

kojamo



2021



Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös



Sisälllys

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS	4
Kojamo Oyj lyhyesti.....	4
Strategia.....	4
Yhteenveto tuloksesta 2021	5
COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamoon.....	5
Keskeiset tunnusluvut	6
Konsernin näkymät vuodelle 2022	7
Toimintaympäristö.....	7
Liiketoiminta	8
Liikevaihto	9
Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus.....	9
Tase, rahavirta ja rahoitus.....	9
Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo	10
Asuntovuokraus	11
Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys	12
Strategian edistyminen ja tavoitteet	14
Osakkeet ja osakkeenomistajat	14
Hallinto	17
Henkilöstö	17
Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys.....	18
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	27
Sisäinen tarkastus.....	27
Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset	28
Tilikauden jälkeiset tapahtumat	28
Hallituksen voitonjakoehdotus.....	28
EPRA:N MUKAISET TUNNUSLUVUT	29
TILINPÄÄTÖS.....	32
Konsernin laaja tuloslaskelma.....	32
Konsernitase	33
Konsernin rahavirtalaskelma	34
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	35
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	36
1. Tilinpäätöksen esittämisperusta.....	37
1.1 Konsernin perustiedot	37
2. Liiketoiminnan tulos	39
2.1 Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista.....	39
2.2 Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot ja Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	39
2.3 Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	40
2.4 Poistot ja arvonalentumiset	41
2.5 Tutkimus- ja kehitysmenot.....	42
2.6 Osakekohtainen tulos	42
3. Kiinteistöomaisuus.....	42
3.1 Sijoituskiinteistöt.....	42
3.2 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	47



3.3 Vaihto-omaisuus.....	47
3.4 Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset ja ehdolliset velat	48
4. Rahoitus ja oma pääoma.....	49
4.1 Oma pääoma.....	49
4.2 Rahoitustuotot ja –kulut.....	51
4.3 Rahoitusvarat ja –velat arvostusluokittain	52
4.4 Korolliset velat.....	55
4.5 Johdannaissopimukset.....	56
4.6 Rahoitusriskien hallinta.....	57
4.7 Vakuudet ja vastuusitoumukset.....	60
5. Verot.....	60
5.1 Tuloverot	60
5.2 Laskennalliset verosaamiset ja -velat.....	62
6. Muut tase-erät.....	63
6.1 Vuokrasopimukset.....	63
6.2 Aineettomat hyödykkeet	65
6.3 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	67
6.4 Pitkäaikaiset saamiset.....	69
6.5 Lyhytaikaiset myyntisaamiset ja muut saamiset	69
6.6 Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat	69
6.7 Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat	70
7. Muut liitetiedot.....	70
7.1 Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut.....	70
7.2 Lähipiiritapahtumat	70
7.3 konsernin tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyritykset.....	72
7.4 COVID-19-vaikutukset.....	81
7.5 Tilikauden jälkeiset tapahtumat	81
Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat	82
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS	87
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	87
Emoyhtiön tase, FAS	88
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS	89
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	90
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	91
1. Liikevaihto.....	91
2. Liiketoiminnan muut tuotot.....	91
3. Henkilöstökulut	91
4. Suunnitelman mukaiset poistot.....	92
5. Liiketoiminnan muut kulut	93
6. Rahoitustuotot ja -kulut	93
7. Tilinpäätössiirrot.....	93
8. Tuloverot.....	94
9. Aineettomat hyödykkeet	94
10. Aineelliset hyödykkeet	95
11. Sijoitukset	95



12. Pitkäaikaiset saamiset	96
13. Lyhytaikaiset saamiset.....	96
14. Rahoitusarvopaperit.....	96
15. Oma pääoma	97
16. Tilinpäätössiirtojen kertymä	98
17. Pitkäaikainen vieras pääoma	98
18. Lyhytaikainen vieras pääoma	98
19. Johdannaissopimukset	98
20. Vakuudet ja vastuusitoumukset	99
21. Muut vastuut	99
22. Lähipiirin liiketapahtumat	99
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET	100



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

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 kiinteistö kantaa 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 digitaalisista

ja teemme siitä entistä haluttavampaa. Edistämme kaupungistuvan Suomen kilpailukykyä ja hyvinvointia helpottamalla työperäistä liikkuvuutta.

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

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

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

Tehokkaiden ja vastuullisten toimintatapojen toteuttaminen ja yritys vastuun johtaminen ovat kiinteä osa Kojamon liiketoimintaa. Kojamo tekee merkityksellistä työtä hyvän asumisen puolesta. Yhtiö kehittää jatkuvasti toimintaansa varmistaakseen kilpailukykyä. Kojamolla on kykyä ja intoa löytää entistä parempia rakentamisen ratkaisuja, asumisen palveluja, ekologisia innovaatioita ja keinoja tuottaa hyviä asiakaskokemuksia. Yhtiön energinen yrityskulttuuri luo työille 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 2021

- Liikevaihto kasvoi 2,0 prosenttia ja oli 391,7 (383,9) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 1,8 prosenttia ja oli 262,3 (257,6) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 67,0 (67,1) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 1 278,9 (391,2) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 1 105,7 (225,8) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,3 (-0,7) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 4,14 (1,27) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 1,1 prosenttia ja oli 153,1 (151,4) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tilikauden päättyessä 8,3 (6,9) miljardia euroa sisältäen 1,1 (2,4) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste oli tilikaudella 93,9 (96,4) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 356,9 (371,2) miljoonaa euroa eli 91,1 (96,7) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 17,25 (13,39) euroa ja oman pääoman tuotto oli 27,0 (9,8) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 19,2 (7,4) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NRV (nettovarallisuus) kasvoi 28,1 prosenttia ja oli 22,04 (17,21) euroa.
- Rakenteilla oli tilikauden päättyessä 2 675 (2 624) Lumo-asuntoa.
- Hallituksen ehdotus osingoksi on 0,38 euroa osakkeelta.

Kojamon omistuksessa oli tilikauden lopussa 36 897 (35 802) vuokra-asuntoa. Vuoden 2021 aikana hankittiin 0 (71) asuntoa, valmistui 1 282 (532) asuntoa, myytiin 0 (18) asuntoa sekä purettiin tai muuten muutettiin -187 (-55) asuntoa.

COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamoon

Kojamo suhtautuu koronavirukseen vakavasti ja huolehtii yrityksen 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.

Pandemia on vaikuttanut asuntomarkkinoihin ja toimintaympäristöön. Vuokra-asuntojen tarjonta markkinassa on kasvanut tiilapaisesti. Koronarajoitusten takia työperäinen muuttoliike ja matkustaminen vähenivät. Vuoden loppua kohden vuokra-

asuntojen kysyntä Turussa ja Tampereella kasvoi merkittävästi. Rajoituksiin liittyvä epävarmuus on viivästyttänyt elpymistä pääkaupunkiseudulla. Näillä tekijöillä on ollut oleellinen vaikutus yhtiön taloudelliseen vuokrausasteeseen.

Vuoden lopussa alkanut omikron-virusmuunnoksen nopea leviäminen lisäsi epävarmuutta ja koronarajoituksia tiukennettiin uudelleen. Koronatilanteen odotetaan kuitenkin helpottavan nopeasti ja talouden kasvun jatkuvan. Kojamo uskoo pandemian vaikutusten jäävän väliaikaisiksi ja että muuttoliike palautuu vähitellen COVID-19-pandemiaa edeltäneelle tasolle.



Keskeiset tunnusluvut

	2021	2020	Muutos %
Liikevaihto, M€	391,7	383,9	2,0
Nettovuokratuotto, M€ *	262,3	257,6	1,8
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	67,0	67,1	
Voitto ennen veroja, M€ *	1 278,9	391,2	226,9
Käyttökate (EBITDA), M€ *	1 334,8	447,6	198,2
Käyttökate liikevaihdosta, % *	340,8	116,6	
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	228,5	222,6	2,6
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	58,3	58,0	
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€ *	153,1	151,4	1,1
FFO liikevaihdosta, % * ¹⁾	39,1	39,5	
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	153,1	151,4	1,1
Sijoituskiinteistöt, M€ ²⁾	8 327,5	6 863,1	21,3
Taloudellinen vuokrausaste, %	93,9	96,4	
Korollinen vieras pääoma, M€ *	3 334,5	3 053,3	9,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *	27,0	9,8	
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *	19,2	7,4	
Omavaraisuusaste, % *	49,0	45,6	
Loan to Value (LTV), % * ³⁾	37,7	41,4	
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€	5 447,9	4 254,6	28,0
Bruttoinvestoinnit, M€ *	356,9	371,2	-3,9
Henkilöstö tilikauden lopussa	325	317	
Osakekohtaiset tunnusluvut, €	2021	2020	Muutos %
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta *	0,62	0,61	1,6
Osakekohtainen tulos	4,14	1,27	226,0
Osakekohtainen EPRA NRV	22,04	17,21	28,1
Osakekohtainen oma pääoma	17,25	13,39	28,8
Osinko/osake ⁴⁾	0,38	0,37	2,7

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

¹⁾ Laskentakaava on muuttunut raportointikaudella luovutuksista syntyneiden verojen osalta. Vertailutiedot vuodelta 2020 on muutettu vastamaan nykyistä laskentatapaa.

²⁾ Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

³⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä tai Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja.

⁴⁾ 2021: Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,38 euroa/osake.



Konsernin näkymät vuodelle 2022

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2022 edellisestä vuodesta 3–6 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) vuonna 2022 olevan 153–165 miljoonaa euroa, ilman kerta- luonteisia kuluja.

Näkymät perustuvat yhtiön johdon arvioon liikevaihdon kehityksestä, kiinteistöjen ylläpitokuluista ja korjauksista, hallinto- kuluista, rahoituskuluista, maksettavista veroista ja valmistu- vasta uudistuotannosta sekä johdon näkemykseen toimintaym- päristön kehityksestä.

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

Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) yhtiön oman liiketoiminnan kautta. Yhtiön johto ei voi vaikuttaa koronarajoitukseen, markki- noiden kehitykseen, säädosympäristöön eikä kilpailutilantee- seen.

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

Kojamon toimiessa asuinkiinteistösektorilla yhtiöön vaikuttaa erityisesti asuntomarkkinoiden tilanne ja kehitys Suomen kas- vukeskuksissa. Lisäksi yhtiöön vaikuttavat makrotaloudelliset

tekijät, kuten talouskasvu, työllisyys, kuluttajien käytettävissä olevat tulot, inflaatio, alueellinen väestönkasvu ja kotitalouk- sien koon kehitys.

