt valtuutuksia.

Laatimisperiaatteet

Oman pääoman ehtoinen instrumentti on mikä tahansa sopimus, joka osoittaa oikeutta osuuteen Kojamon varoista sen kaikkien velkojen vähentämisen jälkeen. Osakepääoma koostuu

emoyrityksen kantaosakkeista, jotka luokitellaan omaksi pääomaksi. Uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot kirjataan omaan pääoman saatujen maksujen vähennyseränä ja verovaikutuksilla oikaistuina.

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

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

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

4.2 Rahoitustuotot ja -kulut

Tulosvaikutteisesti kirjatut erät

M€	1–12/2024	1–12/2023
Korkotuotot	13,5	3,2
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-0,1	1,1
Myyntivoitot käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-	0,2
Muut rahoitustuotot	2,3	9,0
Rahoitustuotot yhteensä	15,7	13,5
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenuon arvostettavista rahoitusveloista	-134,4	-92,7
Korkokulut korkojohdannaisista	21,7	15,6
Korkokulut vuokrasopimuksista	-3,1	-2,9
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	0,7	-0,9
Myyntitappiot käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-	-0,1
Muut rahoituskulut	-4,4	-3,8
Rahoituskulut yhteensä	-119,4	-84,8
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-103,8	-71,3

Muut laajan tuloksen erät

M€	1–12/2024	1–12/2023
Rahavirran suojaukset	-23,2	-39,8
Yhteensä	-23,2	-39,8

Korkokulut kasvoivat vertailukaudesta 35,8 miljoonaa euroa, mikä johtui vertailukautta suuremmasta korollisen velan määrästä ja korkojen noususta. Vertailukaudella rahoitustuottoihin kirjattiin takaisinostettujen joukkovelkakirjalainojen nimellisarvon ja niiden ostohintojen erotuksena 8,7 miljoonan euron voitto. Muutokset rahavirran suojauksista tulevat korkojohdannaisista.

Laatimisperiaatteet

Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä rahoituskuluiksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Ehdot täyttäviin hyödykkeisiin, eli lähinnä Kojamon sijoituskiinteistöihin liittyvät vieraan pääoman menot kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka johtuvat välittömästi edellä mainittujen hyödykkeiden hankinnasta tai rakentamisesta sisällytetään kuitenkin osaksi näiden hyödykkeiden hankintamenoja. Vieraan pääoman menojen aktivointiperiaatteet on kuvattu tarkemmin sijoituskiinteistöjen laatimisperiaatteiden kohdassa 3.1 Sijoituskiinteistöt.

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

4.3 Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

M€	31.12.2024					31.12.2023				
	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä
Rahoitusvarat										
Käypään arvoon arvostettavat										
Korkojohdannaissaamiset	15,9		15,9		15,9	30,4		30,4		30,4
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	25,7	0,0	24,8	0,8	25,7	4,1	3,3	-	0,8	4,1
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat										
Rahavarat	333,6		333,6		333,6	15,0		15,0		15,0
Myyntisaamiset	7,2				7,2	7,5				7,5
Rahoitusvelat										
Käypään arvoon arvostettavat										
Korkojohdannaissovelat	25,1		25,1		25,1	17,3		17,3		17,3
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat										
Muut korolliset velat	2 103,2		2 105,0		2 105,0	1 607,3		1 604,7		1 604,7
Joukkovelkakirjalainat	1 724,7	1 690,8			1 690,8	1 993,2	1 831,5			1 831,5
Ostovelat	11,3				11,3	1,8				1,8

Vuoden 2024 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 syötötietoina käytetään markkinakorkoja.

Taso 3 täsmäytyslaskelma

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	31.12.2024	31.12.2023
Tilikauden alussa	0,8	0,7
Muutos	0,0	0,1
Tilikauden lopussa	0,8	0,8

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

Laatimisperiaatteet

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

Taso 1

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

Taso 2

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

Taso 3

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

Kirjaaminen ja arvostaminen

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

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

Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat

Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksusuoritukset ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia, ne liittyvät yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan pääoman koronmaksuun, eikä niitä pidetä kaupankäyntitarkoituksessa.

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

Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat sisältävät liikkeeseen lasketut joukko-velkakirjalainat, muut korolliset velat sekä ostovelat. Ne merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, kuten järjestelypalkkiot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, vähennetään lainan alkuperäisestä jaksotetusta

hankintamenuosta. Tämän jälkeen muut rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuon. Tällöin saadun rahamäärän ja takaisin maksettavan rahamäärän välinen erotus merkitään tulosvaikutteisesti rahoituskuluiksi laina-ajan kuluessa.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluvat korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa.

Käypien arvojen muutoksista aiheutuneet realisoituneet tai realisoitumattomat voitot ja tappiot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan sille kaudelle, jonka aikana ne syntyivät.

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Luottotappioiden arviointi perustuu odotettavissa oleviin luottotappioihin. Menetelmässä huomioidaan luottoriskin mahdollinen kohoaminen. Arvon alentumismallia sovelletaan jaksotettuun hankintamenuon kirjattaviin rahoitusvaroihin, joista merkittävimpana eränä ovat myyntisaamiset.

Arvon alentumistappio kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Mikäli arvo myöhemmin palautuu, oman pääoman ehtoista instrumenteista arvonpalautuminen kirjataan oman pääoman eriin ja muista sijoituksista tulosvaikutteisesti. Arvon alentumismalli perustuu kokemuseräiseen arvioon luottotappioista.

Jos rahoitusinstrumentille ei ole aktiivisia markkinoita, joudutaan käyttämään harkintaa käyvän arvon ja arvon alentumisen määrittämisessä. Joissain korkojohdannaisissa saatetaan käyttää ulkopuolisia markkina-arvostuksia. Arvon alentumista harkitaan, jos arvon alentuminen on merkittävä tai pitkäaikainen. Mikäli arvon alentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvon alentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, arvon alentuminen perutaan.

4.4 Korolliset velat

M€	31.12.2024	31.12.2023
Pitkäaikaiset velat		
Joukkovelkakirjalainat	1 309,2	1 558,7
Lainat rahoituslaitoksilta	1 931,5	1 353,3
Korkotukilainat	18,6	18,8
Vuokrasopimusvelka	79,6	76,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 338,9	3 007,2
Lyhytaikaiset velat		
Joukkovelkakirjalainat	415,5	434,5
Lainat rahoituslaitoksilta	70,9	110,6
Korkotukilainat	0,2	0,2
Yritystodistukset	-	39,7
Muut lainat	0,0	6,0
Vuokrasopimusvelka	2,3	2,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä	489,0	593,2
Korolliset velat yhteensä	3 827,9	3 600,4

Kojamon vihreän rahoituksen viitekehysten puitteissa on laskettu liikkeeseen kaksi vihreää joukkovelkakirjalainaa, joista saadut varat on käytetty energiatehokkaiden talojen rakentamiseen.

Toukokuussa 2021 Kojamo laski liikkeeseen ensimmäisen 350 miljoonan euron suuruisen vihreän joukkovelkakirjalainan, jonka maturiteetti on 8 vuotta ja eräpäivä 28.5.2029. Lainalle maksetaan kiinteää 0,875 % vuotuista kuponnikorkoa. Tammikuussa 2024 Kojamo Oyj korotti private placementina 200 miljoonalla eurolla vuonna 2029 erääntyvää joukkovelkakirjalainaa. Maaliskuussa 2022 liikkeeseen lasketun 300 miljoonan euron suuruisen vihreän joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 4 vuotta, ja sen eräpäivä on 31.3.2026. Lainan kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 2,0 %.

Molemmat lainat ovat vakuudettomia, ja ne on tehty Kojamo Oyj:n vuonna 2020 perustaman 2,5 miljardin euron suuruisen EMTN-joukkovelkakirjaohjelman alta. EMTN-ohjelman alta laskettiin vuonna 2020 liikkeeseen myös 500 miljoonan suuruinen vakuudeton joukkovelkakirjalaina. Laina erääntyy 27.5.2027, ja sen kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 1,875 %.

Lisäksi Kojamolla on vuonna 2018 liikkeeseen laskettu vakuudeton joukkovelkakirjalaina, jonka jäljellä oleva pääoma on 415,5 miljoonaa euroa. Laina erääntyy 7.3.2025, ja sille maksetaan kiinteää 1,625 % vuotuista kuponnikorkoa. Kaikki neljä joukkovelkakirjaa on listattu Ir-lannin pörssiin.

Muita tilikauden aikana tehtyjä merkittäviä rahoitusjärjestelyitä on kuvattu kohdassa Tase, rahavirta ja rahoitus.

Rahoitustoimintaan liittyvät korolliset velat

M€	Muut kuin rahamääräiset				Muut kuin rahamääräiset			
	1.1.2024	Rahavirta	muutokset	31.12.2024	1.1.2023	Rahavirta	muutokset	31.12.2023
Pitkäaikaiset korolliset velat	2 930,8	831,8	-503,3	3 259,3	3 258,0	500,0	-827,2	2 930,8
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	76,4		3,2	79,6	72,4		4,0	76,4
Lyhytaikaiset korolliset velat	591,0	-615,8	511,4	486,6	345,6	-566,0	811,4	591,0
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	2,2	-1,8	2,0	2,3	2,1	-1,8	1,8	2,2
Rahoitustoimintaan liittyvät korolliset velat yhteensä	3 600,4	214,2	13,2	3 827,9	3 678,2	-67,7	-10,0	3 600,4

Rahavirroista johtuvat muutokset koostuvat pitkäaikaisten korollisten velkojen nostoista 831,8 (500,0) miljoonaa euroa ja takaisinmaksuista -570,2 (-574,5) miljoonaa euroa, lyhytaikaisten yritystodistusten ja muiden korollisten velkojen nostoista 19,8 (135,8) miljoonaa euroa ja takaisinmaksuista -65,4 (-127,2) miljoonaa euroa sekä vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksuista. Muutokset, joihin ei liity maksua, koostuvat pääosin siirroista lyhytaikaisiin velkoihin.

4.5 Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	31.12.2024			31.12.2023
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	15,9	-25,1	-9,3	13,8
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-	-	-	-0,7
Yhteensä	15,9	-25,1	-9,3	13,1

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	31.12.2024	31.12.2023
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 703,1	1 141,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-	40,0
Yhteensä	1 703,1	1 180,9

Suojauslaskentaan kuuluvat erät

M€	31.12.2024	31.12.2023
Rahavirran suojaus		
Nimellisarvo		
Suojattavat lainat	1 713,2	1 160,6
Korkojohdannaiset	1 703,1	1 141,0
Johdannaisten käypä arvo		
Positiivinen	15,9	30,1
Negatiivinen	-25,1	-16,2
Netto	-9,3	13,8
Tehokas osa		
Kirjattu omaan pääomaan	-23,2	-39,8
Tehoton osa		
Kirjattu tuloslaskelmaan	-	-

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon -23,2 (-39,8) miljoonaa euroa. Rahavirran suojaustuloksista siirrettiin laajan tuloksen eristä tulosvaikutteiseksi 0,0 (1,2) miljoonaa euroa.

Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2025–2035. Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 2,8 (3,7) vuotta.

