

 **kojamo**



2020


Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös



Sisälllys

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS	4
Kojamo Oyj lyhyesti.....	4
Strategia.....	4
Yhteenveto tuloksesta 2020.....	5
COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamoon.....	5
Keskeiset tunnusluvut	6
Konsernin näkymät vuodelle 2021	7
Toimintaympäristö.....	7
Liiketoiminta	9
Liikevaihto	9
Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus.....	9
Tase, rahavirta ja rahoitus.....	10
Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo	10
Asuntovuokraus	11
Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys	12
Strategian edistyminen ja tavoitteet	14
Osakkeet ja osakkeenomistajat	14
Hallinto	18
Henkilöstö	18
Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys.....	19
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	28
Sisäinen tarkastus.....	28
Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset	29
Tilikauden jälkeiset tapahtumat.....	29
Hallituksen voitonjakoehdotus.....	29
EPRA:N TUNNUSLUVUT	30
TILINPÄÄTÖS.....	34
Konsernin laaja tuloslaskelma.....	34
Konsernitase	35
Konsernin rahavirtalaskelma.....	36
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	37
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	38
1. Tilinpäätöksen esittämisperusta.....	38
1.1 Konsernin perustiedot	38
2. Liiketoiminnan tulos	40
2.1 Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista.....	41
2.2 Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot ja Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	41
2.3 Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	42
2.4 Poistot ja arvonalentumiset	43
2.5 Tutkimus- ja kehitysmenot.....	43
2.6 Osakekohtainen tulos.....	43
3. Kiinteistöomaisuus.....	44
3.1 Sijoituskiinteistöt.....	44
3.2 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	48



3.3 Vaihto-omaisuus.....	49
3.4 Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset ja ehdolliset velat	49
4. Rahoitus ja oma pääoma.....	51
4.1 Oma pääoma.....	51
4.2 Rahoitustuotot ja –kulut	53
4.3 Rahoitusvarat ja –velat arvostusluokittain	54
4.4 Korolliset velat	57
4.5 Johdannaissopimukset	58
4.6 Rahoitusriskien hallinta.....	59
4.7 Vakuudet ja vastuusitoumukset.....	62
5. Verot.....	62
5.1 Tuloverot	62
5.2 Laskennalliset verosaamiset ja -velat.....	64
6. Muut tase-erät.....	65
6.1 Vuokrasopimukset.....	65
6.2 Aineettomat hyödykkeet	67
6.3 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	69
6.4 Pitkäaikaiset saamiset.....	71
6.5 Lyhytaikaiset myyntisaamiset ja muut saamiset	71
6.6 Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat	71
6.7 Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat	72
7. Muut liitetiedot.....	72
7.1 Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut.....	72
7.2 Lähipiiritapahtumat	72
7.3 Konsernin tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyritykset.....	74
7.4 COVID-19-vaikutukset.....	83
7.5 Tilikauden jälkeiset tapahtumat	83
Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat	84
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS	89
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	89
Emoyhtiön tase, FAS	90
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS	91
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	92
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	93
1. Liikevaihto.....	93
3. Henkilöstökulut	93
4. Suunnitelman mukaiset poistot.....	94
5. Liiketoiminnan muut kulut	95
6. Rahoitustuotot ja -kulut	95
7. Tilinpäätössiirrot.....	95
8. Tuloverot.....	96
9. Aineettomat hyödykkeet	96
10. Aineelliset hyödykkeet	97
11. Sijoitukset	97
12. Pitkäaikaiset saamiset	98



13. Lyhytaikaiset saamiset.....	98
14. Rahoitusarvopaperit.....	98
15. Oma pääoma.....	99
16. Tilinpäätössiirtojen kertymä.....	99
17. Pitkäaikainen vieras pääoma.....	100
18. Lyhytaikainen vieras pääoma.....	100
19. Johdannaisopimukset.....	100
20. Vakuudet ja vastuusitoumukset.....	101
21. Muut vastuut.....	101
22. Lähipiirin liiketapahtumat.....	101
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET.....	102



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Kojamo Oyj lyhyesti

Kojamo Oyj tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Yhtiön visiona on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Missiomme mukaisesti luomme parempaa kaupunkiasumista pitkäjänteisesti keskiössä paras asiakaskokemus, osaava, energinen henkilöstö ja kestävä kehitys. Tavoitteena on luoda vuokra-asumiseen lisää tarjontaa ja uusia palveluratkaisuja helpottamaan vuokra-asuntojen saamista ja niissä asumista.

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

Strategia

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

Konsernin tavoite on investoida voimakkaasti asuntotarjonnan kasvuun rakennuttamalla uutta, ostamalla jo olemassa olevaa kiinteistöä ja konvertoimalla esimerkiksi toimistorakennuksia asumiskäyttöön. Kaupungistumisen ja kasvukeskuksiin suuntaavan muuttoliikkeen myötä konsernilla on hyvät mahdollisuudet kasvaa Suomen vuokra-asuntomarkkinassa.

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

Kojamo keskittyy erinomaisen asiakaskokemuksen tuottamiseen. Se syntyy monipuolisista asumisen ratkaisuista, helposta ja vaivattomasta asiointista sekä sujuvista sähköisistä

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

Paras asiakaskokemus on meille yrityksenä tärkeä strateginen painopiste. Siksi kehitämme jatkuvasti uusia asumisen ratkaisuja ja palveluita. Kuluttajabrändimme Lumo on asumisen palveluratkaisumme, joka tarjoaa hyvää vuokra-asumista ja uuden ajan palveluita kasvukeskuksissa eri puolilla Suomea. Eikaupallinen VVO tarjoaa vuokra-asumista omakustannusvuokranmäärityksen mukaan.

palveluista. Lumo-brändi ja asumisen palvelut näyttävät suuntaa vuokra-asumisessa.

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

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

Kojamon strategiakausi on voimassa 2020–2023. Kojamon strategisista tavoitteista ja niiden saavuttamisesta kerrotaan lisää kohdassa *Strategian edistyminen ja tavoitteet*.



Yhteenveto tuloksesta 2020

- Liikevaihto kasvoi 2,3 prosenttia ja oli 383,9 (375,3) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 4,2 prosenttia ja oli 257,6 (247,3) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 67,1 (65,9) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 391,2 (1 031,3) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 225,8 (872,4) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,7 (0,1) miljoonaa euroa. Yhtiö otti vertailukaudella käyttöön kasvavirtapohjaisen arvostusmenetelmän, jolla oli noin 800 miljoonan euron positiivinen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vertailukaudella. Osakekohtainen tulos oli 1,27 (3,34) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 7,7 prosenttia ja oli 151,5 (140,7) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tilikauden päättyessä 6,9 (6,3) miljardia euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli tilikaudella 96,4 (97,2) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 371,2 (259,9) miljoonaa euroa eli 96,7 (69,2) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 13,39 (12,51) euroa ja oman pääoman tuotto oli 9,8 (30,3) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,4 (20,5) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NRV (nettovarallisuus) kasvoi 7,6 prosenttia ja oli 17,21 (16,00) euroa.
- Rakenteilla oli tilikauden päättyessä 2 624 (1 316) Lumo-asuntoa.
- Hallituksen ehdotus osingoksi on 0,37 euroa osakkeelta.

Kojamon omistuksessa oli tilikauden lopussa 35 802 (35 272) vuokra-asuntoa. Vuoden 2020 aikana hankittiin 71 (260) asuntoa, valmistui 532 (816) asuntoa, myytiin 18 (520) asuntoa sekä purettiin tai muuten muutettiin -55 (3) asuntoa.

COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamoon

Kojamo suhtautuu koronavirukseen vakavasti ja huolehtii yrityksenä henkilöstönsä, asiakkaidensa ja kumppaneidensa terveydestä ja hyvinvoinnista. Yhtiö seuraa viranomaisten suosituksia ja toimii niiden mukaan. Pandemialla ei ollut merkittäviä vaikutuksia yhtiön tulokseen, taseeseen tai rahavirtoihin tilikauden aikana. Kojamon rahoitusasema ja maksuvalmius ovat hyvät.

Yhtiön päivittäinen toiminta on jatkunut poikkeustilanteesta huolimatta normaalisti. Pandemia on vaikuttanut asuntomarkkinoihin ja toimintaympäristöön. Vuokra-asuntojen tarjonta markkinassa on kasvanut tilapäisesti. Matkustusrajoitteiden vuoksi lyhytaikaiseen vuokraukseen tarkoitettuja asuntoja siirtyi pitkäaikaiseen vuokraukseen. Työperäinen muuttoliike hidastui, ja esimerkiksi opiskelijoita muutti vanhempiensa luokse ja ulkomaalaiset opiskelijat palasivat kotimaihinsa. Kojamo uskoo pandemian vaikutusten jäävän lyhytaikaisiksi.



Keskeiset tunnusluvut

	2020	2019	Muutos %
Liikevaihto, M€	383,9	375,3	2,3
Nettovuokratuotto, M€ *	257,6	247,3	4,2
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	67,1	65,9	
Voitto ennen veroja, M€ *	391,2	1 031,3	-62,1
Käyttökate (EBITDA), M€ *	447,6	1 083,1	-58,7
Käyttökate liikevaihdosta, % *	116,6	288,6	
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	222,6	210,3	5,8
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	58,0	56,0	
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ *	151,5	140,7	7,7
FFO liikevaihdosta, % *	39,5	37,5	
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	151,5	140,7	7,7
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾	6 863,1	6 260,8	9,6
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,4	97,2	
Korollinen vieras pääoma, M€ *	3 053,3	2 674,2	14,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *	9,8	30,3	
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *	7,4	20,5	
Omavaraisuusaste, % *	45,6	46,9	
Loan to Value (LTV), % * ²⁾	41,4	40,5	
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€	4 254,6	3 953,3	7,6
Bruttoinvestoinnit, M€ *	371,2	259,9	42,9
Henkilöstö tilikauden lopussa	317	296	
Osakekohtaiset tunnusluvut, €	2020	2019	Muutos %
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta *	0,61	0,57	7,0
Osakekohtainen tulos	1,27	3,34	-62,0
Osakekohtainen EPRA NRV	17,21	16,00	7,6
Osakekohtainen oma pääoma	13,39	12,51	7,0
Osinko/osake ³⁾	0,37	0,34	8,8

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

¹⁾ Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

²⁾ Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä tai myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja.

³⁾ 2020: Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,37 euroa/osake.



Konsernin näkymät vuodelle 2021

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2021 edellisestä vuodesta 3–5 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) vuonna 2021 olevan 150–163 miljoonaa euroa, ilman kerta- luonteisia kuluja.

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

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

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

Kojamon toimiessa asuinkiinteistösektorilla yhtiöön vaikuttaa erityisesti asuntomarkkinoiden tilanne ja kehitys Suomen kasvukeskuksissa. Lisäksi yhtiöön vaikuttavat makrotaloudelliset tekijät, kuten talouskasvu, työllisyys, kuluttajien käytettävissä

Näkymät perustuvat myös siihen, että riittävän rokotuskattavuuden arvioidaan saavutettavan kesällä, ja että muuttoliike palautuu vähitellen sen jälkeen COVID-19-pandemiaa edeltävälle tasolle. Muuttoliike ylläpitää vahvaa kysyntää, mikä kasvattaa Like-for-Like-vuokratuottoja. Johtuen pandemian vaikutuksista toimintaympäristöön, yhtiö odottaa kuitenkin Like-for-Like-vuokratuottojen kehityksen olevan maltillista vuoden ensimmäisellä puoliskolla.

Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) yhtiön oman liiketoiminnan kautta. Yhtiön johto ei voi vaikuttaa markkinoiden kehitykseen, säädosympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.

olevat tulot, inflaatio, alueellinen väestönkasvu ja kotitalouksien koon kehitys.

Liiketoimintaympäristön avainluvut

%	2021E	2020E
BKT:n kasvu	2,5	-3,3
Työttömyys	8,0	7,8
Inflaatio	1,0	0,3

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 12/2020

Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan maailmantalous elpyy COVID-19-pandemian aiheuttamasta syvästä taantumasta vuoden 2021 kuluessa painottuen vuoden jälkipuoliskolle. Suomessa talouskasvu on hidasta alkuvuonna, mutta pandemian hellittäessä kasvu alkaa vähitellen nopeutua. Palvelujen kuluksen odotetaan palautuvan hitaammin kuluttajien luottamuksen vahvistuessa vähitellen. Yksityisten investointien kasvu jatkuu heikkona vielä vuoden 2021 alussa pandemian aiheuttamasta epävarmuudesta johtuen.

Ennuste perustuu oletukselle, että COVID-19-pandemiaan liittyvien tautitapausten ilmaantuvuus painetaan voimakkailla rajoituksilla matalalle tasolle. Rokotteiden käyttöönotto kevään aikana kääntää vähitellen yhteiskunnan kohti normaaleja aikoja.



Toimialan toimintaympäristö

Toimialan avainluvut

	2021E	2020E
Aloitettut asunnot, kpl	31 000	35 000
Myönnettyt rakennusluvut vuositasolla, kpl *	n/a	37 372
Rakennuskustannukset, muutos %	0,5	0,3
Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	n/a	1,0
Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	n/a	1,3

* Rullaava 12 kk, marraskuu 2020

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, marraskuu 2020; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto 2020, marraskuu; Nordea Economic Outlook 1/2021.

Rakennusteollisuus ry:n (RT) suhdannekatsauksen mukaan asuntoaloitukset vähenivät päättyneenä vuonna ennakoitua vähemmän. Ennen koronavirusta käynnistettyjen hankkeiden suuri määrä, työmaiden pysyminen auki sekä koko talouteen kohdistuneet laajat elvytystoimet ovat kannatelleet rakentamista päättyneenä vuonna. Marraskuun asuntotuotantokyselyn mukaan rakennusyhtiöt varautuvat perustajaurakoinnissa päättyneeseen vuoteen suurempiin asuntoaloitusmääriin. Asuntorakentaminen kuitenkin hiljenee etenkin pääkaupunkiseudun ulko-

puolella, ja sitä hidastavat rahoituksen kiristyminen ja yhä jatkuva talouden epävarmuus. Vuonna 2021 asuntotuotannon ennustetaan jäävän alle 31 000 asunnon, mikä alittaa vuosittaisen uusien asuntojen tarpeen.

Asuntokauppa toipui nopeasti kevään pudotuksesta eikä koronavirusta ole laskenut asuntojen hintoja. Sijoittajakysynnän arvioidaan pysyvän yhä ennallaan ja vuokra-asuntojen tarjonnan kasvu jatkuu kasvuseuduilla.

Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön kasvuennuste	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus	
	2019–2030	2010	2019
Helsinki	11,7	47,1	49,3
Pääkaupunkiseutu ¹⁾	13,0	41,9	45,2
Helsingin seutu ²⁾	10,5	37,7	41,1
Jyväskylä	7,1	40,2	44,4
Kuopio	2,9	36,5	40,2
Lahti	0,3	37,3	40,9
Oulu	7,3	36,7	41,5
Tampere	11,7	42,2	48,8
Turku	8,5	43,0	49,1
Muu Suomi	-6,4	23,8	25,5

¹⁾ Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2019, Väestöennuste 2019

KTI:n mukaan suurten kaupunkien kasvu on tukenut vuokra-asuntokysyntää, eikä pandemian uskota tuovan tähän trendiin suurta muutosta. Vuokra-asuntomarkkinoita on leimannut pienten asuntojen osuuden kasvu tarjonnassa, mitä on tukenut sekä kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen että kysynnän painottuminen keskeisimmille sijainneille. Samaan trendiin on liittynyt myös yhteisen kaupunkitilan hyödyntäminen oman kodin jatkeena. COVID-19-pandemia on asettanut julkisten tilojen hyödyntämisen uuteen valoon, ja lisännyt kodin ja

ulkoalueiden merkitystä. Kuitenkin näyttää siltä, että kaupungistumisen vahaan trendiin kriisi ei toisi vahvaa muutosta ja suuret kaupungit houkuttelevat edelleen ihmisiä.

Helsingissä, Tampereella ja Turussa vuokralla asuvia kotitalouksia on jo omistusasujia enemmän. Vuokralla asuvien osuus on kasvanut myös kaikilla suurimmilla kaupunkiseuduilla. Tämä on vahva merkki yhtäältä kaupungistumisen kiihtymisestä sekä toisaalta asumispreferenssien muutoksesta. Nuoremmille sukupolville omistusasuminen ei ole enää yhtä



merkityksellistä kuin vanhemmille sukupolville. Omistusasuntoa ei myöskään pidetä enää ainoana tapana kerryttää varallisuutta. Sen sijaan vuokra-asumisen vapaus kiinnostaa yhä

Liiketoiminta

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosiirtoyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille Suomen kasvukeskuksissa. Kojamon kiinteistöportfolioon kuului tilikauden lopussa 35 802 (35 272) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 6,9 (6,3) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 98,8 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.12.2020 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 87,7 prosenttia Helsingin, Tampe-

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 383,9 (375,3) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vuonna 2019 ja tilikaudella valmistuneista vuokra-asunnoista sekä vuokratuottojen

Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 257,6 (247,3) miljoonaan euroon, mikä vastaa 67,1 (65,9) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvu johtui pääasiassa vuonna 2019 ja tilikaudella valmistuneista vuokra-asunnoista ja vuokratuottojen Like-for-Like-kasvusta (LfL).

Voitto ennen veroja oli 391,2 (1 031,3) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 225,8 (872,4) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,7 (0,1) miljoonaa euroa. Yhtiö otti vertailukaudella käyttöön kassavirtapohjaisen arvostusmenetelmän, jolla oli noin 800 miljoonan euron positiivinen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vertailukau-

demmän. Tämä tukee vuokramarkkinoiden kehitystä vielä pitkään.

reen 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.

Like-for-Like-kasvusta (LfL). Like-for-Like-kasvu on kaksi vuotta yhtäjaksoisesti omistettujen kohteiden vuokratuottojen muutos 12 kuukaudelta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen.

della. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 6,6 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -55,3 (-50,8) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,8 (-2,0) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -4,4 miljoonaa euroa vertailukautta suuremmat, koska korollisen vieraan pääoman määrä oli vertailukautta suurempi.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 151,5 (140,7) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikuttivat tilikaudella parantunut nettovuokratuotto sekä vertailukautta pienempi tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero.



Tase, rahavirta ja rahoitus

	31.12.2020	31.12.2019
Taseen loppusumma, M€	7 261,5	6 590,4
Oma pääoma, M€	3 309,5	3 090,6
Osakekohtainen oma pääoma, €	13,39	12,51
Omavaraisuusaste, %	45,6	46,9
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	9,8	30,3
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	7,4	20,5
Korolliset velat, M€	3 053,3	2 674,2
Loan to Value (LTV), %	41,4	40,5
Lainojen keskiporkko, % *	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,5	4,7
Rahavarat, M€	210,5	137,3

* Sisältää korkojohdannaiset.

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella erinomainen. Kojamolla oli tilikauden lopussa rahavaroja 210,5 (137,3) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 117,5 (132,1) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli tilikauden lopussa käytössä 50,0 (50,0) miljoonaa euroa. Lisäksi Kojamolla on 280 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat tilikauden lopussa käytämättä.

Kojamo Oyj ja OP Yrityspankki Oyj allekirjoittivat maaliskuussa 75 miljoonan euron määräisen reaalivakuudettoman lainasopimuksen. Laina on 5,5-vuotinen ja rahoitus käytetään konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin. Laina nostettiin huhtikuussa.

Kojamo Oyj ja Danske Bank A/S, Suomen sivuliike allekirjoittivat huhtikuussa 50 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman

lainasopimuksen, jonka maturiteetti on kaksi vuotta yhden vuoden jatko-oikeudella. Laina nostettiin huhtikuussa.

Lumo Kodit Oy ja Euroopan investointipankki (EIP) allekirjoittivat huhtikuussa 34 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman lainasopimuksen. Rahoitus on kolmas osa EIP:n myöntämästä 204 miljoonan euron suuruudesta pitkäaikaisesta rahoituksesta, joka käytetään lähes nollaenergiatalojen rakentamiseen. Tilikauden lopussa laina oli nostamatta.

Kojamo Oyj laski toukokuussa liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman Eurobondin maaliskuussa perustetun 2,5 miljardin euron suuruisen EMTN (Euro Medium Term Notes) -joukkovelkakirjalainaohjelman alla. Lainan maturiteetti on 7 vuotta ja se erääntyy 27.5.2027. Lainalle maksetaan kiinteää 1,875 prosentin vuotuista kuponkikorkoa.

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	31.12.2020	31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. ¹⁾	6 260,8	5 093,2
Hankitut sijoituskiinteistöt ^{1) 2)}	348,7	288,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	27,1	30,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-4,2	-26,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	3,8	1,9
Siirto aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	1,2	-
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta ¹⁾	225,8	872,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	6 863,1	6 260,8

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 2,4 (0,0) miljoonaa euroa.

¹⁾ Sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset

²⁾ Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot



Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli tilikauden lopussa 35 802 (35 272) kappaletta. Tilikauden lopussa Kojamo omisti asuntoja 29 (30) paikkakunnalla. Yhtiön tavoitteena on luopua seitsemän suurimman kasvukeskuksen ulkopuolisista asunnoista.

Kojamo siirtyi sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ns. kauppa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään 31.12.2019 alkaen. Muutoksessa on kyse kirjanpidollisen arvion muutoksesta ja sitä ei sovellettu takautuvasti. Muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vuonna 2019 oli noin 800 miljoonaa euroa. Tuottoihin perustuva arvostusmenetelmä mahdollistaa yhtiön paremman vertailtavuuden sen keskeisiin kansainvälisiin verrokkiyhtiöihin.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.12.2020. Käyvän arvon määrittäksen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli tilikauden lopussa noin 172 000 kem² (194 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli tilikauden päättyessä 139,8 (159,0) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

Lumo-asunnot	31.12.2020	31.12.2019
Asunnot, lkm	35 476	34 677
Keskineliövuokra, €/m ² /kk	16,48	16,13
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m ² /kk	16,35	15,96

Lisäksi Kojamolla oli tilikauden lopussa VVO-brändin mukaisia vuokra-asuntoja 326 (595) kappaletta.

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

Tilikauden aikana merkittävä määrä uusista vuokrasopimuksista tehtiin Lumo-verkkokaupassa. Lumo-verkkokaupassa oli tehty vuoden loppuun mennessä yhteensä yli 21 000 vuokrasopimusta. Kaikki vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat vuokrattavissa Lumo.fi:ssä, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon.

Kojamo on siirtynyt vuokrasopimuskäytännössään käyttämään erillistä vesimaksua. Aikaisemmin vesimaksu sisältyi vuokraan. Siirtymä uuteen käytäntöön tapahtuu uusien sopimusten myötä. Vesimaksut vuonna 2020 olivat 8,0 (6,2) miljoonaa euroa.

Asuntovuokrauksen tunnusluvut

%	1-12/2020	1-12/2019
Taloudellinen vuokrausaste	96,4	97,2
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	32,5	29,6
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	1,2	2,7
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon	1,2	1,3

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

Taloudellinen vuokrausaste oli 96,4 (97,2) prosenttia tilikauden lopussa. Tilikauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 367 (101) asuntoa.



Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 31.12.2020

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muiden vuokrattavien tilojen määrä, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m ²	Taloudellinen vuokrausaste,
						% ³⁾
Helsingin seutu	21 047	380	4 628,8	216	3 860	96,3
Tampereen seutu	4 934	144	642,5	127	2 461	97,7
Turun seutu	1 904	20	231,2	120	2 105	97,8
Oulu	2 220	27	194,3	86	1 649	96,8
Jyväskylä	1 771	3	185,1	104	1 986	93,6
Kuopion seutu	1 674	52	164,6	95	1 793	94,8
Lahden seutu	1 436	12	153,3	106	1 901	96,4
Muut	816	24	75,6	90	1 590	97,3
Yhteensä	35 802	662	6 275,3 ¹⁾	172	3 136	96,4
Muu			587,8 ²⁾			
Portfolio yhteensä	35 802	662	6 863,1			

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

²⁾ Käynnissä olevien projektien, 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€	31.12.2020	31.12.2019
Hankitut sijoituskiinteistöt *	340,4	227,3
Ajanmukaistamisinvestoinnit	27,1	30,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	3,8	1,9
Yhteensä	371,2	259,9
Korjaukset	35,8	36,9

* Ei sisällä IFRS 16 Vuokrasopimuksia

Asuntojen lukumäärä

Kappaletta	31.12.2020	31.12.2019
Asunnot tilikauden alussa	35 272	34 713
Myyntit	-18	-520
Ostot	71	260
Valmistuneet	532	816
Purettuja tai käyttötarkoituksen muutoksia	-55	3
Asuntoja tilikauden lopussa	35 802	35 272
Tilikaudella aloitetut	1 840	1 066
Rakenteilla tilikauden lopussa	2 624	1 316
Uudistuotannon esisopimukset	965	930



Kojamo arvioi, että vuonna 2021 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan noin 370–420 miljoonaa euroa.

Kojamo tiedotti 2.3. allekirjoittaneensa yhteistyösopimuksen SRV:n kanssa 676 Lumo-vuokra-asunnon toteuttamisesta. Lisäksi Kojamo tiedotti 30.6. allekirjoittaneensa yhteistyösopimuksen Lehdon kanssa 392 asunnon rakentamisesta. Sopimuksiin kuuluvien yksittäisten hankkeiden toteutuminen edellyttää tavanomaisten kaupan ehtojen täyttymistä.