Liiketoimintaympäristön avainluvut

%	2022E	2021E
BKT:n kasvu	3,0	3,4
Työttömyys	6,7	7,6
Inflaatio	2,6	2,2
Rokotuskattavuus COVID-19-virusta vastaan, yli 18-vuotiaat (1. rokote / 2. rokote)		87,4 / 84,7

Lähteet: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 12/2021; THL 2.2.2022

Valtiovarainministeriön (VM) taloudellisen katsauksen mukaan maailmantalous on elpynyt nopeasti COVID-19-pandemian ai- heuttamasta taantumasta, mutta kasvunäkymiä varjostavat pandemian pitkittyminen, tarjontaketjujen häiriöt sekä nopeasti kiihtynyt inflaatio. VM:n ennusteessa inflaation nousun olete- taan jäävän tilapäiseksi ja hidastuvan vuoden 2022 aikana, kun energian hintojen odotetaan laskevan ja kysyntä- ja tarjon- tahäiriöiden hellittävän. Inflaationäkymiin liittyy kuitenkin mer- kittäviä riskejä.

Suomessa talouskasvu jatkuu vuonna 2022 nopeana kotimai- sen kysynnän vetämänä. Kuluttajien luottamus omaan talou- teen on pysynyt korkealla ja palvelujen arvioidaan jatkavan kasvua. Talouden yleiskuva on vakaa epidemian kiihtymisestä huolimatta. Yksityisten investointien kasvu on tullut asuinra- kennusinvestoinneista, mutta myös muissa investoinneissa nä- kyy elpymisen merkkejä.

Toimialan toimintaympäristö

Toimialan avainluvut

	2022E	2021E
Aloitettut asunnot, kpl	40 000	44 000
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	20 000	23 000
aloitettut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	14 278
Myönnetty rakennusluvat vuositason, kpl *	n/a	44 534
Rakennuskustannukset, muutos %	1,5	3,5

* Rullaava 12 kk, marraskuu 2021

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, lokakuu 2021; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto 2021, marraskuu



Rakennusteollisuus ry:n (RT) suhdannekatsauksen mukaan asuntojen uudistuotannon volyyymi kääntyi viime vuonna kasvuun ja kerrostalorakentamisen uskotaan kasvaneen lähes ennätyslukemiin talouden toipumisen, matalan korkotason ja alhaiselle tasolle pudonneen asuntotarjonnan tukemana. Kuluvana vuonna asuntorakentaminen pysyy korkealla tasolla. Valtiovarainministeriön taloudellisen katsauksen mukaan asuntoinvestoinnit kääntyvät kuitenkin loivaan laskuun vuoden 2022 loppupuolella ja palaavat lähemmäs pitkän aikavälin keskiarvoa vuonna 2023.

RT:n lokakuun asuntotuotantokyselyn mukaan kerros- ja rivitalorakentaminen jatkuu vilkkaana etenkin Helsingin seutukunnan ulkopuolisissa isommissa kaupungeissa. Painopiste siirtyi entistä selvemmin omaperusteiseen asuntotuotantoon ja sijoittajakysynnän osuus pienenee. Pidemmällä aikavälillä asuntotuotanto keskittyy aiempaa tiukemmin väestöltään kasvaviin paikkakuntiin.

Suomen asuntomarkkinat ovat vakaalla pohjalla ja asuntojen hintojen nousu on ollut hyvin maltillista läntisiin naapurimaihin nähden. Nopea kustannuskehitys sekä materiaalien ja tekijöiden saatavuusongelmat voivat kuitenkin merkittävästi hidastaa asuntotuotantoa.

Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön kasvu-	Vuokralla asuvien	
	ennuste, % 2020–2040	kotitalouksien osuus, % 2010	2020
Helsinki	18,8	47,1	49,4
Pääkaupunkiseutu ¹⁾	21,1	41,9	45,6
Helsingin seutu ²⁾	n/a	37,7	41,6
Jyväskylä	4,2	40,2	45,0
Kuopio	0,0	36,5	40,5
Lahti	-1,1	37,3	41,1
Oulu	5,0	36,7	42,3
Tampere	11,1	42,2	49,4
Turku	11,7	43,0	49,9
Muu Suomi	n/a	23,8	26,2

¹⁾ Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2020; MDI, Uusi väestöennuste 2021

MDI:n kesäkuussa julkaiseman väestöennusteen mukaan pääkaupunkiseudun vetovoima jatkuu myös tulevaisuudessa. Ennusteessa on esitetty kolme kasvuskenaariota, joissa koronajan vaikutus on otettu huomioon. Eri skenaarioissa pääkaupunkiseudun väestön ennustetaan kasvavan 13-21 prosenttia vuosina 2020-2040. Myös Turku ja Tampere kasvavat kaikissa kolmessa skenaariossa yli 10 prosenttia.

Ennusteen mukaan väestön kasvu perustuu vieraskielisen väestön kasvuun. Tämä näkyy erityisesti pääkaupunkiseudulla,

jossa kasvua ruokkivat muuttovoimat vieraskielisestä väestöstä sekä ulkomailta että maan sisäältä. Tuleva väestönkehitys lisää alueellista eriytymistä sekä erilaistumista ja väestö kasvaa merkittävästi vain suurimmilla kaupunkiseuduilla.

Tilastokeskuksen mukaan jo kolme viidestä alle 40-vuotiaiden asuntokunnista asuu vuokralla. Elämäntilanteiden vaihtuessa vuokralla asuminen on omistusasumista joustavampaa.

Liiketoiminta

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosiirtoyhtiö sijoituskiihteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille Suomen kasvukeskuksissa. Kojamon kiinteistöportfolioon kuului tilikauden lopussa 36 897 (35 802) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiihteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 8,3 (6,9) miljardia euroa. Sijoituskiihteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 97,6 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.12.2021 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 88,1 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla ja 76,0 prosenttia Helsingin seudulla. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

Kojamo pyrkii luomaan parhaan asiakaspalvelukokemuksen asiakkailleen, ja siksi se on panostanut merkittävästi palveluihin. Lumo-verkkokaupassa asiakkaat voivat vuokrata sopivan asunnon maksamalla ensimmäisen kuukauden vuokran ja sen



jälkeen muuttaa uuteen asuntoon jopa seuraavana päivänä. Kojamon asukasyhteistyömalli antaa asukkaille mahdollisuuden vaikuttaa asumisen ja Lumo-palveluiden kehittämiseen.

Lumo-asunnoissa on tarjolla useita erilaisia palveluita, kuten vuokraan sisältyvä laajakaistayhteys ja autojen yhteiskäyttöpalvelu.

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 391,7 (383,9) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat positiivisesti vuosina 2020 ja 2021 valmistuneet vuokra-asunnot sekä vuokrien kehitys, ja negatiivisesti vaikutti heikentynyt taloudellinen vuokrausaste.

Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 262,3 (257,6) miljoonaan euroon, mikä vastaa 67,0 (67,1) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu sekä korjauskulujen lasku ja negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu, joista muun muassa lämmityskustannukset olivat ensimmäisellä vuosineljänneksellä vertailukautta suuremmat.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -54,9 (-55,3) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 0,4 miljoonaa euroa vertailukautta pienemmät. Sijoitusten arvostusvoitot ja -tappiot olivat 0,1 (-0,2) miljoonaa euroa ja johdannaisten realisoitumaton käyvän arvon muutos 3,0 (-0,8) miljoonaa euroa. Korkokulut kasvoivat vertailukaudesta 3,4 miljoonaa euroa, mikä johtui vertailukautta suuremmasta korollisen velan määrästä.

Voitto ennen veroja oli 1 278,9 (391,2) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 1 105,7 (225,8) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,3 (-0,7) miljoonaa euroa. Nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta kasvoi pääosin johtuen tuottovaatimusten laskusta. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 7,8 miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) oli 153,1 (151,4) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikuttivat tilikaudella parantunut nettovuokratuotto.

Kojamo on selvittänyt COVID-19-pandemian vaikutukset konsernin tulokseen ja kannattavuuteen ja todennut, että pandemiassa ei ollut merkittäviä vaikutuksia näihin eriin tilikaudella.

Tase, rahavirta ja rahoitus

	31.12.2021	31.12.2020
Taseen loppusumma, M€	8 716,8	7 261,5
Oma pääoma, M€	4 263,3	3 309,5
Osakekohtainen oma pääoma, €	17,25	13,39
Omavaraisuusaste, %	49,0	45,6
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	27,0	9,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	19,2	7,4
Korolliset velat, M€	3 334,5	3 053,3
Loan to Value (LTV), %	37,7	41,4
Lainojen keskikorko, % *	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,3	4,5
Rahavarat, M€	197,0	210,5

* Sisältää korkojohdannaiset.

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella hyvällä tasolla. Kojamolla oli tilikauden lopussa rahavaroja 197,0 (210,5) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 128,8 (117,5) miljoonaa euroa.

euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat tilikauden lopussa käytämättä.

Tilikauden aikana tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli tilikauden lopussa käytössä 50,0 (50,0) miljoonaa euroa. Lisäksi Kojamolla on 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan

Kojamo Oyj allekirjoitti tammikuussa 75 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun valmiusluottolimiittisopimuksen Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeen kanssa. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on 3 vuotta



kahdella yhden vuoden lisäoptiolla. Rahoituslimiittiä tullaan käyttämään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin ja se korvasi Danske Bankin kanssa solmitun vuonna 2021 erääntyvän 55 miljoonan euron suuruisen valmiusluottolimiitin.

Kojamo Oyj allekirjoitti maaliskuussa Handelsbankenin kanssa 100 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun valmiusluottolimiittisopimuksen. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on 5 vuotta. Rahoituslimiittiä tullaan käyttämään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin ja se korvasi Handelsbankenin kanssa solmitun vuonna 2022 erääntyvän 100 miljoonan suuruisen valmiusluottolimiitin.

Lumo Kodit Oy allekirjoitti maaliskuussa Swedbank AB (publ) kanssa 100 miljoonan euron suuruisen reaalivakuudettoman lainasopimuksen. Lainan maturiteetti on 5 vuotta ja sillä jälle-rahoitettiin Swedbankin kanssa solmittu vuonna 2021 erääntyvä vakuudellinen laina.

Kojamo julkisti maaliskuussa vihreän rahoituksen viitekehysten, joka yhdistää yhtiön vastuullisuustavoitteet sekä ilmastotyön yhtiön investointeihin ja niiden rahoitukseen. Viitekehysten puitteissa Kojamo voi rahoittaa tai jälle-rahoittaa kestävä ja vähähiilistä kaupunkikehitystä edistäviä investointeja vihreillä joukkovelkakirjalainoilla tai muilla vihreillä rahoitusinstrumenteilla.

Kojamo Oyj laski toukokuussa liikkeeseen ensimmäisen 350 miljoonan euron suuruisen vihreän joukkovelkakirjalainan 2 500 000 000 euron suuruisen EMTN (Euro Medium Term Notes) –joukkovelkakirjalainaohjelman alta. Vakuudettoman joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 8 vuotta ja se erääntyy 28.5.2029. Lainalle maksetaan kiinteää 0,875 prosenttia vuotuista korkoa.

Kojamo Oyj allekirjoitti marraskuussa OP Yrityspankki Oyj:n kanssa 50 miljoonan euron suuruisen reaalivakuudettoman lainasopimuksen. Laina erääntyy tammikuussa 2028 ja sillä jälle-rahoitettiin OP:n kanssa vuonna 2021 erääntyvä vakuudellinen laina.