Laatimisperiaatteet

Kojamo solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Kojamo käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvien tulevien korkovirtojen muutoksia vastaan ja valtaosaan korkojohdannaisista sovelletaan rahavirran suojauslaskentaa. Sellaiset johdannaissopimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty, tai jos Kojamo on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin. Nämä instrumentit luokitellaan kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi. Sähkön hintariskiä hallinnoidaan tekemällä sähkön hankintasopimuksia.

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

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

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

4.6 Rahoitusriskien hallinta

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

Korkoriski

Merkittävin rahoitusriski kohdistuu lainasalkun korkokustannusten heilahteluun, jota hallitaan kiinteällä korolla ja korkojohdannaisilla. Suurin korkoriski liittyy lainoihin rahoituslaitoksilta,

Korkoherkkyys

M€	31.12.2024				31.12.2023			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-20,5	2,1	-	-	-14,4	1,4	-	-
Korkojohdannaiset	14,7	-1,5	41,3	-4,2	11,1	-1,1	33,6	-3,5
Vaikutus yhteensä	-5,9	0,6	41,3	-4,2	-3,4	0,3	33,6	-3,5

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriski

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

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. Konsernin rahavarat olivat tilikauden lopussa 333,6 miljoonaa euroa ja rahoitusvarat 24,9 miljoonaa euroa.

Sitovien luottolimiittien eräänntyminen

M€	31.12.2024				31.12.2023			
	Alle 1v kuluessa	1–2v kuluessa	2–5v kuluessa	Yhteensä	Alle 1v kuluessa	1–2v kuluessa	2–5v kuluessa	Yhteensä
Nostamattomat sitovat luottolimiitit	-	175,0	200,0	375,0	-	-	275,0	275,0

joukkovelkakirjalainoihin sekä yritystodistuksiin, joiden korkoriskiä suojataan Kojamon rahoituspolitiikan mukaisesti korkojohdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50–100 prosenttia. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisten ja korkojohdannaisilla suojattujen lainojen osuus (suojausaste) oli 93 (93) prosenttia. Korkotukilainojen korkoriskiä alentaa valtion korkotuki. Korkotukilainoja ei ole suojattu korkojohdannaisilla.

Markkinakorkojen muutosten vaikutusta laajaan tuloslaskelmaan ja omaan pääomaan on arvioitu seuraavassa taulukossa. Laajaan tuloslaskelmaan vaikuttava korkopositio sisältää vaihtuvakorkoiset lainat sekä korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa. Vaikutus omaan pääomaan tulee suojauslaskentaan kuuluvien korkojohdannaisien käypien arvojen muutoksista.

Maksuvalmiuden turvaamiseksi Kojamo Oyj:llä on 250 miljoonan euron suuruinen yritystodistusohjelma, 375 miljoonan euron sitovat luottolimiitit sekä 5 miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti. Tilikauden lopussa yritystodistusohjelmasta oli laskettu liikkeeseen 0,0 miljoonaa euroa. Luottolimiittejä ei ollut käytössä tilinpäätöshetkellä.

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

Rahoitusmarkkinoiden toimintaan on viime vuosina vaikuttanut kiristynyt pankkisäätely. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus ja korkojen voimakas nousu heijastuivat vielä vuonna 2024 pankkien lainanantoon ja rahoituksen hintaan. Kojamon vahvan taloudellisen aseman ja vakaan kassavirran vuoksi rahoituksen saatavuus säilyi hyvänä. Kojamolla on Moody'sin luotto-luokitus Baa2 negatiivisin näkymin.

Rahoituksen saatavuus varmistetaan ylläpitämällä Kojamon hyvää mainetta rahoittajien keskuudessa ja säilyttämällä tarkoituksenmukainen omavaraisuusaste ja luototusaste. Yhtiön ta-

voitteena on varmistaa pääsy monipuolisiin rahoituksenlähteisiin. Rahoituksen jälleenrahoitusriskiä pienennetään hajauttamalla lainasalkku rahoituslähteiden, rahoitusinstrumenttien sekä lainojen erääntymisten osalta. Rahoitussalkun maturiteettijakaumaa seurataan aktiivisesti ja suuriin lainojen erääntymisiin valmistaudutaan riittävän ajoissa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty rahoitusvelkojen sopimusperusteisten takaisinmaksujen ja korkojen kassavirrat. Korkejohdannaisten kassavirrat ovat säilyneet positiivisina nykyisessä korkomarkkinassa.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

M€	31.12.2024					31.12.2023				
	1 vuoden aikana	2–5v aikana	6–10v aikana	11–15v aikana	Myöhemmin	1 vuoden aikana	2–5v aikana	6–10v aikana	11–15v aikana	Myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	442,5	1 394,0	-	-	-	466,2	1 274,6	353,1	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta	112,0	2 069,4	99,0	19,1	0,9	185,1	1 398,6	94,5	53,3	1,1
Korkotukilainat	0,9	3,9	4,3	4,9	14,2	0,9	3,4	4,4	5,0	15,5
Yritystodistukset	-	-	-	-	-	40,0	-	-	-	-
Muut lainat	-	-	-	-	-	-	6,0	-	-	-
Korkejohdannaiset	13,2	17,4	5,6	0,4	-	23,7	51,5	10,6	1,9	-
Vuokrasopimusvelat	4,9	18,7	23,0	21,7	94,1	4,7	17,8	21,8	20,8	92,6
Ostovelat	11,3	-	-	-	-	1,8	-	-	-	-
Yhteensä	584,8	3 503,4	131,9	46,0	109,1	722,4	2 751,8	484,4	81,0	109,1

Hintariski

Äkilliset muutokset sähkön hinnoittelussa voivat altistaa yrityksen hintariskille. Kojamo on suojautunut sähkön hintariskiltä käyttämällä sähkön hankintasopimuksia.

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

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

Luotto- ja vastapuoliriski

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

Myynti- ja vuokrasaamisten ikäjakauma

	31.12.2024		31.12.2023	
	M€	%	M€	%
Alle kuukauden	4,6	64,1	4,7	62,3
1–3 kuukautta	1,9	26,9	2,2	29,2
3–6 kuukautta	0,4	6,1	0,5	6,3
6–12 kuukautta	0,1	1,0	0,1	0,9
Yli vuosi	0,1	1,9	0,1	1,3
Yhteensä	7,2	100,0	7,5	100,0

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

Valuuttariski

Kojamon kassavirrat ovat euromääräisiä eikä liiketoimintaan sisälly valuuttariskejä.

Pääomarakenteen hallinta

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

Kojamon strategisina tavoitteina on yli 40 prosentin omavaraisuusaste sekä alle 50 prosentin Loan to Value (LTV); luototusaste kuvaa nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta). Kojamon omavaraisuusaste 31.12.2024 oli 43,2 (44,5) prosenttia ja Loan to Value (LTV) oli 43,9 (44,6) prosenttia. Kojamon korollinen vieras pääoma oli 3 827,9 (3 600,4) miljoonaa euroa tilikauden päättyessä.

Kojamon rahoitussopimukseen sisältyy rahoituskovenantteja, jotka mittaavat velkaantumisas-tetta, vakuudellisten lainojen osuutta taseesta, vakuuksista vapaiden varojen määrää sekä liiketoiminnan kykyä selvitä koroista. Kovenantteja testataan neljännesvuosittain. Kojamo täytti tilikaudella sopimusten ehdot ja arvioi täyttävänsä ne myös seuraavan 12 kuukauden aikana.

Kojamon vakuudettomien joukkovelkakirjalainojen ehtojen mukaan konsernin vakavaraisuus-asteen (solvency ratio) tulee olla enintään 0,65, vakuudellisten lainojen osuus taseesta (secured solvency ratio) tulee olla enintään 0,45 ja korkokatteen (coverage ratio) tulee olla vähintään 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakavaraisuusaste oli 0,42 (0,44), vakuudellisten lainojen osuus

taseesta oli 0,17 (0,10) ja korkokate oli 2,6 (3,6). Näitä kovenantteja on joukkovelkakirjalainojen lisäksi rahoituslaitoslainoissa, ja niiden yhteismäärä tilikauden lopussa oli 3 218,9 (2 815,6) miljoonaa euroa.

Eräiden rahoitussopimusten ehtojen mukaisesti konsernin Loan to Value (LTV) voi olla enintään 60 prosenttia ja korkokate (ICR) on oltava vähintään 1,8. Tilinpäätöshetkellä korkokate (ICR) oli 2,3 (3,2). Näitä kovenantteja on eräissä rahoituslaitoslainoissa, ja niiden yhteismäärä tilikauden lopussa oli 222,2 (250,5) miljoonaa euroa.

Laatimisperiaatteet

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

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

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

4.7 Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	31.12.2024	31.12.2023
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 399,8	839,3
Annetut kiinnitykset	1 932,9	1 691,6
Pantatut osakkeet	395,0	293,2
Pantatut vakuudet yhteensä ¹⁾	2 327,9	1 984,9
Muut annetut vakuudet		
Kiinnitykset ja osakkeet	7,6	8,1
Takaukset ²⁾	642,3	723,5
Talletusvakuudet	0,0	0,0
Muut annetut vakuudet yhteensä	650,0	731,6

¹⁾ Annetut kiinnitykset ja pantatut osakkeet koskevat osittain samoja vakuuskohteita

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

Kojamo ja sen tytäryhtiöt ovat antaneet omistamiensa osakkeiden luovuttamista ja panttaamista rajoittavia sitoumuksia.

Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset on esitetty liitetiedossa 3.4.

5. Tuloverot

5.1 Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero

Laajan tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti

M€	1–12/2024	1–12/2023
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-13,6	-16,4
Edellisten tilikausien verot	0,1	-0,1
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	8,4	39,8
Yhteensä	-5,1	23,3

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

M€	1–12/2024	1–12/2023
Rahavirran suojaukset		
Ennen veroja	-23,2	-39,8
Verovaikutus	4,6	8,0
Verojen jälkeen	-18,6	-31,8

Laajan tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma

M€	1–12/2024	1–12/2023
Tulos ennen veroja	26,3	-112,3
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla (20 %)	-5,3	22,5
Verovapaat tuotot / Vähennyskelvottomat kulut	-5,1	-0,2
Vahvistettujen tappioiden käyttö	1,0	0,6
Käyttämättömien vahvistettujen tappioiden verosaamisen muutos	-0,9	0,7
Verot aikaisemmilta tilikausilta	0,1	-0,1
Muut erät	5,1	-0,1
Oikaisut yhteensä	0,1	0,8
Verot tilikauden voitossa/tappiossa	-5,1	23,3

Laatimisperiaatteet

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

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

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

Konsernin merkittävin väliaikainen ero syntyy konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen ja verotuksellisten arvojen (verotuksessa poistamattoman jäännösarvon) välistä erosta. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistö arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti raportointikauden päättyessä. Muita väliaikaisia eroja syntyy esimerkiksi rahoitusinstrumenttien käypään arvoon arvostamisesta.