Kojamo on katsauskauden aikana sopinut seuraavien kohteiden rakentamisesta:

- 27.1. sopimus Lehdon kanssa 106 asunnon rakentamisesta Espoon Kiloon.
- 11.2. sopimus Hausian kanssa 45 asunnon rakentamisesta Espoon keskukseen osana elokuussa 2019 allekirjoitettua Kojamon ja Hausian välistä yhteistyösopimusta 378 asunnon toteuttamisesta Espooseen.
- 11.3. sopimus Skanskan kanssa 47 asunnon rakentamisesta Vantaan Leinelään.
- 21.4. sopimus SRV:n kanssa 291 asunnon rakentamisesta Helsingin Kalasatamaan, Redin kauppakeskuksen yhteyteen valmistuvaan Lumo One –pilvenpiirtäjään osana maaliskuussa 2020 allekirjoitettua Kojamon ja SRV:n välistä yhteistyösopimusta.
- 22.4. sopimus Hausian kanssa 59 asunnon rakentamisesta Espoon Matinkylään.
- 13.5. sopimus Peabin kanssa 137 asunnon rakentamisesta Espoon Vermoniittyyn.
- 20.5. sopimus Rakennuspetäjän kanssa 72 asunnon rakentamisesta Espoon Suurpeltoon.

- 30.6. sopimus SRV:n kanssa 95 asunnon rakentamisesta Espoon Matinkylään osana elokuussa 2019 allekirjoitettua Kojamon ja SRV:n välistä yhteistyösopimusta 527 asunnon toteuttamisesta Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle.
- 26.8. sopimus JM Suomi Oy:n kanssa 101 asunnon rakentamisesta Helsingin Pasilaan.
- 31.8. sopimus Lehdon kanssa 74 asunnon toteuttamisesta Espoon Nöykkiönlaaksoon osana kesäkuussa 2020 allekirjoitettua Kojamon ja Lehdon välistä yhteistyösopimusta.
- 25.9. sopimus Lehdon kanssa 116 asunnon rakentamisesta Espoon Niittykumpuun osana kesäkuussa 2020 allekirjoitettua Kojamon ja Lehdon välistä yhteistyösopimusta.
- 13.10. sopimus Firan kanssa 157 asunnon rakentamisesta Vantaan Myyrmäkeen.
- 30.10. sopimus Jatke Uusimaa Oy:n kanssa 77 asunnon rakentamisesta Helsingin Kontulaan.
- 16.11. sopimus Pakrak Oy:n kanssa 153 asunnon rakentamisesta Espoon Lippajärvelle.
- 25.11. sopimus Pohjola Rakennuksen kanssa 54 asunnon rakentamisesta Helsingin Kannelmäkeen.

Lisäksi 16.12. Kojamo osti 26 asuntoa Vantaalta ja tiedotti 30.6. ostaneensa 45 asuntoa Helsingin Vuosaaresta.

Rakenteilla olevista asunnoista 2 624 (1 260) sijaitsee Helsingin seudulla ja (56) Suomen muissa kasvukeskuksissa. Vuonna 2020 valmistui yhteensä 532 (816) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat tilikaudella 27,1 (30,7) miljoonaa euroa ja korjaukset 35,8 (36,9) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	31.12.2020	31.12.2019
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	370,0	166,8
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	262,9	148,2
Yhteensä	633,0	314,9

Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	31.12.2020		31.12.2019	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Tontit	29,3	55	45,9	75
Tontit ja vanha asuinrakennus	25,0	37	27,6	42
Käyttötarkoituksen muutokset	85,5	80	85,5	77
Yhteensä *	139,8	172	159,0	194

* Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.



Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	31.12.2020		31.12.2019	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Uudistuotannon esisopimukset ¹⁾	214,0		208,9	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa ²⁾	37,8	53	32,4	53
Tonttien esisopimukset ja varaukset ²⁾	35,4	52	42,1	68

¹⁾ Sisältäen tontit.

²⁾ Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

Strategian edistyminen ja tavoitteet

Strategiset tavoitteet 2020–2023

	31.12.2020	Tavoite 2023
Liikevaihdon vuosikasvu, %	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€ / vuosi	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	39,5	>36
Loan to Value (LTV), %	41,4	<50
Omavaraisuusaste, %	45,6	>40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	36	40

Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

Digitaalinen tiekartta

Alkukesän aikana valmistui Digitaalinen tiekartta 2023, joka määrittelee kehitystoimenpiteet Kojamon strategian toteuttamiseksi. Kojamolla on tunnustettu edelläkävijäasema verkko-

kaupassa ja jatkossa vahvistamme asemaamme digitalisoidulla urbaanin asumisen kokemuksesta ja palveluita läpi asiakaspolun. Työn tueksi tuomme digitaalisen asiakaskokemuksen mittariksi tutun NPS-mittarin. Hyödynnämme teknologiaa ja uudistamme toimintamalleja operatiivisen erinomaisuuden toteuttamiseksi. Tässä työssä nostamme työntekijäkokemuksen osaksi mittaristoamme.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 31.12.2020 oli 58 025 136 euroa ja osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa oli 247 144 399.

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

Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus FI4000312251.



Tietoa osakkeesta ja osakepääomasta *

	2020	2019	2018
Osakepääoma tilikauden lopussa, €	58 025 136	58 025 136	58 025 136
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa	247 144 399	247 144 399	247 144 399
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	247 144 399	247 144 399	239 158 833
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	247 144 399	247 144 399	239 158 833

* Osakkeiden vertailulukumääriä on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.

Kaupankäynti osakkeella

Kaupankäynti Kojamon osakkeella alkoi Nasdaq Helsingin prelistalla 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin pörssilistalla 19.6.2018.

Alla esitetyt osakekurssia ja -vaihtoa koskevat tiedot vuodelta 2018 ovat ajalta 15.6.-31.12.2018.

Osakekurssin ja -vaihdon kehitys *

	2020	2019	2018
Alin kurssi, €	13,64	8,00	8,11
Ylin kurssi, €	21,45	16,48	9,75
Keskikurssi, €	17,95	13,48	8,65
Päätöskurssi, €	18,10	16,20	8,11
Osakekannan markkina-arvo, 31.12., M€	4 473,3	4 003,7	2 003,1
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	159,2	51,1	68,14
Vaihto koko osakekannasta, %	64,4	20,7	27,6
Vaihdettuja osakkeita, M€	2 858,1	688,7	589,8

* Sisältäen listautumisantiin liittyvän osakemyynnin vuonna 2018.

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla, kuten Cboe BXE:ssä, Cboe APA:ssa ja Positissa. 1.1.-31.12.2020 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 300 (yli 60) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 40 (yli 50) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: 2020, Reuters; 2019, Fidessa).

Omat osakkeet

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

Osinko

Yhtiökokous 12.3.2020 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa tilikaudelta 2019 osinkoa 0,34 euroa osakkeelta eli yhteensä 84 029 095,66 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 304 567 729,26 euroa. Osingon maksupäivä oli 2.4.2020.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli tilikauden lopussa 9 076 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli tilikauden lopussa 41,5 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat tilikauden lopussa yhteensä 49,5 prosenttia Kojamon osakkeista.

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

Hallituksen valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 12.3.2020 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 päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2021 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 30.6.2021 asti.

Hallitus ei ole käyttänyt valtuutuksia.

Liputusilmoitukset

Liputusilmoitus 24.9.2020

Kojamo vastaanotti 23.9.2020 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen PGGM Vermogensbeheer B.V. -nimiseltä yhtiöltä. Ilmoituksen mukaan PGGM Vermogensbeheer B.V.:n omistusosuus Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä on 21.9.2020 laskenut alle 5 prosentin rajan. Tehdyn kaupan jälkeen PGGM Vermogensbeheer B.V.:n omistus Kojamo Oyj:ssä on yhteensä 11 608 439 osaketta, mikä vastaa 4,697 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä.

Liputusilmoitus 10.9.2020

Kojamo on 10.9.2020 vastaanottanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselta. Ilmoituksen mukaan Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen omistusosuus Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä on 9.9.2020 laskenut alle 10 prosentin rajan. Tehdyn kaupan jälkeen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 20 537 814 osaketta, mikä vastaa 8,31 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä.

Liputusilmoitus 10.9.2020

Kojamo on 10.9.2020 vastaanottanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta. Ilmoituksen mukaan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistusosuus Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä on 10.9.2020 laskenut alle 10 prosentin rajan. Tehdyn kaupan jälkeen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 19 362 375 osaketta, mikä vastaa 7,83 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä.

Liputusilmoitus 24.8.2020

Kojamo on 24.8.2020 vastaanottanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen Julkisten ja Hyvinvointialojen Liitto JHL Ry:ltä. Ilmoituksen mukaan Julkisten ja Hyvinvointialojen Liitto JHL Ry:n omistusosuus Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä on 21.8.2020 laskenut alle 5 prosentin rajan. Tehdyn kaupan jälkeen Julkisten ja Hyvinvointialojen Liitto JHL Ry:n omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 12 300 000 osaketta, mikä vastaa 4,9768 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä.

Liputusilmoitus 24.2.2020

Kojamo on 24.2.2020 vastaanottanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen Rakennusliitto ry:ltä. Ilmoituksen mukaan Rakennusliitto ry:n omistusosuus Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä on 21.2.2020 laskenut alle 5 prosentin rajan. Tehdyn kaupan jälkeen Rakennusliitto ry:n omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 12 316 660 osaketta, mikä vastaa 4,9835 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä.

Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Kojamon johdon liiketoimet vuodelta 2020 on julkaistu pörssi-tiedotteina ja ne ovat luettavissa Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/ajankohtaista/>.

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 41 044 (34 809) osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 123 536 (127 230) osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,07 (0,07) prosenttia.



Osakkeenomistus

Kojamo Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 9 076 kappaletta, joista 10 suurinta ovat (osakeluettelotilanne 31.12.2020):

10 suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2020

Osakkeenomistaja	Osakkeet, kpl	%-osuus
Teollisuusliitto ry	24 809 561	10,04
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	20 537 814	8,31
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	19 362 375	7,83
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	15 081 498	6,10
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	11 900 000	4,81
Rakennusliitto ry	9 866 210	3,99
Ammattiliitto PRO ry	8 104 150	3,28
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	7 400 000	2,99
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	2 981 113	1,21
Stiftelsen för Åbo Akademi	2 198 763	0,89
Muut	124 902 915	50,54
Yhteensä	247 144 399	100,00

Jakauma osakemäärän mukaan

Osakkeita	Omistajia	%-osuus	Osakemäärä	% osakemäärästä
1 – 100	5 227	57,59	213 628	0,09
101 – 500	2 693	29,67	694 466	0,28
501 – 1 000	539	5,94	421 890	0,17
1 001 – 5 000	437	4,82	956 410	0,39
5 001 – 10 000	47	0,52	329 584	0,13
10 001 – 50 000	57	0,63	1 346 635	0,55
50 001 – 100 000	20	0,22	1 472 071	0,60
100 001 – 500 000	26	0,29	5 503 001	2,23
500 001 –	30	0,33	236 206 714	95,57
Yhteensä	9 076	100,00	247 144 399	100,00

Omistusrakenne

Osakkeenomistajat	Osakemäärä	%-osuus osakkeista
Julkisyhteisöt	45 136 464	18,26
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	105 515 188	42,69
Kotitaloudet	2 505 725	1,01
Yritykset	2 712 357	1,10
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	88 390 443	35,77
Ulkomaat	2 884 222	1,17
Yhteensä	247 144 399	100,00
Hallintarekisteröidyt	101 281 261	40,98



Hallinto

Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 12.3.2020 vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilivuodelta 2019 sekä valitsi hallituksen jäsenet ja päätti heidän palkkioistaan. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista tai erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 pykälässä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta <https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/>.

Hallitus ja tilintarkastajat

Kojamon hallituksen jäsenet ovat Mikael Aro (puheenjohtaja), Mikko Mursula (varapuheenjohtaja), Matti Harjuniemi, Anne Leskelä, Minna Metsälä, Heli Puura ja Reima Rytsölä. Yhtiön tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab ja päävastuullisena tilintarkastajana KHT Esa Kailiala.

Hallituksen valiokunnat

Kojamon hallituksella on kaksi pysyvää valiokuntaa, tarkastusvaliokunta sekä palkitsemisvaliokunta. Tarkastusvaliokunnassa toimivat Anne Leskelä (puheenjohtaja), Matti Harjuniemi, Mikko Mursula ja Heli Puura. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Mikael Aro (puheenjohtaja), Minna Metsälä ja Reima Rytsölä.

Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 4.9.2020. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Jouko Pölonen, toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen; Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen

Henkilöstö

Vuoden 2020 lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 317 (296) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 282 (267) ja määräaikaisessa 35 (29). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 315 (305). Keskimääräinen työsuhteen pituus oli 9,3 (9,9) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2020 oli 9,8 (14,6) prosenttia. Kesätyöntekijöitä palkattiin vuonna 2020 lähes 50 henkilöä.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 17,3 (16,4) 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 Kojamo-

työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Riku Aalto, puheenjohtaja, Teollisuusliitto ry (nimitystoimikunnan puheenjohtaja). 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 15.12.2020.

Toimitusjohtaja

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

Johtoryhmä

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

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

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

mon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategiaan tavoitteisiin. Tilikauden lopussa käynnissä oli kolme ansaintajaksoa: 2018-2020, 2019-2021, 2020-2022.

Kojamon hallitus päätti 13.2.2020 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksosta 2020-2022. Ansaintajakson mahdolliset palkkiot perustuvat liikevaihtoon ja osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttö pääoman muutoksia (FFO). Ansaintajaksolta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 102 242 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 312 345 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2020 palkitsemisraportilta sekä Kojamon verkkosivuilta.



Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys

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

Vastuullisuuden raportointi

Selvitys muista kuin taloudellisista tiedoista kuvaa Kojamon keskeisimmät toimintaperiaatteet ja tulokset olennaisimpiin vastuullisuusteemoihin liittyen. Raporttoimamme vastuullisuusteemat perustuvat vastuullisuusohjelmaamme ja vastuullisuuden olennaisuusanalyysiin. Selvityksessä käsitellyt osa-alueet ovat

- Vastuullisuuden raportointi
- Vastuullisuuden johtamisen keskeiset periaatteet
- Vastuullisuuden olennaisuusanalyysi ja vastuullisuusohjelma
- Kestävien kaupunkien rakentaja
- Paras asiakaskokemus
- Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka
- Vastuullinen yrityskansalainen.

Lisäksi selvityksessä kuvataan Kojamon tietosuojan ja -turvallisuuden johtamista sekä merkittävimpiä riskejä ja niiden hallintaa.

Viestimme vastuullisuudestamme vuosittain läpinäkyvästi ja monikanavaisesti. Tähtäämme korkeatasoiseen ja kattavaan vastuullisuusraportointiin. Tämän selvityksen lisäksi julkaisemme vastuullisuusraportin osana vuoden 2020 vuosikertomusta, jossa vastuullisuustyötämme ja sen tuloksia kuvataan tarkemmalla tasolla. Sovellamme vuoden 2020 raportissamme Global Reporting Initiative:n (GRI) raportointiviitekehystä sekä EPRA:n (European Public Real Estate Association) vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevia suosituksia (EPRA sBPR, 3. painos).

Raportoinnin tunnustukset

EPRA arvioi vuosittain eurooppalaisten listattujen kiinteistösihtausyhtiöiden tilinpäätökset ja vastuullisuusraportit ja myöntää parhaille yhtiöille tunnustuspalkintoja. EPRA palkitsi tilinpäätöksemme vuodelta 2019 kultatason maininnalla jo toista kertaa peräkkäin, sekä vastuullisuusraporttimme vuodelta 2019 hopeatason maininnalla. Lisäksi saimme Most Improved -palkinnon vastuullisuusraportointimme kehittämisestä.

Raportoimme vuonna 2020 ensimmäistä kertaa kansainväliseen kiinteistöalan Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) vastuullisuuden arviointiin. Saimme ensimmäisestä GRESB-vastuullisuusarviointistamme hyvän tuloksen, 70 pistettä sadasta. Tuloksella ylitimme vertailuryh-

mämme (Northern Europe, Residential, Multi-family) keskimääräisen tuloksen ja sijoituimme ryhmässä sijalle 4. Tuloksella ansaitsimme Green Star -tunnustuksen ja kolme tähteä viidestä. Osallistuimme myös GRESB:in erilliseen Public Disclosure -arviointiin, joka mittaa vastuullisuudesta julkisesti saatavilla olevan tiedon läpinäkyvyyttä ja kattavuutta. Tässä arvioinnissa saavutimme parhaimman A-tason ja olimme vertailuryhmämme (Northern Europe Residential) paras.

Vastuullisuuden johtamisen keskeiset periaatteet

Yritysvastuu on kiinteä osa Kojamon toimintaa ja yrityskulttuuria. Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strateginen painopiste, ja sitä johdetaan osana yhtiön päivittäistä liiketoimintaa. Kojamo painottaa erityisesti vastuutaan asiakkaitaan kohtaan, veloitteitaan rakennuttajana sekä selkeää viestintää osakkeenomistajilleen yhtiön yritys vastuun prosesseista. Kojamo toimii avoimesti, vastuullisesti ja läpinäkyvästi sekä vaatii vastuullisuutta myös kumppaneiltaan.

Toimintaamme ohjaavat arvomme, toimintaperiaatteemme sekä vastuullisuusohjelmamme. Toimintaperiaatteitamme ovat hyvä hallintotapa, liiketoimintaperiaatteet, henkilöstö- ja tietoturvaliiketoimintaperiaatteet, toimittajien toimintaperiaatteet ja hyvä vuokratapa. Hallinto- ja ohjausjärjestelmän toimivuuden seuranta varten Kojamolla on käytössään ilmoitusmenettely (Whistleblowing), jonka avulla sekä yhtiön ulkoiset sidosryhmät että työntekijät voivat ilmoittaa finanssimarkkinoita koskevien säännösten ja määräysten rikkomisesta tai rikkomisen epäilyistä (sisäpiirikauppa, markkinoiden manipulointi sekä sisäpiirikaupan ja markkinoiden manipulointiin yritykset) sekä toiminnasta, jotka liittyvät Kojamon toiminnassa hyvään hallintotapaan ja liiketoimintaperiaatteisiin kohdistuviin väärinkäytöksiin tai väärinkäytösten epäilyihin. Tarkempia tietoja hallintokäytännöistämme on julkaistu selvityksessä hallinto- ja ohjausjärjestelmästä sekä palkitsemisraportista.

Olemme määrittäneet seuraavat vastuullisuuden johtamiskäytännöt:

- Yhtiön hallitus tekee vastuullisuutta koskevat strategiset linjaukset ja päätökset.
- Toimitusjohtaja vastaa hallituksen linjausten toimeenpanosta, joka konsernin johtoryhmän avustuksella valvoo hallituksen päätösten mukaisesti vastuullisuuden toteutumista osana liiketoimintaa.
- Johtoryhmätasolla vastuullisuusasioista vastaa omistamisesta ja sijoittamisesta vastaava liiketoimintajohtaja.
- Vastuullisuuspäällikkö vastaa yhtiön vastuullisuustyöstä, ja sen kehityksestä ja, vastuullisuusraportoinnista sekä tukee yhtiön liiketoimintayksiköitä vastuullisuuskysymysten asiantuntijana. Vastuullisuuspäällikkö raportoi omistamisesta ja sijoittamisesta vastaavalle liiketoimintajohtajalle.
- Johtoryhmän jäsenet huolehtivat omiin vastuualueisiinsa liittyvistä toimista vastuullisuusohjelman jalkauttamisessa. Vastuullisuustavoitteet kuuluvat olennaisena osana liiketoimintojemme tavoitteisiin.



- Kojamon vastuullisuuden ohjausryhmä käsittelee vastuullisuuden kehitysasioita yli organisaatorajojen. Ohjausryhmä koostuu vastuullisuustyön kannalta keskeisten toimintojen avainhenkilöistä. Ohjausryhmän puheenjohtajana toimii omistamisesta ja sijoittamisesta vastaava liiketoimintajohtaja ja ohjausryhmän työtä koordinoi vastuullisuuspäällikkö.

Olennaisuusanalyysi

Toteutimme Kojamon ensimmäisen vastuullisuuden olennaisuusanalyysin touko–kesäkuussa 2020 osana vastuullisuusohjelmamme kehitystä. Olennaisuusanalyysissa määritimme meille ja sidosryhmillemme olennaiset vastuullisuusnäkökohdat, jotta vastuullisuustyömme keskittyi strategiaamme, liiketoimintamme sekä sidosryhmiemme kannalta olennaisimpiin teemoihin. Sidoryhmiemme näkemykset olivat avainasemassa toimintamme kannalta olennaisen vastuullisuusteemojen tunnistamiseksi. Toteutimme sidoryhmätutkimuksen, jossa sidoryhmämme arvioivat anonyymisti eri vastuullisuusteemojen merkittävyyttä Kojamolle omasta näkökulmastaan.

Olennaisuusanalyysi toteutettiin Global Reporting Initiativen (GRI) standardien vaatimusten sekä EPRA (European Public Real Estate Association) vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevien suositusten mukaisesti. GRI-standardien mukaisesti vastuullisuusnäkökohtien olennaisuutta arvioitiin sen perusteella, kuinka suuri on näkökohdan osalta yhtiön vaikutus ympäröivään talouteen, ympäristöön ja yhteiskuntaan sekä kuinka suuri on näkökohdan merkitys sidoryhmille.

Olennaisuusanalyysin tuloksena tärkeimmät vastuullisuusnäkökohdat ryhmiteltiin vastuullisuuden olennaisuusmatriisiin niiden merkittävyyden perusteella. Olennaisimmat näkökohdat koottiin merkittävimmiksi vastuullisuusteemoiksi, joista muodostui vastuullisuusohjelmamme painopistealueet.

Yhtiön johtoryhmä hyväksyi olennaisuusanalyysin ja siihen liittyvän olennaisuusmatriisin tulokset kesäkuussa 2020. Olennaiset vastuullisuusnäkökohdat koskevat koko Kojamoa ja luovat perustan vastuullisuusohjelmallemme. Tarkastelemme jatkossa olennaisuusanalyysin ajantasaisuutta säännöllisesti ja tarvittaessa merkittävien liiketoimintamuutosten yhteydessä.

Vastuullisuusohjelma

Julkaisimme missiotamme ja strategiaamme toteuttavan vastuullisuusohjelmamme joulukuussa 2020. Vastuullisuusohjelmamme avulla tuotamme lisäarvoa liiketoiminnallemme, tehostamme riskienhallintaamme integroimalla vastuullisuusnäkökohdat yhä tiiviimmin osaksi toimintaamme sekä vahvistamme

sidosryhmäyhteistyötä. Vastuullisuusohjelma kattaa toimintamme niin ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun sekä taloudellisenkin vastuun saralla. Vastuullisuusohjelman painopistealueet koostuvat liiketoiminnallemme lisäarvoa tuottavista vastuullisuusteemoista sekä niihin liittyvistä lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteista ja toimenpiteistä, sekä keskeisistä suorituskyvyn mittareista.

Vastuullisuusohjelmamme jakautuu neljään painopistealueeseen sekä vastuullisuuden tukipilareihin. Vastuullisuusohjelmamme painopistealueet ovat

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

Vastuullisuusohjelman tukipilarit ovat

- pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen
- kestävä ja vastuullinen toiminta
- läpinäkyvä vastuullisuusviestintä ja -raportointi

Olemme vastuullisuusohjelmassamme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin sekä kiinteistökantamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä. Osana hiilineutraalin energiankäytön tavoitettamme olemme sitoutuneet World Green Building Council:n kansainväliseen nollahiilisitoumukseen (The Net Zero Carbon Buildings -Commitment). Olemme lisäksi sitoutuneet Kiinteistöalan vapaaehtoiseen energiatehokkuussopimukseen jo kolmatta kautta peräkkäin. Nykyisen sopimuskauden 2017 – 2025 tavoitteenamme on tehostaa energiankulutustamme 7,5 % vuoden 2016 tasoon verrattuna.

YK:n kestävän kehityksen tavoitteista olemme sitoutuneet niihin kahdeksaan tavoitteeseen, joiden edistämiseen voimme liiketoiminnallemme eniten vaikuttaa. Vastuullisuusohjelmamme painopistealueet sekä yhteys YK kestävän kehityksen tavoitteisiin on kuvattu alla.



Vastuullisuusohjelmaan liittyvät tärkeimmät politiikat, periaatteet, sitoumukset sekä ohjelmat on kuvattu alla. Lisäksi alla on kuvattu johtamistavan tehokkuuden arviointikäytännöt:

	Kestävien kaupunkien rakentaja	Paras asiakaskokemus	Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	Vastuullinen yrityskansalainen	Vastuullisuuden tukipilarit
Tärkeimmät politiikat, periaatteet, sitoumukset ja ohjelmat	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet Net Zero Carbon Buildings -sitoumus Kiinteistöalan vapaaehtoinen energiatodellisuus sopimus vuosille 2017–2025 Helsingin kaupungin ympäristökumppanuus WWF Green Office Due diligence Investointipäätökset 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet Asiakkaan silmin-ohjelma 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet Vastuullinen työnantaja Vastuullinen kesäduuni Henkilöstöpolitiikka Yhdenvertaisuus ja tasa-arvosuunnitelma Työehtosopimukset 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet Toimittajien toimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet Hallinnointikoodi Whistleblowing - ilmoitusmenettely Vastuu Group Oy:n luotettava kumppani -palvelu Tietoturva-politiikka Riskienhallinta Lumo-sponsorointi ja stipendiohjelma 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet Toimittajien toimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet GRI Standards Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines
Johtamistavan tehokkuuden arviointi	<ul style="list-style-type: none"> Whistleblowing - ilmoitusmenettely Kiinteistöalan energiatodellisuus sopimuksen ohjausryhmä ja raportointi 	<ul style="list-style-type: none"> Whistleblowing - ilmoitusmenettely Asukastyytyväisyyskyselyt NPS 	<ul style="list-style-type: none"> Whistleblowing - ilmoitusmenettely Henkilöstötutkimuksen kokonaistulos Henkilöstötyytyväisyysindeksi 	<ul style="list-style-type: none"> Sisäinen tarkastus Vastuu Group Oy:n luotettava kumppani -palvelu 	<ul style="list-style-type: none"> Sisäinen tarkastus Vastuu Group Oy:n luotettava kumppani -palvelu



	<ul style="list-style-type: none"> • Net Zero Carbon Buildings sitoumuksen mukainen toiminta • WWF Green Office auditoinnit • Yhtiön johtoryhmä ja ohjausryhmät 	<ul style="list-style-type: none"> • Yhtiön johtoryhmä ja ohjausryhmät 	<ul style="list-style-type: none"> • Yhtiön johtoryhmä ja ohjausryhmät 	<ul style="list-style-type: none"> • Whistle blowing - ilmoitusmenettely • Verojalanjälki • Yhtiön johtoryhmä ja ohjausryhmät • Kumppaneiden arviointikäytännöt 	<ul style="list-style-type: none"> • Whistle blowing - ilmoitusmenettely • Yhtiön johtoryhmä ja ohjausryhmät
--	--	---	---	---	--

Kestävien kaupunkien rakentaja

Olemme sitoutuneet kehittämään uusia ja moderneja rakennusratkaisuja, asumisen palveluja ja ekologisia innovaatioita, joilla rakennamme kestäviä kaupunkeja ja parannamme asuntokantamme energiatehokkuutta. Investoimme kasvukeskuisiin, hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja palveluiden äärelle. Haluamme luoda parempaa kaupunkiasumista ja viihtyisää, turvallista ja kestävä kehityksen mukaista kaupunkiympäristöä. Vuokra-asuntotarjonnan lisääminen kasvukeskuksissa tukee kaupunkien elinvoimaa ja elinkeinoelämää sekä sitä kautta koko yhteiskunnan hyvinvointia.

