

 kojamo

Tilinpäätöstiedote
1.1.–31.12.2024

24

Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2024

Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat vuonna 2024, sijoituskiinteistöjen käypä arvo pysyi edellisvuoden tasolla

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Tässä tilinpäätöstiedotteessa esitetyt luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2024. Vuosineljänneksen lukuja ei ole tilintarkastettu.

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

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

Yhteenveto loka–joulukuusta 2024

- Liikevaihto kasvoi 0,1 prosenttia ja oli 113,6 (113,5) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto laski 1,5 prosenttia ja oli 74,4 (75,5) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 65,5 (66,5) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli 40,7 (-119,5) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 3,9 (-158,7) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Osakekohtainen tulos oli 0,13 (-0,38) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) laski 10,0 prosenttia ja oli 34,5 (38,3) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 31,3 (29,5) miljoonaa euroa eli 27,5 (26,0) prosenttia liikevaihdosta.

Yhteenveto tammi–joulukuusta 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 sisältyy -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

	10–12/2024	10–12/2023	Muutos %	2024	2023	Muutos %
Liikevaihto, M€	113,6	113,5	0,1	452,4	442,2	2,3
Nettovuokratuotto, M€ *	74,4	75,5	-1,5	302,9	297,2	1,9
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	65,5	66,5		66,9	67,2	
Voitto/tappio ennen veroja, M€ *	40,7	-119,5	134,0	26,3	-112,3	123,4
Käyttökate (EBITDA), M€ *	68,3	-94,8	172,1	131,3	-39,9	429,5
Käyttökate liikevaihdosta, % *	60,1	-83,5		29,0	-9,0	
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	64,5	63,3	1,8	266,2	255,1	4,3
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	56,7	55,8		58,8	57,7	
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ *	34,5	38,3	-10,0	148,2	167,2	-11,4
FFO liikevaihdosta, % *	30,3	33,7		32,8	37,8	
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	35,2	38,3	-8,0	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€ *	31,3	29,5	6,0	52,8	190,7	-72,3
Henkilöstö tilikauden lopussa				256	288	
Osaakohtaiset tunnusluvut, €	10–12/2024	10–12/2023	Muutos %	2024	2023	Muutos %
Osaakohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) *	0,14	0,15	-6,7	0,60	0,68	-11,8
Osaakohtainen tulos	0,13	-0,38	134,2	0,09	-0,36	125,0
Osaakohtainen EPRA NRV				18,51	18,45	0,3
Osaakohtainen oma pääoma				14,68	14,67	0,1
Osinko/osake ¹⁾				-	-	-

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

¹⁾ 2024: hallitus esittää yhtiökoukselle, että osinkoa ei jaeta

Toimitusjohtajan katsaus

Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat vuonna 2024, ja sijoituskiinteistöjemme käypä arvo pysyi edellisvuoden tasolla. FFO laski johtuen kasvaneista rahoitus- ja ylläpitokuluista. Taseemme säilyi vahvana.

Vuokra-asuntojen ylitarjonta jatkui erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vuokramarkkinoiden odotetaan kuitenkin tasapainottuvan, koska uusien asuntoaloitusten määrä on historiallisen alhainen ja samaan aikaan väestönkasvu on kiihtynyt isoissa kaupungeissa. Kesästä lähtien olemme tehneet runsaasti toimenpiteitä vastataksemme kovaan kilpailutilanteeseen. Vuokrauksessa saimme syksyllä aikaan selvän käänteen parempaan tavanomaisesta kausivaihtelusta huolimatta. Vuoden viimeisen kvartaalin vuokrausaste parani 0,3 prosenttiyksikköä edellisestä kvartaalista, ja se oli 91,6 %. Alkaneena vuonna painopisteenämme on edelleen vuokrausasteen parantaminen.

Säästöohjelmamme toteutui suunnitelman mukaisesti. Ohjelma käynnistettiin syksyllä 2023, kun halusimme reagoida muuttuneeseen toimintaympäristöön ja tehdä ennakoivia toimenpiteitä, joilla turvataan yhtiön vahva taloudellinen asema ja investment grade -luottoluokitus. Saavutimme säästöjä tavoitteiden mukaisesti hallinnon kuluista ja korjauksista. Lisäksi vähensimme investointeja merkittävästi. Tehtyjen toimenpiteiden ansiosta taloudellinen tilanteemme on säilynyt hyvänä ja luottoluokituksemme on pysynyt ennallaan.