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

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

5.2 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset

M€	2024					2023				
	1.1.2024	Kirjattu tulos-vaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2024	1.1.2023	Kirjattu tulos-vaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2023
Laskennalliset verosaamiset										
Verotuksessa vahvistetuista tappioista	1,5	-0,9		-	0,6	0,8	0,7		-	1,5
Rahoituksen suojauslaskennasta	3,2		1,8	-	5,0	0,2		3,1	-	3,2
Muut erät/siirrot	0,2	4,1		-	4,3	0,5	-0,3		-	0,2
Vuokrasopimukset	15,7	0,7		-	16,4	14,9	0,8		-	15,7
Yhteensä	20,6	3,9	1,8	-	26,3	16,4	1,1	3,1	-	20,6
Laskennallisten verojen netottaminen vuokrasopimukset	-15,7	-0,7		-	-16,4	-14,9	-0,8		-	-15,7
Laskennalliset verosaamiset	4,9	3,2	1,8	-	9,9	1,5	0,3	3,1	-	4,9
Laskennalliset verovelat										
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon sekä asuintalovarauksista	822,8	-5,4		0,0	817,4	862,3	-39,5		-	822,8
Rahoituksen suojauslaskennasta	6,0		-2,9	-	3,2	10,9		-4,9	-	6,0
Muut erät/siirrot	0,5	0,2		-	0,7	0,4	0,0		-	0,5
Vuokrasopimukset	15,7	0,7		-	16,4	14,9	0,8		-	15,7
Yhteensä	845,0	-4,6	-2,9	0,0	837,6	888,6	-38,7	-4,9	-	845,0
Laskennallisten verojen netottaminen vuokrasopimukset	-15,7	-0,7		-	-16,4	-14,9	-0,8		-	-15,7
Laskennalliset verovelat	829,3	-5,2	-2,9	0,0	821,2	873,7	-39,5	-4,9	-	829,3

Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakauma

M€	Vanhenemisvuosi					Yhteensä
	2025–2026	2027–2028	2029–2030	2031–2032	2033–2034	
Verotuksessa vahvistettu tappio	-	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Kirjaamaton laskennallinen vero	-	0,0	0,0	0,0	-	0,0

Laatimisperiaatteet

Laskennallisten verosaamisten kirjaaminen

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

Laskennallisten verojen kirjaamisperiaate (sijoituskiinteistöt)

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

Laskennallisten verojen alkuperäistä kirjaamista koskeva poikkeus

Laskennalliset verosaamiset ja -velat kirjataan pääsääntöisesti kaikista varojen sekä velkojen kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista. Tästä pääsääntöstä poikkeuksena ovat yksittäisten sijoituskiinteistöjen hankinnat, joiden ei katsota täyttävän IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin tarkoittamaa liiketoiminnan määritelmää. Tällöin ne luokitellaan omaisuuserien hankinnoiksi, jolloin laskennallista veroa ei merkitä taseeseen alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä. Siten kiinteistöhankintojen luokittelu liiketoimintahankinnoiksi ja omaisuuserien hankinnoiksi (kuvattu tarkemmin liitetiedossa 3.1) vaikuttaa myös laskennallisten verojen kirjaamiseen.

6. Muut tase-erät

6.1 Vuokrasopimukset

Vuokrasopimukset

Sijoituskiinteistöihin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat tontinvuokrasopimuksista, jotka on arvostettu käypään arvoon. Tontinvuokrasopimusten käypä arvo on niiden jäljellä olevan vuokra-ajan vuokrien lisäluotonkorolla diskontattu nykyarvo. Kojamon vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä Kojamon lisäluoton korosta. Lisäluoton korko määräytyy vuokrasopimuksen alkamisajankohtana. Vuokrasopimusvelalle painotettu keskimääräinen lisäluoton korko oli 31.12.2024 3,9 (3,9) prosenttia.

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät ovat autoleasing-sopimuksia. Käyttöoikeusomaisuuserä poistetaan tasapoistona vuokra-ajan kuluessa. Taseeriin ei sisälly vuokrasopimusten palvelukomponentteja eikä vähennyskelvottomia arvonlisäveroja. Vuokrasopimusvelalle painotettu keskimääräinen lisäluoton korko 31.12.2024 oli 1,3 (1,3) prosenttia.

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

Sijoituskiinteistöihin kiinteästi kuuluvien käyttöoikeusomaisuuserien (maanvuokrasopimukset) kulut kirjataan laajaan tuloslaskelmaan erään Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja vuokrasopimusvelalle määritetyt korot rahoituskuluihin. Autoleasing-sopimusten kulut kirjataan poistoihin ja rahoituskuluihin. Vuokrasopimusvelan maksut esitetään rahoitustoiminnan rahavirrassa.

Käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.12.2024	31.12.2023
Maanvuokrasopimukset käypä arvo 1.1. *	77,8	73,8
Lisäykset/vähennykset	4,8	5,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-1,4	-1,3
Maanvuokrasopimukset käypä arvo 31.12.	81,2	77,8

* Maanvuokrasopimukset arvostetaan käypään arvoon ja esitetään osana sijoituskiinteistöjä

M€	31.12.2024	31.12.2023
Autoleasingsopimukset 1.1. *	1,6	1,7
Lisäykset/vähennykset	-0,2	-0,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,4	1,6
Kertyneet poistot 1.1.	-0,8	-0,9
Tilikauden poistot	-0,4	-0,5
Lisäykset/vähennykset	0,5	0,6
Kertyneet poistot 31.12.	-0,7	-0,8
Autoleasingsopimukset 1.1.	0,8	0,8
Autoleasingsopimukset 31.12.	0,7	0,8

* Autoleasingsopimukset esitetään aineellisissa käyttöomaisuushyödykkeissä

M€	31.12.2024	31.12.2023
Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 1.1.	78,6	74,6
Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 31.12.	81,9	78,6

Vuokrasopimusvelat

M€	31.12.2024	31.12.2023
Vuokrasopimusvelat 1.1.	78,6	74,6
Uudet vuokrasopimukset	0,4	1,9
Vuokrasopimusvelkojen lyhennykset	-1,8	-1,8
Muut muutokset, joihin ei liity maksua	4,7	3,9
Vuokrasopimusvelat 31.12.	81,9	78,6

Vuokrasopimusvelkojen erittely

M€	31.12.2024	31.12.2023
Pitkäaikaiset velat		
Sijoituskiinteistöt, maanvuokrasopimukset	79,2	76,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, autoleasingsopimukset	0,4	0,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	79,6	76,4
Lyhytaikaiset velat		
Sijoituskiinteistöt, maanvuokrasopimukset	2,0	1,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, autoleasingsopimukset	0,4	0,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	2,3	2,2
Vuokrasopimusvelat yhteensä	81,9	78,6

6.2 Aineettomat hyödykkeet

M€	2024			2023		
	Aineettomat oikeudet	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä	Aineettomat oikeudet	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	0,0	1,2	1,2	0,1	1,2	1,3
Lisäykset	-	0,1	0,1	-	0,1	0,1
Vähennykset	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,2
Hankintameno 31.12.	0,0	1,4	1,4	0,0	1,2	1,2
Kertyneet poistot 1.1.	0,0	-0,7	-0,7	-0,1	-0,5	-0,6
Vähennykset	-	-	0,0	0,1	0,1	0,2
Tilikauden poistot	-	-0,2	-0,2	-	-0,2	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	0,0	-0,9	-0,9	0,0	-0,7	-0,7
Kirjanpitoarvo 1.1.	0,0	0,6	0,6	0,0	0,7	0,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,5	0,5	0,0	0,6	0,6

Laatimisperiaatteet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen vain, kun omaisuuserän hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä johtuva odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu Kojamon hyväksi. Kaikki muut menot kirjataan kuluiksi, kun ne ovat syntyneet. Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä. Kojamon aineettomat hyödykkeet koostuvat lisensseistä ja it-järjestelmistä.

Aineettomat hyödykkeet kirjataan kuluiksi tasapoistoina arvioituna taloudellisena vaikutusajanaan. Määräaikaan sidotuista aineettomista hyödykkeistä kirjataan poistot sopimuskauden kuluessa. Aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat 5–20 vuotta.

Tutkimusmenot kirjataan kuluksi, kun ne ovat toteutuneet. Kehittämismenot kirjataan aineettomaksi hyödykkeeksi taseeseen, jos ne voidaan määrittää luotettavasti, tuote tai prosessi on teknisesti ja kaupallisesti toteutettavissa, siitä todennäköisesti koituu vastaista taloudellista

hyötyä, ja jos Kojamolla on riittävästi voimavaroja kehittämistyön loppuun saattamiseen ja aineettoman omaisuuserän käyttämiseen tai myymiseen.

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

Kojamon konsernitaseeseen ei sisällynyt liikearvoa esitettävillä kausilla.

Pilvipalvelujärjestelyjen kirjanpitoikäsihtely riippuu siitä, luokitellaanko pilvipohjainen ohjelmisto aineettomaksi hyödykkeeksi vai palvelusopimukseksi. Ne järjestelyt, joissa Kojamolla ei ole määräysvaltaa kyseiseen ohjelmistoon, käsitellään kirjanpidossa palvelusopimuksina, jotka antavat konsernille oikeuden käyttää pilvipalveluntarjoajan sovellusohjelmistoa sopimuskauden aikana. Sovellusohjelmiston jatkuvat käyttöoikeusmaksut sekä ohjelmistoon liittyvät konfigurointi- tai räätälöintimenot kirjataan erään Liiketoiminnan muut kulut silloin, kun palvelut vastaanotetaan.

6.3 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

	Maa-alueet	Liittymis- maksut	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Käyttöoikeus- omaisuuserät	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2024	5,4	0,1	26,6	3,2	1,6	1,4	38,4
Lisäykset	-	-	0,0	0,0	-0,2	-	-0,2
Hankintameno 31.12.2024	5,4	0,1	26,6	3,2	1,4	1,4	38,2
Kertyneet poistot 1.1.2024	-	-	-6,6	-2,9	-0,8	-0,1	-10,4
Tilikauden poistot	-	-	-0,4	-0,1	-0,4	0,0	-1,0
Vähennykset	-	-	-	0,0	0,5	-	0,5
Kertyneet poistot 31.12.2024	-	-	-7,1	-3,0	-0,7	-0,1	-10,9
Kirjanpitoarvo 1.1.2024	5,4	0,1	20,0	0,3	0,8	1,3	28,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	5,4	0,1	19,6	0,2	0,7	1,3	27,4

M€	Maa-alueet	Liittymis- maksut	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Käyttöoikeus- omaisuuserät	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2023	5,4	0,1	26,5	3,5	1,7	1,4	38,7
Lisäykset	-	-	0,1	0,0	-0,1	-	0,1
Vähennykset	-	-	-	-0,4	-	-	-0,4
Hankintameno 31.12.2023	5,4	0,1	26,6	3,2	1,6	1,4	38,4
Kertyneet poistot 1.1.2023	-	-	-6,2	-3,1	-0,9	-0,1	-10,3
Tilikauden poistot	-	-	-0,4	-0,1	-0,5	0,0	-1,0
Vähennykset	-	-	0,0	0,4	0,6	-	1,0
Kertyneet poistot 31.12.2023	-	-	-6,6	-2,9	-0,8	-0,1	-10,4
Kirjanpitoarvo 1.1.2023	5,4	0,1	20,3	0,4	0,8	1,3	28,4
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	5,4	0,1	20,0	0,3	0,8	1,3	28,0

Laatimisperiaatteet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat omassa käytössä olevista omaisuuseristä, joita ovat pääasiassa rakennukset, maa-alueet sekä koneet ja kalusto. Käyttöoikeus-omaisuuserät sisältävät henkilöautojen vuokrasopimukset, joista on kerrottu tarkemmin liitetiedossa 6.1.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuun vähennettynä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla sekä lisätynä perusparannuksista johtuvilla aktivoiduilla menoilla.