Keskeiset tavoitteet uudessa vastuullisuusohjelmassamme

Kojamon tärkein ympäristövaikutus on sen kiinteistöjen energiankulutus ja siitä aiheutuvat hiilidioksidipäästöt. Periaatteemme on käyttää energiaa mahdollisimman järkevästi ja tehokkaasti tinkimättä asumisen laadusta ja olosuhteista.

Olemme asettaneet päätavoitteeksemme kiinteistökantamme hiilineutraalin energiankäytön vuoteen 2030 mennessä. Osana tätä tavoitetta olemme sitoutuneet World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings -sitoumukseen.

Olemme sitoutuneet kiinteistöalan vapaaehtoiseen energiatehokkuussopimukseen jo kolmatta sopimuskautta. Nykyisellä sopimuskaudella tavoitteemme on energiankulutuksen vähentäminen 7,5 prosenttia vuoteen 2025 mennessä, vuoden 2016 tasoon verrattuna (VAETS II).

- Vähennämme vuosittain energiankulutusta -3 % lämpöindeksillä mitattuna.
- Kaikki omat uudishankkeemme toteutetaan vuodesta 2021 alkaen E-luvultaan ≤ 80.
- Toteutamme kaikissa korjaushankkeissamme vähintään 30 % suhteellisen parannuksen energiatehokkuudessa.
- Käytämme hiilineutraalia kiinteistösähköä koko kiinteistökannassamme. Lisäämme uusiutuvan kaukolämmön osuutta kiinteistökannassamme.
- Laskemme vuodesta 2020 alkaen valituille uudishankkeillemme elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen.
- Vähennämme vedenkulutusta 5 % vuoteen 2030 mennessä, vuoden 2019 tasosta.
- Ohjaamme ja optimoimme tekoälyratkaisulla kiinteistökantamme sisälämpötilaa todellisen lämpötilan ja sääennusteiden perusteella.

- Parannamme jätteiden kierrätysastetta 55 %:iin vuoden 2023 loppuun mennessä.
- Pyrimme sekä uudis- että korjausrakentamisessa yli 70 % jätteiden lajitteluun ja kierrätykseen vuoden 2023 loppuun mennessä.
- Kaikki omat toimistomme ovat WWF Green Office -sertifioituja.

Tuloksia 2020

Vuoden 2020 aikana valmistui 532 (816) uutta Lumo-kotia. Vuoden lopulla rakenteilla oli 2 624 (1 316) asuntoa.

Kaikki uudiskohteemme sijaitsevat kasvukeskuksissa, hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Asuntokantamme lämpöenergian kulutusindeksi (kWh/m³) laski -3,4 (-1,4) %. Rakennuskuutioihin suhteutettu kiinteistösähkön käyttö laski 6,5 (-0,0) %. Veden ominaiskulutus (l/m³) nousi 6,4 (-1,2) %.

Asuntokantamme hiilijalanjälki oli 50 881 (53 896) kg CO₂e vuonna 2020 ja laski -5,6 % edellisvuoteen verrattuna.

Asuntokantamme jätteiden kierrätysaste oli 37 (35) %.

Kaikista vuodesta 2016 lähtien valmistuneista omaa tontti-varantoamme hyödyntävistä asunnoista 84 % ja vuoden 2020 lopussa rakenteilla olevista oman tonttivarannon hankkeista 100 % on rakennettu lähes nollaenergiaperiaatteiden mukaisesti.

Tekoälyratkaisu ohjaa noin 29 000 asuntomme sisälämpötilaa.

Asuntokannassamme on 100 %:sti käytössä uusiutuva päästöttömällä energialähteillä tuotettu kiinteistösähkö.

Uusiutuva päästöttömällä energialähteillä tuotettu kaukolämpö on käytössä 80 kiinteistössämme.

Kojamon kaikki toimistot ovat WWF Green Office -sertifioituja.

Paras asiakaskokemus

Haluamme olla tarjota asiakkaillemme parhaan asumisen asiakaskokemuksen. Haluamme luoda turvallisia ja viihtyisiä kohteita, jotka tarjoavat asiakkaillemme yhteisöllisyyttä, vastuullista



asumista sekä elämää helpottavia palveluita. Yhteistyö asiakkaidemme kanssa on keskeistä paremman kaupunkiasumisen luomisessa.

Keskeiset tavoitteet uudessa vastuullisuusohjelmassamme

Pää tavoitteinamme ovat tyytyväinen asukas ja suositteluhaluuden (NPS) kasvattaminen. Mittaamme asiakastytyvyyttä nettosuosittelemisindeksillä (NPS), jota mitaamme asiakaspolun eri vaiheissa. Tavoittelemme indeksissä 40:n tasoa. Tavoitteenamme on myös, että Lumo-verkkokauppa on helpoin tapa vuokrata koti. Lisäksi tähtäämme siihen, että Lumo-palvelut tuottavat lisäarvoa asumiseen.

- Vuoden 2023 loppuun mennessä kotitalouksistamme 90 % hyödyntää My Lumo -palvelua.
- Kaikissa kiinteistöissämme on vuoden 2025 loppuun mennessä energiatehokas ja turvallisuutta lisäävä riittävä valaistus.
- Tehostamme asukkaidemme jätteiden lajittelua ja vähennämme sekajätteen määrää vuosittain. Vuoteen 2025 mennessä vähintään 80 % Lumo-kodeista on nelijakoinen lajitteluratkaisu.
- Vuoden 2025 loppuun mennessä vähintään 70 % kiinteistöjemme kodinkoneista on luokituksestaan energiatehokkaita.
- Vuoden 2025 loppuun mennessä kaikissa kiinteistöissämme on mahdollisuus yhteiskäyttökulkuneuvoon.
- Edistämme Asiakkaan silmin -toimintamalliamme.
- Huolehdimme asuntojen terveellisistä sisäympäristön olosuhteista.
- Edistämme asumisen yhteisöllisyyttä aktiivisten Lumo-tiimien avulla.
- Lisäämme vastuullista asumista ja asukkaiden omaa hyvinvointia edistäviä palveluita.

Tuloksia 2020

Vuoden 2020 lopussa nettosuosittelemisindeksi oli hyvällä tasolla 36 (34).

Vuonna 2019 kehitetty Asiakkaan silmin -toimintamalli on vuoden 2020 aikana vakiintunut tavaksemme toimia.

Aktiivisista asukkaista kostuvia Lumo-tiimejä on perustettu jo lähes 500.

Lumo-verkkokaupan kautta on tehty jo noin 21 000 sopimusta. Asukkaistamme 75 % käyttää My Lumo -mobiilisovellusta. My Lumo -mobiilisovelluksella on noin 1 300 päivittäistä käyttäjää. Digitaalinen nettosuosittelemisindeksimme oli 63.

Yli 2 700 asukasta vastasi vuonna 2020 toteuttamamme vastuullisuuden sidosryhmäkyselyyn.

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Yrityskulttuurimme varmistaa yhtiön strategian ja tavoitteiden toteutumisen, ja tavoitteenamme on kehittää sitä strategiaamme mukaisesti. Yrityskulttuurimme perustana ovat Kojamon yhteiset arvot: Ilo palvella, Hinku onnistua ja Rohkeus uudistaa.

Olemme tunnettu dynaamisesta ja tuloksellisesta yrityskulttuurista ja vastuullisuus on DNA:ssamme.

Varmistamme osaamisen kehittämisellä tulevaisuuden kilpailukyvyyn ja työntekijäkokemuksella parhaat tekijät.

Tavoitteenamme on luoda ensiluokkaista työntekijäkokemusta hyvällä johtamisella, panostamalla henkilöstön hyvinvointiin ja edistämällä tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden toteutumista.

Painotamme henkilöstötyössä kokonaisvaltaisuutta ja vastuullisen toiminnan huomiomista työsuhteiden elinkaaren jokaisessa vaiheessa ja edistämme toiminnassamme tasa-arvoisuuden ja yhdenvertaisuuden toteutumista. Toimintamme perustuu liiketoimintaperiaatteisiimme sekä Kojamon henkilöstöpolitiikkaan. Lisäksi toimintaamme ohjaavat henkilöstö- ja koulutussuunnitelma, palkka- ja palkitsemispolitiikka, yhdenvertaisuus- ja tasa-arvosuunnitelma, päihdeohjelma, työkyvyn hallinnan toimintasuunnitelma, työterveyshuollon toimintasuunnitelma, turvallisesti töissä -perehdytysmateriaali sekä asiakaspalvelutyön turvallisuussuunnitelma. Läpinäkyvät toimintamallit, oikeudenmukaisuus ja kestävät ratkaisut ovat vastuullisen henkilöstöjohtamisen ytimessä. Pidämme hyvää huolta sekä henkilöstöstä kokonaisuutena että työntekijöistämme yksilöinä.

Kojamossa noudatetaan paikallista talokohtaista työehtosopimusta, jonka piiriin kuuluu 100 % henkilöstöstämme. Kojamo työehtosopimuksen ovat allekirjoittaneet Ammattiliitto PRO ry ja Kojamo. Kojamo on EK:n alaisen työnantajaliiton Paltan jäsen. Työehtosopimus on koko henkilöstön saatavilla yhtiön In-trassa.

Henkilöstöllämme on järjestäytymis- ja kokoontumisvapaus, josta olemme kirjanneet sekä henkilöstöpolitiikassamme että työehtosopimuksessa.



Keskeiset tavoitteet

Tavoittelemme henkilöstötyytyväisyydessä korkeaa tasoa.

- Henkilöstömme kokee, että johtaminen ja esimiestyö on korkealla tasolla.
- Johdamme kehityshakuisesti ja kannustamme henkilöstöä uusiutumiseen ja uuden oppimisessa.
- Johdamme yrityskulttuuriamme kohti määriteltyjä tavoitteita strategiamme mukaisesti.
- Osallistumme Vastuullinen kesäduuni -kampanjaan tavoitteenamme kesätyöntekijöiden tyytyväisyyden korkea taso.
- Tavoitteenamme on henkilöstömme sairauspoissaoloprosentin lasku < 3 % vuoteen 2023 mennessä.
- Tavoitteenamme on 0 tapaturmaa.
- Panostamme jatkuvasti henkilöstömme hyvinvointiin ja mahdollistamme hyvinvointiin liittyvät edut henkilöstömme käyttöön.
- Meillä on nollatoleranssi häirintään ja epäasialliseen käytökseen.
- Edistämme henkilöstömme tasa-arvoista kohtelua koko työsuhteen aikana rekrytoinnista alkaen.
- Edistämme henkilöstömme sukupuolten välistä palkkatasa-arvoa.
- Olemme alamme arvostetuin ja houkuttelevin työnantaja.

Tuloksia 2020

Koko henkilöstöstä 61 (63) % ja esimiehistä 46 (54) % on naisia.

Henkilöstön vaihtuvuus 9,8 (14,6) %.

Henkilöstön sairauspoissaoloprosentti oli 3,1 (3,6) %.

Kehityskeskustelujen kattavuus oli 100 (100) %.

Vuosi 2020 oli poikkeuksellinen COVID-19-pandemian mukanaan tuomien rajoitusten myötä. Kojamolla siirryttiin maaliskuussa etätöihin poikkeuslain tullessa voimaan.

Etätyökyseleyn perusteella henkilöstöstämme 86 % oli tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä etätöihin, 91 % koki työn sujuneen joko yhtä hyvin tai paremmin kuin toimistolla.

Jatkoimme yrityskulttuurin kehittämistä Kojamon kulttuurikompassi -hankkeella, jonka tavoitteena oli pienryhmäkeskustelujen ja työpajojen kautta tarkastella kulttuurimme nykytilaa ja kirkastaa yhteistä tavoitetta.

Kulttuurikompassin pienryhmäkeskusteluihin ja virtuaali-työpajoihin osallistui yli 100 kojamolalaista.

Työllistimme 50 kesätyöntekijää.

Vastuullinen yrityskansalaisuus

Liiketoiminnallamme on useita suoria ja välillisiä vaikutuksia ympäröivään yhteiskuntaan. Toimimme liiketoimintamme vastuullisesti ja läpinäkyvästi, jotta voimme luoda parempaa kaupunkiasumista ja kehittää omistaja-arvoa strategiamme mukaisesti.

Vuonna 2020 uudistimme liiketoimintaperiaatteet henkilöstöllemme ja julkaisimme toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneillemme.

Liiketoimintaperiaatteet henkilöstölle on ohjeistus toimintatavoistamme, joiden perusteella toimimme vuorovaikutuksessa sidosryhmiemme, yhteiskunnan ja ympäristön kanssa. Kaikkien kojamolalaisten tulee tuntea liiketoimintaperiaatteet sekä toimia näiden mukaisesti vastuullisesti ja läpinäkyvästi. Päivitetty liiketoimintaperiaatteet ovat tärkeä osa vastuullisuusohjelmaamme.

Periaatteet sisältävät toimintatapamme ja vaatimuksemme liittyen vastuulliseen ja lainmukaiseen toimintaan, eturistiriitisiin, harmaan talouden torjuntaan, kilpailevaan toimintaan, henkilöstövastuuseen, lahjontaan ja korruptioon, sponsorointiin, ympäristövastuuseen sekä omaisuuden ja tiedon suojaamiseen.

Edellytämme vastuullista toimintaa myös kaikilta kumppaneiltamme. Vastuullisuusasiat ovat tärkeä osa kumppaneidemme valinta ja arviointikäytäntöjä. Hankintojen vastuullisuutta ohjaavat toimintaperiaatteet toimittajille, jotka ovat osa kaikkia uusia kumppanisopimuksiamme.

Pitkäaikaiset kumppanuudet edistävät vastuullisten toimintatapojen toteutumista. Kohtelemme kumppaneitamme tasapuoli-



sesti ja huolehdimme, ettei toimittajan liiketoiminta ole liian riippuvainen Kojamon hankinnoista tai muun yksittäisen yrityksen toiminnasta.

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

Kojamon käyttämät harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Valvomme kaikkien toimittajaverkostoomme yritysten tilaajavastuutietoja tilaajavastuu.fi-verkkosivuston Luotettava kumppani -palvelun kautta.

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

Liiketoiminnallamme on useita suoria ja välillisiä vaikutuksia ympäröivään yhteiskuntaan. Kojamo on merkittävä veronmaksaja, joka maksaa kaikki veronsa Suomeen.

Työllistävä vaikutuksemme ulottuu oman toimintamme lisäksi muun muassa rakennuttamisen, korjaustoiminnan, kiinteistöhoidon ja siivouksen kumppanuuksiin. Turvaamme tulevaisuuden toimintaedellytyksiämme hallitsemalla riskejä yhteistyöverkostossamme, huolehtimalla asuntojemme kunnosta ja hyvistä vuokrasuhteista sekä innovoimalla uusia palveluja.

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

Keskeiset tavoitteet

- Vastuullisen liiketoiminnan perustana toimii liiketoimintaperiaatteemme. Henkilöstöstämme 90 % on käynyt liiketoimintaperiaatteisiimme liittyvän koulutuksen.
- Hankintojen vastuullisuutta ohjaavat toimintaperiaatteet toimittajille, jotka ovat osa kaikkia uusia kumppanisopimuksiamme.
- Meillä on nollatoleranssi harmaalle taloudelle.
- Kaikki kanssamme liikesuhteessa ja hankintaketjussa olevat kumppanimme ovat tilaajavastuulain piirissä liittyneenä Vastuu Group Oy:n luotettava kumppani -palveluun.
- Raportoimme verojalanjälkemme läpinäkyvästi. Olemme merkittävä veronmaksaja ja maksamme kaikki veromme Suomeen.

- Olemme merkittävä työllistäjä. Työllistämisaikutuksemme ulottuu oman toimintamme lisäksi rakennuttamisen, korjaustoiminnan, kiinteistönhoidon ja siivouksen kumppanuuksiin.
- Seuraamme rakennustyömailla työolosuhdemittaria (TR-mittaria) korkean työturvallisuustason säilyttämiseksi, tavoitteenamme TR > 90.
- Meillä on nollatoleranssi tietosuojarikkomusten suhteen.
- Toimimme kaikessa toiminnassamme GDPR-lainsäädännön mukaisesti ja asiakaslähtöisesti. Huolehdimme kaikin tavoin asiakkaan tietosuojasta.
- Lumo-sponsorointi- ja stipendiohjelmalla tuemme vuosittain suomalaista huippu-urheilua ja nuorten liikuntaa yksilö- ja joukkueetasolla.

Tuloksia 2020

Bruttoinvestoinnit olivat 371,2 (259,9) miljoonaa euroa ja ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta 62,9 (67,6) miljoonaa euroa.

Uudistimme liiketoimintaperiaatteet henkilöstöllemme.

Julkaisimme toimittajien toimintaperiaatteet.

Täsmensimme Whistleblowing-ilmoitusmenettelymme ohjeistusta. Ilmoitukset Whistleblowing-ilmoitusmenettelyyn 0 (0).

TR-indeksi oli 94,4 (93,7) %.

Välillinen työllistämisaikutuksemme oli 7 066 (4 951) henkilötyövuotta.

Kojamon verojalanjälki oli noin 101 (90) miljoonaa euroa.

Kaikki kanssamme liikesuhteessa ja hankintaketjussa olevat kumppanimme ovat liittyneenä Vastuu Group Oy:n luotettava kumppani -palveluun.

Lumo-sponsorointi- ja stipendiohjelma jatkui jo yhdeksättä vuotta. Jaoimme vuoden aikana yhteensä 150 Lumo-stipendiä.

Tietosuoja ja -turvallisuus

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

Korkean tietoturvan ja tietosuojan tason turvaaminen on ensiarvoisen tärkeää kaikessa toiminnassa. Uusien tuotteiden,



palvelujen ja järjestelmien riskit arvioidaan ennen niiden käyttöönottoa. Henkilötietoja käsitellään huolellisesti, lainsäädännön velvoitteiden mukaisesti ja hyvää tietojenkäsittelytapaa noudattaen. Kojamossa on myös varauduttu poikkeustilanteisiin kuten mahdollisiin tietoturvaloukkauksiin. Toimiva tietosuojaja ei ole tärkeää pelkästään lainsäädännön vaatimusten täyttämiseksi vaan yhtä lailla luotettavan maineen ja hyvän asiakaskokemuksen ylläpitämiseksi. Kojamo noudattaa toiminnassaan tietosuoja-asetuksen määräyksiä.

Tällä hetkellä merkittävin käynnissä oleva projekti on tietosuojan toimintamallien ja -kulttuurin vakiinnuttaminen Kojamolla. Projektin avulla pyrimme ensisijaisesti kirkastamaan henkilötietojen käsittelyyn liittyviä prosesseja ja tunnistamaan ja ennaltaehkäisemään siihen liittyviä riskejä. Teimme vuonna 2020 lukuisia tietosuoja- ja tietoturvaluokkautuksia Kojamon prosesseihin, projekteihin, hankkeisiin ja muutostöihin. Alkuvuonna 2020 julkaisimme kaikille kojamolaisille pakollisen tietosuojakoulutuksen ja -testin, jonka avulla voimme entistä paremmin seurata henkilöstön tietosuojaosaaamista ja räätälöidä koulutuksia eri kohderyhmille. Saimme vuoden aikana saimme yhden valvontaviranomaisen selvityspyynnön liittyen yhden vuonna 2018 tehdyn reklamaation perusteella pyydettyyn selvitykseen koskien yhdessä kohteessa käytössä olevaa sähkölukkojärjestelmää.

Keskeiset tavoitteet

Digitalisaation myötä tiedosta on myös tullut yhä arvokkaampi pääoma, jota vaalitaan Kojamossa erityisen huolella ja vastuullisesti. Parhaan asiakaskokemuksen tuottamiseksi etsitään jatkuvasti uudenlaisia tapoja jalostaa ja hyödyntää tietoa; tunteamalla asiakkaamme voimme vastata heidän tarpeisiinsa luomalla palveluja, jotka vahvistavat asemaamme markkinoilla. Samalla ehdoton velvollisuutemme on huolehtia asiakkaan tietojen laadusta, asianmukaisesta ja vastuullisesta käsittelystä

sekä tietosuojasta. Toimintaympäristön digitalisoituessa, sääntelyn monimutkaistuessa ja valvonnan tiukentuessa compliance-riskin hallinta sekä maineriskit korostuvat kaikessa liiketoiminnassa.

Meillä on nollatoleranssi tietosuojarikkomusten suhteen.

Tuloksia 2020

Teimme lukuisia tietosuoja- ja tietoturvaluokkautuksia prosesseihin, projekteihin, hankkeisiin ja muutostöihin.

Toteutimme koko henkilöstölle pakollisen tietosuojakoulutuksen.

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

Kojamon merkittävimmät strategiset riskit ja niiden hallinta

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

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

RISKI	RISKIN SYYT	HALLINTAKEINOT (eivät rajoitu vain seuraaviin)
Liiketoimintaympäristön riskit		
Yleinen toimintaympäristö	Riski siitä, että yhtiön toimintaedellytykset heikkenevät yleisen taloustilanteen heikkenemisen tai kaupungistumisen hidastumisen takia.	<ul style="list-style-type: none"> Toimintaympäristön seuraaminen ja analysointi Säännöllinen riskiarviointi Toiminnan sopeuttaminen toimintaympäristön muutoksiin Sijoitusten hajautus Vahva taserakenne
Lainsäädäntö ja muu sääntely	Riski siitä, että uudet määräykset vaikuttavat yhtiön toimintaedellytyksiin ja kannattavuuteen.	<ul style="list-style-type: none"> Säädösvalmistelun seuraaminen Järjestöjen työryhmät, esimerkiksi Rakli Aktiivinen vuoropuhelu lainsäätäjien kanssa Muutoksiin varautuminen ja niiden ennakointi Henkilöstön koulutus
Uudet hankkeet	Riski siitä, että uusia hankkeita ei saada kannattavasti liikkeelle rakennuskustannusten nousun, rakennuskelpoisuuden puutteen, tarjousten puutteen tai säännösten muuttumisen takia. Riski voi syntyä myös kasvavan tarjonnan takia.	<ul style="list-style-type: none"> Suunnittelunohjaus Hankekehityksen tehokkuuden varmistaminen Suunnitelmien tehokkuuden varmistaminen Yhteistyö kumppaneiden kanssa Tuottotason oikeellisuuden varmistaminen
Taloudelliset riskit		
Pääoman saatavuus	Riski siitä, että pankkisääntelyn ja/tai koti-maisen tai kansainvälisen taloustilanteen taikka pääomamarkkinoiden heikkenemisen takia pääoman tai rahoituksen saatavuus heikkenee.	<ul style="list-style-type: none"> Vahva taserakenne Monipuoliset rahanlähteet Tasapainoinen maturiteettijakauma Monipuoliset rahoitusinstrumentit