Emme tehneet viime vuonna uusia investointipäätöksiä. Vuoden ensimmäisellä puoliskolla valmistui vielä 354 asuntoa aiemmin aloitetuista projekteista, ja asuntoportfoliomme kasvoi 40 973 asuntoon. Syksyllä käynnistimme yhden aiemmin sovittuun esisopimukseen perustuvan kehityshankkeen, ja rakennamme Helsinkiin 119 asuntoa. Emme toistaiseksi hanki uusia kohteita, vaan keskitymme liikevaihdon kasvattamiseen olemassa olevassa asuntokannassa.

Investment grade -luottoluokituksen säilyttämisen tukemiseksi Kojamon hallitus esittää kevään yhtiökokoukselle, että vuodelta 2024 ei jaeta osinkoa. Yhtiön tavoitteena on toteuttaa kiinteistöjen myyntejä. Mahdollisista myynneistä saatavia varoja on tarkoitus käyttää lainojen takaisinmaksuun. Niitä voidaan myös käyttää yhtiön omien osakkeiden ostoon sekä osingon maksuun.

Rahoitusasemamme ja likviditeettitilanteemme säilyivät vahvoina koko vuoden. Onnistuimme tekemään yhteensä 600 miljoonan euron suuruiset rahoitusjärjestelyt hyödyntämällä monipuolisia rahanlähteitä. Alkuvuonna tehtyjen joukkovelkakirjalainan lisäoston ja pankkilainan lisäksi solmimme joulukuussa 150 miljoonan euron suuruisen rahoitussopimuksen uuden rahoittajan kanssa. Rahoitusasemamme on turvattu, ja tänä vuonna erääntyvät lainat on katettu. Seuraavat rahoitusjärjestelyt koskevat vuoden 2026 erääntymisiä.

Asiakaskokemuksen kehittäminen on yksi painopisteistämme. Asiakastytyväisyyttä mittaava suosittehalukkuus (NPS) oli vuoden lopussa 54, missä on neljän pisteen parannus edellisvuodesta. Hyvä kehitys johtui erityisesti määrätietoisesta työstä Lumo-palvelukeskuksen monikanavaisuuden ja tehokkuuden parantamiseksi sekä tiiviistä yhteistyön kehittämisestä uusien kiinteistöhuoltokumppaniemme kanssa. Asukkaillemme tehdyt panostukset ovat näkyneet nopeampana ja sujuvampana palveluna.

Toimintaympäristö pysyi haastavana, mutta kehitimme toimintaamme määrätietoisesti ja pyrimme reagoimaan markkinatilanteeseen aktiivisesti. Haluan kiittää henkilöstöä ensiluokkaisesta työstä ja kyvystä uudistaa toimintojamme. Kiitos myös kaikille asiakkaille, yhteistyökumppaneille ja osakkeenomistajille yhteistyöstä ja luottamuksesta yhtiötä kohtaan.

Erik Hjelt

väliaikainen toimitusjohtaja

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, reaalitylöjen 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, joulukuun 2024

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, syyskuun 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. Markkinaehtoisien 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.

Taloudellinen kehitys loka–joulukuussa 2024

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 113,6 (113,5) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista.

Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat erityisesti vuonna 2023 ja 2024 valmistuneet vuokra-asunnot noin 2,3 miljoonalla eurolla. Vuokrien ja vuokrausasteen kehitys heikensi liikevaihtoa noin 2,4 miljoonalla eurolla.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto heikkeni 74,4 (75,5) miljoonaan euroon, mikä vastaa 65,5 (66,5) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuottoa laski kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu 1,8 miljoonalla eurolla, ja sitä kasvattivat korkeampi liikevaihto 0,1 miljoonalla eurolla sekä korjauskulujen lasku 0,5 miljoonalla eurolla.

Tulos ennen veroja oli 40,7 (-119,5) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 3,9 (-158,7) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Tulos ennen veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta heikkeni 2,4 miljoonaa euroa. Heikkeneminen johtui erityisesti vertailukauteen nähden kohonneista rahoitus- ja ylläpitokuluista.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -27,4 (-24,4) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 0,0 (-1,3) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) oli 34,5 (38,3) miljoonaa euroa. FFO:n laskuun vaikutti erityisesti katsauskaudella kasvaneet rahoitus- ja ylläpitokulut.

Taloudellinen kehitys tammi–joulukuu 2024

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 käyttö pääoman 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 keskiporkko, % 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 luottolimiitit 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 viitekehysten 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 suuruisesta valmiusluottolimiitistä ja 50 miljoonan euron suuruisesta lainasta. Rahoitus käytetään konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin, ja sen marginaali on sidottu Kojamon tärkeimpiin vastuullisuustavoitteisiin.