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	31.12.2021	31.12.2020
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. ¹⁾	6 863,1	6 260,8
Hankitut sijoituskiinteistöt ^{1) 2)}	343,7	348,7
Ajanmukaistamisinvestoinnit	11,9	27,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-2,5	-4,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	5,4	3,8
Siirto aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	0,0	1,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta ¹⁾	1 105,7	225,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	8 327,5	6 863,1

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 1,1 (2,4) miljoonaa euroa.

¹⁾ Sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset. Voitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta johtui pääosin tuottovaatimusten laskusta.

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

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.12.2021	31.12.2020
Käypä arvo 1.1.	67,4	60,2
Lisäykset/vähennykset	4,2	8,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1,0	-1,1
Käypä arvo kauden lopussa	70,6	67,4

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli tilikauden lopussa 36 897 (35 802) kappaletta.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.12.2021. Käyvän arvon määrittäminen perustuu esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli tilikauden lopussa noin 162 000 kem² (172 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli tilikauden päättyessä 131,1 (139,8) miljoonaa euroa.



Asuntovuokraus

Lumo-asunnot	31.12.2021	31.12.2020
Asunnot, lkm	36 617	35 476
Keskineliövuokra, €/m ² /kk	16,97	16,48
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m ² /kk	16,75	16,35

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.

Vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat vuokrattavissa Lumo-verkkokaupassa, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon verkkopankkitunnusten avulla ja maksamalla ensimmäisen kuukauden vuokran.

Asuntovuokrauksen tunnusluvut

%	1-12/2021	1-12/2020
Taloudellinen vuokrausaste	93,9	96,4
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	33,3	32,5
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	-0,3	1,2
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon	1,2	1,2

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

Taloudellinen vuokrausaste oli 93,9 (96,4) prosenttia tilikauden lopussa. COVID-19-pandemialla oli oleellinen vaikutus yhtiön

taloudelliseen vuokrausasteeseen. Tilikauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 223 (367) asuntoa.

Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 31.12.2021

%	Helsingin seutu	Tampereen seutu	Turun seutu	Oulu	Jyväskylä	Kuopion seutu	Lahden seutu	Muut
Jakauma asuntojen lukumäärän mukaan	60,1	10,6	5,0	6,0	4,8	4,5	3,9	5,0
Jakauma käyvän arvon mukaan	76,0	8,3	3,8	2,6	2,5	2,3	2,0	2,4



Tietoa kiinteistöportfoliosta 31.12.2021

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	22 191	414	5 871,6	260	4 710	93,2
Tampereen seutu	3 899	116	642,2	160	3 112	97,4
Turun seutu	1 855	20	290,5	155	2 730	97,4
Muut	8 952	145	917,8	101	1 891	93,7
Yhteensä	36 897	695	7 722,2 ¹⁾	205	3 776	93,9
Muu			605,3 ²⁾			
Portfolio yhteensä	36 897	695	8 327,5			

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€	31.12.2021	31.12.2020
Hankitut sijoituskiinteistöt *	339,5	340,4
Ajanmukaistamisinvestoinnit	11,9	27,1
Aktivoidut vieraan pääoman menot	5,4	3,8
Yhteensä	356,9	371,2
Korjaukset	32,4	35,8

* Ei sisällä IFRS 16 Vuokrasopimuksia.

Asuntojen lukumäärä

Kappaletta	31.12.2021	31.12.2020
Asunnot tilikauden alussa	35 802	35 272
Myynnit	-	-18
Ostot	-	71
Valmistuneet	1 282	532
Purettuja tai käyttötarkoituksen muutoksia	-187	-55
Asuntoja tilikauden lopussa	36 897	35 802
Tilikaudella aloitetut	1 333	1 840
Rakenteilla tilikauden lopussa	2 675	2 624
Uudistuotannon esisopimukset	636	965

Kojamo arvioi, että vuonna 2022 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan noin 310–360 miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana ei ostettu yhtään vuokra-asuntoa.

Kojamo on tilikauden aikana sopinut seuraavien kohteiden rakentamisesta:

- 18.1.2021 sopimus Hausia Oy:n kanssa kahden kohteen hankinnasta Espoon Tillinmäestä ja Jousenpuistosta. Kohteisiin tulee yhteensä 120 asuntoa.



- 31.5.2021 sopimus Suomen Kaupunkikodit Oy:n kanssa kahden kohteen hankinnasta. Helsingin Pohjois-Haagan konversiokohteeseen toteutetaan 119 asuntoa ja Tampereen Hervantaan rakennetaan 142 uutta asuntoa.
- 30.6.2021 sopimus Newil & Baun ja Samla Asuntojen kanssa uudiskohteen hankinnasta Helsingin Lehtisaaresta. Kohteeseen tulee yhteensä 54 uutta asuntoa.
- 12.7.2021 sopimus SRV:n kanssa kahden kohteen rakentamisesta Helsingin Pasilaan osana maaliskuussa 2020 allekirjoitettua Kojamon ja SRV:n välistä yhteistyösopimusta. Kohteisiin tulee yhteensä 129 asuntoa.
- 12.7.2021 sopimus SRV:n kanssa 65 asunnon rakentamisesta Vantaan Veromieheen osana elokuussa 2019 allekirjoitettua Kojamon ja SRV:n välistä yhteistyösopimusta.
- 12.7.2021 sopimus Pohjola Rakennus Oy:n kanssa kahden kohteen rakentamisesta Helsingin Kannelmäkeen ja Malmille. Kohteisiin tulee yhteensä 113 asuntoa.
- 12.7.2021 sopimus Hartelan kanssa 80 asunnon rakentamisesta Espoon Olariin osana Hartelan kanssa aiemmin allekirjoitettua yhteistyösopimusta.
- 12.7.2021 sopimus Hausian kanssa 126 asunnon rakentamisesta Vantaan Tikkurilaan. Sopimus on osa Hausian kanssa tammikuussa 2021 sovittua yhteistyösopimusta.
- 13.12.2021 sopimus Arkta Reponen Oy:n kanssa yhden kohteen rakentamisesta Espoon Olariin. Kohteeseen tulee 60 asuntoa.
- 14.12.2021 sopimus SRV:n kanssa 78 asunnon rakentamisesta Helsingin Munkkivuoreen. Sopimus on osa SRV:n kanssa vuonna 2019 sovittua yhteistyösopimusta.
- 31.12.2021 sopimus Jalon Oy:n kanssa 113 asunnon rakentamisesta Helsingin Puotilaan.

Kojamon rakenteilla olevista asunnoista 2 626 (2 624) sijaitsevat Helsingin seudulla ja 49 (-) Suomen muissa kasvukeskuksissa. Tilikauden aikana valmistui yhteensä 1 282 (532) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat tilikaudella 11,9 (27,1) miljoonaa euroa ja korjaukset 32,4 (35,8) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	31.12.2021	31.12.2020
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	392,1	370,0
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	267,6	262,9
Yhteensä	659,6	633,0

Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	31.12.2021		31.12.2020	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Tontit	29,5	52	29,3	55
Tontit ja vanha asuinrakennus	21,6	32	25,0	37
Käyttötarkoituksen muutokset	80,0	78	85,5	80
Yhteensä *	131,1	162	139,8	172

* Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	31.12.2021		31.12.2020	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Uudistuotannon esisopimukset ¹⁾	122,9		214,0	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa ²⁾	20,9	30	37,8	53
Tonttien esisopimukset ja varaukset ²⁾	23,8	39	35,4	52

¹⁾ Sisältäen tontit.

²⁾ Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.



Strategian edistyminen ja tavoitteet

Strategiset tavoitteet 2020–2023

	2021	2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€ / vuosi	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	49,0	45,6	> 40
Nettosuositeluindeksi (NPS)	20	36	40

Strategiansa mukaisesti Kojamon toiminta keskittyy Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin. Osana strategiansa toteuttamista Kojamon hallitus on päättänyt arvioida vaihtoehtoja keskeisimpien kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevien sijoituskiinteistöjen osalta, mukaan lukien kiinteistöjen mahdolliset myynnit.

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

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 31.12.2021 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

	2021	2020	2019
Osakepääoma tilikauden lopussa, €	58 025 136	58 025 136	58 025 136
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa	247 144 399	247 144 399	247 144 399
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	247 144 399	247 144 399	247 144 399
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	247 144 399	247 144 399	247 144 399

Kaupankäynti osakkeella

Kojamon osake on listattu Nasdaq Helsingin päällyställe.

Osakekurssin ja -vaihdon kehitys

	2021	2020	2019
Alin kurssi, €	15,64	13,64	8,00
Ylin kurssi, €	21,42	21,45	16,48
Keskikurssi, €	18,97	17,95	13,48
Päätöskurssi, €	21,24	18,10	16,20
Osakekannan markkina-arvo, 31.12., M€	5 249,3	4 473,3	4 003,7
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	125,0	159,2	51,1
Vaihto koko osakekannasta, %	50,6	64,4	20,7
Vaihdettuja osakkeita, M€	2 370,9	2 858,1	688,7



Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla. 1.1.-31.12.2021 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla yli 135 (noin 300) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa yli 50 (noin 40) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähteet: 2021, Monitor Finance; 2020, Reuters).

Omat osakkeet

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

Osinko

Yhtiökokous 17.3.2021 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa tilikaudelta 2020 osinkoa 0,37 euroa osakkeelta eli yhteensä 91 443 427,63 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 264 578 868,99 euroa. Osingon maksupäivä oli 8.4.2021.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli tilikauden lopussa 11 843 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli tilikauden lopussa 52,4 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat tilikauden lopussa yhteensä 39,3 prosenttia Kojamon osakkeista.

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

Hallituksen valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 17.3.2021 valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 24 714 439 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdotuk-

sen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2022 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 päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2022 asti.

Hallitus ei ole käyttänyt valtuutuksia.

Liputusilmoitukset

Kojamo vastaanotti vuoden 2021 aikana neljä Arvopaperimarkkinalain 9. luvun 5. pykälän mukaista liputusilmoitusta. Ilmoitukset on pörssitiedotettu ja ne ovat saatavilla Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/tiedotteet/>.

Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Kojamon johdon liiketoimet vuodelta 2021 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/ajankohtaista/>.

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 51 741 (41 044) osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 159 768 (123 536) osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,09 (0,07) prosenttia.