Markkinakorot nousevat	Riski siitä, että merkittävät muutokset vaihtuvissa markkinakoroissa ja/tai marginaaleissa heikentävät yhtiön kannattavuutta.	<ul style="list-style-type: none"> Vahva taserakenne Korkea korkoriskin suojausaste Tasapainoinen maturiteettijakauma
Liiketoimintaan liittyvät riskit		
Asuntojen vuokraaminen	Riski siitä, että asunnot eivät vastaa kysyntää sijainnin tai laadun takia tai palvelut eivät vastaa asiakkaiden tarpeita.	<ul style="list-style-type: none"> Toimintaympäristön seuraaminen ja analysointi Säännöllinen riskiarviointi Toiminnan sopeuttaminen toimintaympäristön muutoksiin Yhteistyö asiakkaiden ja palvelutarjoajien kanssa Kiinteistöjen muutostilanteiden hallinta Korjaus- ja ajanmukaistamistoiminta Asiakasinformaation kerääminen ja asiakaspalautteisiin reagoiminen
Omaisuuksien arvo	Riski siitä, että asunto-omaisuuden arvo laskee heikentyneen sijoituskysynnän ja siten kasvavan tuottovaatimuksen takia.	<ul style="list-style-type: none"> Toimintaympäristön seuraaminen ja analysointi Säännöllinen riskiarviointi Sijoitusten hajautus Vahva taserakenne Korjaus- ja ajanmukaistamistoiminta
Toiminnan tehokkuus	Riski siitä, että toiminta ei ole tehokasta, tehdään vääriä asioita tai asiat tehdään epäyhtenäisesti taikka muutosjohtamista ei tehdä tarkoituksenmukaisella tavalla. Riski voi syntyä myös sen takia, että yhtiöllä ei ole riittäviä kyvykkyyksiä.	<ul style="list-style-type: none"> Johtamisjärjestelmä Prosessien aktiivinen kehittäminen Toimintaohjeet Kumppaniverkoston johtaminen Controller-toiminta Yrityskulttuurin kehittäminen, kompetenssikartoitukset ja henkilöstön kehittäminen
Verkosto- ja kumppaniohjaus	Riski siitä, että verkostolla ja kumppaniohjauksella ei saavuteta yhteistyökumppaneille tai yhteistyölle asetettuja tavoitteita.	<ul style="list-style-type: none"> Sopimusjuridiikan hallinta Harmaan talouden torjunnan toimintamalli Yhteistyökumppaneiden valinta ja kilpailutus, vaatimukset yhteistyökumppanille Yhteistyökumppanin valvonnan toimintamalli
Raportointi, listayhtiön toiminta ja vastuullisuus	Riski siitä, että taloudellinen ja operatiivinen ja vastuullisuusraportointi ei anna oikeaa ja riittävää tietoa toiminnan ohjaukseen ja päätöksen tekoon tai että yhtiön toiminta ei täytä listayhtiölle asetettuja vaatimuksia. Riski voi syntyä myös siitä, ettei yhtiö täytä vastuullisuuden vaatimuksia.	<ul style="list-style-type: none"> Ohjeet, toimintaperiaatteet, toimintapolitiikat, prosessikuvaukset, koulutukset ja mallit Tekniset valmiudet ja osaaminen Auditoinnit Taloudellisten raporttien systemaattinen analysointi Hallinnointikoodi Vastuullisuusohjelman toteuttaminen Läpinäkyvä, kattava vastuullisuusraportointi
Juridiset riskit	Riski siitä, että puutteellisilla tai virheellisillä dokumenteilla ei saavuteta tavoiteltua juridista lopputulosta.	<ul style="list-style-type: none"> Juridisen osaamisen varmistaminen Vakioasiakirjojen ylläpitäminen ja henkilökunnan koulutuksesta huolehtiminen Riittävät juridiset resurssit Ulkopuolisten neuvonantajien hyödyntäminen
Vahinko- ja tietoturvariskit sekä rikos- ja tapaturmariskit	Riski siitä, että kiinteistöt, irtaimisto tai henkilöt vahingoittuvat tulipalon, vesivahingon, ilkeiden tms. takia, yhtiö tai henkilöstö joutuu rikoksen uhriksi tai sattuu tapaturmia. Riski siitä, että yhtiön järjestelmiä tai tietoja pyritään käyttämään väärin, tai asiakastiedon keräämiseen liittyvä tietosuojakäytäntö (GDPR) epäonnistuu.	<ul style="list-style-type: none"> Suunnitelmallinen ylläpito ja korjaustoiminta Toimintaohjeet ja mallit sekä auditointi Asianmukainen ennaltaehkäisevä turvallisuusyhtiö Ohjelmalliset ja tekniset turvallisuusjärjestelmät Vakuutukset Tiedon elinkaaren ja riskien hallinta
Ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit	Fyysinen riski siitä, että ilmastonmuutoksen aiheuttamat äärisäämiöt yleistyvät ja säännöllistyvät, ja niiden torjunnan aiheuttamat kustannukset kasvavat. Teknologinen, lainsäädännöllinen sekä markkinaan liittyvä riski siitä, että energiatehokkaaseen ja vähähiiliseen rakentamiseen liittyvä regulaatio kiristyy ja asunnot eivät vastaa vaatimustasoa. Maineriski, mikäli yhtiö epäonnistuu toimissaan ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi.	<ul style="list-style-type: none"> Tulvariskialueiden kartoitus osana DD-prosessia Äärisäämiöiden huomiointi ylläpito-ohjauksessa sekä vakuutusasioissa EU-tason ja kansallisen lainsäädännön muutosten aktiivinen seuranta. Toimenpiteet energiatehokkuuden lisäämiseksi. Vastuullisuusohjelma ja hiilineutraalin energiankäytön tiekartra



Materiaali-, henkilö- ja vuokratuotokyriskit liittyvät kiinteistöjen kunnossapitoon	Riski siitä, että kiinteistöjen kunnan ja rakenneosien vauriokehityksen seuranta ja toimintaprosessit eivät ole riittävällä tasolla tai että korjausvolyyymi ja ylläpitoprosessit eivät ole riittävät.	<ul style="list-style-type: none">• Ennakoiva kunnossapito, teknisten valmiuksien, osaamisen sekä prosessien varmistus• Riittävät kuntoarviot, -tutkimukset ja seuranta.• Kiinteistösalkun korjaustarpeen määrittäminen pitkällä aikajänteellä• Kriisiviestinnän ja kriisitoimintamallien määrittäminen poikkeustilanteisiin
---	--	---

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kojamo arvioi, että kuluvan katsauskauden merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät Suomen talouden kehitykseen. Lähiajan riskit aiheutuvat erityisesti COVID-19-pandemiasta. Riskeihin ja niiden suuruuteen vaikuttaa erityisesti pandemian kehittyminen sekä pandemian rajoitustoimenpiteiden laajuus ja kesto. COVID-19-rokotusten viivästyminen sekä pandemian kiihtyminen voivat pitkittää pandemian kestoja ja sen vaikutuksia.

Suomen talouden kehitys saattaa vaikuttaa asunto- ja rahoitusmarkkinoihin poikkeuksellisella tavalla. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon. Yleinen taloudellinen heikentyminen voi aiheuttaa työttömyyttä, mikä voi vaikuttaa asukkaiden vuokranmaksukykyyn ja tätä kautta yhtiön vuokratuottoihin. Vuokrasaamisen ja luottotappioiden määrän kehittymistä seurataan aktiivisesti.

Kaupungistumisen arvioidaan jatkuvan pidemmällä aikavälillä. Pandemia ja siitä johtuvat rajoitukset voivat kuitenkin lyhyellä

Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus vastaa pörssi-yhtiöltä edellytettävästä riippumattomasta arviointi- ja varmistustoiminnasta, joka selvittää ja todentaa järjestelmällisesti riskienhallinnan, valvonnan sekä johtamisen ja hallinnon tehokkuutta. Kojamon hallituksen tarkastusvaliokunta on vahvistanut sisäisen tarkastuksen toimintaohjeen.

Kojamon sisäinen tarkastus on vuoden 2019 aikana hallituksen päätöksellä ulkoistettu tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:lle. Käytännön työn koordinointiin on nimetty Kojamosta talousjohtaja ja Group Controller. Sisäinen tarkastus toimii toimitusjohtajan ja tarkastusvaliokunnan alaisuudessa ja raportoi havainnoistaan ja suosituksistaan tarkastusvaliokunnalle, toimitusjohtajalle, johtoryhmälle sekä tilintarkastajalle. Tarkastustoiminto kattaa kaikki Kojamo-konsernin yhtiöt ja toiminnot.

aikavälillä vaikuttaa muuttohalukkuuteen sekä estää muuttovirtoja.

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

Pandemian pitkittymisellä voi olla vaikutuksia rakennusyhtiöiden toimintaan, mikä saattaa heijastua hankkeiden viivästyksiä. Pandemian pitkittymisellä voi olla vaikutuksia asunto- ja kiinteistömarkkinoihin myös laajemmin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaateisiin.

Rahoitusmarkkinoiden heikkeneminen voi hankaloittaa rahoituksen saatavuutta tai nostaa rahoituksen hintaa.

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

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

Sisäisen tarkastuksen tarkastustoiminta keskittyi vuonna 2020 korjaustoiminnan keskitettyyn ohjaukseen, investointiprosessiin ja ICT- ja yksikötarkastuksiin.

Vuonna 2021 sisäisen tarkastuksen tarkastustoiminnan tärkeimmät painopisteet liittyvät, ICT-arkkitehtuuriin, hankintoihin, myyntiin, tietosuojaan sekä yksikötarkastuksiin.



Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

Juridiseen konserniin kuului tilikauden lopussa yhteensä 342 (333) tytäryhtiötä ja 38 (39) osakkuusyhtiötä. Lisäksi Kojamo Oyj omistaa yli 50 prosenttia 3 (3) osake- tai kiinteistöosakeyhtiöstä ja 50 prosenttia SV-Asunnot Oy:n osakkeista.

Kojamo Oyj:n kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ovat Lumo Kodit Oy, Lumo Vuokratalot Oy, Lumo 2020 Oy, Lumo 2021 Oy,

Lumohousing 2 Oy, VVOhousing 8 Oy, VVOhousing 9 Oy, Lumohousing 10 Oy, Lumohousing 11 Oy, Lumohousing 12 Oy, VVO Hoivakiinteistöt Oy, Kojamo Holding Oy, Kotinyt Oy ja Kojamo Palvelut Oy.

Lumo Kodit Oy:öön fuusioitiin Lumohousing 7 Oy, Volaria Oy ja Lumo 2019 Oy 1.4.2020.

Konsernirakenne 31.12.2020

Kappaletta	Osakkuus-	
	Tytäryhtiöt	yritykset
Kojamo Oyj	15 ¹⁾	2
Alakonsernien emoyhtiöt		
Lumo 2020 Oy	1	1
Lumo 2021 Oy	1	
Lumo Kodit Oy	313	35 ²⁾
Lumo Vuokratalot Oy	10	3 ²⁾
Pysäköinti- ja huoltoyhtiöt	1	
Kojamo Palvelut Oy	1	
Yhteensä	342	38

¹⁾ Sisältää alakonsernien emoyhtiöt ja muut esitetyt tytäryhtiöt lukuun ottamatta pysäköinti- ja huoltoyhtiöitä.

²⁾ Osakkuusyrittäksistä 3 kpl on ylimmällä Kojamo-konsernitasolla tytäryhtiöitä.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Kojamo Oyj on 7.1.2021 allekirjoittanut Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeen kanssa uuden vastuullisuusohjelman tavoitteisiin sidotun 75 miljoonan euron suuruisen sitovan valmiusluottolimitin. Valmiusluottolimitti on vakuudeton ja sen

maturiteetti on 3 vuotta kahdella yhden vuoden lisäoptiolla. Rahoituslimittiä tullaan käyttämään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin ja se korvaa Danske Bankin kanssa solmitun vuonna 2021 erääntyvän 55 miljoonan euron suuruisen valmiusluottolimitin.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiö Kojamo Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2020 on 356 022 296,62 euroa, josta tilikauden voitto on 52 406 266,95 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan 0,37 euroa osakkeelta eli yhteensä 91 443 427,63 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 264 578 868,99 euroa.



EPRA:N TUNNUSLUVUT

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

EPRA:n uuden ohjeistuksen mukaan Kojamo siirtyy käyttämään tilinpäätöksessä 2020 nettovarallisuuden esittämiseen uudistettuja tunnuslukuja EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) ja EPRA Net Disposal Value (NDV). Näistä parhaiten Kojamon liiketoimintaa kuvaa EPRA Net Reinstatement Value (NRV), jota Kojamo seuraa pääasiallisena nettovarallisuutta kuvaavana tunnuslukuina. Uudistetut tunnusluvut korvaavat EPRA nettovarallisuuden (NAV) ja EPRA:n oikaistun nettovarallisuuden (NNNAV).

	2020	2019
EPRA operatiivinen tulos, M€	150,0	144,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,61	0,58
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€	4 117,3	3 828,0
Osakekohtainen EPRA NAV, €	16,66	15,49
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV), M€	3 219,2	3 030,1
Osakekohtainen EPRA NNNAV, €	13,03	12,26
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€	4 254,6	3 953,3
Osakekohtainen EPRA NRV, €	17,21	16,00
EPRA Net Tangible Assets (NTA), M€	4 253,8	3 953,1
Osakekohtainen EPRA NTA, €	17,21	16,00
EPRA Net Disposal Value (NDV), M€	3 219,2	3 030,1
Osakekohtainen EPRA NDV, €	13,03	12,26
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	4,2	4,2
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %	4,2	4,2
EPRA vajaakäyttöaste, %	3,7	2,8
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	13,5	15,0
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	11,7	13,6

EPRA Operatiivinen tulos

M€	2020	2019
Tilikauden voitto IFRS konsernin tuloslaskelmasta	312,9	825,2
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-225,8	-872,4
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,7	-0,1
(iii) Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	-0,2
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,1	3,3
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	0,8	2,0
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	61,5	186,2
EPRA operatiivinen tulos	150,0	144,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,61	0,58



EPRA Nettovarallisuudet

M€	2020	2019
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 309,5	3 090,6
(iv) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	81,1	69,5
(v.a) Laskennallinen vero	726,7	667,9
EPRA Nettovarallisuus (NAV)	4 117,3	3 828,0
Osakekohtainen EPRA NAV	16,66	15,49

M€	2020	2019
EPRA NAV	4 117,3	3 828,0
(i) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-81,1	-69,5
(ii) Lainojen käypä arvo *	-90,3	-60,5
(iii) Laskennallinen vero	-726,7	-667,9
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV)	3 219,2	3 030,1
Osakekohtainen EPRA NNNAV, €	13,03	12,26

* Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus.

M€	2020			2019		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 309,5	3 309,5	3 309,5	3 090,6	3 090,6	3 090,6
Laimennettu nettovarallisuus	3 309,5	3 309,5	3 309,5	3 090,6	3 090,6	3 090,6
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	3 309,5	3 309,5	3 309,5	3 090,6	3 090,6	3 090,6
Ei sisälly:						
(v) Laskennallinen vero	726,7	726,4		667,9	667,9	
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	81,1	81,1		69,5	69,5	
(vi.b) Aineettomat hyödykkeet		-0,4			-0,2	
Sisältyy:						
(ix) Lainojen käypä arvo *			-90,3			-60,5
(xi) Varainsiirtovero	137,3	137,3		125,2	125,2	
Nettovarallisuus	4 254,6	4 253,8	3 219,2	3 953,3	3 953,1	3 030,1
Osakekohtainen nettovarallisuus	17,21	17,21	13,03	16,00	16,00	12,26

* Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus.



EPRA nettovarallisuus siltalaskelmat

M€	2020	2019	M€	2020	2019
EPRA NRV	4 254,6	3 953,3	EPRA NRV	4 254,6	3 953,3
Varainsiirtovero	-137,3	-125,2	Varainsiirtovero	-137,3	-125,2
			Lainojen käypä arvo	-90,3	-60,5
			Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-81,1	-69,5
			Laskennallinen vero	-726,7	-667,9
EPRA NAV	4 117,3	3 828,0	EPRA NNNAV	3 219,2	3 030,1
EPRA NTA	4 253,8	3 953,1	EPRA NTA	4 253,8	3 953,1
Ero laskennallisen veron käsittelyssä	0,3	-	Laskennallinen vero	-726,4	-667,9
Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,2	Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,2
Varainsiirtovero	-137,3	-125,2	Varainsiirtovero	-137,3	-125,2
			Lainojen käypä arvo	-90,3	-60,5
			Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-81,1	-69,5
EPRA NAV	4 117,3	3 828,0	EPRA NNNAV	3 219,2	3 030,1
EPRA NDV	3 219,2	3 030,1	EPRA NDV	3 219,2	3 030,1
Lainojen käypä arvo	90,3	60,5			
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	81,1	69,5			
Laskennallinen vero	726,7	667,9			
EPRA NAV	4 117,3	3 828,0	EPRA NNNAV	3 219,2	3 030,1

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

M€		2020	2019
Sijoituskiinteistöt		6 863,1	6 260,8
Vaihto-omaisuus		0,1	0,1
Kehityshankkeet		-571,3	-334,9
Valmis kiinteistökanta		6 291,9	5 926,1
Arvioidut ostajan kulut		125,8	118,5
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	6 417,8	6 044,6
Annualisoitu vuokratuotto		395,6	385,3
Kiinteistöjen kulut		-127,4	-128,9
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	268,2	256,4
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	268,2	256,4
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	A/B	4,2	4,2
EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %	C/B	4,2	4,2

EPRA Vajaakäyttöaste

M€		2020	2019
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	13,8	10,2
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	375,4	365,2
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	3,7	2,8



EPRA Cost Ratios (Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon)

M€		2020	2019
Sisältyy:			
(i) Hallintokulut		38,4	38,7
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		90,5	91,1
(i) Korjauskulut		35,8	36,9
(ii) Käyttökorvaukset		-8,5	-6,9
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		-0,1	0,0
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,3	-0,4
Ei sisälly:			
(vii) Maanvuokratulot		0,0	0,1
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-121,7	-122,7
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	34,1	36,8
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-4,6	-3,6
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	29,5	33,3
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokratuluilla IFRS tuloslaskelmasta		374,9	368,0
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-121,7	-122,7
Bruttovuokratuotto	C	253,2	245,3
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	13,5	15,0
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	11,7	13,6

EPRA sijoituskiinteistöjen investoinnit

M€	2020	2019
Hankinnat	12,8	44,2
Kehityshankkeet	327,5	183,1
Sijoituskiinteistöt		
Vuokrattavan tilan määrä ei lisääntynyt	27,1	30,7
Aktivoidut korot	3,8	1,9
Sijoituskiinteistöjen investoinnit	371,2	259,9
Oikaisu maksuperusteiseksi	7,3	14,1
Rahavirtalaskelman investoinnit sijoituskiinteistöihin	378,6	273,9

EPRA Like-for-Like

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

	2020 M€	2019 M€	Muutos M€	%
Vuokratuotto	353,1	349,0	4,0	1,2
Nettovuokratuotto	235,3	229,3	5,9	2,6
Like-for-Like sijoituskiinteistöt	5 566,9	5 336,8		

	2019 M€	2018 M€	Muutos M€	%
Vuokratuotto	326,0	317,5	8,5	2,7
Nettovuokratuotto	213,3	209,5	3,8	1,8
Like-for-Like sijoituskiinteistöt	4 909,2	4 157,8		



TILINPÄÄTÖS

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

Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	1-12/2020	1-12/2019
Liikevaihto		383,9	375,3
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-90,5	-91,1
Korjaukset		-35,8	-36,9
Nettovuokratuotto		257,6	247,3
Hallinnon kulut	2.3	-38,4	-38,7
Liiketoiminnan muut tuotot	2.2	3,6	2,2
Liiketoiminnan muut kulut	2.2	-0,2	-0,5
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	2.2	-0,7	0,1
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		-	0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3.1	225,8	872,4
Poistot ja arvonalentumiset	2.4	-1,3	-1,1
Liikevoitto		446,3	1 081,9
Rahoitustuotot		1,8	2,6
Rahoituskulut		-57,0	-53,4
Rahoitustuotot ja -kulut	4.2	-55,3	-50,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,2	0,2
Voitto ennen veroja		391,2	1 031,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	5.1	-16,9	-19,9
Laskennallisten verojen muutos	5.2	-61,5	-186,2
Tilikauden voitto		312,9	825,2
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		312,9	825,2
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos	2.6		
Laimentamaton, €		1,27	3,34
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		1,27	3,34
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	2.6	247,1	247,1
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaukset	4.2	-11,9	-26,0
Laskennalliset verot edellisistä	5.2	2,4	5,2
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		-9,6	-20,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä		303,3	804,4
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		303,3	804,4



Konsernitase

M€	Liite	31.12.2020	31.12.2019
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	6.2	0,4	0,2
Sijoituskiinteistöt	3.1, 6.1	6 860,7	6 260,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	6.1, 6.3	29,8	30,9
Osuudet osakkuusyrittäjästä		1,1	2,4
Rahoitusvarat	4.3	0,7	0,7
Pitkäaikaiset saamiset	6.4	7,7	3,2
Johdannaissopimukset	4.5	-	0,2
Laskennalliset verosaamiset	5.2	16,0	14,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		6 916,4	6 312,8
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	3.2	2,4	-
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	3.3	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	4.5	0,1	0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		3,8	0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	6.5	10,5	7,7
Rahoitusvarat	4.3	117,5	132,1
Rahavarat		210,5	137,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä		342,7	277,6
Varat yhteensä		7 261,5	6 590,4
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-54,2	-44,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		3 105,5	2 877,0
Emoyhtiön omistajien osuus		3 309,5	3 090,6
Oma pääoma yhteensä	4.1	3 309,5	3 090,6
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	4.4, 6.1	2 832,6	2 429,3
Laskennalliset verovelat	5.2	744,5	683,8
Johdannaissopimukset	4.5	80,6	69,8
Varaukset	6.6	0,4	0,5
Muut pitkäaikaiset velat	6.6	4,6	5,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		3 662,7	3 188,4
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	4.4, 6.1	220,7	244,9
Johdannaissopimukset	4.5	0,6	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2,3	2,0
Ostovelat ja muut velat	6.7	65,6	64,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		289,2	311,4
Velat yhteensä		3 952,0	3 499,8
Oma pääoma ja velat		7 261,5	6 590,4



Konsernin rahavirtalaskelma

M€	Liite	1-12/2020	1-12/2019
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		312,9	825,2
Oikaisut	7.1	-90,6	-614,5
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-2,1	0,6
Vaihto-omaisuuden muutos		-	0,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		3,6	-0,8
Maksetut korot		-50,5	-48,6
Saadut korot		0,8	0,8
Muut rahoituserät		-6,1	0,0
Maksetut verot		-20,3	-22,2
Liiketoiminnan nettorahavirta		147,7	140,8
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3.1	-378,6	-273,9
Investoinnit osakkuusyrityksosuuksiin		-0,1	-
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,4	-0,2
Sijoituskiinteistöjen myynnit		3,5	26,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit		-	0,0
Rahoitusvarojen hankinnat		-210,0	-111,1
Rahoitusvarojen luovutustulot		224,8	152,5
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		-4,8	0,0
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut		0,2	0,4
Saadut korot ja osingot investoinneista		1,1	0,3
Investointien nettorahavirta		-364,2	-206,0
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot		643,5	289,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-268,2	-164,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot		261,8	139,9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-261,8	-139,9
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-1,6	-1,6
Maksetut osingot		-84,0	-71,7
Rahoituksen nettorahavirta		289,7	52,4
Rahavarojen muutos		73,2	-12,8
Rahavarat kauden alussa		137,3	150,1
Rahavarat kauden lopussa		210,5	137,3



Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Liite	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2020		58,0	35,8	-44,7	164,4	2 877,0	3 090,6	3 090,6
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus				-9,6			-9,6	-9,6
Tilikauden tulos						312,9	312,9	312,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-9,6		312,9	303,3	303,3
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osakepalkitseminen						-0,3	-0,3	-0,3
Osingonjako						-84,0	-84,0	-84,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä						-84,4	-84,4	-84,4
Oman pääoman muutokset yhteensä				-9,6		228,5	218,9	218,9
Oma pääoma 31.12.2020	4.1	58,0	35,8	-54,2	164,4	3 105,5	3 309,5	3 309,5

M€	Liite	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019		58,0	35,8	-23,9	164,4	2 123,7	2 358,1	2 358,1
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus				-20,8			-20,8	-20,8
Tilikauden tulos						825,2	825,2	825,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-20,8		825,2	804,4	804,4
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osakepalkitseminen						-0,3	-0,3	-0,3
Osingonjako						-71,7	-71,7	-71,7
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä						-71,9	-71,9	-71,9
Oman pääoman muutokset yhteensä				-20,8		753,3	732,5	732,5
Oma pääoma 31.12.2019	4.1	58,0	35,8	-44,7	164,4	2 877,0	3 090,6	3 090,6



Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

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

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

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

Laadintaperiaatteet

Laadintaperiaatteet löytyvät kunkin liitetiedon kohdalta osiosta 1–7.

1. Tilinpäätöksen esittämisperusta

1.1 Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamolla oli 35 802 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 31.12.2020.

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

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

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 18.2.2021 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Tämä konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Laadinnassa on sovellettu kaikkia



31.12.2020 voimassa olleita ja Euroopan unionissa sovellettavaksi hyväksytyjä IFRS- ja IAS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn määrittelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Kojamo ei ole soveltanut mitään standardeja tai tulkintoja ennen niiden pakollista voimaantuloa. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön vaatimusten mukaiset.

Konsernitilinpäätöksessä esitettävät luvut laaditaan euroissa ja esitetään pääosin miljoonina euroina. Kaikki esitetyt luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluovusta. Tunnusluvut on laskettu käyttäen tarkkoja arvoja. Konsernitilinpäätös laaditaan kalenterivuodelta, joka on myös emoyrityksen ja konsernin raportointikausi. Kaikki tässä tilinpäätöksessä esitetyt yritystä tai sen liiketoimintaa koskevat lausumat perustuvat johdon näkemyksiin ja yleistä makrotaloudellista tai toimialan tilannetta käsittelevät kohdat kolmansien osapuolien informaatioon. Mikäli tilinpäätöksen kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

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

Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa

Tilikaudella 2020 käyttöön otetut uudet standardit ja tulkinnat

Kojamo ei ole ottanut käyttöön vuonna 2020 uusia standardeja eikä tulkintoja.

Tilikaudella 2019 käyttöön otetut uudet standardit ja tulkinnat

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

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

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

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

Tulevilla tilikausilla sovellettavat uudet ja muutetut standardit

IASB on julkistanut uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2021 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Kojamo ei ole soveltanut kyseisiä standardeja ja tulkintoja tämän konsernitilinpäätöksen laadinnassa. Kojamo ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

Kyseisten muutettujen standardien ja tulkintojen käyttöönotolla ei odoteta olevan merkittäviä vaikutuksia Kojamon tilinpäätökseen niiden käyttöönoton yhteydessä.

Ulkomaan rahan määraisten erien muuttaminen

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat kirjataan euromääräisinä tapahtumapäivän kurssiin. Raportointikauden päättämispäivänä ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja velat muunnetaan euroiksi raportointikauden päättämispäivän kurssia käyttäen. Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuttamisesta syntyneet voitot ja tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti ja ne sisältyvät rahoitus- tuottoihin sekä -kuluihin. Konsernitilinpäätös esitetään euroina, joka on Kojamon emoyrityksen toiminta- ja esittämismuuttua.

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

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen liittyvä johdon harkinta

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

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

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

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



Arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

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

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

2. Liiketoiminnan tulos

Liikevaihto

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

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

Nettovuokratuotto

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

Liikevoitto

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



2.1 Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista

M€	1-12/2020	1-12/2019
Vuokratuotot	374,9	367,9
Vesimaksut	8,0	6,2
Saunamaksut	0,5	0,6
Muut palvelumyynnin tuotot	0,1	-
Yhteensä	383,5	374,8

Myyntituotot koostuvat valtaosin vuokrasopimuksiin perustuvista vuokratuotoista. IFRS 15:n soveltamisalaan sisältyvät

konsernin liiketoiminnassa ylläpito- ja palvelutuotot, joita ovat vuokralaisilta perittävät käyttökorvaukset.