Hankintamenuon sisällytetään menot, jotka välittömästi aiheutuvat aineellisen käyttöomaisuuserän hankinnasta. Mikäli käyttöomaisuushyödyke koostuu useammasta osasta, joiden taloudelliset vaikutusajat ovat eripituiset, kukin osa käsitellään erillisenä hyödykkeenä. Tällöin osan uusimiseen liittyvät menot aktivoidaan ja uusimisen yhteydessä mahdollinen jäljellä

oleva kirjanpitoarvo kirjataan pois taseesta. Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden hankintaan saadut julkiset avustukset vähennetään kyseisen käyttöomaisuushyödykkeen hankintamenosta ja ne tuloutuvat omaisuuserän taloudellisena vaikutusaikana pienentyneiden poistojen muodossa.

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

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

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät poistoajat ovat:

Rakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	10–50 vuotta
Aktivoidut korjaukset	10–50 vuotta
IT-laitteet	4–5 vuotta
Tukiasemat	7 vuotta
Toimistokalusteet	10 vuotta
Monitoimilaitteet	6–8 vuotta

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

Aineellisten hyödykkeiden arvonalentumiset

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

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

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

6.4 Pitkäaikaiset saamiset

M€	31.12.2024	31.12.2023
Lainasaamiset osakkuusyrityksiltä	4,7	4,7
Lainasaamiset muilta	1,3	1,6
Pitkäaikaiset siirtosaamiset	0,3	0,1
Yhteensä	6,4	6,5

6.5 Lyhytaikaiset myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	31.12.2024	31.12.2023
Myyntisaamiset	7,2	7,5
Saamiset osakkuusyrityksiltä	0,0	0,0
Lainasaamiset	0,4	0,1
Muut saamiset	0,4	1,3
Siirtosaamiset	6,6	8,0
Yhteensä	14,6	17,0

Siirtosaamisten erittely	31.12.2024	31.12.2023
Vuokraustoiminta	1,1	1,0
Ennakkomaksut	0,2	0,4
Korot	4,7	6,2
Muut siirtosaamiset	0,6	0,4
Yhteensä	6,6	8,0

Myyntisaamisten ja muiden saamisten kirjanpidollinen arvo vastaa käypää arvoa.

6.6 Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat

Varaukset

Varauksiin sisältyi Lumo Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) perustajarakennuttamisen takuu-/10-vuotisvarauksia kokemusperäiseen arvioon perustuen yhteensä 0,0 (0,1) miljoonaa euroa.

Varaukset purettiin tilikauden 2024 aikana.

Muut pitkäaikaiset velat

M€	31.12.2024	31.12.2023
Saadut vuokravakuusmaksut	3,8	4,3
Muut velat, investoinnit	0,6	0,6
Yhteensä	4,4	4,9

Muut pitkäaikaiset velat ovat pääosin saatuja vuokravakuusmaksuja.

Laatimisperiaatteet

Varaus kirjataan taseeseen kaikkien seuraavien edellytysten täytyessä:

- Kojamolla on oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisemman tapahtuman seurauksena
- maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä
- veloitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.

Varauksia voi aiheutua muun muassa uudelleenjärjestelysuunnitelmista, tappiollisista sopimuksista tai ympäristö-, oikeudenkäynti- ja verovelvoitteista.

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

6.7 Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat

M€	31.12.2024	31.12.2023
Saadut ennakot	7,5	6,2
Ostovelat	11,3	1,8
Muut velat	2,3	1,4
Siirtovelat	65,0	66,0
Yhteensä	86,1	75,4
Siirtovelkojen erittely	31.12.2024	31.12.2023
Vuokraustoiminta	3,4	8,8
Investoinnit	19,8	11,2
Palkat sosiaalikuluneen	5,7	6,0
Korot	36,0	38,6
Muut siirtovelat	0,2	1,4
Yhteensä	65,0	66,0

7. Muut liitetiedot

7.1 Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut

M€	1–12/2024	1–12/2023
Poistot	1,2	1,3
Rahoitustuotot ja -kulut	103,8	71,3
Tuloverot	5,1	-23,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,0	-0,1
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	134,0	295,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/ -tappiot	0,8	-0,2
Muut oikaisut	1,3	0,8
Yhteensä	246,3	345,0

7.2 Lähipiiritapahtumat

Lähipiiri

Kojamo Oyj:n lähipiiriin kuuluvat tytär- ja osakkuusyritykset, yhteisjärjestelyt sekä johtoon kuuluvat avainhenkilöt, jotka ovat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet ja heidän läheiset perheenjäsenensä sekä yhteisöt, jotka ovat heidän määräysvallassa tai yhteisessä määräysvallassa. Omistajien, joiden omistusosuus on Kojamossa 20 prosenttia tai enemmän, katsotaan yleensä olevan lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 prosentin luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun omistajalla muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta.

Kojamon tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyritykset on esitetty liitteessä 7.3.

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden työsuhde-etuudet

M€	1–12/2024	1–12/2023
Palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	-0,6	-0,6
Muut johtoryhmän jäsenet	-0,7	-1,1
Hallituksen ja valiokuntien jäsenet	-0,3	-0,1
Palkat ja palkkiot yhteensä	-1,6	-1,7
Osakeperusteiset maksut		
Toimitusjohtaja	-	-0,1
Muut johtoryhmän jäsenet	-	-0,1
Hallituksen ja valiokuntien jäsenet	-0,1	-0,3
Osakeperusteiset maksut yhteensä	-0,1	-0,5
Etuuspohjaiset eläkekulut	-0,2	-0,2
Maksupohjaiset eläkekulut	-0,3	-0,4
Kaikki yhteensä	-2,2	-2,7

Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien palkat ja palkkiot

1 000 €	1–12/2024	1–12/2023
Jani Nieminen, toimitusjohtaja 7.10.2024 asti	-468,0	-625,4
Erik Hjelt, väliaikainen toimitusjohtaja 7.10.2024 alkaen	-106,4	-
Hallitus ja valiokunnat		
Mikael Aro, puheenjohtaja	-86,2	-80,5
Mikko Mursula, varapuheenjohtaja	-57,1	-52,1
Reima Rytsölä	-	-10,0
Anne Koutonen	-57,1	-52,1
Kari Kauniskangas	-54,6	-47,1
Matti Harjuniemi	-	-8,8
Catharina Stackelberg-Hammarén	-11,8	-45,3
Andreas Segal	-55,7	-38,2
Annica Ånäs	-55,7	-36,1
Veronica Lindholm	-36,9	-
Hallitus ja valiokunnat yhteensä	-414,9	-370,1
Yhteensä *	-989,2	-995,5

* Palkat ja palkkiot sisältävät osakepalkkiot

Toimikauden 2024-2025 osalta on hallitukselle maksettu palkkioita 418,5 tuhatta euroa. Tilikaudelle 2024 kohdistuu hallituksen palkkioita 414,9 tuhatta euroa. Vuospalkkiosta maksetaan noin 40 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeina ja loppuosa rahana.

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

Johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset

Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän jäsenten osalta noudatetaan maksuperusteista käytäntöä, jossa ryhmäeläkevakuutukseen maksetaan vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansiota vastaava vakuutusmaksu. Vakuutuksen ehtojen mukaisesti vakuutuksen säästöt voi nostaa 63 ikävuodesta alkaen tai työeläkettä täydentävänä lisäeläkkeenä. Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannukset olivat 0,3 (0,4) miljoonaa euroa ja vapaaehtoisen ryhmäeläkevakuutuksen maksut olivat 0,2 (0,2) miljoonaa euroa.

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

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

Osakepohjainen kannustinjärjestelmä

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

Järjestelmän mahdolliset palkkiot perustuvat:

- ansaintajaksolta 2022–2024 liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttö-pääoman muutoksia (FFO) ja asuntokohtaiseen CO2-päästövähennystavoitteeseen.
- ansaintajaksolta 2023–2025 liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttö-pääoman muutoksia (FFO) ja asuntokohtaiseen CO2-päästövähennystavoitteeseen vuosille 2023–2025 ja Loan to Value (LTV) -tunnuslukuun.
- ansaintajaksolta 2024–2026 liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttö-pääoman muutoksia (FFO), pitkän aikavälin Investment Grade -luottoluokituksen ja asuntokohtaiseen CO2-päästövähennystavoitteeseen vuosille 2024–2026.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 480 018 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä puolet maksetaan Kojamon osakkeina ja puolet rahana. Osakepalkkion käypä arvo on määritetty käyttäen järjestelmän myöntämishetken Kojamo Oyj:n kurssia sekä toisaalta huomioiden arviot tulevien vuosien osingoista.

Kojamon hallitus päätti 15.2.2024 uudesta rajoitetusta osakepalkkio-ohjelmasta (RSP) vuosille 2024–2026. 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. 2024–2026 sitouttamisjakso päättyy vuoden 2026 lopussa ja mahdollinen palkkio maksetaan jakson päättymistä seuraavana vuonna osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Sitouttamisjakson osalta luovutettavien osakkeiden enimmäismäärä on 65 000 brutto-osaketta. Tilikauden aikana ei ole otettu käyttöön rajattua osakepalkkio-ohjelmaa.

Tilikaudella 2024 avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmän vaikutus Kojamon tulokseen oli 0,0 (-0,2) miljoonaa.

Muut lähipiiritiedot

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvallassaan olevat yhteisöt omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 63 876 (57 783) osaketta.

Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvallassaan olevat yhteisöt omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 57 532 (163 115) osaketta.

Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,02 (0,09) prosenttia.

Kojamolla ei ollut vuosina 2023 ja 2024 tavanomaisesta poikkeavia lähipiiriliiketoimia. Henkilöstökuluihin sisältyy toimitusjohtajan vaihdoksesta johtuva kertaluonteinen 0,8 miljoonan euron kulu.