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 arvonmäärityksestä. 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.

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

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 verkostoimaista palvelualustaa, jonka avulla palveluita voidaan ottaa käyttöön ketterästi yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Kojamon kiinteistöt toimivat alustana, johon uudet palvelut ovat helposti kytkettävissä.

Lumo-vuokra-asunnot ovat myös vaivattomasti vuokrattavissa verkkokaupassamme.

Asuntovuokrauksen tunnusluvut

%	1–12/2024	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 peruskorjausten 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	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	12,3		84,8	
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	11,7		10,0	
Yhteensä	24,0		94,9	

Omistetut 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

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

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.

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.

Kaupankäynti osakkeella

Kojamon osake on listattu Nasdaq Helsingin päälistalle.

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, kauden lopussa, 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

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).

Omat osakkeet

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

Osinko

Yhtiökokous 14.3.2024 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö ei maksa tilikaudelta 2023 osinkoa.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden lopussa 15 137 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 52,7 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden 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. 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.

Liputusilmoitukset

Kojamo ei ole vastaanottanut vuoden 2024 aikana yhtään Arvopaperimarkkinalain 9. luvun 5. pykälän mukaista liputusilmoitusta.

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 määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 63 876 (57 783) osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä 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.

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, toi-

mitusjohtaja, 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 vakituudessa 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 ansaintajaksoa: 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 käyttö pääoman muutoksia (FFO), pitkän aikavälin Investment Grade -luottoluokitukseen 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.

Vastuullisuus

Vastuullisuusohjelmamme

Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strategisista painopisteistä. Vastuullisuusohjelmamme sisältää vastuullisuusyrittöme tavoitteet painopistealueittain: kestävien kaupunkien rakentaja, paras asiakaskokemus, osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä vastuullinen yrityskansalainen. Lue tarkemmin vastuullisuusohjelmastamme vuoden [2023 vastuullisuusraportilta, joka on osa vuosikertomustamme](#).

Olemme sitoutuneet YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin. Panostamme läpinäkyvään vastuullisuusyrittöme raportointiin, ja raportointimme GRI- ja EPRA sBPR -viitekehyksiä hyödynnäen. Olemme osallistuneet vuosittain myös kansainväliseen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vastuullisuusarviointiin. Vuodesta 2022 lähtien olemme raportoineet TCFD-viitekehyksen mukaisia tietoja ilmastomuutokseen liittyvistä riskeistä.

Kestävien kaupunkien rakentaja

Kaikki uudiskohteemme sijaitsevat kasvukeskuksissa, hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä. Tavoitteemme on, että kiinteistö kantamme on energiankäytöltään hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Olemme allekirjoittaneet World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen. Tehostamme energiankulutustamme 7,5 % vuoteen 2025 mennessä vuoden 2016 tasoon verrattuna (VAETS II). Kojamon kaikki omat toimistot ovat WWF Green Office –sertifioituja.

Paras asiakaskokemus

Haluamme tarjota parhaan asiakaskokemuksen. Luomme turvallisia ja viihtyisiä koteja, jotka tarjoavat asiakkaillemme yhteisöllisyyttä, vastuullista asumista sekä elämää helpottavia palveluita. Asiakkaan silmin -toimintamalli on vakiintunut tavaksemme toimia. Aktiivisista asukkaista koostuvia Lumo-tiimejä on perustettu lähes 300. Kaikissa Kojamon kiinteistöissä on käytössä hiilineutraali kiinteistösähkö. Lisäksi 173 kiinteistössämme on käytössä hiilineutraali lämmitys. Tarjoamme kaikille Lumo-kotien asukkaille mahdollisuutta yhteiskäyttöautoihin. Sähköajoneuvojen latausmahdollisuus löytyy jo noin 1 700 autopaikalta.

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Henkilöstövastuumme tärkeimmät osa-alueet ovat henkilöstön tasa-arvoisuus ja yhdenvertaisuus, henkilöstön terveys ja hyvinvointi sekä hyvä johtaminen ja esihenkilötyö. Varmistamme osaamisen kehittämisellä tulevaisuuden kilpailukyvyyn ja sen, että työntekijäkokemus houkuttelee parhaat tekijät. Teemme jatkuvaa työtä henkilöstöme hyvinvoinnin ja yrityskulttuurin edistämiseksi. Yrityskulttuurimme perustana ovat Kojamon yhteiset arvot: ilo palvelulla, hinku onnistua ja rohkeus uudistaa.