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

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot

M€	1-12/2020	1-12/2019
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	0,1	3,9
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-0,8	-3,7
Yhteensä	-0,7	0,1

Vuonna 2020 myytiin yhteensä 18 asuntoa. Vuonna 2019 myytiin yhteensä 520 vuokra-asuntoa, joista 478 myytiin Olo Asunnoille.

Liiketoiminnan muut tuotot

M€	1-12/2020	1-12/2019
Rakennuttamisen tuotot	0,1	0,1
Perintätoiminnan tuotot	2,4	2,0
Muut tuotot	1,1	0,1
Yhteensä	3,6	2,2

Liiketoiminnan muut kulut

M€	1-12/2020	1-12/2019
Rakennuttamisen kulut	0,2	0,5
Muut kuluerät	-	0,0
Yhteensä	0,2	0,5

Tilintarkastajan palkkiot

M€	1-12/2020	1-12/2019
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	0,3	0,2
Veroneuvonta	0,0	0,0
Neuvontapalvelut	0,1	0,1
Yhteensä	0,4	0,3



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

Olemassa oleva Kojamon omistama kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet Kojamolta ostajalle. Tämä toteutuu yleensä osakkeiden määräysvallan siirtyessä. Tuotot kiinteistöjen myynneistä esitetään tuloslaskelman erässä Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot.

2.3 Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut

M€	1-12/2020	1-12/2019
Palkat	16,6	16,0
Osakepohjaisen palkitsemisjärjestelyn kulut	0,7	0,4
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,2	0,2
Maksupohjaiset eläkekulut	2,4	2,9
Muut henkilösivukulut	0,5	0,6
Yhteensä	20,4	20,1

	31.12.2020	31.12.2019
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	315	305

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkitsemista on esitetty liitetiedossa 7.2 Lähipiiritapahtumat.

Kojamon työsuhde-etuuksiin sisältyvät seuraavat:

- lyhytaikaiset työsuhde-etuudet
- työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet (eläkejärjestelyt)
- työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet (irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet)
- muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet ja
- osakeperusteiset maksut.

Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

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

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet (eläkejärjestelyt)

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

Eläkejärjestelyt luokitellaan joko maksu- tai etuuspohjaisiksi järjestelyiksi. Maksupohjaisella järjestelyllä tarkoitetaan eläkejärjestelyä, jossa Kojamo maksaa kiinteitä maksuja erilliselle yksikölle, eikä Kojamolla ole oikeudellisia tai tosiasiallisia veloitteita lisämaksujen suorittamiseen, jos maksujen saajataholla ei ole riittävästi varoja kaikkien eläke-etuuksien maksamiseen. Muut kuin maksupohjaiset eläkejärjestelyt ovat etuuspohjaisia järjestelyjä. Maksupohjaisiin järjestelyihin suoritettavat maksut kirjataan tulosvaikutteisesti niille kausille, joita ne koskevat.

Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet (irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet)

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



Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet

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

Osakeperusteiset maksut

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

2.4 Poistot ja arvonalentumiset

Poistot hyödykeryhmittäin

M€	1-12/2020	1-12/2019
Aineettomat hyödykkeet	0,1	0,1
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,8	0,6
Käyttöoikeusomaisuuserät	0,4	0,5
Yhteensä	1,3	1,1

Aineellisista tai aineettomista hyödykkeistä ja käyttöoikeusomaisuuseristä ei ole kirjattu arvonalentumisia tilikausilta 2019-2020.

2.5 Tutkimus- ja kehitysmenot

Kojamon kuluiksi kirjatut tutkimus- ja kehitysmenot olivat vuonna 2020 yhteensä 0,7 (0,4) miljoonaa euroa. Kehitystoiminta kohdistuu tuotekonseptien kehittämiseen, sähköisten palvelujen parantamiseen sekä tietojärjestelmien uudistamiseen.

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

Kehitysmenot

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

2.6 Osakekohtainen tulos

	1-12/2020	1-12/2019
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	312,9	825,2
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1
Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton, €	1,27	3,34
Laimennettu, €	1,27	3,34

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

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



3. Kiinteistöomaisuus

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

3.1 Sijoituskiinteistöt

Arvostusmenetelmän muutos

Kojamo on siirtynyt sijoituskiinteistöjensä käypän arvon määrittämisessä ns. kauppa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään 31.12.2019 alkaen. Muutoksessa on kyse kirjanpidollisen arvion muutoksesta. Muutosta ei sovelleta takautuvasti. Muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vuonna 2019 oli noin 800 miljoonaa euroa. Tuottoihin perustuva arvostusmenetelmä mahdollistaa yhtiön paremman vertailtavuuden sen keskeisiin kansainvälisiin vertailuyhtiöihin.

M€	31.12.2020	31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. ¹⁾	6 260,8	5 093,2
Hankitut sijoituskiinteistöt ^{1) 2)}	348,7	288,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	27,1	30,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-4,2	-26,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	3,8	1,9
Siirto aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	1,2	-
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta ¹⁾	225,8	872,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	6 863,1	6 260,8

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 2,4 (0,0) miljoonaa euroa.

¹⁾ Sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset

²⁾ Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.12.2020	31.12.2019
Käypä arvo 1.1.	60,2	60,5
Lisäykset/vähennykset	8,3	0,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1,1	-1,1
Käypä arvo kauden lopussa	67,4	60,2

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

Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 3,8 (1,9) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli 2,1 (2,2) prosenttia.

Vuonna 2020 ostettiin yhteensä 71 vuokra-asuntoa, joista kaikki pääkaupunkiseudulle.

Vuonna 2019 ostettiin yhteensä 260 vuokra-asuntoa. Muun muassa Valion Eläkekassalta sekä Valion Keskinäiseltä Vaikutusyhtiöltä ostettiin 143 vuokra-asuntoa.



Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittain

M€	31.12.2020	31.12.2019
Tuottoarvo *	6 157,1	5 740,7
Tasearvo	638,7	459,9
Käyttöoikeusomaisuuserät	67,4	60,2
Yhteensä	6 863,1	6 260,8

* Sisältää kassavirtaperusteisen arvonmäärityksen (DCF) kohteet 6 059,5 M€ sekä muita tuottoarvokohteita 97,6 M€.

Asuntojen lukumäärä	31.12.2020	31.12.2019
Tuottoarvo	33 527	32 286
Tasearvo	2 275	2 986
Yhteensä	35 802	35 272

Kojamo on käyttänyt tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää soveltaessaan seuraavia keskimääräisiä parametrejä:

Keskimääräiset arvostusparametrit

	31.12.2020		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,83	5,06	4,23
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöillä painotettu, €/m ² /kk	18,93	14,65	16,82
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m ² /kk	6,09	6,04	6,07
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,4	96,9
Vuokrien kasvuoletus, %	2,0	1,6	1,8
Kulujen kasvuoletus, %	2,0	2,0	2,0

	31.12.2019		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,84	5,05	4,25
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöillä painotettu, €/m ² /kk	18,70	14,48	16,58
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m ² /kk	6,11	6,07	6,09
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	98,0	96,4	97,1
Vuokrien kasvuoletus, %	2,0	1,6	1,8
Kulujen kasvuoletus, %	2,0	2,0	2,0



Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet		31.12.2020				
Muutos % (suhteellinen)		-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos, M€						
Tuottovaatimus		678,2	321,1		-290,3	-553,9
Markkinavuokrat		-766,5	-383,2		383,2	766,5
Hoitokulut		250,6	125,3		-125,3	-250,6
Muutos % (absoluuttinen)						
Muutos, M€						
Taloudellinen käyttöaste		-157,7	-78,8		78,8	157,7

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

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

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Kojamon konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen on se keskeisin osa-alue, johon liittyy vaikutuksiltaan suurimpia käytetyistä arvioista ja oletuksista johtuvia epävarmuustekijöitä. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen edellyttää merkittäviä johdon arvioita ja oletuksia. Arviot ja oletukset liittyvät erityisesti tuottovaatimusten, vajaakäytön ja vuokratason tulevaan kehitykseen.

Kojamo käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käypien arvojen määrittämiseksi. Kojamo pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja

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 omaisuus-eristä riippumatta.

Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit, rakenteilla olevat ja peruskorjattavat kohteet, vuokratut tontit (käyttöoikeus-omaisuuserät) sekä tonttivaranto. Vaihto-omaisuuskiinteistöt sekä Myytävänä olevaksi luokitellut kiinteistöt kuuluvat kiinteistökantaan, mutta eivät sisälly Sijoituskiinteistö-tase-erään. Kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistö -erästä Vaihto-omaisuus -erään, kun kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu ja Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin, kun kiinteistön myynti on erittäin todennäköinen.

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



Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

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

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten varainsiirto-vero ja asiantuntijapalkkiot, sekä lisätään perusparannuksista johtuvat aktivointikelpoiset menot. Hankintamenoon sisällytetään myös sijoituskiinteistöihin liittyvät vieraan pääoman menot kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka johtuvat välittömästi sijoituskiinteistöjen hankinnasta tai rakentamisesta. Aktivoinnin perusteena on, että sijoituskiinteistö on niin sanottu ehdot täyttävä hyödyke, eli sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii huomattavan pitkän ajan. Vieraan pääoman menojen aktivointi aloitetaan, kun uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa. Aktivointia jatketaan siihen saakka, kunnes omaisuuserä on olennaisilta osin valmis sille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten. Aktivoidut vieraan pääoman menot 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 tuloslaskelmassa omalla rivillään nettomääräisesti. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liike-toimessa. Kojamon käyttämät arvostusmenetelmät on kuvattu jäljempänä.

Kojamossa sijoituskiinteistöjen arvonmääritys tehdään yhtiössä sisäisesti neljännesvuosittain. Arvioinnin tulokset raportoidaan johtoryhmälle, tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle. Arvonmääritysprosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen käyvän arvon arviointiin vaikuttavat tekijät käydään läpi neljännesvuosittain toimitusjohtajan ja talousjohtajan kanssa Kojamon raportointiaikataulun mukaisesti. Neljännesvuosittain ulkopuolinen riippumaton asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilojen arvonmäärityksessä sovelletuista arviointimeteodeista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta. Lausunto tilanteesta 31.12.2020 on saatavilla Kojamon verkkosivuilla.

Käyvän arvon hierarkia

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

Tason 1 syöttötiedot

Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

Tason 2 syöttötiedot

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

Tason 3 syöttötiedot

Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

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



Arvostusmenetelmät

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

Tuottoarvo

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

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

Valmiina hankitut kiinteistöt arvostetaan ensimmäisessä vuosineljänneksessä hankintamenuun 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-asutokäytössä rajoitusten päättymiseen asti. Kohteiden vuokranmääritys on vapaa. Tuottoarvomenetelmällä määritellään seuraavien rajoitusryhmiin kuuluvien kohteiden arvo: rajoituksista vapaa, jatkorajoituksen alainen, 20 vuoden korkotuki, 10 vuoden korkotuki.

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

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

Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus:

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

Tasearvo

Tasearvomenetelmällä määritellään sellaisten asuin- ja liikekiinteistöjen arvo, joiden luovutushinta on 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:a silloin, kun hankinnan katsotaan muodostavan liiketoimintana käsiteltävän kokonaisuuden. Yleensä yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei vielä muodosta omaa liiketoimintakokonaisuuttaan. Jotta hankinta katsottaisiin liiketoiminnan hankinnaksi, kiinteistön lisäksi kauppaan tulisi sisältyä hankittuja toimintoja ja näitä hoitavia henkilöitä, 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:n liiketoiminnan määritelmää, käsitellään kirjanpidossa omaisuuserän tai -erien hankintana. Tällöin ei kirjata esimerkiksi liikearvoa eikä laskennallisia veroja.

3.2 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Kojamon Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä oli 2,4 (0,0) miljoonaa euroa tilikauden lopussa. Omaisuuserä koostuu yhdestä erillistontista.



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

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

3.3 Vaihto-omaisuus

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

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

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenuun tai netto-realisoitiarvoon sen mukaan, kumpi näistä on alempi. Netto-realisoitiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut myynnin toteuttamisesta aiheutuvat välttämättömät menot. Mikäli nettorealisoitiarvo on kirjanpitoarvoa alhaisempi, kirjataan arvonalentumistappio.

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

Kojamon vaihto-omaisuus sisältää lähinnä valmiita yksittäisiä asuntoja, liiketiloja ja autopaikoitustiloja, jotka on tarkoitettu myytäväksi, mutta ovat myymättä tilinpäätöshetkellä.

3.4 Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuositoumukset ja ehdolliset velat

Investointeihin liittyvät hankintasitoumukset

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon:

M€	31.12.2020	31.12.2019
Rakenteilla oleva uudistuotanto	262,9	148,2
Uudistuotannon esisopimukset	214,0	208,9
Peruskorjaukset	29,2	23,7
Yhteensä	506,1	380,7



Muut vastuut

Arvonlisäveron tarkistusvastuut

M€	31.12.2020	31.12.2019
Arvonlisäveron palautusvastuu	2,8	3,0

Maanhankintavastuut

M€	31.12.2020	31.12.2019
Tavoiterakennusoikeuteen ja kaavaluonnokseen perustuvat kauppahinnat	13,2	14,2
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	3,9	3,7

Rahoitukseen liittyvät vakuudet on esitetty liitetiedossa 4.7.

Rakennuttamisvastuu

Espoon Suurpellon I ja II asemakaava-alueita koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioidut aikataulut rakentamiselle.

Kaava-alueet on sopimuksessa jaettu kolmeen toteuttamisalueeseen, joilla on Kojamon vastuulla rakennusoikeutta seuraavasti: 2. alue – 10 350 (18 217) k-m² ja 3. alue – 7 600 (7 600) k-m². Sopimuksessa on määrätty, että kaikki asuinrakennusoikeus on rakennettava valmiiksi 2. alueella marraskuuhun 2013 ja 3. alueella marraskuuhun 2016 mennessä. Rakentaminen ei ole kaikilta osin toteutunut aikataulussa. Viivästyssakko on porrastettu viivästysajan mukaan ja voi enimmillään, viivästyksen jatkuttua vähintään viisi vuotta, olla puolet sopimuksen mukaisesta maankäyttömaksusta. Sopimuksen mukaan kaupunki voi olosuhteiden muuttuessa pienentää tai olla perimättä viivästyssakkoja.

Vantaan Jokiniemen kortteliä 62007 koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle. Rakennuttamisvelvoite on jaettu erilaisiin rahoitus- ja omistusmuotoihin.

Eräisiin tontteihin sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle. Nämä tontit sijaitsevat Helsingissä.

Johinkin Vantaalla sijaitseviin tontteihin sisältyy sopimussakoin sanktioitu omistus- ja rahoitusmuotovaatimus.

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

Riita-asiat

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

Muut sitoumukset

Kojamoon kuuluva Lumo Kodit Oy saattoi päätökseen 16.10.2017 Helsingissä osoitteissa Onnentie 18, Sofianlehdonkatu 5, Tukholmankatu 10, Agricolankatu 1–3, Albertinkatu 40–42, Abrahaminkatu 1–3 ja Bulevardi 31 sijaitsevien kiinteistöjen oston Helsingin kaupungin kanssa. Sopimuksen mukaan kohteiden kiinteän kauppahinnan osuus on yhteensä 80,9 miljoonaa euroa, joka perustuu tonttien toimistorakennusoikeuden kautta laskettuun arvoon. Kauppahinta voi muuttua ostajan hakemuksen mukaan tehtävän kaavamuutoksen rakennusoikeuden perusteella. Kaavamuutos on laitettu vireille vuonna 2019.

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



4. Rahoitus ja oma pääoma

4.1 Oma pääoma

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

M€	Osakkeiden lukumäärä (milj. kpl)	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
1.1.2020	247,1	58,0	35,8	-44,7	164,4	2 877,0	3 090,6	3 090,6
Liiketoimet omistajien kanssa						-84,4	-84,4	-84,4
Tilikauden tulos						312,9	312,9	312,9
Muut laajan tuloksen erät				-9,6			-9,6	-9,6
31.12.2020	247,1	58,0	35,8	-54,2	164,4	3 105,5	3 309,5	3 309,5

M€	Osakkeiden lukumäärä (milj. kpl)	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
1.1.2019	247,1	58,0	35,8	-23,9	164,4	2 123,7	2 358,1	2 358,1
Liiketoimet omistajien kanssa						-71,9	-71,9	-71,9
Tilikauden tulos						825,2	825,2	825,2
Muut laajan tuloksen erät				-20,8			-20,8	-20,8
31.12.2019	247,1	58,0	35,8	-44,7	164,4	2 877,0	3 090,6	3 090,6

Kojamo Oyj:llä on yksi osakelaji, osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Kojamo Oyj:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2020 oli 247 144 399. Jokainen osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiön yhtiökokouksessa. Osakkeisiin ei liity äänestysrajoituksia tai äänileikkureita. Kaikki osakkeet tuottavat yhtäläisen oikeuden osinkoon ja muuhun Kojamo Oyj:n varojen jakoon.

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

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Ylikurssirahasto

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

Käyvän arvon rahasto

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

Osingot

Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia FFO:sta, edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellinen asema. Osinkoa on vuonna 2020 maksettu 0,34 euroa/osake. Tilinpäätöspäivän 31.12.2020 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,37 euroa/osake.

Kojamon omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

Vuonna 2020 Kojamon kertyneisiin voittovaroihin 3 105,5 (2 877,0) miljoonaa euroa sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvää voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 291,9 (286,6) miljoonaa euroa. Voitonjakorajoitusten alainen oma pääoma sisältää sijoituskiinteistöjen arvostamisen käypään arvoon.



Voimassa olevat valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 12.3.2020 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 30.6.2021 asti. Hallitus ei ole käyttänyt valtuutusta.

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 30.6.2021 asti. Hallitus ei ole käyttänyt valtuutusta.

Oman pääoman ehtoinen instrumentti on mikä tahansa sopimus, joka osoittaa oikeutta osuuteen Kojamon varoista sen kaikkien velkojen vähentämisen jälkeen. Osakepääoma koostuu emoyrityksen kantaosakkeista, jotka luokitellaan omaksi pääomaksi. Uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot kirjataan omaan pääoman saatujen maksujen vähennyseränä ja verovaikutuksilla oikaistuina.

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

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

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



4.2 Rahoitustuotot ja -kulut

Tulosvaikutteisesti kirjatut erät

M€	1-12/2020	1-12/2019
Osinkotuotot	0,2	0,0
Korkotuotot	1,1	1,1
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-0,1	1,1
Myyntivoitot käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	0,4	0,3
Muut rahoitustuotot	0,1	0,2
Rahoitustuotot yhteensä	1,8	2,6
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoan arvostettavista rahoitusveloista	-36,7	-33,3
Korkokulut korkojohdannaisista	-13,7	-13,4
Korkokulut vuokrasopimuksista	-2,5	-2,5
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-0,9	-2,2
Myyntitappiot käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	0,0	0,0
Muut rahoituskulut	-3,2	-2,1
Rahoituskulut yhteensä	-57,0	-53,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-55,3	-50,8
Muut laajan tuloksen erät		
M€	1-12/2020	1-12/2019
Rahavirran suojaukset	-11,9	-26,0
Yhteensä	-11,9	-26,0

Muutokset rahavirran suojauksista tulevat korkojohdannaisista.

Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

Vieraan pääoman menot

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

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



4.3 Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

M€	31.12.2020				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Sähköjohdannaissaamiset	0,1	0,1			0,1
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	118,2	80,5	37,0	0,7	118,2
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Rahavarat	210,5		210,5		210,5
Myyntisaamiset	5,5				5,5
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	81,0		81,0		81,0
Sähköjohdannaissovelat	0,3	0,3			0,3
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 364,9		1 368,4		1 368,4
Joukkovelkakirjalainat	1 688,3	1 797,7			1 797,7
Ostovelat	19,1				19,1

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



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

Taso 1:

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

Taso 2:

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

Taso 3:

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

Vuoden 2020 aikana ei ollut siirtoja hierarkiatasojen välillä. Vaihtuvakorkoisten lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo, koska lainojen marginaalit vastaavat uusien lainojen marginaaleja. Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat markkinanoteerauksiin. Muiden kiinteäkorkoisten velkojen käypä arvo perustuu diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

Taso 3 täsmäytyslaskelma

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	31.12.2020	31.12.2019
Tilikauden alussa	0,7	0,6
Muutos	0,0	0,0
Tilikauden lopussa	0,7	0,7

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

Kirjaaminen ja arvostaminen

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

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



Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat

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

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

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat

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

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

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

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

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

Arvonalentumistappio kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Mikäli arvo myöhemmin palautuu, oman pääoman ehtoista instrumenteista arvonalautuminen kirjataan oman pääoman eriin ja muista sijoituksista tulosvaikutteisesti. Arvonalentumismalli perustuu kokemusperäiseen arvioon luottotappioista.

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



4.4 Korolliset velat

M€	31.12.2020	31.12.2019
Pitkäaikaiset velat		
Joukkovelkakirjalainat	1 688,3	1 191,8
Lainat rahoituslaitoksilta	1 046,7	1 135,8
Korkotukilainat	30,8	39,2
Muut lainat	-	2,4
Vuokrasopimusvelka	66,7	60,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	2 832,6	2 429,3
Lyhytaikaiset velat		
Joukkovelkakirjalainat	-	100,0
Lainat rahoituslaitoksilta	153,3	37,5
Korkotukilainat	7,0	49,9
Yritystodistukset	50,0	50,0
Muut lainat	8,8	6,5
Vuokrasopimusvelka	1,6	1,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	220,7	244,9
Korolliset velat yhteensä	3 053,3	2 674,2

Maaliskuussa 2020 Kojamo Oyj perusti 2,5 miljardin euron suuruisen EMTN-joukkovelkakirjaohjelman, jonka alta laskettiin toukokuussa liikkeeseen 500 miljoonan suuruinen joukkovelkakirjalaina. Laina erääntyy 27.5.2027 ja sen kiinteä vuotuisen kuponnikorko on 1,875 %.

Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät lisäksi kolme joukkovelkakirjalainaa. Kojamo Oyj:n vuonna 2018 liikkeeseen laskema 500 miljoonan euron suuruinen vakuudeton joukkovelkakirjalaina on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Joukkovelkakirjalaina erääntyy 7.3.2025 ja sille maksetaan kiinteää

1,625 % vuotuista kuponnikorkoa. Vuonna 2017 Kojamo Oyj laski liikkeeseen vakuudettoman 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan, joka on myös listattu Irlannin pörssiin. Laina erääntyy 19.6.2024 ja sen kiinteä kuponnikorko on 1,50 %. Näiden lisäksi Kojamo Oyj laski vuonna 2016 liikkeeseen 200 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan, joka on listattu Nasdaq Helsinkiin. Laina erääntyy 17.10.2023 ja sen kiinteä kuponnikorko on 1,625 %.

Rahoitustoimintaan liittyvät korolliset velat

M€	1.1.2020	Muut kuin rahamääräiset			31.12.2020
		Rahavirta	muutokset		
Pitkäaikaiset korolliset velat	2 369,3	375,3	21,3		2 765,9
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	60,0	-1,6	8,3		66,7
Lyhytaikaiset korolliset velat	243,9	0,0	-24,8		219,1
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	1,1		0,5		1,6
Rahoitustoimintaan liittyvät velat yhteensä	2 674,2	373,7	5,4		3 053,3

M€	1.1.2019	Muut kuin rahamääräiset			31.12.2019
		IFRS 16 käyttöönotto	Rahavirta	muutokset	
Pitkäaikaiset korolliset velat	2 391,7		125,7	-148,1	2 369,3
Lyhytaikaiset korolliset velat	93,9			150,0	243,9
Vuokrasopimusvelat		61,5	-1,6	1,2	61,1
Rahoitustoimintaan liittyvät velat yhteensä	2 485,5	61,5	124,1	3,1	2 674,2



Rahavirroista johtuvat suurimmat muutokset koostuvat pitkäaikaisien lainojen nostoista 643,5 miljoonaa euroa ja takaisinmaksuista -273,0 miljoonaa euroa. Lisäksi mukaan luetaan lyhytaikaisten yritystodistusten nostot ja takaisinmaksut sekä

vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut. Muutokset, joihin ei liity maksua, koostuvat pääosin siirroista lyhytaikaisiin velkoihin.

4.5 Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	31.12.2020			31.12.2019
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-71,4	-71,4	-60,6
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-	-9,5	-9,5	-9,3
Sähköjohdannaiset	0,1	-0,3	-0,1	0,5
Yhteensä	0,1	-81,2	-81,1	-69,5

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	31.12.2020	31.12.2019
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	919,2	970,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	41,9	42,6
Yhteensä	961,1	1 012,6
Sähköjohdannaiset, MWh	74 448	135 960

Suojauslaskentaan kuuluvat erät

M€	31.12.2020	31.12.2019
Rahavirran suojaus		
Nimellisarvo		
Suojeittavat lainat	916,7	937,2
Korkojohdannaiset	919,2	970,0
Johdannaisten käypä arvo		
Positiivinen	-	-
Negatiivinen	-71,4	-60,6
Netto	-71,4	-60,6
Tehokas osa		
Kirjattu omaan pääomaan	-11,9	-26,0
Tehoton osa		
Kirjattu tuloslaskelmaan		

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon -11,9 (-26,0) miljoonaa euroa. Rahavirran suojaustuloksista siirrettiin laajan tuloksen eristä tulosvaikutteiseksi 1,1 (1,1) miljoonaa euroa.

Korkojohdannaiset eräännyvät vuosina 2021-2035. Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 5,1 (5,7) vuotta. Sähköjohdannaiset eräännyvät vuosina 2021 - 2022.