7.3 Konsernin tytäryritykset, osakkuusyrietykset ja yhteisjärjestelyt

Konsernirakenne 31.12.2024

Kappaletta	Tytäryhtiöt	Osakkuusyrietykset
Kojamo Oyj	9 ¹⁾	2
Alakonsernien emoyhtiöt		
Lumo Kodit Oy	354	35
Lumo Vuokratalot Oy	10	3 ²⁾
Lumo Asumisen Palvelut Oy	3	4
Kojamo Palvelut Oy	1	
Yhteensä	377	43

¹⁾ Sisältää alakonsernien emoyhtiöt ja muut esitetyt tytäryhtiöt

²⁾ Osakkuusyrietyksistä yksi on ylimmällä Kojamo-konsernitasolla tytäryhtiö

Tytäryrietykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus, %	Konsernin omistusosuus, %
Kojamo Oyj		
Kojamo Holding Oy	Helsinki	100,00
Kojamo Palvelut Oy	Helsinki	100,00
Lumo Kodit Oy	Helsinki	100,00
Lumo Vuokratalot Oy	Helsinki	100,00
Lumohousing 2 Oy	Helsinki	100,00
VVO Hoivakiinteistöt Oy	Helsinki	100,00
Lumohousing 12 Oy	Helsinki	100,00
Lumo Asumisen Palvelut Oy	Helsinki	100,00
Kotinyt Oy	Helsinki	100,00

Tytäryrietykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus, %	Konsernin omistusosuus, %
Lumo Kodit Oy		
As Oy Helsingin Leikosaarenpuisto	Helsinki	98,64
As Oy Helsingin Mustalahdentie 1	Helsinki	100,00
As Oy Helsingin Vuopuisto	Helsinki	98,71

As Oy Kuopion Havuketo	Kuopio	100,00	100,00
As Oy Turun Puistokatu 12	Turku	100,00	100,00
As Oy Vantaan Junkkarinkaari 7	Vantaa	100,00	100,00
As. Oy Helsingin Haapaniemenkatu 11	Helsinki	100,00	100,00
As. Oy Kuopion Kaarenkulma	Kuopio	100,00	100,00
As. Oy Malski 3, Lahti	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ajurinkuja 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Forstmestarinpiha 2	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Henttaan Puistokatu 16	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Henttaankaari A	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Jousenpuistonkatu 8	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Kilonportti 3	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Kirkkojärventie 10 C	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Kirkkojärventie 10 D	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Kivenlahdenkatu 2	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Klariksentie 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Koivu-Mankkaan tie 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Korkeontie 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Koronakatu 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Kulovalkeantie 21 B	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Likusterikatu A	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Linnustajankuja 2	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Luoteisirinne 7 A-D	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Marinkallio 4	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Marinkallio 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Marinkallio 8	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 1A	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 1D	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 3	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Niittykatu 15	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Niittykatu 8	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Niittykumuntie 12 B	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Niittykumuntie 12 E	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Nöykkiönlaaksontie 7	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piispanristi 2	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 A	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 B	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Reelinkikatu 2	Espoo	100,00	100,00

Asunto Oy Espoon Runoratsunkatu 11	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Saunalahdenkatu 2	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Servinkuja 3	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Soukanrinne	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Suurpelto 44	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Suurpelto 5	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Tietäjätie 3	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ulappakatu 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Uno Kailaan katu 4	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Uno Kailaan katu 5	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Uno Kailaan katu 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Valakuja 8	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäenkuja 14	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäentie 12 A-B	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäentie 12 C-D	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäentie 12 E	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäentie 12 F	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Annankatu 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Bahamankatu 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Bulevardi 31	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Eerik VII	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Fregatti Dygdenin kuja 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Haapsalunkuja 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hela-aukio 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Helatehtaankatu 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Henrik Borgströmin tie 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hesperiankatu 18	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2c	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2d	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hopeatie 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Höyrykatu 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Iso Roobertinkatu 30	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Juhana Herttuan tie 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Junailijankuja 9a	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Jätkänkallio	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kadetintie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 3	Helsinki	100,00	100,00

Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kantelettarentie 15	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Karavaaninkuja 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Karhulantie 13	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Karibiankuja 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Katariinankartano	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Katariinankoski	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Katontekijänkuja 1	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kauppakartanonkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kaustisenpolku 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 2a	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 2b	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 2c	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Keinutie 9d	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kellosilta 8b	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kivensilmänkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kilaavuntie 11	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 23	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kontulantie 19	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Koskikartano	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kotkankatu 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kuuluttajankatu 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Lapinmäentie 10	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Lapinmäentie 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Lauttasaarentie 27	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Leikkikuja 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Leonkatu 21	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Liikkalankuja 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Lumo One	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Luotsinkatu 1a	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Lönnrotinkatu 30	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Maasälväntie 5 ja 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Madetojankuja 1b	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Marjatanportti	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Melkonkatu 12 B	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Messeniuksenkatu 1B	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Minervankatu 4	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Oulunkylän tori 3	Helsinki	100,00	100,00

Asunto Oy Helsingin Palmseenpolku 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Papinpöydänkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Plazankuja 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Posetiivari	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Punahilkantie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Punakiventie 13	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Punakiventie 15	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Pärnunkatu 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Ratarinne	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Ristipellontie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Ristiretkeläistenkatu 19	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Risupadontie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Saarniemenkatu 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Sentnerikuja 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Strömbergintie 4 E	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Sörnäistenkatu 12	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tankomäenkatu 7	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tankomäenkatu 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tenderinlenkki 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tenderinlenkki 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tilketori 2	Helsinki	96,81	96,81
Asunto Oy Helsingin Tulisuoentie 1	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tuulensuunkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Valanportti	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vanha Helsingintie 20	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vanhaistentie 1 d	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Von Daehnin katu 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vuorenpeikontie 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Hilapellontie 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Hyvinkään Astreankatu 27	Hyvinkää	100,00	100,00
Asunto Oy Hyvinkään Merino	Hyvinkää	100,00	100,00
Asunto Oy Hyvinkään Mohair	Hyvinkää	100,00	100,00
Asunto Oy Hyvinkään Värimestarinkaari 3	Hyvinkää	100,00	100,00

Asunto Oy Hämeenlinnan Aurinkokatu 10	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Hallituskatu 14	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Hilpi Kummilantie 16	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Kajakulma	Hämeenlinna	73,97	73,97
Asunto Oy Hämeenlinnan Keilakatu 4	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Kummilantie 6	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Linnaniemenkatu 1	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Linnankatu 3b	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Pikkujärventie 9	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Uusi-Jukola	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeentie 48	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Heinämutka 5	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Honkaharjuntie 14b	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 4	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kelokatu 4	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kerkkäkatu 1	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kerkkäkatu 3	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kerkkäkatu 4	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Keskisentie 1	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kilpisenkatu 14	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kyllikinkatu 5	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Mannisenmäentie 6-8	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Mannisenrinne 2	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 3b	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 5 C	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Tellervonkatu 8	Jyväskylä	98,67	98,67
Asunto Oy Jyväskylän Tervalankatu 6	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Tiilitehtaantie 44	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Tiilitehtaantie 46	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Väinönkatu 15	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Yliopistonkatu 40b	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Antoninkuja 3	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Metallimiehenkuja 2	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Pajalantie 23 F	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Reki-Valko	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Rekivatro	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Kalasääksentie 6	Espoo	100,00	100,00

Asunto Oy Kauniaisten Asematie 10	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Bredantie 8	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Kavallinterassit	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Thurmaninpuistotie 2	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kaustisenpolku 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Eerontie 3	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Palopolku 3	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Santaniitynkatu 17	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Tapulikatku 30	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Tapulitori 1	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Tapulitori 2	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Kirkkonummen Vernerinkuja 5	Kirkkonummi	100,00	100,00
Asunto Oy Kivivuorenkuja 1	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Kivivuorenkuja 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Konalantie 14	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Haapaniemenkatu 13	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Itkonniemenkatu 4b	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Kelkkailijantie 4	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Sompatie 7	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Sompatie 9	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Tulliportinkatu 30	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Vuorikatu 22	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Kauppakatu 38	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Radanpää 6	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Saimaankatu 60 a	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Sorvarinkatu 5	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Vanhanladonkatu 2	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 4	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 6	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Gallerianpolku	Lappeen-	100,00	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 13	Lappeen-	100,00	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Sammonkatu 3-5 B	Lappeen-	100,00	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Upseeritie 12	Lappeen-	100,00	100,00
Asunto Oy Lintukallionrinne 1	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Mäntsälän Hemmintie 2	Mäntsälä	100,00	100,00
Asunto Oy Mäntsälän Karhulantie 2	Mäntsälä	100,00	100,00
Asunto Oy Naantalin Palomäenkatu 5	Naantali	100,00	100,00

Asunto Oy Nurmijärven Mahlamäentie 16	Nurmijärvi	100,00	100,00
Asunto Oy Nurmijärven Ratsutilantie 2	Nurmijärvi	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Kitimenpolku 21	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Koskelantie 19	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Kurkelankuja 1 B	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Peltolankaari 1	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Revonkuja 1	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Tervahanhi 1	Oulu	99,10	99,10
Asunto Oy Oulun Tietolinja 11	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Pirtinketosato	Kuopio	63,55	63,55
Asunto Oy Pohtolan Kynnys	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Pohtolan Kytö	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Rientolanhovi	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Rovaniemen Korkalonkatu 28	Rovaniemi	100,00	100,00
Asunto Oy Rovaniemen Tukkipartio	Rovaniemi	100,00	100,00
Asunto Oy Salamankulma	Turku	62,99	62,99
Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 4	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 8 A	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Koipitaipaleenkatu 9	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Lentokonetehtaankatu 5	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Meesakatu 2	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Myrskynkatu 4	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Nuolialantie 44	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Näsilinnankatu 40	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Pohtolan Pohja	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Satakunnankatu 21	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Tieteenkatu 3	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Tuomiokirkonkatu 32	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Tutkijankatu 7	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Toppilan Tuulentie 2	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Tuiran Komuntalo	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Ahterikatu 12	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Aurinkorinne	Turku	81,50	81,50
Asunto Oy Turun Hippoksentie 31 G	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Hippoksentie 33 A	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Kotkankatu 2	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Laivurinkatu 4	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Lemminkäisenkatu 17	Turku	100,00	100,00

Asunto Oy Turun Reelinkikatu 7	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Riitasuonkatu 28	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Työnjohtajankatu 1	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Vänrikinkatu 2	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Tuusulan Bostoninkaari 2	Tuusula	100,00	100,00
Asunto Oy Tuusulan Kievarinkaari 4	Tuusula	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Antaksentie 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Arinatie 10	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Elmontie 11	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Esikkotie 9	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Haltiantie 12	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Haltiantie 14	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Hiiritornit	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kaivokselantie 5 b	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kaivokselantie 5 f	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Keikarinkuja 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kielotie 34	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kilterinaukio 4	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 2	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Krassitie 8	Vantaa	99,26	99,26
Asunto Oy Vantaan Laajaniityntie 2a	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 10	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lautamiehentie 11	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lautamiehentie 9	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 14	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Leineläntie 10	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Leineläntie 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Liesikuja 8	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Martinlaaksonpolku 4	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Neilikkipolku	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorvenkuja 4 ja 6	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorventie 15f	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorventie 25	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Pähkinämettä	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Pähkinäpolku	Vantaa	100,00	100,00

Asunto Oy Vantaan Pähkinärinteentie 41	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Ruukkupolku 14	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Tammistonvuori	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Tarhurintie 6	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Teeritie 2	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Verkkotie 3	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Vuorikummuntie 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Vähäntuvantie 6	Helsinki	100,00	100,00
Katajapysäköinti Oy	Tampere	50,93	50,93
Kiint. Oy Taivaskero 2	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Espoon Gräsantörmä 1 C ja D	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Abrahaminkatu 1	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Agricolankatu 1	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Albertinkatu 40	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 39a	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 39b	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 39c	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 41	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 41 c	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 43	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Onnentie 18	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Sofianlehdonkatu 5	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Somerontie 14	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Tukholmankatu 10	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Kotitontuntie 1	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Lintulahdenpenger	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Malminhaka	Tampere	90,00	90,00
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168	Helsinki	82,61	82,61
Kiinteistö Oy Saarensahra	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Siilinjärven Kirkkorinne	Siilinjärvi	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Tuureporin Liiketalo	Turku	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 1 C	Vantaa	86,58	86,58
Kiinteistö Oy Vantaan Pyhtäänpolku	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori	Helsinki	100,00	100,00
Lumo Espoon Ylismäentie Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumo Hankeyhtiö 2 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumo Hankeyhtiö 3 Oy	Espoo	100,00	100,00