Osakkeenomistus

Kojamo Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 11 843 kappaletta, joista 10 suurinta ovat (osakeluettelotilanne 31.12.2021):

10 suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2021

Osakkeenomistaja	Osakkeet, kpl	%-osuus
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	20 537 814	8,31
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	19 362 375	7,83
Teollisuusliitto ry	16 506 142	6,68
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	12 081 498	4,89
Rakennusliitto ry	8 278 075	3,35
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	5 700 000	2,31
Ammattiliitto PRO ry	5 154 150	2,09
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	5 150 000	2,08
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	2 661 113	1,08
Stiftelsen för Åbo Akademi	1 700 643	0,69
Muut	150 012 589	60,70
Yhteensä	247 144 399	100,00

Jakauma osakemäärän mukaan

Osakkeita	Omistajia	%-osuus	Osake- määrä	% osake- kannasta
1 – 100	7 201	60,80	282 602	0,11
101 – 500	3 352	28,30	847 512	0,34
501 – 1 000	665	5,62	513 927	0,21
1 001 – 5 000	441	3,72	924 089	0,37
5 001 – 10 000	57	0,48	398 151	0,16
10 001 – 50 000	60	0,51	1 484 931	0,60
50 001 – 100 000	17	0,14	1 129 328	0,46
100 001 – 500 000	21	0,18	3 835 645	1,55
500 001 –	29	0,24	237 728 214	96,19
Yhteensä	11 843	100,00	247 144 399	100,00

Omistusrakenne

Osakkeenomistajat	Osake- määrä	%-osuus osakkeista
Julkisyhteisöt	44 678 702	18,08
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	108 359 666	43,84
Kotitaloudet	2 943 142	1,19
Yritykset	1 195 133	0,48
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	62 978 213	25,48
Ulkomaat	26 989 543	10,92
Yhteensä	247 144 399	100,00
Hallintarekisteröidyt	128 248 664	51,89



Hallinto

Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 17.3.2021 vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilivuodelta 2020 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, Reima Rytsölä ja Catharina Stackelberg-Hammarén. 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 Catharina Stackelberg-Hammarén. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Mikael Aro (puheenjohtaja), Minna Metsälä ja Reima Rytsölä.

Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 6.9.2021. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Jouko Pölonen, toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen; Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen

Henkilöstö

Vuoden 2021 lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 325 (317) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 284 (282) ja määräaikaisessa 41 (35). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 321 (315). Keskimääräinen työsuhteen pituus oli 9,4 (9,3) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2021 oli 10,9 (9,8) prosenttia. Kesätyöntekijöitä palkattiin vuonna 2021 lähes 50 henkilöä.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 16,4 (17,3) miljoonaa euroa.

Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

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

Kojamolla on myös käytössä avainhenkilöiden pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon

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 30.11.2021.

Toimitusjohtaja

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

Johtoryhmä

Johtoryhmän muodostivat tilikauden lopussa toimitusjohtaja Jani Nieminen, talousjohtaja Erik Hjelt, 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 <http://www.kojamo.fi>.

mon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategiaan tavoitteisiin. Tilikauden lopussa käynnissä oli kolme ansaintajaksota: 2019-2021, 2020-2022, 2021-2023.

Kojamon hallitus päätti 18.2.2021 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksosta 2021-2023 Ansaintajaksosta mahdolliset palkkiot perustuvat liikevaihtoon ja osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO). Ansaintajaksolta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 102 277 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajaksosta toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 312 161 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2021 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 olennaisuusanalysiin. 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 julkaisimme vastuullisuusraportin osana vuoden 2021 vuosikertomusta, jossa vastuullisuustyötämme ja sen tuloksia kuvataan tarkemmalla tasolla. Sovellamme vuoden 2021 raportissamme Global Reporting Initiative (GRI) raportointiviitekehystä sekä EPRA:n (European Public Real Estate Association) vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevia suosituksia (EPRA sBPR, 3. painos). Vastuullisuusraportointiin liittyvät suomenkieliset tietyt energia-, päästö-, sekä vesitiedot varmentaa riippumaton kolmas osapuoli, KPMG, ja vastaaville englanninkielisille tiedoille tehdään vastaavuustarkistus. Tieto varmennetuista tunnusluvuista ja varmennusraportti julkaistaan yhtiön vuosikertomuksessa.

Raportoinnin tunnustukset

EPRA arvioi vuosittain eurooppalaisten listattujen kiinteistösihtousyhtiöiden tilinpäätökset ja vastuullisuusraportit ja myöntää parhaille yhtiöille tunnustus-palkintoja. EPRA palkitsi tilinpäätöksemme vuodelta 2020 kultatason maininnalla jo kolmatta kertaa peräkkäin, sekä vastuullisuusraporttimme vuodelta 2019 hopeatason maininnalla. Lisäksi saimme vuonna 2020 Most Improved -palkinnon vastuullisuusraportointimme kehittämisestä

Raporttoimme vuonna 2021 toista kertaa kansainväliseen kiinteistöalan Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) vastuullisuuden arviointiin. Paransimme tulostamme viime vuodesta saaden tulokseksi 77 pistettä sadasta, kolme tähteä viidestä sekä toistamiseen Green Star -tunnustuksen hyvästä vastuullisuustyöstä. Tulos nousi seitsemällä pisteellä edellisvuoden tasosta. Tuloksella ylitimme kaikkien arviointiin osallistuneiden keskimääräisen tuloksen (73). Lisäksi ylitimme oman vertailuryhmämme (Europe, Listed Residential) keskimääräisen tuloksen (72) ja sijoituimme vertailuryhmässä toiselle sijalle.

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 sijoituimme vertailuryhmässämme (Northern Europe, Residential) toiseksi.

EU:n taksonomian mukaisuuden raportointi

Kojamo on arvioinut yhtiön EU:n taksonomian piiriin kuuluvan liiketoiminnan. Arviointi perustuu NACE-toimialaluokituksiin.

EU:n taksonomiasta oli vuoden 2021 lopussa julkaistu ilmastomuutoksen hillintään ja torjuntaan liittyvät tavoitteet. Liiketoiminnan taksonomian piirissä olevan osuuden määrittelyyn on käytetty sitä NACE toimialaluokitusta, joka on esitetty taksonomian ilmastomuutoksen hillintään ja torjunnan tavoitteen yhteydessä.

Kojamoa koskevat taksonomian ilmastomuutoksen hillintää ja torjuntaa koskevat NACE-toimialaluokitukset ovat

- F41.1: Rakennuttaminen ja rakennushankkeiden kehittäminen
- L 68.1: Omien kiinteistöjen kauppa
- L 68.2: Omien tai leasing-kiinteistöjen vuokraus ja hallinta

Kojamon vuoden 2021 liikevaihdosta, operatiivisista kuluista sekä investoinneista 100 prosenttia on peräisin taksonomiakelpoisista taloudellisista toimista ja 0 prosenttia liikevaihdosta, operatiivisista kuluista sekä investoinneista on peräisin ei-taksonomiakelpoisista taloudellisista toimista.

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 yritysvastuun prosesseista. Kojamo toimii avoimesti, vastuullisesti ja läpinäkyvästi sekä vaatii vastuullisuutta myös kumppaneiltaan.

Toimintaamme ohjaavat strategiamme, arvomme, toimintaperiaatteemme sekä vastuullisuusohjelmamme. Toimintaperiaatteitamme ovat hyvä hallintotapa, liiketoimintaperiaatteet, henkilöstö- ja tietoturvapoliittikka, toimittajien toimintaperiaatteet ja hyvä vuokratapa. Hallinto- ja ohjausjärjestelmän toimivuuden



seurantaan varten Kojamolla on käytössään ilmoitusmenettely (Whistleblowing), jonka avulla sekä yhtiön ulkoiset sidosryhmät että työntekijät voivat ilmoittaa finanssimekanismeita koskevien säännösten ja määräysten rikkomisesta tai rikkomisen epäilyistä (sisäpiirikauppa, markkinoiden manipulointi sekä sisäpiirikaupan ja markkinoiden manipuloinnin yritykset) sekä toiminnasta, jotka liittyvät Kojamon toiminnassa hyvään hallintotapaan ja liiketoimintaperiaatteisiin kohdistuviin väärinkäytöksiin tai väärinkäytösten epäilyihin. Tarkempia tietoja hallintokäytännöstämme 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, 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.

Vastuullisuuden olennaisuusanalyysi ja vastuullisuusohjelma

Toteutimme Kojamon ensimmäisen vastuullisuuden olennaisuusanalyysin 2020 osana vastuullisuusohjelmamme kehitystä. Olennaisuusanalyysissa määritimme yhtiöllemme ja sidosryhmillemme olennaiset vastuullisuusnäkökohdat, jotta vastuullisuustyömme keskittyi strategiamme, liiketoimintamme sekä sidosryhmillemme kannalta olennaisimpiin teemoihin. Sidosryhmiemme näkemykset olivat avainasemassa toimintamme kannalta olennaisien vastuullisuusteemojen tunnistamiseksi. Toteutimme sidosryhmätutkimuksen, jossa sidosryhmämme 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 sidosryhmille.

Olennaisuusanalyysin tuloksena olennaisimmat vastuullisuuden näkökohdat koottiin merkittävimmiksi vastuullisuusteemoiksi, joista muodostui vastuullisuusohjelmamme painopistealueet. Olennaiset vastuullisuusteemat koskevat koko Kojamo ja luovat perustan vastuullisuusohjelmallemme. Tarkastelemme olennaisuusanalyysin ajantasaisuutta säännöllisesti ja tarvittaessa merkittävien liiketoimintamuutosten yhteydessä.

Julkaisimme missiotamme ja strategiaamme toteuttavan vastuullisuusohjelmamme 2020. Vastuullisuusohjelmamme avulla tuotamme lisäarvoa liiketoiminnallemme, tehostamme riskienhallintaamme integroimalla vastuullisuusteemat 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 kestävä 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 neljättä kautta peräkkäin. Nykyisen sopimuskauden 2017 – 2025 tavoitteenamme on tehostaa energiankulutustamme 7,5 % vuoden 2016 tasoon verrattuna.

YK:n kestävä kehityksen tavoitteista olemme sitoutuneet niihin kahdeksaan tavoitteeseen, joiden edistämiseen voimme liiketoiminnallemme eniten vaikuttaa

- Terveyttä ja hyvinvointia. Taata terveellinen elämä ja hyvinvointi kaikenikäisille.



- Sukupuolten välinen tasa-arvo. Saavuttaa sukupuolten välinen tasa-arvo sekä vahvistaa naisten ja tyttöjen oikeuksia ja mahdollisuuksia.
- Edullista ja puhdasta energiaa. Varmistaa edullinen, luotettava, kestävä ja uudenaikainen energia kaikille.
- Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua. Edistää kaikkia koskevaa kestävästä talouskasvusta, täyttä ja tuottavaa työllisyyttä sekä säällisiä työpaikkoja.
- Kestävä teollisuutta, innovaatioita ja infrastruktuureja. Rakentaa kestävästä infrastruktuurista sekä edistää kestävästä teollisuudesta innovaatioita.
- Kestävät kaupungit ja yhteisöt. Taata turvalliset ja kestävät kaupungit sekä asuin-yhdyskunnat.
- Vastuullista kuluttamista. Varmistaa kulutus ja tuotantotoimien kestävyys.
- Ilmastotekoja. Toimia kiireellisesti ilmastonmuutosta ja sen vaikutuksia vastaan.