Kojamo solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaus-tarkoituksessa. Kojamo käyttää korkojohdannaista suojaus-tarkoitukseen pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvien tulevien kor-ko-voirtojen muutoksia vastaan ja valtaosaan korkojohdan-naisista sovelletaan IFRS 9 -standardin mukaista rahavir-ran suojauslaskentaa. Sellaiset johdannaissopimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset ei-vät täyty, tai jos Kojamo on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käy-pään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin. Nämä instrumentit luokitellaan kaupankäyn-titarkoituksessa pidettäväksi. Sähkön hinnan muutoksista syntyvää tuloksen vaihtelua rajoitetaan sähköjohdannaisten avulla. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta IFRS 9:n mu-kaista suojauslaskentaa, vaikka sopimukset solmitaan suojaustarkoituksessa.

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

Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaisten käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin siltä osin kuin suojaus on tehokas. Arvonmuutokset esite-tään omassa pääomassa käyvän arvon rahastossa. Kor-kojohdannaisten perusteella syntyvät korkomaksut kirja-taan tulosvaikutteisesti korkokuluihin. Suojauksen tehoton osuus kirjataan välittömästi laajan tuloslaskelman rahoituseriin. Omaan pääomaan kertyneet voitot tai tappiot siir-retään tulosvaikutteisiksi samanaikaisesti suojatun erän kanssa.

Arvonmuutokset johdannaista, joihin ei sovelleta suo-jauslaskentaa, kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

4.6 Rahoitusriskien hallinta

Kojamon liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä hallitaan Ko-jamo Oyj:n hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukai-sesti. Tavoitteena on suojata Kojamo rahoitusmarkkinoilla ta-pahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoitusriskien hallinta on keskitetty Kojamon rahoitusyksikköön.

Korkoriski

Merkittävin rahoitusriski kohdistuu lainasalkun korkokustan-nusten heilahteluun, jota hallitaan kiinteällä korolla ja korkojoh-dannaissa. Suurin korkoriski liittyy lainoihin rahoituslaitoksilta, joukkovelkakirjalainoihin sekä yritystodistuksiin, joiden korko-riskiä suojataan Kojamon rahoituspolitiikan mukaisesti korko-johdannaissa. Tavoiteltu suojausaste on 50-100 prosenttia. Ti-linpäätöshetkellä kiinteäkorkoisten ja korkojohdannaissa suo-jattujen lainojen osuus (suojausaste) oli 91(88) prosenttia. Kor-kotukilainojen korkoriskiä alentaa valtion korkotuki. Korkotuki-lainoja ei ole suojattu korkojohdannaissa.

Markkinakorkojen muutosten vaikutusta laajaan tuloslaskel-maan ja omaan pääomaan on arvioitu alla olevassa taulu-kossa. Laajaan tuloslaskelmaan vaikuttava korkopositio sisäl-tää vaihtuvakorkoiset lainat sekä korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa. Vaikutus omaan pääomaan tulee suojauslaskentaan kuuluvien korkojohdannaisten käyvän ar-von muutoksista. Joissain lainasopimuksissa on ehto, että vii-tekoron arvo on vähintään nolla. Markkinakorkojen ollessa tällä hetkellä negatiivisia, koronvaihtosopimuksissa voidaan joutua maksamaan sekä kiinteää että vaihtuvaa korkoa.

Korkoherkkyys

M€	31.12.2020				31.12.2019			
	Tulos-laskelma		Oma pääoma		Tulos-laskelma		Oma pääoma	
	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-5,4	0,2	-	-	-7,1	0,2	-	-
Korkojohdannaiset	10,1	-1,0	46,8	-4,9	10,4	-1,1	54,9	-5,8
Vaikutus yhteensä	4,7	-0,8	46,8	-4,9	3,3	-0,9	54,9	-5,8

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriski

Kojamon maksuvalmius turvataan riittävien kassavarojen, yri-tystodistusohjelman sekä sitä tukevien luottolimiittien avulla. Vuokrausliiketoiminnan rahavirta on tasainen ja rahoituksen riittävyttä seurataan säännöllisesti kassaennusteiden avulla.

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. Konsernin raha-varat olivat tilikauden lopussa 210,5 miljoonaa euroa ja rahoit-usvarat 117,5 miljoonaa euroa. Vuoden alkupuoliskolla CO-VID-19-pandemian alkaessa Kojamo solmi useita rahoitussopi-muksia varmistaakseen vahvan likviditeettiaseman myös jat-kossa.



Maksuvalmiuden turvaamiseksi Kojamo Oyj:llä on 250 miljoonan euron suuruisen yritystodistusohjelma, 280 miljoonan euron sitovat luottolimiitit sekä 5 miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti. Tilikauden lopussa yritystodistusohjelmasta oli laskettu liikkeeseen 50,0 miljoonaa euroa. Luottolimiittejä ei ollut käytössä tilinpäätöshetkellä.

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

Sitovien luottolimiittien erääntyminen

M€	31.12.2020				31.12.2019			
	Alle 1v kuluessa	1-2v kuluessa	2-5v kuluessa	Yhteensä	Alle 1v kuluessa	1-2v kuluessa	2-5v kuluessa	Yhteensä
Nostamattomat sitovat luottolimiitit	55,0	200,0	25,0	280,0	20,0	55,0	225,0	300,0

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

Rahoituksen saatavuus varmistetaan ylläpitämällä Kojamon hyvää mainetta rahoittajien keskuudessa ja säilyttämällä tarkoituksenmukainen omavaraisuusaste ja luototusaste. Rahoituksen jälleenrahoitusriskiä pienennetään hajauttamalla laina-

salkku rahoituslähteiden, rahoitusinstrumenttien sekä lainojen erääntymisten osalta. Rahoitussalkun maturiteettijakaumaa seurataan aktiivisesti ja suuriin lainojen erääntymisiin valmistaudutaan riittävän ajoissa.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty rahoitusvelkojen sopimusperusteisten takaisinmaksujen ja korkojen kassavirrat. Sähköjohdannaiset liittyvät olennaisesti fyysisiin sähkötoimituksiin ja niiden tulokset huomioidaan sähkölaskuilla ostetun sähkön hinnassa. Siten niitä ei raportoida osana seuraavia konsernin rahoitusvelkojen kassavirtataulukkoja.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

31.12.2020	1 vuoden aikana	2-5v aikana	6-10v aikana	11-15v aikana	Myö- hemmin
M€					
Joukkovelkakirjalainat	28,3	1 299,0	518,8	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta	164,3	639,1	362,9	88,9	0,7
Korkotukilainat	7,2	5,9	3,0	3,7	21,3
Yritystodistukset	50,0	-	-	-	-
Muut lainat	2,4	6,1	-	-	-
Korkojohdannaiset	14,4	46,8	18,7	6,1	-
Vuokrasopimusvelat	4,0	15,1	18,2	18,1	84,5
Ostovelat	19,1				
Yhteensä	289,7	2 012,0	921,6	116,8	106,5

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



Hintariski

Kojamo käyttää sähköjohdannaisia suojautuakseen sähkön hintariskiltä. Sähköjohdannaisilla suojataan erittäin todennäköisiä tulevia sähköostoja ja sähköjohdannaisten kaupankäynti on

ulkoistettu ulkopuoliselle asiantuntijalle. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta IFRS 9 mukaista suojauslaskentaa.

Sähköjohdannaisten herkkyyden markkinahinnan +/-10 %:n muutoksille on esitetty alla olevassa taulukossa.

Sähköjohdannaisten hintariski

M€	31.12.2020		31.12.2019	
	10 %	-10 %	10 %	-10 %
Sähköjohdannaiset	0,1	-0,1	0,3	-0,3

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

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

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

prosenttiyksikön nousun (laskun) vaikutus tuloslaskemaan olisi 0,0 (-0,0) miljoonaa euroa. Luvuissa ei ole huomioitu verovaikutusta.

Luotto- ja vastapuoliriski

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

Myyntisaamisten ikäjakauma

	31.12.2020		31.12.2019	
	M€	%	M€	%
Alle kuukauden	3,1	56,4	3,1	54,6
1-3 kuukautta	1,2	21,4	1,3	22,5
3-6 kuukautta	0,5	8,8	0,6	10,6
6-12 kuukautta	0,7	12,3	0,7	11,6
Yli vuosi	0,1	1,0	0,0	0,7
Yhteensä	5,5	100,0	5,7	100,0

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

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

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

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



Valuuttariski

Kojamon kassavirrat ovat euromääräisiä eikä liiketoimintaan sisälly valuuttariskejä.

Pääomarakenteen hallinta

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

Kojamon strategisina tavoitteina on yli 40 prosentin omavaraisuusaste sekä alle 50 prosentin Loan to Value (LTV; luototusaste kuvaa nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta). Kojamon omavaraisuusaste 31.12.2020 oli 45,6 (46,9) pro-

senttia ja Loan to Value (LTV) oli 41,4 (40,5) prosenttia. Kojamon korollinen vieras pääoma oli 3 053,3 (2 674,2) miljoonaa euroa tilikauden päättyessä.

Kojamon vakuudettomiin rahoitussopimuksiin sisältyy rahoituskovenantteja, jotka mittaavat velkaantumistasetta, vakuudellisten lainojen osuutta taseesta, vakuuksista vapaiden varojen määrää sekä liiketoiminnan kykyä selvitä koroista. Kojamo täytti tilikaudella sopimusten ehdot. Eräiden rahoitussopimusten ehtojen mukaan konsernin Loan to Valuen (LTV) tulee olla alle 60 prosenttia ja korkokatteen (ICR) yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä korkokate oli 4,2 (4,3).

Kojamo Oyj:n vakuudettomien joukkovelkakirjalainojen ehtojen mukaan konsernin vakavaraisuusasteen (solvency ratio) tulee alittaa 0,65, vakuudellisten lainojen osuus taseesta (secured solvency ratio) tulee olla alle 0,45 ja korkokatteen (coverage ratio) tulee olla vähintään 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakavaraisuusaste oli 0,39 (0,39), vakuudellisten lainojen osuus taseesta oli 0,14 (0,20) ja korkokate oli 4,1 (4,2).

4.7 Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	31.12.2020	31.12.2019
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 048,5	1 298,1
Annetut kiinnitykset	1 059,7	1 401,1
Pantatut osakkeet ¹⁾	173,9	220,4
Pantatut vakuudet yhteensä	1 233,6	1 621,5
Muut annetut vakuudet		
Kiinnitykset ja osakkeet	5,9	16,9
Takaukset ²⁾	514,0	500,2
Talletusvakuudet	0,1	0,1
Muut annetut vakuudet yhteensä	520,1	517,1

¹⁾ Annetut kiinnitykset ja pantatut osakkeet koskevat osittain samoja vakuuskohteita.

²⁾ Annetut takaukset ovat pääasiassa konserniyhtiöiden ottamien velkojen vakuudeksi annettuja omavelkaisia takauksia, ja näille lainoille on annettu vakuudeksi myös kiinnityksiä.

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

Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset on esitetty liitetiedossa 3.4.

5. Verot

5.1 Tuloverot

Laajan tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti

M€	1-12/2020	1-12/2019
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	16,7	19,9
Edellisten tilikausien verot	0,2	0,0
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	61,5	186,2
Yhteensä	78,3	206,1



Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

M€	1-12-2020	1-12-2019
Rahavirran suojaukset		
Ennen veroja	-11,9	-26,0
Verovaikutus	2,4	5,2
Verojen jälkeen	-9,6	-20,8

Laajan tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma

M€	1-12-2020	1-12-2019
Tulos ennen veroja	391,2	1 031,3
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla (20 %)	78,2	206,3
Aiemmin kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden käyttö	-1,2	-1,2
Aiemmin vahvistetuista tappioista kirjattujen laskennallisten verosaamisten muutos	1,2	1,1
Verot aikaisemmilta tilikausilta	0,2	0,0
Hankitut ja myydyt sijoituskiinteistöt	-	-0,1
Oikaisut yhteensä	0,1	-0,2
Verot tuloslaskelmassa	78,3	206,1

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

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

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

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

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

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



5.2 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset

M€	1.1.2020	Kirjattu tulos- vaikut- teisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2020
Laskennalliset verosaamiset					
Verotuksessa vahvistetuista tappioista	1,2	-0,1		-	1,2
Rahoituksen suojauslaskennasta	12,1		2,2	-	14,3
Sähköjohdannaisten arvostamisesta käypään arvoon	0,0	0,0		-	0,1
Muut erät/siirrot	1,1	-0,5		-	0,5
Yhteensä	14,4	-0,5	2,2	-	16,0
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon sekä asuintalovarauksista	681,9	60,9		0,0	742,9
Rahoituksen suojauslaskennasta	1,0		-0,2	-	0,7
Sähköjohdannaisten arvostamisesta käypään arvoon	0,1	-0,1		-	0,0
Muut erät/siirrot	0,8	0,1		0,0	0,8
Yhteensä	683,8	60,9	-0,2	0,0	744,5

M€	1.1.2019	Kirjattu tulos- vaikut- teisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2019
Laskennalliset verosaamiset					
Verotuksessa vahvistetuista tappioista	1,2	0,1		-	1,2
Rahoituksen suojauslaskennasta	7,3		4,8	-	12,1
Muut erät/siirrot	2,4	-1,3		-	1,1
Yhteensä	10,8	-1,2	4,8	-	14,4
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon sekä asuintalovarauksista	497,0	184,8		0,2	681,9
Rahoituksen suojauslaskennasta	1,3		-0,4	-	1,0
Sähköjohdannaisten arvostamisesta käypään arvoon	0,3	-0,2		-	0,1
Muut erät/siirrot	0,5	0,3		0,0	0,8
Yhteensä	499,0	184,9	-0,4	0,2	683,8

Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakauma

M€	Vanhenemisvuosi					Yhteensä
	2021-2022	2023-2024	2025-2026	2027-2028	2029-2030	
Verotuksessa vahvistettu tappio	0,4	0,3	0,3	0,3	0,0	1,3
Kirjaamaton laskennallinen vero	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,3



Laskennallisten verosaamisten kirjaaminen

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

Laskennallisten verojen kirjaamisperiaate (sijoituskiinteistöt)

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

Laskennallisten verojen alkuperäistä kirjaamista koskeva poikkeus

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

6. Muut tase-erät

6.1 Vuokrasopimukset

IFRS 16 Vuokrasopimukset

Sijoituskiinteistöihin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat tontinvuokrasopimuksista, jotka on arvostettu käypään arvoon. Tontinvuokrasopimusten käypä arvo on niiden jäljellä olevan vuokra-ajan vuokrien lisäluotonkorolla diskontattu nykyarvo. Kojamon vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä Kojamon lisäluoton korosta standardin voimaantuloa hetkellä. 1.1.2019 jälkeen lisäluoton korko määräytyy vuokrasopimuksen alkamisajankohtana. 1.1.2020 vuokrasopimusvelka oli 60,2 (60,5) ja 31.12.2020 67,4 (60,2) miljoonaa euroa. Vuokrasopimusvelalle painotettu keskimääräinen lisäluoton korko oli 31.12.2020 4,0 (4,2) prosenttia.

Aineellisiin käyttöoikeusomaisuuseräisiin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät ovat autoleasingsopimuksia. Käyttöoikeusomaisuuserä poistetaan tasapoistona vuokra-ajan kuluessa. Tase-

eriin ei sisälly vuokrasopimusten palvelukomponentteja eikä vähennyskeltottomia arvonlisäveroja. Vuokrasopimusvelalle painotettu keskimääräinen lisäluoton korko oli 31.12.2020 1,34 (1,34) prosenttia.

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

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

Kojamo on arvioinut, ettei IFRS 16:n Vuokrasopimukset muutoksella, Covid-19:ään liittyvät vuokrahelpotukset, ole vaikuttava konsernin tilinpäätökseen.



Käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.12.2020	31.12.2019
Maanvuokrasopimukset käypä arvo 1.1. *	60,2	60,5
Lisäykset/vähennykset	8,3	0,8
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-1,1	-1,1
Maanvuokrasopimukset käypä arvo 31.12.	67,4	60,2

* Maanvuokrasopimukset arvostetaan käypään arvoon ja esitetään osana sijoituskiinteistöjä.

M€	31.12.2020	31.12.2019
Autoleasingsopimukset 1.1. *	1,3	1,0
Lisäykset/vähennykset	0,3	0,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,6	1,3
Kertyneet poistot 1.1.	-0,5	-
Tilikauden poistot	-0,4	-0,5
Vähennykset	0,3	-
Kertyneet poistot 31.12.	-0,7	-0,5
Autoleasingsopimukset 1.1.	0,9	1,0
Autoleasingsopimukset 31.12.	1,0	0,9

* Autoleasingsopimukset esitetään aineellisissa käyttöomaisuushyödykkeissä.

Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 1.1.	61,1	61,5
Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 31.12.	68,4	61,1

Vuokrasopimusvelat

M€	31.12.2020	31.12.2019
Vuokrasopimusvelat 1.1.	61,1	61,5
Lisäykset	8,6	1,4
Vähennykset	-1,1	-1,2
Maksut	-1,6	-1,6
Muut oikaisut	1,3	1,1
Vuokrasopimusvelat 31.12.	68,3	61,1

Vuokrasopimusvelkojen erittely

M€	31.12.2020	31.12.2019
Pitkäaikaiset velat		
Sijoituskiinteistöt, maanvuokrasopimukset	66,2	59,1
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, autoleasingsopimukset	0,5	0,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä	66,7	60,0
Lyhytaikaiset velat		
Sijoituskiinteistöt, maanvuokrasopimukset	1,2	1,1
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, autoleasingsopimukset	0,4	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1,6	1,1
Vuokrasopimusvelat yhteensä	68,3	61,1



Konsernin laajaan tuloslaskelmaan vuokrasopimuksista kirjatut erät

M€	1-12/2020	1-12/2019
Kiinteistöjen ylläpitokulut	3,6	3,5
Nettovuokratuotto	3,6	3,5
Hallinnon kulut	0,5	0,5
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-1,1	-1,1
Poistot ja arvonalentumiset	-0,4	-0,5
Liikevoitto	2,5	2,5
Rahoituskulut	-2,5	-2,5
Voitto ennen veroja	0,0	0,0
Laskennallisten verojen muutos	0,0	0,0
Tilikauden voitto	0,0	0,0

6.2 Aineettomat hyödykkeet

M€	Aineettomat		Yhteensä
	oikeudet	Muu aineeton omaisuus	
Hankintameno 1.1.2020	2,4	2,4	4,8
Lisäykset	-	0,4	0,4
Hankintameno 31.12.2020	2,4	2,8	5,1
Kertyneet poistot 1.1.2020	-2,3	-2,3	-4,6
Tilikauden poistot	0,0	-0,1	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.2020	-2,4	-2,3	-4,7
Kirjanpitoarvo 1.1.2020	0,1	0,1	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	0,0	0,4	0,4

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



Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen vain, kun omaisuuserän hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä johtuva odotettava oleva taloudellinen hyöty koituu Kojamon hyväksi. Kaikki muut menot kirjataan kuluiksi, kun ne ovat syntyneet. Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä. Kojamon aineettomat hyödykkeet koostuvat lisensseistä ja it-järjestelmistä. Aineettomat hyödykkeet kirjataan kuluiksi tasapoistoina arvioituna taloudellisena vaikutusaikanaan. Määräaikaan sidotuista aineettomista hyödykkeistä kirjataan poistot sopimuskauden kuluessa. Aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat 4-5 vuotta.

Tutkimusmenot kirjataan kuluksi, kun ne ovat toteutuneet. Kehittämismenot kirjataan aineettomaksi hyödykkeeksi taseeseen, jos ne voidaan määrittää luotettavasti, tuote tai prosessi on teknisesti ja kaupallisesti toteutettavissa, siitä todennäköisesti koituu vastaista taloudellista hyötyä, ja jos Kojamolla on riittävästi voimavaroja kehittämistyön loppuun saattamiseen ja aineettoman omaisuuserän käyttämiseen tai myymiseen.

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

Kojamon konsernitaseeseen ei sisällynyt liikearvoa esitettävillä kausilla.

Aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset

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

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

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



6.3 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	Käyttöomaisuushyödykkeet						Yhteensä
	Maa-alueet	Liittymismaksut	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Käyttöoikeusomaisuuserät	Muut aineelliset hyödykkeet	
Hankintameno 1.1.2020	5,5	0,2	28,2	3,3	1,3	1,6	40,0
Lisäykset				0,1	0,3		0,3
Siirrot sijoituskiinteistöihin		0,0	-1,4	0,0			-1,4
Hankintameno 31.12.2020	5,5	0,2	26,7	3,3	1,6	1,6	38,9
Kertyneet poistot 1.1.2020			-5,8	-2,8	-0,5	-0,1	-9,1
Tilikauden poistot			-0,6	-0,2	-0,4	0,0	-1,2
Vähennykset					0,3		0,3
Siirrot sijoituskiinteistöihin			1,0	0,0			1,0
Kertyneet poistot 31.12.2020			-5,4	-3,0	-0,7	-0,1	-9,1
Kirjanpitoarvo 1.1.2020	5,5	0,2	22,4	0,5	0,9	1,5	30,9
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	5,5	0,2	21,3	0,3	1,0	1,5	29,8

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



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

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon vähennettynä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla sekä lisätynä perusparannuksista johtuvilla aktivoituilla menoilla. Kojamon aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa rakennuksista, maa-alueista ja koneista ja kalustosta.

Hankintamenuon sisällytetään menot, jotka välittömästi aiheutuvat aineellisen käyttöomaisuuserän hankinnasta. Mikäli käyttöomaisuushyödyke koostuu useammasta osasta, joiden taloudelliset vaikutusajat ovat eripituiset, kukin osa käsitellään erillisenä hyödykkeenä. Tällöin osan uusimiseen liittyvät menot aktivoidaan ja uusimisen yhteydessä mahdollinen jäljellä oleva kirjanpitoarvo kirjataan pois taseesta. Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden hankintaan saadut julkiset avustukset vähennetään kyseisen käyttöomaisuushyödykkeen hankintamenuon ja ne tuloutuvat omaisuuserän taloudellisena vaikutusaikana pienentyneiden poistojen muodossa.

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

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

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät poistoajat ovat:

Rakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	10 - 50 vuotta
Aineettomat oikeudet ja muut aineettomat hyödykkeet	10 – 20 vuotta
Aktivoitujen korjaukset	10 – 50 vuotta
Atk-laitteet ja -ohjelmat	4 – 5 vuotta
Toimistokoneet ja kalusteet	4 vuotta
Autot (käyttöoikeusomaisuuserät)	4 vuotta

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

Aineellisten hyödykkeiden arvonalentumiset

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

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

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



6.4 Pitkäaikaiset saamiset

M€	31.12.2020	31.12.2019
Lainasaamiset osakkuusyryyksiltä	4,8	0,2
Lainasaamiset muilta	2,7	2,8
Pitkäaikaiset siirtosaamiset	0,1	0,2
Yhteensä	7,7	3,2

6.5 Lyhytaikaiset myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	31.12.2020	31.12.2019
Myyntisaamiset	5,5	5,7
Lainasaamiset	0,3	0,4
Muut saamiset	1,9	0,4
Siirtosaamiset	2,8	1,2
Yhteensä	10,5	7,7

Siirtosaamisten erittely	31.12.2020	31.12.2019
Vuokraustoiminta	1,5	0,6
Ennakkomaksut	0,1	0,1
Korot	0,1	-
Muut siirtosaamiset	1,1	0,4
Yhteensä	2,8	1,2

Myyntisaamisten ja muiden saamisten käypä arvo vastaa niiden kirjanpitoarvoa.

6.6 Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat

Varauksiin sisältyy Lumo Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) perustajarakennuttamisen takuu-/10-vuotisvarauksia kokemuseräiseen arvioon perustuen yhteensä 0,4 (0,5) miljoonaa euroa.

Muut pitkäaikaiset velat ovat saatuja vuokravakuusmaksuja 4,6 (5,1).

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

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

Varaus kirjataan taseeseen kaikkien seuraavien edellytysten täytyessä:

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



6.7 Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat

M€	31.12.2020	31.12.2019
Saadut ennakot	6,6	6,7
Ostovelat	19,1	15,6
Muut velat	1,4	10,1
Siirtovelat	38,5	31,8
Yhteensä	65,6	64,3

Siirtovelkojen erittely	31.12.2020	31.12.2019
Vuokraustoiminta	5,5	0,9
Investoinnit	3,4	5,1
Palkat sosiaalikuluihin	5,4	5,4
Korot	24,2	20,3
Muut siirtovelat	0,0	0,1
Yhteensä	38,5	31,8

7. Muut liitetiedot

7.1 Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut

M€	1-12/2020	1-12/2019
Poistot	1,3	1,1
Rahoitustuotot ja -kulut	55,3	50,8
Tuloverot	78,3	206,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,2	-0,2
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-225,8	-872,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/ -tappiot	0,7	-0,1
Muut oikaisut	-0,4	0,3
Yhteensä	-90,6	-614,5

7.2 Lähipiiritapahtumat

Lähipiiri

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

Lähipiiriliiketoimissa toteutuneiden ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Kojamon tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyritykset on esitetty liitteessä 7.3.



Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden työsuhde-etuudet

M€	1-12/2020	1-12/2019
Palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,5	0,5
Muut johtoryhmän jäsenet	1,0	1,0
Hallituksen ja valiokuntien jäsenet	0,1	0,1
Palkat ja palkkiot yhteensä	1,6	1,7
Osakeperusteiset maksut		
Toimitusjohtaja	0,6	0,4
Muut johtoryhmän jäsenet	0,5	0,3
Hallituksen ja valiokuntien jäsenet	0,3	0,2
Osakeperusteiset maksut yhteensä	1,4	0,8
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,2	0,2
Maksupohjaiset eläkekulut	0,4	0,5
Kaikki yhteensä	3,6	3,3

Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien palkat ja palkkiot

1 000 €	1-12/2020	1-12/2019
Jani Nieminen, toimitusjohtaja	1 048,7	923,2
Hallitus ja valiokunnat		
Mikael Aro	72,5	52,8
Mikko Mursula	46,6	46,2
Reima Rytölä	40,1	39,0
Anne Leskelä	47,2	44,7
Minna Metsälä	40,1	39,0
Heli Puura	40,7	30,9
Matti Harjuniemi	40,7	40,2
Riku Aalto	-	16,2
Jan-Erik Saarinen	-	9,3
Hallitus ja valiokunnat yhteensä	327,7	318,3
Yhteensä *	1 376,4	1 241,5

* Palkat ja palkkiot sisältävät osakepalkkiot

Toimikauden 2020-2021 osalta on hallitukselle maksettu palkkiota 332,9 tuhatta euroa, joista tilikaudelle 2020 kohdistuu 327,7 tuhatta euroa.