Vastuullinen yrityskansalainen

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

Katsauskauden tapahtumia

Päivitimme helmikuussa Kojamon vihreän rahoituksen viitekehysten (Green Finance Framework), jotta tulevat rahoitusjärjestelyt vastaavat markkinoiden parhaita käytäntöjä ja standardeja. Sustainability on antanut viitekehyselle riippumattoman, ulkopuolisen arvion.

Olemme ottaneet käyttöön tekoälyä hyödyntävän kestävyys- ja energianhallintajärjestelmän, joka antaa ajantasaista tietoa päätöksenteon tueksi ja nopeuttaa kulutuspoikkeamiin reagoimista. Järjestelmä tehostaa jatkossa merkittävästi energiaohtamistamme.

Pelastuslaki uudistui vuoden 2024 alussa, ja muutoksen myötä vastuu asuntojen palovarointimien toimivuudesta sekä ylläpidosta siirtyi asukkaalta rakennuksen omistajalle vuoden 2025 loppuun mennessä. Teimme selvitystyön palovarointimien hankinnasta asuntoihin, joissa ei ole sähköverkkoon kytkettyjä palovarointimia. Kilpailutimme palovarointimien hankinnat, ja uudet palovarointimet tullaan asentamaan siirtymäajan puitteissa vuoden 2025 aikana.

Olemme valmistautuneet EU:n kestävyysraportointidirektiivin mukaiseen raportointiin, joka koskee Kojamoa vuodesta 2025 lähtien. Toteutimme kaksoisolennaisuusanalyysin sekä kuiluanalyysin verraten nykyistä vastuullisuusraportointiamme kestävyysraportointidirektiivin raportointivaatimuksiin. Kuiluanalyysin tulosten pohjalta kehitimme raportointimme sisältöä kattamaan olennaisuusanalyysin mukaiset vastuullisuusteemat sekä tehostimme raportointiprosessejamme.

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.

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

Eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö EPRA palkitsi Kojamon vuoden 2023 tilinpäätöksen ja vastuullisuusraportin parhaimmalla mahdollisella eli kultatason maininnalla. Arviossa verrataan yhtiöiden raportointia EPRA:n raportointistandardeihin ja -suosituksiin. Tähtäämme korkeatasoiseen ja kattavaan raportointiin myös jatkossa.

Osallistuimme vuonna 2024 viidettä kertaa kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin ja saimme hyvän tuloksen: 74/100 pistettä, Green Star -tunnustuksen ja kaksi tähteä. Menestyimme arvioinnissa erityisesti sosiaalisen vastuun mittaamiseen ja seurantaan liittyvissä osioissa. Myös vastuullisuuden johtamiseen, riskienhallintaan sekä sidosryhmäyhteistyöhön liittyvissä osioissa saavutimme korkeat pisteet.

Toteutimme syksyllä 2024 asukkaillamme vuosittaisen kyselytutkimuksen, jossa selvitettiin vuokralaisten näkemys Lumo-kotien vastuullisuudesta. 79 % vastaajista koki, että Lumo on vastuullinen tai erittäin vastuullinen vuokranantaja. Vuokranantajaansa vastuullisena pitävien osuus vastanneista kasvoi merkittävästi edellisvuodesta ja asumisen turvallisuuden merkitys korostui asukkaiden vastauksissa. Työ asukkaillamme tärkeiden teemojen edistämiseksi jatkuu tulevana vuonna.

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 tietoturvaohut 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.

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.

Helsingissä helmikuun 13. päivänä 2025

Kojamo Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

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

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

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen ei ole ollut olennaisia tapahtumia.

Tiedotustilaisuus ja webcast

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja mediallyle suunnatun tiedotustilaisuuden 13.2.2025 klo 10.00 pääkonttorillaan osoitteessa Mannerheimintie 168A, Helsinki. Tilaisuuden kieli on englanti. Tilaisuuden jälkeen mediallylla on mahdollisuus esittää kysymyksiä myös suomeksi.

Tilaisuutta voi seurata suorana webcast-lähetyksenä. Lähetykseen ei tarvitse rekisteröityä etukäteen. Tiedotustilaisuutta voi seurata osoitteessa: <https://kojamo.videosync.fi/q4-2024>.

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelimitse. Osallistuminen telekonferenssiin edellyttää rekisteröitymistä oheisen linkin kautta: <https://player.videosync.fi/kojamo/q4-2024/dial-in>. Rekisteröidyttyäsi saat puhelinnumeron ja konferenssitunnuksen, joiden avulla telekonferenssiin liitytään.

Webcast-lähetyks tallennetaan, ja se on myöhemmin saatavilla yhtiön verkkosivuilla: <https://kojamo.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/taloudelliset-raportit/>.