Lumo Holding 50 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 13 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 14 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 15 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 16 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 17 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 18 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 19 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kantelettarentie 15 osakkuusyhtiö:			
Kiinteistö Oy Sävelkorttelin Parkkihalli	Helsinki	31,19	65,35
Asunto Oy Helsingin Vanhaistentie 1 d osakkuusyhtiö:			
Kiinteistö Oy Sävelkorttelin Parkkihalli	Helsinki	34,16	65,35

		Emoyhtiön omistusosuus, %	Konsernin omistusosuus, %
--	--	------------------------------	------------------------------

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt**Lumo Vuokratalot Oy**

Asunto Oy Espoon Asemakuja 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 25	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 31	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vaakamestarinpolku 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Niemenkatu 5	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Jalohaukantie 1	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy OulunTuiranmaja	Oulu	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Nummenperttu	Hämeenlinna	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vehnäpelto	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vehnäpellon tytär:			
Kiinteistö Oy Viljapelto	Vantaa	55,56	76,67

		Emoyhtiön omistusosuus, %	Konsernin omistusosuus, %
--	--	------------------------------	------------------------------

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt**Lumo Asumisen Palvelut Oy**

Kiinteistö Oy Espoon Nihtitorpankujan Parkki	Espoo	67,71	67,71
Koy Espoon Ylismäentie 12 Pysäköinti	Espoo	100,00	100,00
Piispanristin Pysäköinti Oy	Espoo	100,00	100,00

		Emoyhtiön omistusosuus, %	Konsernin omistusosuus, %
--	--	------------------------------	------------------------------

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt**Kojamo Palvelut Oy**

Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168a	Helsinki	100,00	100,00
------------------------------------	----------	--------	--------

		Emoyhtiön omistusosuus, %	Konsernin omistusosuus, %
--	--	------------------------------	------------------------------

Osakkuusyrittökset ja yhteisjärjestelyt**Kojamo Oyj**

Asunto Oy Nilsiä Ski	Nilsiä	28,33	28,33
SV-Asunnot Oy	Helsinki	50,00	50,00

Lumo Asumisen Palvelut Oy

Asemamiehenkadun Pysäköinti Oy	Helsinki	48,94	48,94
Haltian Pysäköinti Oy	Vantaa	39,25	39,25
Kiinteistö Oy Espoon Pegasos Pysäköinti	Espoo	27,23	27,23
Louhen Pysäköinti Oy	Helsinki	32,00	32,00

Lumo Kodit Oy

Asunto Oy Espoon Otsonkulma	Espoo	28,98	28,98
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	41,88	41,88
Kiinteistö Oy Bäckisäker	Espoo	50,00	50,00
Kiinteistö Oy Jyväskylän Torikulma	Jyväskylä	42,63	42,63
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 40	Helsinki	29,42	29,42
Kiinteistö Oy Myllytullin Autotalo	Oulu	24,39	24,39
Kiinteistö Oy Oulun Tullivahdin Parkki	Oulu	33,60	33,60
Kiinteistö Oy Pohjois-Suurpelto	Espoo	50,00	50,00
Kiinteistö Oy Tampereen Tieteen Parkki	Tampere	41,71	41,71
Lehtolantien Pysäköinti Oy	Riihimäki	22,60	22,60
Leinelän Kehitys Oy	Vantaa	20,00	20,00
Lintulammenkadun Pysäköintilaitos oy	Kerava	39,19	39,19
Marin autopaikat Oy	Espoo	21,00	21,00
Mummunkujan pysäköinti Oy	Tampere	26,51	26,51
Paavolan Parkki Oy	Lahti	24,93	32,98
Pihlajapysäköinti Oy	Tampere	30,56	30,56
Ristikedonkadun Lämpö Oy	Salu	34,40	34,40
Ruukinpuiston Pysäköinti Oy	Kerava	23,49	23,49
Ruukuntekijäntien paikoitus Oy	Vantaa	26,24	26,24
SKIPPA Kiinteistöpalvelut Oy	Espoo	20,63	20,63
Suurpellon Kehitys Oy	Espoo	50,00	50,00

Virvatulentien Pysäköinti Oy	Helsinki	25,15	25,15
Miilun alueen huolto Oy	Salo	28,57	28,57
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4: Kiinteistö Oy Lehtikallion pysäköinti	Vantaa	39,84	39,84
Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27: Kiinteistö Oy Järvenpään Tupalantalli	Järvenpää	33,51	33,51
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13: Leinelänkaaren Pysäköinti Oy	Vantaa	21,63	21,63
Asunto Oy Oulun Revonkuja 1: Kiinteistö Oy Revonparkki	Oulu	20,37	20,37
Asunto Oy Tampereen Keskiparkki 4: Kiinteistö Oy Tampereen Seponparkki	Tampere	29,91	45,98
Asunto Oy Vantaan Arinatie 10: Kiinteistö Oy Arinaparkki Vantaa	Vantaa	25,59	25,59
Asunto Oy Lahden Radanpää 6: Asemantaustan Pysäköinti Oy	Lahti	39,76	39,76
Asunto Oy Espoon Ajurinkuja 1: Kiinteistö Oy Valliparkki	Espoo	31,31	31,31
Asunto Oy Vantaan Lautamiehentie 9: Sandbackan Autopaikat Oy	Vantaa	24,62	44,23
Asunto Oy Espoon Forstmestarinpiha 2: Kiinteistö Oy Espoon Lehto	Espoo	25,00	25,00
Asunto Oy Vantaan Kaivokselantie 5 b: Kiinteistö Oy Vantaan Pumpupuiston Parkki	Vantaa	11,45	24,20
Asunto Oy Vantaan Kaivokselantie 5 f: Kiinteistö Oy Vantaan Pumpupuiston Parkki	Vantaa	12,75	24,20
Asunto Oy Helsingin Sentnerikuja 2: Kiinteistö Oy Poha-pysäköinti	Helsinki	22,92	24,70
Lumo Vuokratalot Oy			
Asunto Oy Viljapelto	Vantaa	21,11	76,67
Kiinteistö Oy Keinulaudantie 4	Helsinki	41,62	41,62
Pajalan Parkki Oy	Järvenpää	31,44	44,06

Laatimisperiaatteet

Yhdistelyperiaatteet

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

Tytäryritykset

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

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

Tilikauden tulos sekä laaja tulos kohdistetaan emoyrityksen omistajille, sillä Kojamolla ei ollut määräysvallattomia omistajia tilikaudella 2024 tai 2023.

Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöt ovat yrityksiä, joissa Kojamolla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta syntyy pääsääntöisesti silloin, kun Kojamo omistaa 20–50 prosenttia yrityksen äänivallasta tai kun Kojamolla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Osuudet osakkuusyhtiöissä yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen huomattavan vaikutusvallan saamisesta lähtien sen päättymiseen saakka. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksista esitetään omalla rivillä tulolaskelmassa.

Yhteisjärjestelyt

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

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

Kojamo sisällyttää konsernitilinpäätökseensä rivi riviltä omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisiin toimintoihin liittyvistä taseen varoista ja veloista sekä osuutensa mahdollisista yhteisistä varoista ja veloista. Lisäksi Kojamo kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät tuottonsa ja kulusensa, mukaan lukien osuutensa yhteisten toimintojen tuloista ja kuluista. Kojamo soveltaa

tätä suhteellista yhdistelymenetelmää kaikkiin edellä kuvattuihin yhteisiin toimintoihin Kojamon omistusosuudesta riippumatta. Mikäli suhteellisesti yhdistellyillä yhtiöillä on laajassa tuuloslaskelmassa tai taseessa eriä, jotka kuuluvat vain Kojamolle tai muille omistajille, kyseiset erät on käsitelty tämän mukaisesti myös Kojamon konsernitilinpäätöksessä.

7.4 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Tilikauden jälkeen ei ole ollut olennaisia tapahtumia.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

€	Liite	1–12/2024	1–12/2023
Vuokratuotot		516 944,88	500 832,84
Hallinnon myyntituotot		12 231 061,00	13 836 624,00
Liikevaihto	1	12 748 005,88	14 337 456,84
Liiketoiminnan muut tuotot	2	12 439,89	864,97
Henkilöstökulut	3	-3 986 427,30	-4 120 711,66
Poistot ja arvonalentumiset	4	-336 191,79	-314 028,05
Liiketoiminnan muut kulut	5	-10 629 960,74	-12 500 148,52
Liikevoitto/tappio		-2 192 134,06	-2 596 566,42
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista		2 400,00	3 000,00
Rahoitustuotot		106 048 466,14	77 782 715,73
Arvonmuutokset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista		-	958 222,21
Rahoituskulut		-104 601 545,11	-66 972 018,00
Rahoitustuotot ja -kulut	6	1 449 321,03	11 771 919,94
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-742 813,03	9 175 353,52
Tilinpäätössiirrot	7	-	-8 140 000,00
Tuloverot	8	96 908,84	8 124,92
Tilikauden voitto/tappio		-645 904,19	1 043 478,44

Emoyhtiön tase, FAS

€	Liite	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9		
Muut pitkävaikutteiset menot		439 439,31	537 723,35
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		439 439,31	537 723,35
Aineelliset hyödykkeet	10		
Maa- ja vesialueet		4 519 052,14	4 519 052,14
Koneet ja kalusto		117 588,73	225 309,16
Muut aineelliset hyödykkeet		187 206,12	187 206,12
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		4 823 846,99	4 931 567,42
Sijoitukset	11		
Tytäryhtiöosakkeet		82 273 943,02	82 273 943,02
Osakkuusyritysosakkeet		176 951,96	176 951,96
Muut osakkeet ja osuudet		594 029,89	594 029,89
Sijoitukset yhteensä		83 044 924,87	83 044 924,87
Pysyvät vastaavat yhteensä		88 308 211,17	88 514 215,64
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	12	76 714 225,39	3 051 629 442,29
Lyhytaikaiset saamiset	13	3 085 687 746,05	46 903 935,14
Rahoitusarvopaperit	14	24 894 632,47	20 120,68
Rahat ja pankkisaamiset		320 788 755,59	5 668 804,67
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		3 508 085 359,50	3 104 222 302,78
VASTAAVAA		3 596 393 570,67	3 192 736 518,42

€	Liite	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma		58 025 136,00	58 025 136,00
Ylikurssirahasto		35 786 180,04	35 786 180,04
Vararahasto		16 920,33	16 920,33
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		167 856 001,50	167 856 001,50
Edellisten tilikausien voitto/tappio		-11 594 433,64	-12 637 912,08
Tilikauden voitto/tappio		-645 904,19	1 043 478,44
Oma pääoma yhteensä	15	249 443 900,04	250 089 804,23
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	2 863 801 518,89	2 405 044 932,95
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	483 148 151,74	537 601 781,24
Vieras pääoma yhteensä		3 346 949 670,63	2 942 646 714,19
VASTATTAVAA		3 596 393 570,67	3 192 736 518,42