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

	Kestävien kaupunkien rakentaja	Paras asiakas-kokemus	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 • Liiketoiminta-periaatteet • YK:n kestävä kehityksen tavoitteet • Net Zero Carbon Buildings -sitoumus • Kiinteistöalan vapaaehtoinen energiatehokkuussopimus vuosille 2017–2025 • Helsingin kaupungin ympäristökumppanuus • WWF Green Office • Due diligence • Investointipäätökset 	<ul style="list-style-type: none"> • Yhtiön strategia • Yhtiön arvot • Liiketoiminta-periaatteet • YK:n kestävä kehityksen tavoitteet • Asiakkaan silmin-ohjelma 	<ul style="list-style-type: none"> • Yhtiön strategia • Yhtiön arvot • Liiketoiminta-periaatteet • YK:n kestävä kehityksen tavoitteet • Vastuullinen työnantaja • Vastuullinen kesäduuni • Henkilöstö-politiikka • Yhdenvertaisuus ja tasa-arvo-suunnitelma • Työehtosopimukset 	<ul style="list-style-type: none"> • Yhtiön strategia • Yhtiön arvot • Liiketoiminta-periaatteet • Toimittajien toimintaperiaatteet • YK:n kestävä 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 • Liiketoiminta-periaatteet • Toimittajien toimintaperiaatteet • YK:n kestävä 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 energiatehokkuussopimuksen ohjausryhmä ja raportointi • Net Zero Carbon Buildings sitoumuksen mukainen toiminta • WWF Green Office auditoinnit • Yhtiön johtoryhmä ja ohjausryhmät 	<ul style="list-style-type: none"> • Whistleblowing - ilmoitusmenettely • Asukastyytyväisyyskyselyt • NPS • Yhtiön johtoryhmä ja ohjausryhmät 	<ul style="list-style-type: none"> • Whistleblowing - ilmoitusmenettely • Henkilöstötutkimuksen kokonaistulos • Henkilöstötyytyväisyysindeksi • Yhtiön johtoryhmä ja ohjausryhmät 	<ul style="list-style-type: none"> • Sisäinen tarkastus • Vastuu Group Oy:n luotettava kumppani -palvelu • Whistleblowing - ilmoitusmenettely • Verojalanjälki • Yhtiön johtoryhmä ja ohjausryhmät • Kumppaneiden arviointikäytännöt 	<ul style="list-style-type: none"> • Sisäinen tarkastus • Vastuu Group Oy:n luotettava kumppani -palvelu • Whistleblowing - ilmoitusmenettely • Yhtiön johtoryhmä ja ohjausryhmät

Kestävien kaupunkien rakentaja

Olemme sitoutuneet kehittämään uusia ja moderneja rakennuskäytäntöjä, asumisen palveluja ja ekologisia innovaatioita, joilla rakennamme kestäviä kaupunkeja ja parannamme asuntokantamme energiatehokkuutta. Investoimme kasvukeskuksiin, 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

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 neljättä 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 sääennusteen 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 2021

100 % uudiskohteistamme sijaitsee kasvukeskuksissa, hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Asuntokantamme lämpöenergian kulutusindeksi (kWh/rm³) laski -3,5 (-3,4) %. Rakennuskuutioihin suhteutettu kiinteistösähkön käyttö pysyi samana (-6,5) %. Veden ominaiskulutus (l/rm³) laski -6,3 (6,4) %.

Uusiutuvan energian osuus kiinteistöportfolion koko energiankäytöstä oli 10,0 (11,0) %.

Asuntokannassamme on 100-prosenttisesti käytössä uusiutuva päästöttömillä energialähteillä tuotettu kiinteistösähkö.

Uusiutuva, päästöttömillä energialähteillä tuotettu kaukolämpö on käytössä 80 (80) kiinteistössämme.

Vuoden aikana ei vielä valmistunut energiatehokkuuden parantamisen tavoitteeseen sidottuja peruskorjaushankkeita.

Asuntokohtainen hiilijalanjälki oli 1,2 (1,4) t CO₂e ja laski -20,6 % edellisvuoteen verrattuna. Suhteelliset CO₂-päästöt olivat 4,3 (5,5) kg CO₂e / m³.

Laskimme vuonna 2021 elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen 5 hankkeelle.

Asuntokantamme jätteiden kierrätysaste oli 40,0 (37,0) %.

Kaikista vuodesta 2016 lähtien valmistuneista omaa tontti-varantoamme hyödyntävistä asunnoista 82,0 (84,0) % on E-luvultaan 82 tai sen alle.

Vuoden 2021 lopussa rakenteilla olevista oman tonttivarannon hankkeista, joiden suunnittelu on alkanut 2021 100,0 % on E-luvultaan 80 tai alle.

Vuoden 2021 lopussa rakenteilla olevista oman tonttivarannon hankkeista, joiden suunnittelu on alkanut ennen vuotta 2021 100,0 % on E-luvultaan 82 tai alle.

Tekoälyratkaisu ohjaa noin 28 000 asuntomme sisälämpötilaa.

Pilotoimme kahteen vuonna 2021 käynnistettyyn purkavan uudisrakentamisen kohteeseen kestävän purkamisen periaatteita ja 70 % kierrätysastetta.

Kojamon kaikki toimistot ovat WWF Green Office -sertifioituja.

Paras asiakaskokemus

Haluamme tarjota asiakkaillemme parhaan asumisen asiakaskokemuksen. Haluamme luoda turvallisia ja viihtyisiä koteja, jotka tarjoavat asiakkaillemme yhteisöllisyyttä, vastuullista asumista sekä elämää helpottavia palveluita. Yhteistyö asiakkaidemme kanssa on keskeistä paremman kaupunkiasumisen luomisessa.



Keskeiset tavoitteet

Pää tavoitteenamme ovat tyytyväinen asukas ja suositteluhaluksen (NPS) kasvattaminen. Mittaamme asiakastyytyväisyyttä nettosuosittelemisindeksillä (NPS), jota mittaamme 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 luokitukseltaan 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.
- Vuoden 2023 loppuun mennessä asukkaidemme antama arvosana Lumo-kotien
 - viestinnän helppoudesta asiointikanavasta riippumatta on 4,5/5;
 - jätteiden lajittelun ja kierrättämisen helppoudesta ja toimivuudesta on 4/5;
 - turvallisuudesta ja viihtyisyydestä on 4/5; ja
 - arkea helpottavista vastuullista asumista edistävästä palveluista on 4/5.

Tuloksia 2021

Vuoden 2021 lopussa nettosuosittelemisindeksi oli 20 (36).

Asukkaidemme antama arvosana Lumo-kotien

- viestinnän helppoudesta asiointikanavasta riippumatta oli 3,9.
- jätteiden lajittelun ja kierrättämisen helppoudesta ja toimivuudesta oli 3,7.
- turvallisuudesta ja viihtyisyydestä oli 3,7.
- arkea helpottavista vastuullista asumista edistävästä palveluista oli 3,6.

Asiakkaan silmin -toimintamallissa on keskitytty vuoden aikana erityisesti asumisen turvallisuuteen ja viihtyisyyteen.

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

Asukkaistamme noin kolme neljäsosaa käyttää My Lumo -palvelua. My Lumo -palvelulla on yli 19 000 kuukausittaista käyttäjää. Digitaalinen nettosuosittelemisindeksimme oli 64,0 (63,0).

Vuoden aikana on panostettu asiakasviestintään lajittelusta ja kierrätyksestä sekä parannettu jätehuoneiden ohjeistuksia.

Laajensimme vuoden aikana yhteiskäyttöautopalvelua. Lumo-asukkaiden käytössä on lähes 700 yhteiskäyttöautoa ympäri Suomen.

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 palvelulla, Hinku onnistua ja Rohkeus uudistaa.

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

Varmistamme osaamisen kehittämisen 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 huomioimista 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.

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 uusiutumisen ja uuden oppimisen.
- 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 2021

Koko henkilöstöstä 61 (61) % ja esihenkilöistä 45 (46) % on naisia.

Henkilöstön vaihtuvuus 10,9 (9,8) %.

Henkilöstön sairauspoissaoloprosentti oli 2,73 (3,14) %.

Kehityskeskustelujen kattavuus oli 100 (100) %.

Henkilöstön keskimääräiset koulutustunnit per henkilö vuoden aikana olivat 8h 58min (10h 20min).

Henkilöstötutkimuksen tulos oli 4,09/5.

Henkilöstön suositteluhaluus (ENPS) oli 48.

Työllistimme 46 (50) kesätyöntekijää.

Saadut ilmoitukset Whistleblowing-ilmoituskanavan kautta 0 (0).

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.

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

Periaatteet sisältävät toimintatapamme ja vaatuksemme liittyen vastuulliseen ja lainmukaiseen toimintaan, eturistiriitihin, 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 tasapuolisesti ja huolehdimme, ettei toimittajan liiketoiminta ole liian riippuvainen Kojamon hankinnoista tai muun yksittäisen yrityksen toiminnasta.

Noudatamme hankinnoissamme tilaajavastuulain asettamia velvoitteita ja edellytämme, että kanssamme vakinaisessa liikesuhteessa ja hankintaketjussa olevat toimijat sitoutuvat siihen ja toimittajien toimintaperiaateisiimme. 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 toimittajaverkostomme yritysten tilaajavastuutietoja tilaajavastuu.fi-verkkosivuston Luotettava kumppani -palvelun kautta.

Lumo-asuntomme muodostavat innovaatio- ja palvelualustan, 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 asunojemme 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.

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

Vuoden 2021 lopussa saimme päätökseen mittavan projektin, jonka tavoitteena oli kirkastaa Kojamon henkilötietojen käsittelyyn liittyviä sisäisiä prosesseja ja käytänteitä sekä tunnistaa ja ennaltaehkäistä toimintatapoihin liittyviä riskejä. Vuoden aikana arvioimme laaja-alaisesti ja kokonaisvaltaisesti Kojamon prosesseja, selkeytimme niitä ja teimme tarvittaessa muutoksia. Lisäksi kiinnitimme erityistä huomiota henkilökunnan koulutukseen. Tietosuoja sai oman sivuston käytännönläheisine

ohjeistuksineen ja perinteisempien verkkokoulutusten ja infohetkien rinnalle loimme uudenlaisia huomiokeinoja kuten "Tietosuojatorstai" -konseptin sekä erilaisia video- ja podcast-sisältyjä.

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

Keskeiset tavoitteet

- Vastuullisen liiketoiminnan perustana toimii liiketoimintaperiaatteemme. Henkilöstöstämme 90 % on käynyt liiketoimintaperiaatteisiimme liittyvän koulutuksen.
- Hankintojen vastuullisuutta ohjaavat toimintaperiaatteet toimittajille, jotka ovat osa kaikkia uusia kumppanisopimuksiimme.
- 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. Työllistämisvaikutuksemme 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 2021

Bruttoinvestoinnit olivat 356,9 (371,2) miljoonaa euroa.

Välillinen työllistämisaikutuksemme oli 7 035 (7 066) henkilötyövuotta.

TR-mittarin toteuma rakennustyömaillamme oli 95 (94) %.

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

Kojamon verojalanjälki oli noin 104,0 (101,0) miljoonaa euroa

Henkilöstöstä koulutettu yhtiön liiketoimintaperiaatteisiin vuoden aikana 87 %.

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

Lumo-sponsorointi- ja stipendiohjelma jatkui jo kymmentä vuotta. Jaoimme vuoden aikana yhteensä 150 (150) Lumo-stipendiä.