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

Johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten eläkeikä on 63 vuotta. Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän jäsenten osalta noudatetaan maksuperusteista käytäntöä, jossa ryhmäeläkevakuutukseen maksetaan vuodessa kahden kuukaudenverotettavaa ansiota vastaava vakuutusmaksu. Vakuutuksen ehtojen mukaisesti vakuutuksen säästöt voi nostaa 63 ikävuodesta alkaen tai työeläkettä täydentävänä lisäeläkkeenä. Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannukset olivat 0,4 (0,5) miljoonaa euroa ja vapaaehtoisen ryhmäeläkevakuutuksen maksut olivat 0,2 (0,2) miljoonaa euroa.

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

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

Osakepohjainen kannustinjärjestelmä

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

Järjestelmän mahdolliset palkkiot perustuvat:

- ansaintajaksolta 2018-2020 operatiiviseen tulokseen ja oman pääoman tuotto prosenttiin.



- ansaintajaksolta 2019-2021 liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) ja oman pääoman tuotto prosenttiin.
- ansaintajaksolta 2020-2022 liikevaihtoon ja osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttö pääoman muutosta (FFO).

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 312 345 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä puolet maksetaan Kojamon osakkeina ja puolet rahana. Osakepalkkion käypä arvo on määritetty käyttäen järjestelmän myöntämishetken Kojamo Oyj:n kurssia sekä toisaalta huomioden arviot tulevien vuosien osingoista. Tilikaudella 2020 avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmän vaikutus Kojamon tulokseen oli -0,8 (-0,7) miljoonaa.

Muut lähipiiritiedot

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistavat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 41 044 osaketta.

Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistavat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 123 536 osaketta.

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

Kojamolla ei ollut vuonna 2019 ja 2020 tavanomaisesta poikkeavia lähipiiriliiketoimia.

7.3 Konsernin tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyhtymykset

Yhdistelyperiaatteet

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

Tytäryritykset

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

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

Tilikauden tulos sekä laaja tulos kohdistetaan emoyrityksen omistajille, sillä Kojamolla ei ollut määräysvallattomia omistajia tilikaudella 2019 tai 2020.

Yhteisjärjestelyt

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

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

Kojamo sisällyttää konsernitilinpäätökseensä rivi riviltä omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisiin toimintoihin liittyvistä taseen varoista ja veloista sekä osuutensa mahdollisista yhteisistä varoista ja veloista. Lisäksi Kojamo kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät tuotonsa ja kuluunsa, mukaan lukien osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista ja kuluista. Kojamo soveltaa tätä suhteellista yhdistelymenetelmää kaikkiin edellä kuvattuihin yhteisiin toimintoihin Kojamon omistusosuudesta riippumatta. Mikäli suhteellisesti yhdistellyillä yhtiöillä on laajassa tuloslaskelmassa tai taseessa eriä, jotka kuuluvat vain Kojamolle tai muille omistajille, kyseiset erät on käsitelty tämän mukaisesti myös Kojamon konsernitilinpäätöksessä.

Osakkuusyhtymykset

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



Konsernirakenne 31.12.2020

Kappaletta	Tytäryhtiöt	Osakkuus- yritykset
Kojamo Oyj	15 ¹⁾	2
Alakonsernien emoyhtiöt		
Lumo 2020 Oy	1	1
Lumo 2021 Oy	1	
Lumo Kodit Oy	313	35 ²⁾
Lumo Vuokratalot Oy	10	3 ²⁾
Pysäköinti- ja huoltoyritykset	1	
Kojamo Palvelut Oy	1	
Yhteensä	342	38

¹⁾ Sisältää alakonsernien emoyhtiöt ja muut esitetyt tytäryhtiöt lukuun ottamatta pysäköinti- ja huoltoyrityksiä.

²⁾ Osakkuusyrityksistä 3 kpl on ylimmällä Kojamo-konsernitasolla tytäryhtiöitä.

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt		Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Kojamo Oyj			
Kiinteistö osakeyhtiö Pikkuhirvas	Inari	100,00	100,00
Kojamo Holding Oy	Helsinki	100,00	100,00
Kojamo Palvelut Oy	Helsinki	100,00	100,00
Kotinyt Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumo 2020 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumo 2021 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumo Kodit Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumo Vuokratalot Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 10 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 11 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 12 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 2 Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Hoivakiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVOhousing 8 Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVOhousing 9 Oy	Helsinki	100,00	100,00

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt		Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Lumo Kodit Oy			
As Oy Helsingin Leikosaarenpuisto	Helsinki	98,64	98,64
As Oy Helsingin Mustalahdentie 1	Helsinki	100,00	100,00
As Oy Helsingin Vuopuisto	Helsinki	98,71	98,71
As Oy Kuopion Havuketo	Kuopio	100,00	100,00
As Oy Turun Puistokatu 12	Turku	100,00	100,00
As Oy Vantaan Junkkarinkaari 7	Vantaa	100,00	100,00
As. Oy Helsingin Haapaniemenkatu 11	Helsinki	100,00	100,00
As. Oy Kuopion Kaarenkulma	Kuopio	100,00	100,00
As. Oy Malski 3, Lahti	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ajourinkuja 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Forstmestarinpiha 2	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Henttaan Puistokatu 16	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Henttaankaari A	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Kilonportti 3	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Kirkkojärventie 10 C	Espoo	100,00	100,00



Asunto Oy Espoon Kirkkojärventie 10 D	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Klariksentie 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Koivu-Mankkaan tie 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Koronakatu 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Kulovalkeantie 21 B	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Likusterikatu A	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Linnustajankuja 2	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Marinkallio 4	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Marinkallio 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Marinkallio 8	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 3	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Niittykatu 15	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Niittykatu 8	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Niittykumuntie 12 B	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Niittykumuntie 12 E	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Nöykkiönlaaksontie 7	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piispanristi	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 A	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 B	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Reelinkikatu 2	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Runoratsunkatu 11	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Saunalahdenkatu 2	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Servinkuja 3	Espoo	100,00	100,00
Asunto OY Espoon Soukanrinne	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Suurpelto 44	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Suurpelto 5	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Tietäjäntie 3	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ulappakatu 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Uuno Kailaan katu 4	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Uuno Kailaan katu 5	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Uuno Kailaan katu 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Valakuja 8	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Annankatu 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Bahamankatu 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Eerik VII	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Fregatti Dygdenin kuja 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Haapsalunkuja 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hela-aukio 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Helatehtaankatu 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Henrik Borgströmin tie 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hesperiankatu 18	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2c	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2d	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hopeatie 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Höyrykatu 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Iso Roobertinkatu 30	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Joukahaisenpiha	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Juhana Herttuan tie 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Jätkänkallio	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kadetintie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kantelettarentie 15	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2	Helsinki	100,00	100,00



Asunto Oy Helsingin Karhulantie 13	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Karibiankuja 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Katariinankartano	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Katariinankoski	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Katontekijänkuja 1	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kauppakartanonkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kaustisenpolku 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 2b	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 2c	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Keinutie 9d	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kivensilmänkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 23	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kontulantie 19	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Koskikartano	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kotkankatu 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kuuluttajankatu 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Lapinmäentie 10	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Lauttasaarentie 27	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Leikkikuja 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Leonkatu 21	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Lumo One	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Luotsikatu 1a	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Lönnrotinkatu 30	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Maasälväntie 5 ja 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Marjatanportti	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Melkonkatu 12 B	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Messeniuksenkatu 1B	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Oulunkylän tori 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Palmsempolku 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Pasilan Ratapiha 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Plazankuja 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Posetiivari	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Punahilkantie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Punakiventie 13	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Punakiventie 15	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Pärnunkatu 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Ratarinne	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Ristipellontie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Ristiretkeläistenkatu 19	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Risupadontie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Saariniemenkatu 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Sörnäistenkatu 12	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tenderinlenkki 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tenderinlenkki 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tilketori 2	Helsinki	95,48	95,48
Asunto Oy Helsingin Tulisuoontie 1	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tuulensuonkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Valanportti	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vanhaistentie 1 d	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Von Daehnin katu 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vuorenpeikontie 5	Helsinki	100,00	100,00



Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Hilapellontie 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Hyvinkään Astreankatu 27	Hyvinkää	100,00	100,00
Asunto Oy Hyvinkään Merino	Hyvinkää	100,00	100,00
Asunto Oy Hyvinkään Mohair	Hyvinkää	100,00	100,00
Asunto Oy Hyvinkään Värimestarinkaari 3	Hyvinkää	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Aurinkokatu 10	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Hallituskatu 14	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Hilpi Kummilantie 16	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Kajakulma	Hämeenlinna	73,97	73,97
Asunto Oy Hämeenlinnan Keilakatu 4	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Kummilantie 6	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Linnaniemenkatu 1	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Linnankatu 3b	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Pikkujärventie 9	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Uusi-Jukola	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeentie 48	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Heinämutka 5	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Honkaharjuntie 14b	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 4	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kelokatu 4	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kerkkäkatu 1	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Keskisentie 1	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kilpisenkatu 14	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kyllikinkatu 5	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 3b	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 5 C	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Tellervonkatu 8	Jyväskylä	98,13	98,13
Asunto Oy Jyväskylän Tervalankatu 6	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Tiilitehtaantie 46	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Väinökatu 15	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Yliopistonkatu 40b	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Antoninkuja 3	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Metallimiehenkuja 2	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Pajalantie 23 F	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Reki-Valko	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Reki-Valko	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Rekivatro	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Kalasääksentie 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 10	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 12-14	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Bredantie 8	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Kavallinterassit	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Thurmaninpuistotie 2	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kaustisenpolku 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Eerontie 3	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Palopolku 3	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Santaniitynkatu 17	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Tapulikatku 30	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Tapulitorin 1	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Tapulitorin 2	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Kirkkonummen Framnäksentie	Kirkkonummi	100,00	100,00
Asunto Oy Kirkkonummen Vernerinkuja 5	Kirkkonummi	100,00	100,00
Asunto Oy Kivivuorenkuja 1	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Kivivuorenkuja 3	Vantaa	100,00	100,00



Asunto Oy Konalantie 14	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Haapaniemenkatu 13	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Itkonniemenkatu 4b	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Kelkkailijantie 4	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Sompatie 7	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Sompatie 9	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Tulliportinkatu 30	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Kauppakatu 38	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Radanpää 6	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Saimaankatu 60 a	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Sorvarinkatu 5	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Vanhanladonkatu 2	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 4	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 6	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Gallerianpolku	Lappeenranta	100,00	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 13	Lappeenranta	100,00	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Sammonkatu 3-5 B	Lappeenranta	100,00	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Upseeritie 12	Lappeenranta	100,00	100,00
Asunto Oy Lintukallionrinne 1	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Mäntsälän Hemmintie 2	Mäntsälä	100,00	100,00
Asunto Oy Mäntsälän Karhulantie 2	Mäntsälä	100,00	100,00
Asunto Oy Naantalin Palomäenkatu 5	Naantali	100,00	100,00
Asunto Oy Nurmijärven Mahlamäentie 16	Nurmijärvi	100,00	100,00
Asunto Oy Nurmijärven Ratsutilantie 2	Nurmijärvi	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Kitimenpolku 21	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Koskelantie 19	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Kurkelankuja 1 B	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Peltolankaari 1	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Revonkuja 1	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Tervahanhi 1	Oulu	99,10	99,10
Asunto Oy Oulun Tietolinja 11	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Pirtinketosato	Kuopio	63,55	63,55
Asunto Oy Pohtolan Kynnys	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Pohtolan Kytö	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Puodinkylän Kulma	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Rientolanhovi	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Rovaniemen Koskikatu 9	Rovaniemi	100,00	100,00
Asunto Oy Rovaniemen Tukkivartio	Rovaniemi	100,00	100,00
Asunto Oy Salamankulma	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 4	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 8 A	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Koipitaipaleenkatu 9	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Lentokonetehtaankatu 5	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Meesakatu 2	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Myrskyntkatu 4	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Nuolialantie 44	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Pohtolan Pohja	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Satakunnankatu 21	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Tieteentkatu 3	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Tuomiokirkonkatu 32	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Tutkijankatu 7	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Toppilan Tuulentie 2	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Tuiran Komuntalo	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Ahterikatu 12	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Aurinkorinne	Turku	81,50	81,50



Asunto Oy Turun Hippoksentie 31 G	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Hippoksentie 33 A	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Laivurinkatu 4	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Reelinkikatu 7	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Riitasuonkatu 28	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Työnjohtajankatu 1	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Vänrikinkatu 2	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Tuusulan Bostoninkaari 2	Tuusula	100,00	100,00
Asunto Oy Tuusulan Kievarinkaari 4	Tuusula	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Antaksentie 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Arinatie 10	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Elmontie 11	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Esikkotie 9	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Hiitornit	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kaivokselantie 5 b	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kaivokselantie 5 f	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Keikarinkuja 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kielotie 34	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kielotie 34 C	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kilterinaukio 4	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 2	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Krassitie 8	Vantaa	97,70	97,70
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 10	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lautamiehentie 11	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lautamiehentie 9	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 14	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Leineläntie 10	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Leineläntie 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Liesikuja 8	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Martinlaaksonpolku 4	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Neilikapolku	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorvenkuja 4 ja 6	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorventie 25	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Pähkinämetsä	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Pähkinäpolku	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Ruukkupolku 14	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Tammistonvuori	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Tarhurintie 6	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Teeritie 2	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Verkkotie 3	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Vuorikummuntie 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Vähäntuvantie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto-osakeyhtiö Helsingin Keinulaudantie 2a	Helsinki	100,00	100,00
Kiint. Oy Taivaskero 2	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Abrahaminkatu 1	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Agricolankatu 1	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Albertinkatu 40	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Bulevardi 31	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Eerikinkatu 36	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 37	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 39	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 41	Helsinki	100,00	100,00



Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 43	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Lönnrotinkatu 34	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Onnentie 18	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Sofianlehdonkatu 5	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Somerontie 14	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Tukholmankatu 10	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Lintulahdenpengeri	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Malminhaka	Tampere	90,00	90,00
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168	Helsinki	82,61	82,61
Kiinteistö Oy Saarensahra	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Siilinjärven Kirkkorinne	Siilinjärvi	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Sävelkorttelin Parkkihalli	Helsinki	65,35	65,35
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Tuureporin Liiketalo	Turku	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Uno Kailaan kadun Pysäköinti	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 1 C	Vantaa	86,58	86,58
Kiinteistö Oy Vantaan Pyhtäänpolku	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistöosakeyhtiö Liikkalankuja 6	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistöosakeyhtiö Näsilinnankatu 40	Tampere	100,00	100,00
Lumo Hankeyhtiö 1 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumo Hankeyhtiö 2 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumo Holding 50 Oy	Helsinki	100,00	100,00

		Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt			
Lumo Vuokratalot Oy			
Asunto Oy Espoon Asemakuja 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 25	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 31	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vaakamestarinpolku 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Niemenkatu 5	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Jalohaukantie 1	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Tuiranmaja	Oulu	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Nummenperttu	Hämeenlinna	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vehnäpelto	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vehnäpellon tytäryritys:			
Kiinteistö Oy Viljapelto	Vantaa	55,56	55,56

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

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

		Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt			
Konserni			
Katajapysäköinti Oy	Tampere	50,93	50,93



Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt		Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Kojamo Palvelut Oy			
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168a	Helsinki	100,00	100,00

Osakkuusyriitykset		Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Kojamo Oyj			
Asunto Oy Nilsiä Ski	Nilsiä	28,33	28,33
SV-Asunnot Oy	Helsinki	50,00	50,00
Lumo Kodit Oy			
Asunto Oy Espoon Otsonkulma	Espoo	28,98	28,98
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	Kuopio	21,62	100,00
Fastighets Ab Lovisa Stenborg Kiinteistö Oy	Loviisa	45,50	45,50
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	41,88	41,88
Katajapysäköinti Oy	Tampere	34,26	50,93
Kiinteistö Oy Bäckisäker	Espoo	50,00	50,00
Kiinteistö Oy Jyväskylän Torikulma	Jyväskylä	42,63	42,63
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	24,45	24,45
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 40	Helsinki	29,42	29,42
Kiinteistö Oy Myllytullin Autotalo	Oulu	24,39	24,39
Kiinteistö Oy Oulun Tullivahdin Parkki	Oulu	33,60	33,60
Kiinteistö Oy Pohjois-Suurpelto	Espoo	50,00	50,00
Kiinteistö Oy Tampereen Tieteen Parkki	Tampere	41,71	41,71
Lehtolantien Pysäköinti Oy	Riihimäki	22,60	22,60
Leinelän Kehitys Oy	Vantaa	20,00	20,00
Marin autopaikat Oy	Espoo	21,00	21,00
Mummunkujan pysäköinti Oy	Tampere	26,51	26,51
Paavolan Parkki Oy	Lahti	24,93	32,98
Pihlajapysäköinti Oy	Tampere	30,56	30,56
Ristikedonkadun Lämpö Oy	Salo	34,40	34,40
Ruukinpuiston Pysäköinti Oy	Kerava	23,49	23,49
Ruukuntekijäntien paikoitus Oy	Vantaa	26,24	26,24
SKIPA Kiinteistöpalvelut Oy	Espoo	20,63	20,63
Suurpellon Kehitys Oy	Espoo	50,00	50,00
Virvatulentien Pysäköinti Oy	Helsinki	25,15	25,15
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4:			
Kiinteistö Oy Lehtikallion pysäköinti	Vantaa	39,84	39,84
Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27:			
Kiinteistö Oy Järvenpään Tupalantalli	Järvenpää	33,51	33,51
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13:			
Leinelänkaaren Pysäköinti Oy	Vantaa	21,63	21,63
Asunto Oy Oulun Revonkuja 1:			
Kiinteistö Oy Revonparkki	Oulu	20,37	20,37
Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 4:			
Kiinteistö Oy Tampereen Seponparkki	Tampere	29,91	45,98
Asunto Oy Vantaan Arinatie 10:			
Kiinteistö Oy Arinaparkki Vantaa	Vantaa	25,59	25,59
Asunto Oy Lahden Radanpää 6:			
Asemantaustan Pysäköinti Oy	Lahti	39,76	39,76
Asunto Oy Espoon Ajurinkuja 1			
Kiinteistö Oy Valliparkki	Espoo	31,31	31,31
Asunto Oy Vantaan Lautamiehentie 9:			
Sandbackan Autopaikat Oy	Vantaa	24,62	44,23
Asunto Oy Espoon Forstmestarinpiha 2:			



Kiinteistö Oy Espoon Lehto	Espoo	25,00	25,00
Lumo Vuokratalot Oy			
Asunto Oy Viljapelto	Vantaa	21,11	76,67
Kiinteistö Oy Keinulaudantie 4	Helsinki	41,62	41,62
Pajalan Parkki Oy	Järvenpää	31,44	44,06
Lumo 2020 Oy			
Lintulammenkadun Pysäköintilaitos oy	Kerava	39,19	39,19

7.4 COVID-19-vaikutukset

Kojamo on selvittänyt COVID-19-pandemian vaikutuksia konsernin tulokseen, taseeseen ja rahavirtoihin ja todennut, että pandemialla ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia konsernin näihin eriin tilikaudella.

7.5 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Kojamo Oyj on 7.1.2021 allekirjoittanut Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeen kanssa uuden vastuullisuusohjelman tavoitteisiin sidotun 75 miljoonan euron suuruisen sitovan valmiusluottolimiitin. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on 3 vuotta kahdella yhden vuoden lisäoptiolla. Rahoituslimiittiä tullaan käyttämään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin ja se korvaa Danske Bankin kanssa solmitun vuonna 2021 erääntyvän 55 miljoonan euron suuruisen valmiusluottolimiitin.



Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat

	Laskenta- kaava	2020	2019	2018	2017	2016
Liikevaihto, M€		383,9	375,3	358,8	337,0	351,5
Nettovuokratuotto, M€	1	257,6	247,3	234,0	216,0	222,0
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	67,1	65,9	65,2	64,1	63,2
Voitto ennen veroja, M€	3	391,2	1 031,3	277,3	266,7	289,7
Käyttökate (EBITDA), M€	4	447,6	1 083,1	325,1	308,2	336,8
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	116,6	288,6	90,6	91,5	95,8
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	222,6	210,3	196,5	179,5	186,3
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	58,0	56,0	54,8	53,3	53,0
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	151,5	140,7	116,4	107,8	112,2
FFO liikevaihdosta, %	9	39,5	37,5	32,4	32,0	31,9
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, € ¹⁾	10	0,61	0,57	0,49	0,47	0,49
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	151,5	140,7	117,3	107,8	112,2
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	124,4	110,0	92,7	82,3	82,9
Sijoituskiinteistöt, M€ ²⁾		6 863,1	6 260,8	5 093,2	4 710,2	4 298,9
Taloudellinen vuokrausaste, %	26	96,4	97,2	97,0	96,7	97,4
Korollinen vieras pääoma, M€ ³⁾	13	3 053,3	2 674,2	2 485,5	2 283,0	2 122,8
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14	9,8	30,3	10,1	10,9	12,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15	7,4	20,5	7,2	7,5	8,8
Omavaraisuusaste, %	16	45,6	46,9	43,0	41,3	40,7
Loan to Value (LTV), % ^{4) 5) 6)}	17	41,4	40,5	45,9	46,0	47,1
Vapaiden varojen osuus, %	18	79,4	69,8	65,8	54,8	-
Korkokate	19	4,1	4,2	4,3	4,2	4,8
Vakavaraisuusaste ⁷⁾	20	0,39	0,39	0,43	0,44	0,44
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21	0,14	0,20	0,25	0,34	0,43
Osakekohtainen tulos, € ¹⁾		1,27	3,34	0,93	0,93	1,01
Osakekohtainen oma pääoma, € ¹⁾		13,39	12,51	9,54	8,88	8,10
Osinko/osake, € ^{1) 8)}		0,37	0,34	0,29	0,22	0,51
Osinko tuloksesta, %	22	29,1	10,2	31,2	23,7	50,5
Hinta/voitto-suhde (P/E)	23	14,3	4,9	8,7	-	-
Efektiiivinen osinkotuotto, %	24	2,0	2,1	3,6	-	-
Bruttoinvestoinnit, M€	25	371,2	259,9	365,2	367,3	696,0
Henkilöstö keskimäärin		315	305	319	310	298

¹⁾ Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.

²⁾ Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

³⁾ Ei sisällä Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja.

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

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

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

⁷⁾ Sisältää Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja.

⁸⁾ 2020: hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,37 euroa/osake. 2016: sisältää lisäosinkoa 0,29 euroa/osake.



Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Kojamo esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoiset eli tilinpäätösstandardeihin perustumattomat tunnusluvut antavat

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

- 1) **Nettovuokratuotto** = Liikevaihto - Kiinteistöjen ylläpitokulut - Korjaukset

Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
- 2) **Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %** = $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.

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
- 3) **Voitto ennen veroja** =

Voitto ennen veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen.
- 4) **Käyttökate (EBITDA)** = Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos

Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.
- 5) **Käyttökate liikevaihdosta, %** = $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 6) **Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)** = Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Muiden 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.
- 7) **Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %** = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.



- 8) Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) = Oikaistu käyttökate - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero
- Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttö pääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
- 9) FFO liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.
- 10) Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$
- Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta esittää kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta osuuden yksittäiselle osakkeelle.
- 11) FFO ilman kertaluonteisia kuluja = Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) + kertaluonteiset kulut
- Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttö pääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta ja kertaluonteisia kuluja.
- 12) Oikaistu kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (AFFO) = Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) - Ajanmukaistamisinvestoinnit
- Oikaistu kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttö pääoman 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 + Aktivoidut vieraan pääoman menot
- Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää pitäen sisällään ostetut sijoituskiinteistöt, kiinteistökehityksen, ajanmukaistamisinvestoinnit sekä aktivoidut korot.