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

€	1–12/2024	1–12/2023
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-742 813,03	9 175 353,52
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	336 191,79	314 028,05
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	22 190,00	1 421,75
Rahoitustuotot ja -kulut	-1 449 321,03	-10 813 697,73
Muut oikaisut	-	-84 469,77
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-1 833 752,27	-1 407 364,18
Käyttöpääoman muutos:		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-6 750 728,85	-84 518,23
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-399 692,77	-528 317,23
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	-8 984 173,89	-2 020 199,64
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-130 221 919,86	-62 116 354,87
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	4 840 651,78	10 462 517,01
Maksetut välittömät verot	1 780 302,03	-13 246 578,35
Liiketoiminnan rahavirta	-132 585 139,94	-66 920 615,85
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-104 394,50	-211 433,81
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-50 000 000,00	-380 000 000,00
Pitkäaikaisen lainasaamisten takaisinmaksut	-	220 440 947,40
Hankitut rahoitusarvopaperit	-189 745 393,25	-54 947 967,60
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	164 933 208,65	145 822 716,82
Saadut korot ja osingot investoinneista	100 124 916,37	64 890 111,85
Investointien rahavirta	25 208 337,27	-4 005 625,34

€	1–12/2024	1–12/2023
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisen lainojen nostot	875 000 000,00	500 000 000,00
Pitkäaikaisen lainojen takaisinmaksut	-435 285 000,00	-412 600 000,00
Lyhytaikaisen lainojen nostot	19 783 007,91	135 768 487,40
Lyhytaikaisen lainojen takaisinmaksut	-59 419 584,33	-126 961 996,33
Konsernin sisäisen pankin muutos	30 558 330,01	-46 611 848,01
Maksetut osingot	-	-96 386 315,61
Maksetut konserniavustukset	-8 140 000,00	-
Saadut konserniavustukset	-	49 810 100,00
Rahoituksen rahavirta	422 496 753,59	3 018 427,45
Rahavirtojen muutos	315 119 950,92	-67 907 813,74
Rahavarat kauden alussa	5 668 804,67	73 576 618,41
Rahavarat kauden lopussa	320 788 755,59	5 668 804,67

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitussopimukseen liittyvät tuotot

Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitussopimukseen liittyvät tuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti sopimuskauden aikana.

Pysyvien vastaavien arvostus

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

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

IT-laitteet	4–5 vuotta
Tukiasemat	7 vuotta
Monitoimilaitteet	6–8 vuotta

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

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

Kehitysmenot

Aktivoidut kehittämismenot, poistoajat ja menetelmät (KPA 2:4.1 kohta 3).

Kehittämismenot aktivoidaan aineettomaksi hyödykkeeksi, kun pystytään osoittamaan, miten kehityshanke tulee kerryttämään taloudellista hyötyä ja kehittämisvaiheessa aiheutuvat menot ovat luotettavasti mitattavissa.

Aktivoidut kehittämismenot esitetään omana eränään ja poistetaan taloudellisena vaikutusajanaan, kuitenkin enintään 10 vuodessa.

Muut kehittämismenot kirjataan tuloslaskelmaan toteutuessaan. Aiemmin kirjattuja kehitysmenoja ei aktivoida myöhemmillä kausilla.

Rahoitusomaisuuden arvostaminen

Rahoitusomaisuusarvopaperit on arvostettu hankintamenuon tai sitä alempaan tilinpäätöspäivän markkinahintaan.

Pakolliset varaukset

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

Eläkemenojen jaksotus

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

Rahoituslaskelman laatimisperiaatteet

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

Rahavarat sisältävät pankkitilit, likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset.

Valuuttamääräiset erät

Kaikki saatavat ja velat ovat euromääräisiä.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten arvomuutokset esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa

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

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

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

1. Liikevaihto

€	1–12/2024	1–12/2023
Konsernin sisäinen liikevaihto		
Tontin vuokratuotot	376 609,44	364 871,16
Vuokratuotot yhteensä	376 609,44	364 871,16
Keskushallintopalvelut	7 562 778,18	7 840 271,00
IT-vuokratuotot	4 668 282,82	5 996 353,00
Muut myyntituotot yhteensä	12 231 061,00	13 836 624,00
Konsernin sisäinen liikevaihto yhteensä	12 607 670,44	14 201 495,16
Muu liikevaihto		
Tontin vuokratuotot	140 335,44	135 961,68
Muu liikevaihto yhteensä	140 335,44	135 961,68
Liikevaihto yhteensä	12 748 005,88	14 337 456,84

2. Liiketoiminnan muut tuotot

€	1–12/2024	1–12/2023
Perintätoimen tuotot	2 939,89	-
Liiketoiminnan muut tuotot	9 500,00	864,97
Yhteensä	12 439,89	864,97

3. Henkilöstökulut

€	1–12/2024	1–12/2023
Palkat ja palkkiot	-3 339 578,12	-3 407 937,72
Eläkekulut	-589 132,13	-635 225,78
Muut henkilösivukulut	-57 717,05	-77 548,16
Yhteensä	-3 986 427,30	-4 120 711,66

Johdon tulospalkkioiden laskennassa on käytetty 30.12.2024 päätöskurssia.

Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien palkat ja palkkiot

€	1–12/2024	1–12/2023
Jani Nieminen, toimitusjohtaja 7.10.2024 asti	-467 961,66	-625 423,37
Erik Hjelt, väliaikainen toimitusjohtaja 7.10.2024 alkaen	-106 367,85	-
Hallituksen ja valiokuntien palkkiot		
Mikael Aro	-86 225,00	-80 525,00
Matti Harjunieniemi	-	-8 750,00
Kari Kauniskangas	-54 600,00	-47 050,00
Anne Koutonen	-57 050,00	-52 125,00
Veronica Lindholm	-36 850,00	-
Mikko Mursula	-57 050,00	-52 125,00
Reima Rytsölä	-	-9 950,00
Andreas Segal	-55 650,00	-38 200,00
Catharina Stackelberg-Hammarén	-11 800,00	-45 250,00
Annica Änas	-55 650,00	-36 100,00
Yhteensä	-989 204,51	-995 498,37
	2024	2023
Henkilöstö keskimäärin	16	19

Toimikauden 2024–2025 osalta on hallitukselle ja valiokunnille maksettu palkkioita 418 500,00 euroa, joista tilikaudelle 2024 kohdistuu 414 875,00 euroa. Varsinaisesta yhtiökokouksesta 14.3.2024 alkavalta toimikaudelta maksettavasta vuosipalkkiosta 60 prosenttia maksettiin rahana ja 40 prosenttia osakkeina.

Kojamo Oyj:n toimitusjohtajalla ja johtoryhmällä on kokonaispalkka. Eläkevastuu katetaan eläkevakuutuksella, jossa ryhmäeläkevakuutukseen maksetaan vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansioita vastaava vakuutusmaksu. Toimitusjohtajan toimitusjohtajan toimisuhteiden irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta. Vuonna 2024 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus toimitusjohtajan osalta oli 95 903,04 (136 769,27) euroa ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 69 871,03 (69 554,50) euroa.

Vuonna 2024 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus koko johtoryhmän osalta oli 240 826,50 (404 900,16) euroa ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 170 044,24 (163 096,52) euroa.

4. Suunnitelman mukaiset poistot

€	1–12/2024	1–12/2023
Muut pitkävaikutteiset menot		
Kehittämismenot	-228 471,36	-193 687,46
Muut pitkävaikutteiset menot yhteensä	-228 471,36	-193 687,46
Koneet ja kalusto	-107 720,43	-120 340,59
Yhteensä	-336 191,79	-314 028,05

5. Liiketoiminnan muut kulut

€	1–12/2024	1–12/2023
Kiinteistövero	-166 103,85	-146 634,14
Vuokrat ja vastikkeet	-279 376,13	-398 513,61
Keskushallinto	-10 077 365,48	-11 851 275,30
Liiketoiminnan muut kulut	-107 115,28	-103 725,47
Yhteensä	-10 629 960,74	-12 500 148,52
Tilintarkastuspalkkiot		
KPMG Oy Ab		
€	1–12/2024	1–12/2023
Tilintarkastuspalkkiot	-198 699,00	-191 343,00
Veroneuvonta	-14 245,00	-9 276,00
Neuvontapalvelut	-30 063,00	-101 800,00
Yhteensä	-243 007,00	-302 419,00

6. Rahoitustuotot ja -kulut

€	1–12/2024	1–12/2023
Osinkotuotot		
Muilta	2 400,00	3 000,00
Yhteensä	2 400,00	3 000,00
Korkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	93 911 577,46	67 863 787,45
Muilta	10 973 626,94	985 967,37
Muut rahoitustuotot	1 163 261,74	8 932 960,91
Yhteensä	106 048 466,14	77 782 715,73
Osinkotuotot, korko- ja rahoitustuotot yhteensä	106 050 866,14	77 785 715,73
Sijoitusten arvonmuutokset		
Arvonpalautukset vaihtuvien vastaavien sijoituksista	-	958 222,21
Yhteensä	0,00	958 222,21
Korko- ja muut rahoituskulut		
Muille	-104 601 545,11	-66 972 018,00
Yhteensä	-104 601 545,11	-66 972 018,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	1 449 321,03	11 771 919,94

7. Tilinpäätössiirrot

€	1–12/2024	1–12/2023
Konserniavustukset, annetut	-	-8 140 000,00
Yhteensä	-	-8 140 000,00

8. Tuloverot

€	1–12/2024	1–12/2023
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-	-580,48
Edellisten tilikausien verot	96 908,84	8 705,40
Yhteensä	96 908,84	8 124,92

9. Aineettomat hyödykkeet

€	2024			2023		
	Oikeudet	Kehittämismenot	Yhteensä	Oikeudet	Kehittämismenot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	-	1 056 208,98	1 056 208,98	114 249,72	954 353,97	1 068 603,69
Lisäykset	-	130 187,32	130 187,32	-	101 855,01	101 855,01
Vähennykset	-	-	-	-114 249,72	-	-114 249,72
Hankintameno 31.12.	-	1 186 396,30	1 186 396,30	-	1 056 208,98	1 056 208,98
Kertyneet poistot 1.1.	-	-518 485,63	-518 485,63	-114 249,72	-324 798,17	-439 047,89
Vähennysten kertyneet poistot	-	-	-	114 249,72	-	114 249,72
Tilikauden poistot	-	-228 471,36	-228 471,36	-	-193 687,46	-193 687,46
Kertyneet poistot 31.12.	-	-746 956,99	-746 956,99	-	-518 485,63	-518 485,63
Kirjanpitoarvo 31.12.	-	439 439,31	439 439,31	-	537 723,35	537 723,35

10. Aineelliset hyödykkeet

€	2024				2023			
	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muu aineellinen omaisuus	Yhteensä	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muu aineellinen omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	4 519 052,14	1 453 035,14	187 206,12	6 159 293,40	4 520 734,02	1 457 310,93	187 206,12	6 165 251,07
Vähennykset	-	-	-	0,00	-	-4 275,79	-	-4 275,79
Arvonlentumiset	-	-	-	0,00	-1 681,88	-	-	-1 681,88
Hankintameno 31.12.	4 519 052,14	1 453 035,14	187 206,12	6 159 293,40	4 519 052,14	1 453 035,14	187 206,12	6 159 293,40
Kertyneet poistot 1.1.	-	-1 227 725,98	-	-1 227 725,98	-	-1 111 661,18	-	-1 111 661,18
Vähennysten kertyneet poistot	-	-	-	0,00	-	4 275,79	-	4 275,79
Tilikauden poistot	-	-107 720,43	-	-107 720,43	-	-120 340,59	-	-120 340,59
Kertyneet poistot 31.12.	-	-1 335 446,41	0,00	-1 335 446,41	-	-1 227 725,98	-	-1 227 725,98
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 519 052,14	117 588,73	187 206,12	4 823 846,99	4 519 052,14	225 309,16	187 206,12	4 931 567,42