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 kaupungistumiskehityksen 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, rakennuskelpoisen maan 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 kotimaisen 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, tai että markkinoista tai inflaation kiihtymisestä johtuen tuottovaatimukset tai rahoituksen hinta nousee.	<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 väärinä 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 Riippumattoman tahon varmentaminen
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, ilkivallan tms. takia, yhtiö tai henkilöstö joutuu rikoksen uhriksi tai sattuu tapaturmia. Riski siitä, että yhtiön järjestelmiä tai tietoja pyritään käyttämään väärin, tai asiakastiedon keräämiseen liittyvä tietosuojakäytäntö (GDPR) epäonnistuu.	<ul style="list-style-type: none"> Suunnitelmallinen ylläpito ja korjaustoiminta Toimintaohjeet ja mallit sekä auditointi Asianmukainen ennaltaehkäisevä turvallisuusyhtiö Automaation lisääminen Ohjelmalliset ja tekniset turvallisuusjärjestelmät Vakuutukset Tiedon elinkaari ja riskien hallinta
Ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit	<p>Fyysinen ilmastonmuutoksen aiheuttama riski siitä, että ilmastonmuutoksen aiheuttamat äärisäämiöt yleistyvät ja säännöllistyvät, ja niiden torjunnan aiheuttamat kustannukset kasvavat. Fyysiset riskit sisältävät mm tulvat, rankkasateet, myrskyt, lämpötilojen vaihtelun).</p> <p>Teknologinen, lainsäädännöllinen sekä markkinaan liittyvä ilmastonmuutoksen aiheuttama riski siitä, että energiatehokkaaseen ja vähähiiliseen rakentamiseen liittyvä regulaatio kiristyy ja asunnot eivät vastaa vaatimustasoa.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Tulvariskialueiden kartoitus osana DD-prosessia sekä uudisrakentamisen investointipäätöksiä Äärisäämiöiden huomiointi ylläpito-ohjauksessa sekä vakuutusasioissa EU-tason ja kansallisen lainsäädännön muutosten aktiivinen seuranta Toimenpiteet energiatehokkuuden lisäämiseksi Vastuullisuusohjelma ja hiilineutraalin energiankäytön tiekartra



	Ilmastonmuutoksen aiheuttama maineriski, mikäli yhtiö epäonnistuu tomissaan ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi.	<ul style="list-style-type: none"> Sidosryhmien tietoisuuden kasvattaminen lisäämällä ja säännöllistämällä vastuullisuusviestintää.
Materiaali-, henkilö- ja vuokratuotokyriskit liittyen 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 kuluva katsauskauden merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät Suomen talouden kehitykseen. Lähiajan riskit aiheutuvat erityisesti COVID-19-pandemiasta. Riskeihin ja niiden suuruuteen vaikuttaa pandemian kehittyminen sekä pandemian rajoitustoimenpiteiden laajuus ja kesto. Pandemian pitkittymisellä voi olla vaikutuksia asunto- ja kiinteistömarkkinoihin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaateisiin sekä rakennusliikkeiden toimintaan.

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

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

Sisäinen tarkastus

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

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

Tarkastustoiminta perustuu riskianalyysiin sekä konsernijohdon kanssa käytäviin riskienhallinta- ja valvontakeskusteluihin.

aikavälillä vaikuttaa muuttohalukkuuteen sekä estää muuttovirtoja.

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

Mikäli inflaatio kiihtyy edelleen tai pysyy korkealla tasolla aiemmin arvioitua pidempään, nousevat kustannukset yleisesti, mikä saattaa vaikuttaa Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon. Rakennuskustannusten nousulla voi olla vaikutusta uusien kehityshankkeiden kannattavuuteen ja tätä kautta hidastaa kehitysinvestointeja.

Rahoitusmarkkinoiden muutokset voivat heikentää rahoituksen saatavuutta tai nostaa rahoituksen hintaa. Lisäksi rahapolitiikan kiristyminen voi nostaa rahoituskustannuksia.

Tilintarkastajan kanssa järjestetään säännöllisesti tapaamisia tarkastustoiminnan riittävän kattavuuden varmistamiseksi ja päällekkäisen toiminnan välttämiseksi.

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

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

Vuonna 2022 sisäisen tarkastuksen tarkastustoiminnan tärkeimmät painopisteet liittyvät vastuullisuuteen, tietoturvallisuuden nykytilaan ja tietosuojaan sekä yksikötarkastuksiin.



Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

Juridiseen konserniin kuului tilikauden lopussa yhteensä 352 (342) tytäryhtiötä ja 41 (38) osakkuusyhtiötä.

Kojamo Oyj:n kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ovat Lumo Kodit Oy, Lumo Vuokratalot Oy, Lumo 2021 Oy, Lumohousing 2 Oy, VVOhousing 9 Oy, Lumohousing 10 Oy, Lumohousing 11 Oy, Lumohousing 12 Oy, Lumo Asumisen Palvelut Oy, VVO Hoivakiinteistöt Oy, Kojamo Holding Oy, Kotinyt Oy ja Kojamo

Palvelut Oy. Lisäksi Kojamo Oyj omistaa yli 50 prosenttia 0 (1) osake- tai kiinteistöosakeyhtiöstä ja 50 prosenttia SV-Asunnot Oy:n osakkeista.

Lumo Kodit Oy:öön fuusioitiin Lumohousing 8 Oy ja Lumo 2020 Oy 1.4.2021.

Konsernirakenne 31.12.2021

Kappaletta	Tytäryhtiöt	Osakkuus-yritykset
Kojamo Oyj	13 ¹⁾	3
Alakonsernien emoyhtiöt		
Lumo 2021 Oy	1	
Lumo Kodit Oy	327	35 ²⁾
Lumo Vuokratalot Oy	10	3 ²⁾
Lumo Asumisen Palvelut Oy		2
Kojamo Palvelut Oy	1	
Yhteensä	352	41

¹⁾ Sisältää alakonsernien emoyhtiöt ja muut esitetyt tytäryhtiöt.

²⁾ Osakkuusyrytyksistä 2 kpl on ylimmällä Kojamo-konsernitasolla tytäryhtiöitä.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Kojamolla ei ole ollut merkittäviä tilikauden jälkeisiä tapahtumia.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiö Kojamo Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2021 on 308 426 117,35 euroa, josta tilikauden voitto on 45 050 838,39 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan 0,38 euroa osakkeelta eli yhteensä 93 914 871,62 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 214 511 245,73 euroa.



EPRA:N MUKAISET 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 raportointikäytännössään EPRA:n suosituksia. Tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA:sta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n verkkosivuilta osoitteesta www.epra.com.

EPRA-tunnusluvut

	2021	2020
EPRA operatiivinen tulos, M€	151,9	150,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,61	0,61
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€	5 447,9	4 254,6
Osakekohtainen EPRA NRV, €	22,04	17,21
EPRA Net Tangible Assets (NTA), M€	5 447,0	4 253,8
Osakekohtainen EPRA NTA, €	22,04	17,21
EPRA Net Disposal Value (NDV), M€	4 203,0	3 219,2
Osakekohtainen EPRA NDV, €	17,01	13,03
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	3,5	4,2
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %	3,5	4,2
EPRA vajaakäyttöaste, %	6,2	3,7
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	11,9	13,5
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	8,8	11,7

EPRA Operatiivinen tulos

M€	2021	2020
Tilikauden voitto IFRS konsernin tuloslaskelmasta	1 023,4	312,9
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-1 105,7	-225,8
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,6	0,7
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	1,1	-0,1
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-3,0	0,8
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	236,7	61,5
EPRA operatiivinen tulos	151,9	150,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,61	0,61



EPRA Nettovarallisuudet

M€	2021			2020		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	4 263,3	4 263,3	4 263,3	3 309,5	3 309,5	3 309,5
Laimennettu nettovarallisuus	4 263,3	4 263,3	4 263,3	3 309,5	3 309,5	3 309,5
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	4 263,3	4 263,3	4 263,3	3 309,5	3 309,5	3 309,5
Ei sisälly:						
(v) Laskennallinen vero	970,3	970,2		726,7	726,4	
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	47,7	47,7		81,1	81,1	
(viii.b) Aineettomat hyödykkeet		-0,8			-0,4	
Sisältyy:						
(ix) Lainojen käypä arvo *			-60,3			-90,3
(xi) Varainsiirtovero	166,6	166,6		137,3	137,3	
Nettovarallisuus	5 447,9	5 447,0	4 203,0	4 254,6	4 253,8	3 219,2
Osakekohtainen nettovarallisuus	22,04	22,04	17,01	17,21	17,21	13,03

* Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus.

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

M€		2021	2020
Sijoituskiinteistöt		8 327,5	6 863,1
Vaihto-omaisuus		0,1	0,1
Kehityshankkeet		-559,9	-571,3
Valmis kiinteistökanta		7 767,7	6 291,9
Arvioidut ostajan kulut		155,4	125,8
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	7 923,1	6 417,8
Annualisoitu vuokratuotto		407,9	395,6
Kiinteistöjen kulut		-131,6	-127,4
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	276,3	268,2
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	276,3	268,2
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	A/B	3,5	4,2
EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %	C/B	3,5	4,2

EPRA Vajaakäyttöaste

M€		2021	2020
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	24,2	13,8
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	390,5	375,4
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	6,2	3,7



EPRA Cost Ratios (Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon)

M€		2021	2020
Sisältyy:			
(i) Hallintokulut		37,3	38,4
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		96,9	90,5
(i) Korjauskulut		32,4	35,8
(ii) Käyttökorvaukset		-11,3	-8,5
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		-0,2	-0,1
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,3	-0,3
Ei sisälly:			
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-124,6	-121,7
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	30,4	34,1
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-8,0	-4,6
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	22,3	29,5
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokrakuluilla IFRS tuloslaskelmasta		379,6	374,9
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-124,6	-121,7
Bruttovuokratuotto	C	255,1	253,2
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	11,9	13,5
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	8,8	11,7

EPRA sijoituskiinteistöjen investoinnit

M€	2021	2020
Hankinnat	0,8	12,8
Kehityshankkeet	338,7	327,5
Sijoituskiinteistöt		
Vuokrattavan tilan määrä ei lisääntynyt	11,9	27,1
Aktivoidut korot	5,4	3,8
Sijoituskiinteistöjen investoinnit	356,9	371,2
Oikaisu maksuperusteiseksi	-12,4	7,3
Rahavirtalaskelman investoinnit sijoituskiinteistöihin	344,4	378,6

EPRA Like-for-Like

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

	2021 M€	2020 M€	Muutos M€	%
Vuokratuotto	363,1	364,2	-1,1	-0,3
Nettovuokratuotto	241,5	243,9	-2,5	-1,0
Like-for-Like sijoituskiinteistöt	6 727,9	5 825,2		