Tunnusluvut

	Laskentakaava	10–12/2024	10–12/2023	2024	2023
Liikevaihto, M€		113,6	113,5	452,4	442,2
Nettovuokratuotto, M€	1	74,4	75,5	302,9	297,2
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	65,5	66,5	66,9	67,2
Voitto/tappio ennen veroja, M€	3	40,7	-119,5	26,3	-112,3
Käyttökate (EBITDA), M€	4	68,3	-94,8	131,3	-39,9
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	60,1	-83,5	29,0	-9,0
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	64,5	63,3	266,2	255,1
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	56,7	55,8	58,8	57,7
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	34,5	38,3	148,2	167,2
FFO liikevaihdosta, %	9	30,3	33,7	32,8	37,8
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, €	10	0,14	0,15	0,60	0,68
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	35,2	38,3	149,0	167,2
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	32,9	32,2	144,1	140,5
Sijoituskiinteistöt, M€				7 960,0	8 038,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	26			91,5	93,0
Korollinen vieras pääoma, M€	13			3 827,9	3 600,4
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14			0,6	-2,4
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15			2,0	-0,4
Omavaraisuusaste, %	16			43,2	44,5
Loan to Value (LTV), %	17			43,9	44,6
Vapaiden varojen osuus, %	18			71,5	74,7
Korkokate	19			2,6	3,6
Vakavaraisuusaste	20			0,42	0,44
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21			0,17	0,10
Osakekohtainen tulos, €		0,13	-0,38	0,09	-0,36
Osinko/osake, € ¹⁾				-	-
Osinko tuloksesta, %	22			-	-
Hinta/voitto-suhde (P/E)	23			104,3	-
Efektiivinen osinkotuotto, %	24			-	-
Osakekohtainen oma pääoma, €				14,68	14,67
Bruttoinvestoinnit, M€	25	31,3	29,5	52,8	190,7
Henkilöstö tilikauden lopussa				256	288

¹⁾ 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.
- 5) Käyttökate liikevaihdosta, % = 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

M€	10–12/2024	10–12/2023	2024	2023
Tilikauden voitto/tappio	32,7	-94,7	21,2	-89,0
Poistot ja arvonalentumiset	0,3	0,3	1,2	1,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-0,3	0,8	-0,2
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-	-0,2	0,0	-0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-3,9	158,7	134,0	295,4
Rahoitustuotot	-3,8	-0,4	-15,7	-13,5
Rahoituskulut	31,2	24,9	119,4	84,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	2,7	1,6	13,5	16,5
Laskennallisten verojen muutos	5,2	-26,4	-8,4	-39,8
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	64,5	63,3	266,2	255,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-27,4	-24,4	-103,8	-71,3
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	0,0	1,4	-0,6	-0,2
Oikaistut nettorahoituskulut	-27,4	-23,0	-104,4	-71,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-2,7	-1,6	-13,5	-16,5
Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot	0,2	-0,4	0,0	0,1
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)	34,5	38,3	148,2	167,2
Kertaluonteiset kulut	0,8	-	0,8	-
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	35,2	38,3	149,0	167,2

M€	2024	2023
Oma pääoma	3 629,2	3 625,9
Varat	8 405,5	8 158,3
Saadut ennakot	-7,5	-6,2
Omavaraisuusaste, %	43,2	44,5
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt	5 504,5	5 918,2
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt	119,4	125,7
Lyhytaikaiset varat	383,2	46,9
Vapaat varat yhteensä	6 007,0	6 090,8
Varat	8 405,5	8 158,3
Vapaiden varojen osuus, %	71,5	74,7

M€	2024	2023
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk	266,2	255,1
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk	-104,4	-71,5
Korkokate	2,6	3,6
Korollinen vieras pääoma	3 827,9	3 600,4
Yli 90 päivän päästä erääntyvät kauppahinnat	16,7	-
Rahavarat	333,6	15,0
Korolliset velat - Rahavarat	3 511,0	3 585,5
Varat	8 405,5	8 158,3
Vakavaraisuusaste	0,42	0,44
Vakuudelliset velat	1 399,8	839,3
Varat	8 405,5	8 158,3
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	0,17	0,10

EPRA-tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösihtijöiden etujärjestö, jonka jäsen myös Kojamo on. Osana toimintaansa järjestö edistää toimialan talousraportointia sekä parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille

annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Kojamo noudattaa raportointikäytännössään EPRA:n suosituksia. Tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRAsta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n verkkosivuilta osoitteesta www.epra.com.