11. Sijoitukset

€	2024				2023			
	Tytäryhtiö- osakkeet	Osakkuus- yritysosakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä	Tytäryhtiö- osakkeet	Osakkuus- yritysosakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	82 273 943,02	176 951,96	594 029,89	83 044 924,87	82 273 943,02	176 951,96	594 029,89	83 044 924,87
Hankintameno 31.12.	82 273 943,02	176 951,96	594 029,89	83 044 924,87	82 273 943,02	176 951,96	594 029,89	83 044 924,87
Kirjanpitoarvo 31.12.	82 273 943,02	176 951,96	594 029,89	83 044 924,87	82 273 943,02	176 951,96	594 029,89	83 044 924,87

12. Pitkäaikaiset saamiset

€	31.12.2024	31.12.2023
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	42 999 999,99	3 044 703 938,60
Siirtosaamiset	33 714 225,40	6 925 503,69
Yhteensä	76 714 225,39	3 051 629 442,29
Lainojen pitkäaikaisissa saamisissa olevat jaksotettavat kulut	33 372 218,84	6 849 348,88

13. Lyhytaikaiset saamiset

€	31.12.2024	31.12.2023
Myyntisaamiset	3 198,48	-
Saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1 390 771,10	2 617 389,98
Lainasaamiset	3 051 718 938,61	15 000,00
Muut saamiset	8 102 882,20	25 925 987,92
Saman konsernin yrityksiltä yhteensä	3 061 212 591,91	28 558 377,90
Lainasaamiset	586,43	1 737,40
Muut saamiset	105 104,22	85 054,75
Siirtosaamiset	24 366 265,01	18 258 765,09
Yhteensä	3 085 687 746,05	46 903 935,14
Lainojen lyhytaikaisissa saamisissa olevat jaksotettavat kulut	12 188 675,78	4 494 355,82

14. Rahoitusarvopaperit

€	31.12.2024	31.12.2023
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja rahastot	24 894 632,47	20 120,68
Yhteensä	24 894 632,47	20 120,68

Rahoitusarvopaperit sisältävät sijoitusrahasto-osuuksia sekä rahamarkkinasijoituksia.

15. Oma pääoma

€	31.12.2024	31.12.2023
Osakepääoma 1.1.	58 025 136,00	58 025 136,00
Osakepääoma 31.12.	58 025 136,00	58 025 136,00
Ylikurssirahasto 1.1.	35 786 180,04	35 786 180,04
Ylikurssirahasto 31.12.	35 786 180,04	35 786 180,04
Muut rahastot 1.1.		
Vararahasto 1.1.	16 920,33	16 920,33
Vararahasto 31.12.	16 920,33	16 920,33
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	167 856 001,50	167 856 001,50
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	167 856 001,50	167 856 001,50
Muut rahastot 31.12.	167 872 921,83	167 872 921,83
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	-11 594 433,64	83 832 873,30
Osingonjako	-	-96 386 315,61
Osakepalkitseminen	-	-84 469,77
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.	-11 594 433,64	-12 637 912,08
Tilikauden voitto	-645 904,19	1 043 478,44
Yhteensä	249 443 900,04	250 089 804,23
Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	167 856 001,50	167 856 001,50
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta	-11 594 433,64	-12 637 912,08
Tilikauden voitto	-645 904,19	1 043 478,44
Aktivoitua kehittämismenot	-439 439,31	-537 723,35
Yhteensä	155 176 224,36	155 723 844,51
kpl	31.12.2024	31.12.2023
Emoyhtiön osakkeiden lukumäärä	247 144 399	247 144 399

16. Pitkäaikainen vieras pääoma

€	31.12.2024	31.12.2023
Lainat rahoituslaitoksilta	1 513 238 998,42	839 038 998,42
Joukkovelkakirjalainat	1 350 000 000,00	1 565 515 000,00
Siirtovelat, henkilöstökulujaksotukset	562 520,47	490 934,50
Joukkovelkakirjalainojen johdannaistuottojaksotukset	0,00	0,03
Yhteensä	2 863 801 518,89	2 405 044 932,95

17. Lyhytaikainen vieras pääoma

€	31.12.2024	31.12.2023
Lainat rahoituslaitoksilta, seuraavan tilikauden lyhennykset	800 000,00	800 000,00
Joukkovelkakirjalainat, seuraavan tilikauden lyhennykset	415 515 000,00	434 485 000,00
Ostovelat	473 453,73	269 463,01
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	28 483,18	1 097,40
Muut velat	34 350 417,69	29 739 006,84
Muut velat	330 751,14	40 239 137,62
Siirtovelat		
Rahoituskulujaksotukset	29 775 783,66	29 668 464,98
Palkat sosiaalikuluneen	1 764 245,55	1 317 326,39
Muut siirtovelat	110 016,79	877 687,91
Joukkovelkakirjalainojen johdannaistuottojaksotukset	0,00	204 597,09
Yhteensä	483 148 151,74	537 601 781,24

18. Johdannaissopimukset

Korkojohdannaissopimukset

€	31.12.2024	31.12.2023
Johdannaissopimusten käyvät arvot		
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-19 897 423,43	-6 458 592,65
Yhteensä	-19 897 423,43	-6 458 592,65
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 270 280 000,00	630 800 000,00
Yhteensä	1 270 280 000,00	630 800 000,00

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

19. Vakuudet ja vastuusitoumukset

€	31.12.2024	31.12.2023
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Markkinalainat	-	350 000 000,00
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja osakkeita kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	638 998,40	838 998,40
Annetut kiinnitykset	4 015 000,00	4 015 000,00
Annetut takaukset		
Omavelkainen takaus	231 413 627,32	298 736 123,21

20. Muut vastuut

€	31.12.2024	31.12.2023
Autojen leasingvastuut		
Seuraavana tilikautena maksettavat	124 379,76	121 389,00
Myöhemmin maksettavat	95 736,16	126 141,34

21. Lähipiirin liiketapahtumat

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvalta-yhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 63 876 (57 783) osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvalta-yhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 57 532 (163 115) osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,02 (0,09) prosenttia.

Lähipiiriliiketoimissa toteutuneiden ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja. Kojamolla ei ollut vuonna 2024 ja 2023 tavanomaisesta poikkeavia lähipiiriliiketoimia.

Hallituksen ja toimitusjohtajan lausumat

Vahvistamme, että

- EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti laadittu konsernitilinpäätös ja emoyhtiön Suomessa voimassa olevien tilipäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti laadittu tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan sekä yrityksen että sen konsernitilinpäätökseen sisältyvien yritysten kokonaisuuden varoista, vastuista, taloudellisesta asemasta sekä voitosta tai tappiosta,
- toimintakertomus antaa todenmukaisen kuvan yrityksen ja konsernitilinpäätökseen sisältyvien yritysten kokonaisuuden liiketoiminnan kehitymisestä ja tuloksesta sekä kuvauksen merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä ja muusta yrityksen tilasta.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä helmikuun 13. päivänä 2025

Mikael Aro
hallituksen puheenjohtaja

Mikko Mursula
hallituksen varapuheenjohtaja

Kari Kauniskangas

Anne Koutonen

Veronica Lindholm

Andreas Segal

Annica Ånäs

Erik Hjelt
väliaikainen toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Helsingissä helmikuun 13. päivänä 2025

KPMG Oy Ab

Petri Kettunen, KHT

Tilintarkastuskertomus

Kojamo Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kojamo Oyj:n (y-tunnus [0116336-2](#)) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva informaatio, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

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

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

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 2.2

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

Olennaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen,

ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 kohdan c alakohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisyyden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

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

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT

KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 3.1)

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt (7.960 miljoonaa euroa) muodostavat 95 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2024. Arvostamisessa käytettävistä arvioista ja tasearvojen merkittävyydestä johtuen sijoituskiinteistöjen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen osa-alue.
- Tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta oli 134 miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään kiinteistökohtaisesti tuottoarvoihin tai hankintamenoihin perustuen. Näiden taustalla olevien keskeisten oletusten määrittely edellyttää johdon harkintaa mm. tuottovaatimusten, vajaa-käytön ja vuokratason tulevan kehityksen osalta.
- Olemme arvioineet laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia ja merkittävimpien käypien arvojen muutosten perusteita. Olemme myös testanneet laskentaan liittyviä yhtiössä käytössä olevia kontrolleja.
- Tarkastukseen on osallistunut arvonnäilyksen asiantuntijoihimme, jotka ovat testanneet laskelmien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.
- Olemme haastatelleet konsernin käyttämää ulkopuolista auktorisoitua kiinteistöarvioijaa (AKA) arvioidaksemme konsernin arvonnäilyksessä käyttämän menetelmän asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Liikevaihto: vuokratuottojen kirjaaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 2.1)

- Konsernin liikevaihto koostuu valtaosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista.
- Toimialalle on tunnusomaista laaja vuokra-sopimuskanta, johon liittyy kausittain suuri määrä laskutus- ja maksutapahtumia.
- Olemme testanneet vuokratuottojen oikeellisuuteen liittyviä kontrolleja ja suorittaneet aineistotarkastustoimenpiteitä liikevaihdon täydellisyyden ja oikeellisuuden arvioimiseksi.

Korolliset velat ja johdannaisten kirjanpito käsittely (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 4.4, 4.5 ja 4.6)

- Tilikauden 2024 päättyessä konsernin korollisten velkojen määrä oli 3.828 miljoonaa euroa, joka on 46 % konsernitaseen loppusummasta.
- Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia korkojohdannaisinstrumentteja, joiden nimellisarvo oli 1.703 miljoonaa euroa 31.12.2024. Konserni käyttää johdannaisinstrumentteja pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Konserni soveltaa suojauslaskentaa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan edellytykset.
- Tarkastustoimenpiteisiimme on sisällynyt rahoitusinstrumenttien kirjaus- ja arvostusperiaatteiden asianmukaisuuden arviointia sekä niiden oikeellisuuden ja arvostukseen liittyvien kontrollien testausta.
- Testasimme rahoitusinstrumenttien arvostusten ja jaksotusten oikeellisuutta valitsemalla tarkastuksen kohteeksi yksittäisiä tapahtumia aineistotarkastuksiin
- Olemme arvioineet konsernin soveltaman suojauslaskennan asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet korollisia velkoja, johdannaisia ja rahoitusriskien hallintaa koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnitteleme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviiin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Suunnitteleme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

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

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

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 7.4.2005 alkaen yhtäjaksoisesti 19 vuotta.

Kojamo Oyj:stä on tullut yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö 21.10.2016.

Muu informaatio

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

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmu-kaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

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

Helsingissä 13. helmikuuta 2025

KPMG OY AB

Petri Kettunen
KHT