	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		



TILINPÄÄTÖS

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

Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	1-12/2021	1-12/2020
Liikevaihto		391,7	383,9
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-96,9	-90,5
Korjaukset		-32,4	-35,8
Nettovuokratuotto		262,3	257,6
Hallinnon kulut	2.3	-37,3	-38,4
Liiketoiminnan muut tuotot	2.2	4,6	3,6
Liiketoiminnan muut kulut	2.2	-0,7	-0,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	2.2	0,3	-0,7
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3.1	1 105,7	225,8
Poistot ja arvonalentumiset	2.4	-1,2	-1,3
Liikevoitto		1 333,7	446,3
Rahoitustuotot		4,8	1,8
Rahoituskulut		-59,7	-57,0
Rahoitustuotot ja -kulut	4.2	-54,9	-55,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,1	0,2
Voitto ennen veroja		1 278,9	391,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	5.1	-18,8	-16,9
Laskennallisten verojen muutos	5.2	-236,7	-61,5
Tilikauden voitto		1 023,4	312,9
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		1 023,4	312,9
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaukset	4.2	29,1	-11,9
Laskennalliset verot edellisistä	5.2	-5,8	2,4
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		23,3	-9,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä		1 046,7	303,3
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		1 046,7	303,3
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos	2.6		
Laimentamaton, €		4,14	1,27
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		4,14	1,27
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	2.6	247,1	247,1



Konsernitase

M€	Liite	31.12.2021	31.12.2020
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	6.2	0,8	0,4
Sijoituskiinteistöt	3.1, 6.1	8 326,4	6 860,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	6.1, 6.3	28,8	29,8
Osuudet osakkuusyrityksistä		1,5	1,1
Rahoitusvarat	4.3	0,7	0,7
Pitkäaikaiset saamiset	6.4	6,9	7,7
Laskennalliset verosaamiset	5.2	10,1	16,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		8 375,2	6 916,4
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	3.2	1,1	2,4
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	3.3	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	4.5	0,4	0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		5,2	3,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	6.5	8,9	10,5
Rahoitusvarat	4.3	128,8	117,5
Rahavarat		197,0	210,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä		340,5	342,7
Varat yhteensä		8 716,8	7 261,5
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-31,0	-54,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		4 036,0	3 105,5
Emoyhtiön omistajien osuus		4 263,3	3 309,5
Oma pääoma yhteensä	4.1	4 263,3	3 309,5
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	4.4, 6.1	3 234,8	2 832,6
Laskennalliset verovelat	5.2	981,0	744,5
Johdannaissopimukset	4.5	47,9	80,6
Varaukset	6.6	0,4	0,4
Muut pitkäaikaiset velat	6.6	5,1	4,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä		4 269,3	3 662,7
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	4.4, 6.1	99,7	220,7
Johdannaissopimukset	4.5	0,3	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		5,5	2,3
Ostovelat ja muut velat	6.7	78,7	65,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä		184,2	289,2
Velat yhteensä		4 453,5	3 952,0
Oma pääoma ja velat		8 716,8	7 261,5



Konsernin rahavirtalaskelma

M€	Liite	1-12/2021	1-12/2020
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		1 023,4	312,9
Oikaisut	7.1	-795,7	-90,6
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		0,5	-2,1
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		0,0	3,6
Maksetut korot		-56,6	-50,5
Saadut korot		0,8	0,8
Muut rahoituserät		-4,0	-6,1
Maksetut verot		-17,1	-20,3
Liiketoiminnan nettorahavirta		151,4	147,7
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3.1	-344,4	-378,6
Investoinnit osakkuusyrittöksiin		-0,3	-0,1
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,7	-0,4
Sijoituskiinteistöjen myynnit		2,8	3,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit		0,8	-
Rahoitusvarojen hankinnat		-95,6	-210,0
Rahoitusvarojen luovutustulot		84,5	224,8
Myönnetty pitkäaikaiset lainat		-	-4,8
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut		0,9	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista		0,2	1,1
Investointien nettorahavirta		-351,8	-364,2
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot		534,0	643,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-254,2	-268,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot		200,0	261,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-200,0	-261,8
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-1,4	-1,6
Maksetut osingot		-91,4	-84,0
Rahoituksen nettorahavirta		186,9	289,7
Rahavarojen muutos		-13,5	73,2
Rahavarat kauden alussa		210,5	137,3
Rahavarat kauden lopussa		197,0	210,5



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 1.1.2021		58,0	35,8	-54,2	164,4	3 105,5	3 309,5	3 309,5
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus				23,3			23,3	23,3
Tilikauden tulos						1 023,4	1 023,4	1 023,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä				23,3		1 023,4	1 046,7	1 046,7
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osakepalkitseminen						-1,5	-1,5	-1,5
Osingonjako						-91,4	-91,4	-91,4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä						-92,9	-92,9	-92,9
Oman pääoman muutokset yhteensä				23,3		930,5	953,8	953,8
Oma pääoma 31.12.2021	4.1	58,0	35,8	-31,0	164,4	4 036,0	4 263,3	4 263,3

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



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	IAS 37
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

Raportoitavan yhteisön nimi tai muu tunniste	Kojamo Oyj
Kuvaus raportoitavan yhteisön nimen tai muun tunnisteen muutoksista edellisen raportointikauden päättymisen jälkeen	n/a
Yhteisön kotipaikka	Helsinki
Yhteisön oikeudellinen muoto	julkinen osakeyhtiö
Kotivaltio	Suomi
Yhteisön rekisteröity osoite	Mannerheimintie 168, 00300 Helsinki
Pääasiallinen toimipaikka	Suomi
Kuvaus yhteisön toiminnan luonteesta ja pääasiallisista toiminnoista	Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa
Emoyrityksen nimi	Kojamo Oyj
Koko konsernin emoyrityksen nimi	Kojamo Oyj

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamolla oli 36 897 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 31.12.2021.

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 neljä muuta joukkovelkakirjalainaa on listattu Irlannin pörsin viralliselle listalle. Yhtiö on valinnut arvopaperimarkkinain 7 luvun 3 §:n mukaisesti säännöllisen tiedonantovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 17.2.2022 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 31.12.2021 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 menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Kojamo ei ole soveltanut mitään standardeja tai tulkintoja ennen niiden pakollista voi-

maantuloa. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön vaatimusten mukaiset.

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

Sijoituskiinteistöt, johdannaissovimukset 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 ja 2021 käyttöön otetut uudet standardit ja tulkinnat

Kojamo ei ole ottanut käyttöön vuonna 2020 eikä 2021 uusia standardeja eikä tulkintoja. Näillä sekä pilvipalvelumenoja koskevalla agendapäätöksellä ei ole ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Tulevilla tilikausilla sovellettavat uudet ja muutetut standardit

IASB on julkistanut uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2022 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 tilinpäätöksiin niiden käyttöönoton yhteydessä.

Ulkomaan rahan määräisten erien muuttaminen

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

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 kuluja määrään 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
- 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.

Merkittävien 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 käyppien arvojen määrittämiseen (katso liitetieto 3.1).



2. Liiketoiminnan tulos

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto koostuu vuokratuotoista ja käyttökorkorvauksista. 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. Vuokrasopimukseen liittyen Kojamo veloittaa käyttökorkorvauksia, jotka kertyvät pääasiassa vesi- ja saunamaksuista.

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.

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.

2.1 Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista

M€	1-12/2021	1-12/2020
Vuokratuotot	379,7	374,9
Vesimaksut	10,7	8,0
Saunamaksut	0,6	0,5
Muut palvelumyynnin tuotot	0,2	0,1
Yhteensä	391,1	383,5

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

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

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

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot

M€	1-12/2021	1-12/2020
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	0,3	0,1
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-	-0,8
Yhteensä	0,3	-0,7

Vuonna 2021 ei myyty yhtään vuokra-asuntoa. Vuonna 2020 myytiin yhteensä 18 vuokra-asuntoa.



Liiketoiminnan muut tuotot

M€	1-12/2021	1-12/2020
Rakennuttamisen tuotot	-	0,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,3	-
Perintätoiminnan tuotot	2,7	2,4
Muut tuotot	1,5	1,1
Yhteensä	4,6	3,6

Liiketoiminnan muut kulut

M€	1-12/2021	1-12/2020
Rakennuttamisen kulut	0,7	0,2
Muut kuluerät	-	0,0
Yhteensä	0,7	0,2

Tilintarkastajan palkkiot

M€	1-12/2021	1-12/2020
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	0,3	0,3
Veroneuvonta	0,0	0,0
Neuvontapalvelut	0,1	0,1
Yhteensä	0,4	0,4

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

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

2.3 Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut

M€	1-12/2021	1-12/2020
Palkat	15,4	16,6
Osakepohjaisen palkitsemisjärjestelyn kulut	1,0	0,7
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,2	0,2
Maksupohjaiset eläkekulut	2,7	2,4
Muut henkilösivukulut	0,5	0,5
Yhteensä	19,8	20,4
	31.12.2021	31.12.2020
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	321	315

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkitsemista koskevat tiedot 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 velvoitteita lisämaksujen suorittamiseen, jos maksujen saajataholla ei ole riittävästi varoja kaikkien eläke-etuuksien maksamiseen. Muut kuin maksupohjaiset eläkejärjestelyt ovat etuuspohjaisia järjestelyjä. Maksupohjaisiin järjestelyihin suoritettavat maksut kirjataan tulosvaikutteisesti niille kausille, joita ne koskevat.

Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet (irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet)

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

Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet

Kojamolla on koko henkilöstön kattava palkkiojärjestely, jossa henkilöstöllä on oikeus saada etuuksia tiettyjen palveluvuosien täytyessä. Järjestelystä johtuvan veloitteen 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 jaksetaan 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€	1-12/2021	1-12/2020
Aineettomat hyödykkeet	0,1	0,1
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,6	0,8
Käyttöoikeusomaisuuserät	0,4	0,4
Yhteensä	1,2	1,3

Aineellisista tai aineettomista hyödykkeistä ja käyttöoikeusomaisuuseristä ei ole kirjattu arvonalentumisia tilikausilta 2020-2021.



2.5 Tutkimus- ja kehitysmenot

Kojamon kuluiksi kirjatut tutkimus- ja kehitysmenot olivat vuonna 2021 yhteensä 1,2 (0,7) miljoonaa euroa. Kehitystoiminta kohdistuu tuotekonseptien kehittämiseen, digitaalisten palvelujen parantamiseen sekä tietojärjestelmien uudistamiseen.

Kojamolla on aktivoituja kehitysmenoja 0,7 (0,3) miljoonaa euroa.

Kehitysmenot

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

2.6 Osakekohtainen tulos

	1-12/2021	1-12/2020
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	1 023,4	312,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1
Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton, €	4,14	1,27
Laimennettu, €	4,14	1,27

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

M€	31.12.2021	31.12.2020
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. ¹⁾	6 863,1	6 260,8
Hankitut sijoituskiinteistöt ^{1) 2)}	343,7	348,7
Ajanmukaistamisinvestoinnit	11,9	27,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-2,5	-4,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	5,4	3,8
Siirto aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	0,0	1,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta ¹⁾	1 105,7	225,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	8 327,5	6 863,1

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 1,1 (2,4) miljoonaa euroa.