Muut tunnusluvut

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

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

M€	2020	2019	2018	2017	2016
Tilikauden voitto	312,9	825,2	221,8	212,9	232,3
Poistot ja arvonalentumiset	1,3	1,1	0,8	1,1	1,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,7	-0,1	-1,0	-2,5	10,4
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	-0,2	-0,1	0,0	-0,1
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,0	0,0	0,0	2,5
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-225,8	-872,4	-127,5	-126,2	-163,3
Rahoitustuotot	-1,8	-2,6	-3,2	-5,0	-2,4
Rahoituskulut	57,0	53,4	50,3	45,5	48,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	16,9	19,9	34,1	28,6	35,4
Laskennallisten verojen muutos	61,5	186,2	21,4	25,1	22,1
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	222,6	210,3	196,5	179,5	186,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-55,3	-50,8	-47,1	-40,5	-46,0
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	1,0	1,1	1,2	-2,7	7,3
Oikaistut nettorahoituskulut	-54,2	-49,7	-46,0	-43,1	-38,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-16,9	-19,9	-34,1	-28,6	-35,4
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	151,5	140,7	116,4	107,8	112,2
Kertaluonteiset kulut	-	-	0,8	-	-
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	151,5	140,7	117,3	107,8	112,2
Oma pääoma	3 309,5	3 090,6	2 358,1	2 038,6	1 859,5
Varat	7 261,5	6 590,4	5 485,4	4 943,5	4 572,2
Saadut ennakot	-6,6	-6,7	-6,1	-5,1	-4,6
Omavaraisuusaste, %	45,6	46,9	43,0	41,3	40,7
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt	5 327,0	4 296,3	3 241,7	2 473,6	
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt	97,6	25,6	24,4	56,2	
Lyhytaikaiset varat	342,7	277,6	341,1	177,0	
Vapaat varat yhteensä	5 767,3	4 599,6	3 607,2	2 706,9	
Varat	7 261,5	6 590,4	5 485,4	4 943,5	
Vapaiden varojen osuus, %	79,4	69,8	65,8	54,8	
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk	222,6	210,3	196,5	179,5	186,3
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk	-54,2	-49,7	-46,0	-43,1	-38,7
Korkokate	4,1	4,2	4,3	4,2	4,8
Korollinen vieras pääoma	3 053,3	2 674,2	2 485,5	2 283,0	2 122,8
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät korolliset velat	-	-	-	-	0,1
Yli 90 päivän päästä erääntyvät kauppahinnat	-	8,7	19,7	19,2	-
Rahavarat	210,5	137,3	150,1	117,8	132,0
Korolliset velat - Rahavarat	2 842,8	2 545,6	2 355,2	2 184,4	1 990,9
Varat	7 261,5	6 590,4	5 485,4	4 943,5	4 572,2
Vakavaraisuusaste	0,39	0,39	0,43	0,44	0,44
Vakuudelliset velat	1 048,5	1 298,1	1 367,0	1 656,9	1 986,5
Varat	7 261,5	6 590,4	5 485,4	4 943,5	4 572,2
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	0,14	0,20	0,25	0,34	0,43



EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

€	Liite	1-12/2020	1-12/2019
Vuokratuotot		442 279,68	440 059,92
Hallinnon myyntituotot		10 634 658,00	11 827 167,00
Liikevaihto	1	11 076 937,68	12 267 226,92
Liiketoiminnan muut tuotot	2	3 153,10	6 318,32
Henkilöstökulut	3	-4 336 967,51	-5 709 950,34
Poistot ja arvonalentumiset	4	-271 236,01	-248 252,18
Liiketoiminnan muut kulut	5	-9 756 676,61	-10 249 486,70
Liikevoitto		-3 284 789,35	-3 934 143,98
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista		176 044,00	19 380,00
Rahoitustuotot		32 882 892,86	27 962 508,56
Arvonmuutokset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista		9 428,82	365 648,21
Rahoituskulut		-34 072 262,40	-26 541 754,88
Rahoitustuotot ja -kulut	6	-1 003 896,72	1 805 781,89
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-4 288 686,07	-2 128 362,09
Tilinpäätössiirrot	7	69 768 562,18	81 789 389,59
Tuloverot	8	-13 073 609,16	-15 889 895,16
Tilikauden voitto		52 406 266,95	63 771 132,34



Emoyhtiön tase, FAS

€	Liite	31.12.2020	31.12.2019
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9		
Aineettomat oikeudet		29 051,16	51 901,11
Muut pitkävaikutteiset menot		317 995,85	190,80
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		347 047,01	52 091,91
Aineelliset hyödykkeet	10		
Maa- ja vesialueet		4 520 734,02	4 520 734,02
Koneet ja kalusto		220 447,97	371 784,81
Muut aineelliset hyödykkeet		194 397,12	194 397,12
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		4 935 579,11	5 086 915,95
Sijoitukset	11		
Tytäryhtiöosakkeet		82 571 717,75	82 571 717,75
Osakkuusyrittösohakkeet		176 951,96	176 951,96
Muut osakkeet ja osuudet		829 061,25	829 061,25
Sijoitukset yhteensä		83 577 730,96	83 577 730,96
Pysyvät vastaavat yhteensä		88 860 357,08	88 716 738,82
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	12	1 471 841 277,14	1 435 930 898,93
Lyhytaikaiset saamiset	13	675 186 117,84	275 338 608,01
Rahoitusarvopaperit	14	103 990 682,84	110 922 575,83
Rahat ja pankkisaamiset		156 449 990,78	89 676 390,15
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		2 407 468 068,60	1 911 868 472,92
VASTAAVAA		2 496 328 425,68	2 000 585 211,74
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	15		
Osakepääoma		58 025 136,00	58 025 136,00
Ylikurssirahasto		35 786 180,04	35 786 180,04
Vararahasto		16 920,33	16 920,33
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		167 856 001,50	167 856 001,50
Edellisten tilikausien voitto		136 134 140,94	156 969 691,08
Tilikauden voitto		52 406 266,95	63 771 132,34
Oma pääoma yhteensä		450 224 645,76	482 425 061,29
Tilinpäätössiirtojen kertymä	16	15 143,96	1 973,14
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	17	1 957 154 585,84	1 333 997 754,87
Lyhytaikainen vieras pääoma	18	88 934 050,12	184 160 422,44
Vieras pääoma yhteensä		2 046 088 635,96	1 518 158 177,31
VASTATTAVAA		2 496 328 425,68	2 000 585 211,74



Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

€	1-12/2020	1-12/2019
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-4 288 686,07	-2 128 362,09
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	271 236,01	248 252,18
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-586,02	-111,34
Rahoitustuotot ja -kulut	1 013 325,54	-1 440 133,68
Muut oikaisut	-577 586,82	-437 755,32
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-3 582 297,36	-3 758 110,25
Käyttöpääoman muutos:		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-1 080 645,28	256 572,58
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-824 437,64	-759 653,37
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	-5 487 380,28	-4 261 191,04
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-32 132 134,13	-24 114 614,63
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	7 371 218,03	2 085 858,05
Maksetut välittömät verot	-15 890 082,54	-28 513 135,94
Liiketoiminnan rahavirta	-46 138 378,92	-54 803 083,56
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-414 854,27	-89 154,47
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	-	11 142,00
Myönnetty pitkäaikaiset lainat	-33 628 341,82	-13 566 759,49
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	500 000,00	1 614 592,00
Hankitut rahoitusarvopaperit	-209 956 297,77	-111 471 670,44
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	216 898 281,60	147 475 400,73
Saadut korot ja osingot investoinneista	25 610 065,86	25 654 890,57
Investointien rahavirta	-991 146,40	49 628 440,90
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	625 000 000,00	128 200 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-101 415 687,28	-29 026 042,64
Lyhytaikaisten lainojen nostot	261 791 502,68	139 861 492,73
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-261 736 409,62	-139 828 299,41
Konsernin sisäisen pankin muutos	-407 495 916,17	-160 967 044,08
Maksetut osingot	-84 029 095,66	-71 671 875,71
Saadut konserniavustukset	81 788 732,00	153 044 111,00
Rahoituksen rahavirta	113 903 125,95	19 612 341,89
Rahavirtojen muutos	66 773 600,63	14 437 699,23
Rahavarat kauden alussa	89 676 390,15	75 238 690,92
Rahavarat kauden lopussa	156 449 990,78	89 676 390,15



Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitussopimuksiin liittyvät tuotot

Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitussopimuksiin liittyvät tuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti sopimuskauden aikana.

Pysyvien vastaavien arvostus

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

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Atk-laitteet ja –ohjelmat	4 - 5 vuotta
Toimistokoneet ja kalusteet	4 vuotta
Autot	4 vuotta

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

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

Kehitysmenot

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

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

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

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

Rahoitusomaisuuden arvostaminen

Rahoitusomaisuusarvopaperit on arvostettu hankintamenoa tai sitä alempaan tilinpäätöspäivän markkinahintaan.

Pakolliset varaukset

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

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirrot koostuvat kertyneestä poistoerosta.

Eläkemenojen jaksotus

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

Rahoituslaskelman laadintaperiaatteet

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

Rahavarat sisältävät pankkitilit, likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset.

Valuuttamääräiset erät

Kaikki saatavat ja velat ovat euromääräisiä.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten arvonmuutokset esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa.

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

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



Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

1. Liikevaihto

€	1-12/2020	1-12/2019
Konsernin sisäinen liikevaihto		
Tontin vuokratuotot	321 667,08	319 547,40
Vuokratuotot yhteensä	321 667,08	319 547,40
Keskushallintapalvelut	6 772 110,00	8 306 796,00
IT-vuokratuotot	3 862 548,00	3 520 371,00
Muut myyntituotot yhteensä	10 634 658,00	11 827 167,00
Konsernin sisäinen liikevaihto yhteensä	10 956 325,08	12 146 714,40
Muu liikevaihto		
Tontin vuokratuotot	119 862,60	119 072,52
Muut vuokrat	750,00	1 440,00
Muu liikevaihto yhteensä	120 612,60	120 512,52
Liikevaihto yhteensä	11 076 937,68	12 267 226,92
€	1-12/2020	1-12/2019
Perintätoimen tuotot	1 961,12	3 540,91
Liiketoiminnan muut tuotot	1 191,98	2 777,41
Yhteensä	3 153,10	6 318,32

3. Henkilöstökulut

€	1-12/2020	1-12/2019
Palkat ja palkkiot	3 610 481,07	4 482 175,69
Eläkekulut	633 810,73	1 001 450,92
Muut henkilösivukulut	92 675,71	226 323,73
Yhteensä	4 336 967,51	5 709 950,34

Johdon tulospalkkioiden laskennassa on käytetty 30.12.2020 päätöskurssia.



Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien maksetut palkat ja palkkiot

€	1-12/2020	1-12/2019
Toimitusjohtaja Jani Nieminen	1 048 663,49	923 165,13
Hallituksen ja valiokuntien palkat		
Riku Aalto	-	16 200,00
Mikael Aro	72 487,54	52 800,00
Matti Harjuniemi	40 653,78	40 200,00
Anne Leskelä	47 150,46	44 700,00
Minna Metsälä	40 068,11	39 000,00
Mikko Mursula	46 571,38	46 200,00
Heli Puura	40 657,26	30 900,00
Reima Rytsölä	40 109,19	39 000,00
Jan-Erik Saarinen	-	9 300,00
Yhteensä	1 376 361,21	1 241 465,13
	2020	2019
Henkilöstö keskimäärin	24	23

Toimikauden 2020-2021 osalta on hallitukselle ja valiokunnille maksettu palkkioita 332 947,72 euroa, joista tilikaudelle 2020 kohdistuu 327 697,72 euroa. Varsinaisesta yhtiökokouksesta 12.3.2020 alkavalta toimikaudelta maksettavasta vuosipalkkiosta 60 % maksettiin rahana ja 40 % osakkeina.

Kojamo Oyj:n toimitusjohtajalla ja johtoryhmällä on kokonaispalkka ja eläkeikä on 63 vuotta. Eläkevastuu katetaan eläkevaikutuksella, jossa ryhmäeläkevakuutukseen maksetaan vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansioita vastaava vakuutusmaksu. Toimitusjohtajan toimitusuhteen irtisanomisaika

on kaksitoista kuukautta. Vuonna 2020 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus toimitusjohtajan osalta oli 0,1 (0,2) miljoonaa euroa ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 0,1 (0,1) miljoonaa euroa.

Vuonna 2020 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus koko johtoryhmän osalta oli 0,4 (0,5) miljoonaa euroa ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 0,2 (0,2) miljoonaa euroa.

4. Suunnitelman mukaiset poistot

€	1-12/2020	1-12/2019
Aineeton omaisuus	22 849,95	34 176,82
Muut pitkävaikutteiset menot		
Muut pitkävaikutteiset menot	190,80	26 271,30
Kehittämismenot	56 116,92	-
Muut pitkävaikutteiset menot yhteensä	56 307,72	26 271,30
Koneet ja kalusto	192 078,34	187 804,06
Yhteensä	271 236,01	248 252,18



5. Liiketoiminnan muut kulut

€	1-12/2020	1-12/2019
Kiinteistövero	144 413,22	144 413,31
Vuokrat ja vastikkeet	480 536,96	481 333,23
Keskushallinto	9 131 726,43	9 623 740,16
Yhteensä	9 756 676,61	10 249 486,70
Tilintarkastuspalkkiot		
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	152 387,32	68 569,38
Lakisääteiset lausunnot	-	67 870,16
Veroneuvonta	12 803,00	-
Neuvontapalvelut	107 336,88	10 183,50
Yhteensä	272 527,20	146 623,04

6. Rahoitustuotot ja -kulut

€	1-12/2020	1-12/2019
Osinkotuotot		
Muilta	176 044,00	19 380,00
Yhteensä	176 044,00	19 380,00
Korkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	32 537 683,05	27 477 535,84
Muilta	182 338,70	111 772,16
Muut rahoitustuotot	162 871,11	373 200,56
Yhteensä	32 882 892,86	27 962 508,56
Osinkotuotot, korko- ja rahoitustuotot yhteensä	33 058 936,86	27 981 888,56
Sijoitusten arvomuutokset		
Arvonpalautukset vaihtuvien vastaavien sijoituksista	9 496,34	375 144,55
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	-67,52	-9 496,34
Yhteensä	9 428,82	365 648,21
Korko- ja muut rahoituskulut		
Muille	-34 072 262,40	-26 541 754,88
Yhteensä	-34 072 262,40	-26 541 754,88
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 003 896,72	1 805 781,89

7. Tilinpäätössiirrot

€	1-12/2020	1-12/2019
Konserniavustukset, saadut	69 781 733,00	81 788 732,00
Poistoeron muutos koneista ja kalustosta	-13 170,82	657,59
Yhteensä	69 768 562,18	81 789 389,59



8. Tuloverot

€	1-12/2020	1-12/2019
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	13 073 609,16	15 890 082,56
Edellisten tilikausien verot	-	-187,40
Yhteensä	13 073 609,16	15 889 895,16

9. Aineettomat hyödykkeet

€	Oikeudet	Kehittämismenot	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2020	2 389 414,34	-	2 135 779,66	4 525 194,00
Lisäykset	-	374 112,77	-	374 112,77
Hankintameno 31.12.2020	2 389 414,34	374 112,77	2 135 779,66	4 899 306,77
Kertyneet poistot 1.1.2020	-2 337 513,23	-	-2 135 588,86	-4 473 102,09
Tilikauden poistot	-22 849,95	-56 116,92	-190,80	-79 157,67
Kertyneet poistot 31.12.2020	-2 360 363,18	-56 116,92	-2 135 779,66	-4 552 259,76
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	29 051,16	317 995,85	0,00	347 047,01

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



10. Aineelliset hyödykkeet

€	Muu			Yhteensä
	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	aineellinen omaisuus	
Hankintameno 1.1.2020	4 520 734,02	1 130 910,25	194 397,12	5 846 041,39
Lisäykset	-	40 741,50	-	40 741,50
Hankintameno 31.12.2020	4 520 734,02	1 171 651,75	194 397,12	5 886 782,89
Kertyneet poistot 1.1.2020		-759 125,44	-	-759 125,44
Tilikauden poistot		-192 078,34	-	-192 078,34
Kertyneet poistot 31.12.2020		-951 203,78	-	-951 203,78
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	4 520 734,02	220 447,97	194 397,12	4 935 579,11

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

11. Sijoitukset

€	Muut osakkeet			Yhteensä
	Tytäryhtiö-osakkeet	Osakkuus-yritysosakkeet	ja osuudet	
Hankintameno 1.1.2020	82 571 717,75	176 951,96	829 061,25	83 577 730,96
Hankintameno 31.12.2020	82 571 717,75	176 951,96	829 061,25	83 577 730,96
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	82 571 717,75	176 951,96	829 061,25	83 577 730,96

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



12. Pitkäaikaiset saamiset

€	31.12.2020	31.12.2019
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	1 463 144 886,00	1 429 598 153,71
Siirtosaamiset	8 696 391,14	6 332 745,22
Yhteensä	1 471 841 277,14	1 435 930 898,93
Lainojen pitkäaikaisissa saamisissa olevat jaksotettavat kulut	8 643 398,68	6 146 682,14

13. Lyhytaikaiset saamiset

€	31.12.2020	31.12.2019
Myyntisaamiset	1 048,00	590,88
Saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1 126 727,27	1 375 325,24
Lainasaamiset	15 000,00	15 000,00
Muut saamiset	667 512 327,19	271 394 106,29
Saman konsernin yrityksiltä yhteensä	668 654 054,46	272 784 431,53
Lainasaamiset	28 360,34	38 893,93
Muut saamiset	268 267,79	14 634,80
Siirtosaamiset	6 234 387,25	2 500 056,87
Yhteensä	675 186 117,84	275 338 608,01
Lainojen lyhytaikaisissa saamisissa olevat jaksotettavat kulut	3 195 914,08	2 153 749,41

14. Rahoitusarvopaperit

€	31.12.2020	31.12.2019
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja rahastot	103 990 682,84	110 922 575,83
Yhteensä	103 990 682,84	110 922 575,83

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



15. Oma pääoma

€	31.12.2020	31.12.2019
Osakepääoma 1.1.	58 025 136,00	58 025 136,00
Osakepääoma 31.12.	58 025 136,00	58 025 136,00
Ylikurssirahasto 1.1.	35 786 180,04	35 786 180,04
Ylikurssirahasto 31.12.	35 786 180,04	35 786 180,04
Muut rahastot 1.1.		
Vararahasto 1.1.	16 920,33	16 920,33
Vararahasto 31.12.	16 920,33	16 920,33
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	167 856 001,50	167 856 001,50
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	167 856 001,50	167 856 001,50
Muut rahastot 31.12.	167 872 921,83	167 872 921,83
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	220 740 823,42	229 126 110,99
Osingonjako	-84 029 095,66	-71 671 875,71
Osakepalkitseminen	-577 586,82	-484 544,20
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	136 134 140,94	156 969 691,08
Tilikauden voitto	52 406 266,95	63 771 132,34
Yhteensä	450 224 645,76	482 425 061,29
Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	167 856 001,50	167 856 001,50
Voitto edellisiltä tilikausilta	136 134 140,94	156 969 691,08
Tilikauden voitto	52 406 266,95	63 771 132,34
Aktivoitua kehittämismenot	-374 112,77	-
Yhteensä	356 022 296,62	388 596 824,92
kpl	31.12.2020	31.12.2019
Emoyhtiön osakkeiden lukumäärä	247 144 399	247 144 399

Kojamo Oyj keräsi vuonna 2018 osakeannilla noin 150 miljoonan euron bruttovarat ja laski liikkeelle yhteensä 17 665 039 uutta osaketta.

Kojamo Oyj:n rekisteröity osakepääoma on 58 025 136 euroa ja yhtiöllä on 247 144 399 osaketta. Kojamo Oyj:llä on yksi osakesarja ja jokainen osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiön

yhtiökokouksessa. Osakkeisiin ei liity äänestysrajoituksia tai äänileikkureita. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikki osakkeet tuottavat yhtäläisen oikeuden osinkoon ja muuhun Kojamo Oyj:n varojen jakoon. Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

16. Tilinpäätössiirtojen kertymä

€	31.12.2020	31.12.2019
Kertynyt poistoero		
Koneista ja kalustosta	15 143,96	1 973,14
Yhteensä	15 143,96	1 973,14



17. Pitkäaikainen vieras pääoma

€	31.12.2020	31.12.2019
Lainat rahoituslaitoksilta	253 238 998,41	129 038 998,42
Joukkovelkakirjalainat	1 700 000 000,00	1 200 000 000,00
Siirtovelat, henkilöstökulujaksotukset	1 449 055,83	1 357 641,00
Joukkovelkakirjalainojen johdannaistuottojaksotukset	2 466 531,60	3 601 115,45
Yhteensä	1 957 154 585,84	1 333 997 754,87

18. Lyhytaikainen vieras pääoma

€	31.12.2020	31.12.2019
Lainat rahoituslaitoksilta, seuraavan tilikauden lyhennykset	800 000,01	101 415 687,28
Ostovelat	506 064,89	328 179,11
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	47 786,24	48 993,46
Muut velat	16 216 136,84	15 133 901,13
Muut velat	50 551 172,10	50 440 733,66
Siirtovelat		
Rahoituskulujaksotukset	17 992 642,59	13 745 558,87
Palkat sosiaalikuluihin	1 521 113,06	1 625 589,40
Tuloverot	-	220 537,26
Muut siirtovelat	166 617,17	68 725,05
Joukkovelkakirjalainojen johdannaistuottojaksotukset	1 132 517,22	1 132 517,22
Yhteensä	88 934 050,12	184 160 422,44

19. Johdannaissopimukset

Korkojohdannaissopimukset

€	31.12.2020	31.12.2019
Johdannaissopimusten käyvät arvot		
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-5 358 768,56	-3 239 307,43
Yhteensä	-5 358 768,56	-3 239 307,43
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	127 600 000,00	158 200 000,00
Yhteensä	127 600 000,00	158 200 000,00

Koronvaihtosopimukseen sovelletaan suojauslaskentaa, sillä niiden ehdot vastaavat suojattujen lainasopimusten ehtoja. Ko-

ronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu tulosvaikutteisesti. Jos johdannaisen kesto on pidempi kuin laina, niin tällöin laina tullaan jatkamaan erittäin suurella todennäköisyydellä.



20. Vakuudet ja vastuusitoumukset

€	31.12.2020	31.12.2019
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Markkinalainat	625 038 998,40	625 838 998,40
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja osakkeita kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 438 998,40	1 638 998,40
Annetut kiinnitykset	4 015 000,00	4 015 000,00
Annetut takaukset		
Omavelkainen takaus	229 448 478,67	286 519 512,20

21. Muut vastuut

€	31.12.2020	31.12.2019
Autojen leasingvastuut		
Seuraavana tilikautena maksettavat	82 723,63	121 462,32
Myöhemmin maksettavat	75 766,90	187 813,83

Sähkön suojaus

Sähkön hintaa suojattiin pohjoismaisessa sähköpörssissä Nord Poolissa noteeratuilla sähköjohdannaisilla Kojamon Sähkön hankinta- ja suojaussopimuksen mukaisesti. Vuosina

2021-2022 erääntyvien suojausten markkina-arvo tilinpäätöshetkellä oli -123 845,70 (501 494,94) euroa. Realisoitumatonta arvomuutosta ei ole otettu huomioon Kojamo Oyj:n tuloksessa tai taseessa

22. Lähipiirin liiketapahtumat

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 41 044 (34 809) osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan kon-

serniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 123 536 (127 230) osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,07 prosenttia.

Lähipiiriliiketoimissa toteutuneiden ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja. Kojamolla ei ollut vuonna 2019 ja 2020 tavanomaisesta poikkeavia lähipiiriliiketoimia.



TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä helmikuun 18. päivänä 2021

Mikael Aro
hallituksen puheenjohtaja

Mikko Mursula
hallituksen varapuheenjohtaja

Matti Harjuniemi

Anne Leskelä

Minna Metsälä

Reima Rytsölä

Heli Puura

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Helsingissä helmikuun 18. päivänä 2021

KPMG Oy Ab

Esa Kailiala, KHT

Tilintarkastuskertomus

Kojamo Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kojamo Oyj:n (y-tunnus 0116336-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2020. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

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

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

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

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

Olennaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 c -kohdan

mukaiset merkittävät olennaisen virheellisuuden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

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

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT

KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 3.1)

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt (6.861 miljoonaa euroa) muodostavat 94 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2020. Arvostamisessa käytettävistä arvioista ja tasearvojen merkittävydestä johtuen sijoituskiinteistöjen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen osa-alue.
- Voitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta oli 226 miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään kiinteistökohtaisesti tuottoarvoihin tai hankintamenoihin perustuen. Näiden taustalla olevien keskeisten oletusten määrittely edellyttää johdon harkintaa mm. tuottovaatimusten, vajaakäytön ja vuokratason tulevan kehityksen osalta.
- Olemme arvioineet laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia ja merkittävimpien käypien arvojen muutosten perusteita. Olemme myös testanneet laskentaan liittyviä yhtiössä käytössä olevia kontrolleja.
- Tarkastukseen on osallistunut arvonmäärityksen asiantuntijoitamme, jotka ovat testanneet laskelmien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.
- Olemme haastatelleet konsernin käyttämää ulkopuolista auktorisoitua kiinteistöarvioijaa (AKA) arvioidaksemme konsernin arvonmäärityksessä käyttämän menetelmän asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Liikevaihto: vuokratuottojen kirjaaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 2.1)

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

Kiinteistökaupat ja -investoinnit (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 3.1)

- Tilikaudella 2020 hankitut sijoituskiinteistöt ja ajanmukaistamisinvestoinnit olivat yhteensä 376 miljoonaa euroa.
- Kiinteistöjen kauppakirjat ja investointisopimukset voivat sisältää sopimusehtoja, jotka vaativat johdon harkintaa kirjanpitokäsittelyn osalta.
- Olemme arvioineet sisäisen valvonnan järjestelyjä ja testanneet kontroleja, jotka liittyvät kiinteistökauppojen ja -investointiprojektien hyväksymiseen.
- Aineistotarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet merkittävimpien kiinteistökauppojen kirjanpitokäsittelyn ja siihen liittyvän dokumentaation asianmukaisuuden arviointia.

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

- Tilikauden 2020 päättyessä konsernin korollisten velkojen määrä oli 3.053 miljoonaa euroa, joka on 42 % konsernitaseen loppusummasta.
- Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia korkojohdannaisinstrumentteja, joiden nimellisarvo oli 961 miljoonaa euroa 31.12.2020. Konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Konserni soveltaa suojauslaskentaa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan edellytykset.
- Tarkastustoimenpiteisiimme on sisällynyt rahoitusinstrumenttien kirjaus- ja arvostusperiaatteiden asianmukaisuuden arviointia sekä niiden oikeellisuuteen ja arvostukseen liittyvien kontrollien testausta.
- Testasimme rahoituserien arvostusten ja jaksotusten oikeellisuutta valitsemalla tarkastuksen kohteeksi yksittäisiä tapahtumia aineistotarkastuksin
- Olemme arvioineet konsernin soveltaman suojauslaskennan asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet korollisia velkoja ja johdannaisten koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyiden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitalinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

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

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

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

KPMG Oy Ab on toiminut yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 7.4.2005 alkaen yhtäjaksoisesti 15 vuotta. Kojamo Oyj:stä on tullut yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö 21.10.2016.

Muu informaatio

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

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

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

Helsingissä 18. helmikuuta 2021

KPMG OY AB

Esa Kailiala
KHT