EPRA-tunnusluvut

	10–12/2024	10–12/2023	2024	2023
EPRA operatiivinen tulos, M€	34,2	38,0	145,5	159,9
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,14	0,15	0,59	0,65
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€			4 573,4	4 558,8
Osakekohtainen EPRA NRV, €			18,51	18,45
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), %	12,1	14,7	10,2	12,7
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	7,5	11,5	5,8	9,2

EPRA Operatiivinen tulos

M€	10–12/2024	10–12/2023	2024	2023
Tilikauden voitto/tappio IFRS konsernin tuloslaskelmasta	32,7	-94,7	21,2	-89,0
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-3,9	158,7	134,0	295,4
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-0,5	0,8	-0,4
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappioista syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,2	-0,4	0,0	-0,2
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-	1,3	-0,7	0,9
(vi) Rahoitusinstrumenttien/lainojen aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	-	-	-1,8	-8,7
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	5,2	-26,4	-8,1	-38,1
EPRA operatiivinen tulos	34,2	38,0	145,5	159,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj.kpl)	247,1	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,14	0,15	0,59	0,65

EPRA Nettovarallisuus (NRV)

M€	2024	2023
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 629,2	3 625,9
Laimennettu nettovarallisuus	3 629,2	3 625,9
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	3 629,2	3 625,9
Ei sisälly:		
(v) Laskennallinen vero	815,5	825,4
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	9,3	-13,1
Sisältyy:		
(xi) Varainsiirtovero	119,4	120,6
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	4 573,4	4 558,8
Osakkeiden lukumäärä (milj.kpl)	247,1	247,1
Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NRV), €	18,51	18,45

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

ME		10–12/2024	10–12/2023	2024	2023
Sisältyy:					
(i) Hallintokulut		11,1	13,2	39,4	45,6
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		31,7	30,0	125,5	115,7
(i) Korjauskulut		7,5	8,0	24,1	29,3
(ii) Käyttökorvaukset		-4,4	-4,1	-17,4	-15,8
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		-0,1	0,0	-0,2	-0,2
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	-0,1	-0,3	-0,3
Ei sisälly:					
(vii) Maanvuokratulot		-0,2	-0,1	0,0	-0,1
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-36,9	-36,1	-141,2	-137,5
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	8,7	10,7	29,8	36,7
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-3,3	-2,3	-12,8	-10,2
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	5,4	8,4	17,0	26,5
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokratuluilla IFRS tuloslaskelmasta		108,9	109,2	434,3	425,7
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-36,9	-36,1	-141,2	-137,5
Bruttovuokratuotto	C	72,0	73,0	293,1	288,1
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	12,1	14,7	10,2	12,7
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	7,5	11,5	5,8	9,2

Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	10–12/2024	10–12/2023	1–12/2024	1–12/2023
Liikevaihto		113,6	113,5	452,4	442,2
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-31,7	-30,0	-125,5	-115,7
Korjaukset		-7,5	-8,0	-24,1	-29,3
Nettovuokratuotto		74,4	75,5	302,9	297,2
Hallinnon kulut		-11,1	-13,2	-39,4	-45,6
Liiketoiminnan muut tuotot		1,2	1,4	3,9	4,0
Liiketoiminnan muut kulut		0,0	-0,2	-1,3	-0,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		0,0	0,3	-0,8	0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	3,9	-158,7	-134,0	-295,4
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-1,2	-1,3
Liikevoitto/-tappio		68,0	-95,2	130,1	-41,1
Rahoitustuotot		3,8	0,4	15,7	13,5
Rahoituskulut		-31,2	-24,9	-119,4	-84,8
Rahoitustuotot ja -kulut		-27,4	-24,4	-103,8	-71,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,0	0,1	0,0	0,1
Voitto/tappio ennen veroja		40,7	-119,5	26,3	-112,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-2,7	-1,6	-13,5	-16,5
Laskennallisten verojen muutos		-5,2	26,4	8,4	39,8
Tilikauden voitto/tappio		32,7	-94,7	21,2	-89,0
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		32,7	-94,7	21,2	-89,0
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaukset		-1,5	-39,1	-23,2	-39,8
Laskennalliset verot edellisistä		0,3	7,8	4,6	8,0
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		-1,2	-31,3	-18,6	-31,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä		31,5	-126,0	2,6	-120,8
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		31,5	-126,0	2,6	-120,8
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton, €		0,13	-0,38	0,09	-0,36
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		0,13	-0,38	0,09	-0,36
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	247,1	247,1	247,1	247,1

Lyhennetty konsernitase

M€	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet		0,5	0,6
Sijoituskiinteistöt	3	7 960,0	8 038,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	27,4	28,0
Osuudet osakkuusyryksistä		2,2	2,0
Rahoitusvarat	7	0,8	0,8
Pitkäaikaiset saamiset		6,4	6,5
Johdannaissopimukset	6, 7	15,3	29,8
Laskennalliset verosaamiset		9,9	4,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä		8 022,3	8 111,4
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	6, 7	0,6	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		9,4	11,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		14,6	17,0
Rahoitusvarat	7	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		3 629,2	3 625,9
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	5, 7	3 338,9	3 007,2
Laskennalliset verovelat		821,2	829,3
Johdannaissopimukset	6, 7	25,1	17,3
Varaukset		-	0,1
Muut pitkäaikaiset velat		4,4	4,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä		4 189,6	3 858,9
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	5, 7	489,0	593,2
Johdannaissopimukset	6, 7	0,0	-
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		11,5	4,9
Ostovelat ja muut velat		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

Lyhennetty konsernin rahavirtalaskelma

M€	1–12/2024	1–12/2023
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	21,2	-89,0
Oikaisut	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	-43,5	-201,3
Investoinnit osakkuusyrittösoosuuksiin	-0,2	-0,6
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,3
Sijoituskiinteistöjen myynnit	1,6	5,1
Osakkuusyrittösoosuksien 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€	1–12/2024	1–12/2023
Rahoituksen rahavirta		
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	333,6	15,0

Lyhennetty laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	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	58,0	35,8	-7,4	164,4	3 378,3	3 629,2	3 629,2

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

Lyhennetyt konsernin liitetiedot

Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamolla oli 40 973 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 31.12.2024.

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

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

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi kokouksessaan 13.2.2025. Kojamon tilinpäätös ja hallituksen toimintakertomus sekä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ja palkitsemisraportti vuodelta 2024 julkaistaan pörssitiedotteena 13.2.2025, jolloin kyseiset dokumentit ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.kojamo.fi.

1. Laatimisperiaatteet

Yleiset laatimisperiaatteet

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

Vuotta 2024 koskevat luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2024. Suluissa olevat luvut viittaavat vuoden 2023 vastaavaan ajanjaksoon ja vertailukaudella tarkoitetaan edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa, ellei toisin ole mainittu.

Tilinpäätöstiedotteen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää Kojamon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän tilinpäätöstiedotteen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän

arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamon varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana ovat samoja, jotka on esitetty konsernitilinpäätöksessä 2024. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen.

2. 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:n soveltamisalaan sisältyvät konsernin liiketoiminnassa ylläpito- ja palvelutuotot, joita ovat vuokralaisilta perittävät käyttökorvaukset.

3. 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

¹⁾ Sisältää vuokralle otettuja tontteja. Nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta johtui pääosin tuottovaatimusten kasvusta.

²⁾ Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

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

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 remontteihin. 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 tilikauden päättyessä 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 ¹⁾	375	1 229
Yhteensä	40 973	40 619

¹⁾ Sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin.

Keskimmääiset 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, neliöllä 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 herkkyysanalyysi

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

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo perustuu IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* -standardiin ja IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardiin. Arvonmäärittäminen tehdään neljännesvuositain ja sitä tarkastellaan ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan toimesta. Arvioinnin tulokset raportoidaan johtoryhmälle, tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle. Arvonmäärittäminen prosessi 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 arvonmäärittämisessä sovelletuista arviointimethodista 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 markkinavuokratasoon. Kojamo pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

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

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

Vuoden aikana markkinoilla havainnoitujen transaktioiden määrä on ollut vähäinen ja transaktioiden vertailukelpoisuus on ollut heikko. Lisäksi osa transaktiohinnoista viittaa siihen, että myynnit ovat olleet erittäin tarkoituksenhakuisia. Markkinoilla esiintyvät ostajien hintaindikaattorit 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.

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 tuloslaskelmassa omana nettomääräisenä eränään.

Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

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

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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

sille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat joko menot, jotka kertyvät rakennushanketta varten nostetuista lainoista tai menot, jotka ovat kohdistettavissa rakennushankkeelle.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään laajassa tuloslaskelmassa omalla rivillään nettomääräisesti. Kojamon käyttämät arvostusmenetelmät on kuvattu jäljempänä.

Käyvän arvon hierarkia

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

Tason 1 syöttötiedot

Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

Tason 2 syöttötiedot

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

Tason 3 syöttötiedot

Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

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

Sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmät

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

Tuottoarvo

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

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

Valmiina hankitut kiinteistöt arvostetaan ensimmäisessä vuosineljänneksessä hankintamenoa 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-asutuskäytössä rajoitusten päättymiseen asti. Kohteiden vuokranmääritys on vapaata. Tuottoarvomenetelmällä määritellään seuraavien rajoitusryhmiin kuuluvien kohteiden arvo: rajoituksista vapaa, jatkorajoituksen alainen, 20 vuoden korkotuki, 10 vuoden korkotuki. Tuottovaatimukset analysoidaan vuosineljänneksittäin arvonmäärityksen yhteydessä. Tuottovaatimus määritellään kuntatasolla siten, että suurimmissa kaupungeissa määritellään useampia alueellisia tuottovaatimuksia ja pienemmissä kaupungeissa määrittely tehdään kuntatasolla. Rivitalojen tuottovaatimusta nostetaan 20 korkopistettä. Sellaiset kohteet, joissa on erityisen paljon muita kuin asuinkäytössä olevia tiloja (yli 40 % kokonaispinta-alasta), analysoidaan erikseen. Kohteen ikään perustuva tuottovaatimuksen muutos on seuraava: yli 15 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +12,5 %, yli 30 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +22,5 %.

Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus

Kohteen ikä tai aika viimeisen peruskorjauksen

valmistumisesta	Varaus (€/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 aravarajoituslainsäädännössä rajoitettu eli kohteen luovutushinta ei määräydy vapaasti. Lisäksi kohteiden vuokranmääritys on pääsääntöisesti ns. omakustannusperusteinen eli kohteiden vuokra ei ole vapaasti määriteltävissä.

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

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

Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuuserien hankinta

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

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

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

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

4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	31.12.2024	31.12.2023
Kirjanpitoarvo kauden alussa	28,0	28,4
Lisäykset	0,3	0,7
Tilikauden poistot	-1,0	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	27,4	28,0

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

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.12.2024	31.12.2023
Kirjanpitoarvo kauden alussa	0,8	0,8
Lisäykset/vähennykset	0,3	0,5
Tilikauden poistot	-0,4	-0,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	0,7	0,8

5. 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

Tilikauden aikana tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

Tammikuussa Kojamo Oyj laski 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.

Maaliskuussa Kojamo Oyj allekirjoitti uuden 250 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun vakuudellisen lainasopimuksen kolmen yhteistyöpankin kanssa. Laina nostettiin kesäkuussa.

Lokakuussa 2023 solmittu 425 miljoonan euron suuruinen laina nostettiin huhtikuussa.

Kesäkuussa Kojamo Oyj maksoi takaisin 434,5 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan.

Kojamo Oyj allekirjoitti joulukuussa SMBC Bank EU AG:n kanssa uuden vakuudettoman 150 miljoonan euron suuruisen pitkäaikaisen luottosopimuksen. Vastuullisuustavoitteisiin sidottu rahoitusjärjestely koostuu 100 miljoonan euron suuruisesta valmiuluottolimiitistä ja 50 miljoonan euron suuruisesta lainasta, joka oli tilikauden lopussa nostamatta.

6. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	31.12.2024			31.12.2023
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Korkejohdannaiset				
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
Korkejohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 703,1	1 141,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-	40,0
Yhteensä	1 703,1	1 180,9

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkejohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon -23,2 (-39,8) miljoonaa euroa. Korkejohdannaiset erääntyvät vuosina 2025–2035. Tilikauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 2,8 (3,7) vuotta.

7. 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										
Korkejohdannaissaamiset	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 hankintamenoan 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										
Korkejohdannaisvelat	25,1		25,1		25,1	17,3		17,3		17,3
Jaksotettuun hankintamenoan 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 syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

Jos rahoitusinstrumentille ei ole aktiivisia markkinoita, joudutaan käyttämään harkintaa käyvän arvon ja arvonalentumisen määrittämisessä. Joissain korkejohdannaisissa saatetaan käyttää ulkopuolisia markkina-arvostuksia. Arvonalentumista harkitaan, jos arvonalentuminen on merkittävä tai pitkäaikainen. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, arvonalentuminen perutaan.

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

Taso 1

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

Taso 2

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

Taso 3

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

Taso 3 täsmäytyslaskelma**Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat**

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

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

8. Osakekohtainen tulos

	1–12/2024	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.

9. 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 ¹⁾	395,0	293,2
Pantatut vakuudet yhteensä	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

10. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Kojamolla ei ollut Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä 31.12.2024 eikä 31.12.2023.

11. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen ei ole ollut olennaisia tapahtumia.