¹⁾ Sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset. Voitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta johtui pääosin tuottovaatimusten laskusta.

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



Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.12.2021	31.12.2020
Käypä arvo 1.1.	67,4	60,2
Lisäykset/vähennykset	4,2	8,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1,0	-1,1
Käypä arvo kauden lopussa	70,6	67,4

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 5,4 (3,8) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli 1,8 (2,1) prosenttia.

Vuonna 2021 Kojamo osti 0 (71) vuokra-asuntoa, joista kaikki sijaitsivat pääkaupunkiseudulla.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	31.12.2021	31.12.2020
Tuottoarvo *	7 610,3	6 157,1
Tasearvo	646,5	638,7
Käyttöoikeusomaisuuserät	70,6	67,4
Yhteensä	8 327,5	6 863,1

* Sisältää kassavirtaperusteisen arvonmäärityksen (DCF) kohteet 7 540,2 M€ sekä muita tuottoarvokohteita 70,6 M€.

Asuntojen lukumäärä	31.12.2021	31.12.2020
Tuottoarvo	34 858	33 527
Tasearvo *	2 039	2 275
Yhteensä	36 897	35 802

* 31.12.2021 sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin

Kojamo on käyttänyt tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää soveltaessaan seuraavia keskimääräisiä parametrejä:



Keskimääräiset arvostusparametrit

	31.12.2021		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,25	4,62	3,67
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m ² /kk	19,40	15,03	17,31
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m ² /kk	6,22	6,09	6,16
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,6	97,2
Vuokrien kasvuoletus, %	2,0	1,7	1,9
Kulujen kasvuoletus, %	2,0	2,0	2,0

	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, neliöllä 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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet	31.12.2021				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos % (suhteellinen)					
Muutos, M€					
Tuottovaatimus	845,3	400,3		-361,9	-690,7
Markkinavuokrat	-950,0	-475,0		475,0	950,0
Hoitokulut	304,1	152,1		-152,1	-304,1
Muutos % (absoluuttinen)	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Muutos, M€					
Taloudellinen käyttöaste	-195,4	-97,7		97,7	195,4

Tuottoarvokohteet	31.12.2020				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos % (suhteellinen)					
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)	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Muutos, M€					
Taloudellinen käyttöaste	-157,7	-78,8		78,8	157,7

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 vuokrata-sion 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 omaisuuseristä riippumatta.

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

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

Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

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

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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

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

Kojamossa sijoituskiinteistöjen arvonnääritys tehdään yhtiössä sisäisesti neljännesvuosittain. Arvioinnin tulokset raportoidaan johtoryhmälle, tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle. Arvonnääritysprosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen käyvän arvon arviointiin vaikuttavat tekijät käydään läpi neljännesvuosittain toimitusjohtajan ja talousjohtajan kanssa Kojamon raportointiaikataulun mukaisesti. Neljännesvuosittain ulkopuolinen riippumaton asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilojen arvonnäärityksessä sovelletuista arviointimeteodeista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta. Lausunto tilanteesta 31.12.2021 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

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

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

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

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

Kohteen ikään perustuva tuottovaatimuksen muutos on seuraava: yli 15 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +12,5 %, yli 30 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +22,5 %.

Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus:

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



Tasearvo

Tasearvomenetelmällä määritellään sellaisten asuin- ja liikekiinteistöjen arvo, joiden luovutushinta on aravarajoituslainsäädännössä rajoitettu eli kohteen luovutushinta ei määräydy vapaasti. Lisäksi kohteiden vuokramääritys on pääsääntöisesti ns. omakustannusperusteinen eli kohteen 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, esimerkkeinä kiinteistöjen markkinointi, vuokrasuhdeiden hoito sekä kiinteistöjen korjaustoiminta.

Liiketoimintojen yhdistämisessä luovutettu vastike sekä hankinnan kohteen yksilöitävissä olevat varat ja vastattavaksi otetut velat arvostetaan käypään arvoon hankintaajankohtana. 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 omaisuus-erät

Kojamon Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä oli 1,1 (2,4) miljoonaa euroa tilikauden lopussa. Omaisuuserä koos-

tuu yhdestä erillistontista. 31.12.2020 omaisuuserä koostui yhdestä erillistontista, joka myytiin T2H Rakennus Oy:lle 16.3.2021.

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-realisointiarvoon sen mukaan, kumpi näistä on alempi. Netto-realisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut myynnin toteuttamisesta aiheutuvat välttämättömät menot. Mikäli netto-realisointiarvo on kirjanpitoarvoa alhaisempi, kirjataan arvonalentumistappio.

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

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



3.4 Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Investointeihin liittyvät hankintasitoumukset

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon

M€	31.12.2021	31.12.2020
Rakenteilla oleva uudistuotanto	267,6	262,9
Uudistuotannon esisopimukset	122,9	214,0
Peruskorjaukset	2,9	29,2
Yhteensä	393,4	506,1

Muut vastuut

Arvonlisäveron tarkistusvastuut

M€	31.12.2021	31.12.2020
Arvonlisäveron palautusvastuu	2,9	2,8

Maanhankintavastuut

M€	31.12.2021	31.12.2020
Tavoiterakennusoikeuteen ja kaavaluonnokseen perustuvat kauppahinnat	5,9	13,2
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	5,2	3,9

Rahoitukseen liittyvät vakuudet on esitetty liitetiedossa 4.7

Rakennuttamisvastuu

Espoon Suurpellon I ja II asemakaava-alueita koskevaan maankäyttö sopimukseen sisältyy viivästysakoin sanktioidut aikataulut rakentamiselle.

Kaava-alueet on sopimuksessa jaettu kolmeen toteuttamisalueeseen, joilla on Kojamon vastuulla rakennusoikeutta seuraavasti: 2. alue – 10 350 (10 350) k-m2 ja 3. alue – 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. Viivästys sakko on porrastettu viivästysajan mukaan ja voi enimmillään, viivästykseen jatkuttua vähintään viisi vuotta, olla puolet sopimuksen mukaisesta maankäyttömaksusta. Sopimuksen mukaan kaupunki voi olosuhteiden muuttuessa pienentää tai olla perimättä viivästys sakkoja.

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

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

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

Riita-asiat

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

Muut sitoumukset

Kojamoon kuuluva Lumo Kodit Oy saattoi päätökseen 16.10.2017 Helsingissä osoitteissa Onnentie 18, Sofianlehdonkatu 5, Tukholmankatu 10, Agricolankatu 1–3, Albertinkatu 40–42, Abrahaminkatu 1–3 ja Bulevardi 31 sijaitsevien kiinteistöjen oston Helsingin kaupungin kanssa. Sopimuksen mukaan kohteiden kiinteän kauppahinnan osuus on yhteensä 80,9 miljoonaa euroa, joka perustuu tonttien toimistorakennusoikeuden kautta laskettuun arvoon. Lisäkauppahinnat määräytyvät toteutuneiden käyttötarkoitusten ja lisäkerrosalan perusteella kunkin kohteen rakennusluvan tultua hyväksytyksi. Asemakaava on saanut lainvoiman Abrahaminkatu 1-3:n ja Bulevardi 31:n sekä Agricolankatu 1:n kiinteistöissä. Rakennuslupa on saanut lainvoiman Bulevardi 31:ssä.

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
1.1.2021	247,1	58,0	35,8	-54,2	164,4	3 105,5	3 309,5	3 309,5
Liiketoimet omistajien kanssa						-92,9	-92,9	-92,9
Tilikauden tulos						1 023,4	1 023,4	1 023,4
Muut laajan tuloksen erät				23,3			23,3	23,3
31.12.2021	247,1	58,0	35,8	-31,0	164,4	4 036,0	4 263,3	4 263,3

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

Kojamo Oyj:llä on yksi osakelaji, osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Kojamo Oyj:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2021 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 2021 maksettu 0,37 euroa/osake. Tilinpäätöspäivän 31.12.2021 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,38 euroa/osake.

Kojamon omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

Vuonna 2021 Kojamon kertyneisiin voittovaroihin 4 036,0 (3 105,5) miljoonaa euroa sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvää voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 161,0 (291,9) miljoonaa euroa. Voitonjakorajoitusten alainen oma pääoma sisältää sijoituskiinteistöjen arvostamisen käypään arvoon.



Voimassa olevat valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 17.3.2021 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 30.6.2022 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 30.6.2022 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. yleishyödyllisyysäönnösten tuotontuloutusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton. Kyseisistä yhtiöistä voidaan tulouttaa neljän prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n vahvistamille alkuperäisille omille varoille.



4.2 Rahoitustuotot ja -kulut

Tulosvaikutteisesti kirjatut erät

M€	1-12/2021	1-12/2020
Osinkotuotot	0,0	0,2
Korkotuotot	1,1	1,1
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	3,5	-0,1
Myyntivoitot käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-	0,4
Muut rahoitustuotot	0,2	0,1
Rahoitustuotot yhteensä	4,8	1,8
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoan arvostettavista rahoitusveloista	-38,6	-36,7
Korkokulut korkojohdannaisista	-15,0	-13,7
Korkokulut vuokrasopimuksista	-2,6	-2,5
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-0,3	-0,9
Myyntitappiot käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-0,1	0,0
Muut rahoituskulut	-3,1	-3,2
Rahoituskulut yhteensä	-59,7	-57,0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-54,9	-55,3
Muut laajan tuloksen erät		
M€	1-12/2021	1-12/2020
Rahavirran suojaukset	29,1	-11,9
Yhteensä	29,1	-11,9

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

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



4.3 Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

M€	31.12.2021				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Sähköjohdannaissaamiset	0,4	0,4			0,4
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset					
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat	129,5	128,8	0,0	0,7	129,5
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Rahavarat	197,0		197,0		197,0
Myyntisaamiset	4,9				4,9
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	48,1		48,1		48,1
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 297,3		1 299,6		1 299,6
Joukkovelkakirjalainat	2 037,2	2 110,3			2 110,3
Ostovelat	26,5				26,5

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					
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat	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



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 2021 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€	31.12.2021	31.12.2020
Tilikauden alussa	0,7	0,7
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 arvioidaan, että hankintameno on asianmukainen arvio käyvästä arvosta.

Kirjaaminen ja arvostaminen

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

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



Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat

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

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

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluvat 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. Arvon alentumismallia sovelletaan jaksotettuun hankintamenuon kirjattaviin rahoitusvaroihin, joista merkittävimpänä eränä ovat myyntisaamiset.

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

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



4.4 Korolliset velat

M€	31.12.2021	31.12.2020
Pitkäaikaiset velat		
Joukkovelkakirjalainat	2 037,2	1 688,3
Lainat rahoituslaitoksilta	1 101,5	1 046,7
Korkotukilainat	26,5	30,8
Vuokrasopimusvelka	69,7	66,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 234,8	2 832,6
Lyhytaikaiset velat		
Lainat rahoituslaitoksilta	41,1	153,3
Korkotukilainat	0,3	7,0
Yritystodistukset	50,0	50,0
Muut lainat	6,4	8,8
Vuokrasopimusvelka	1,8	1,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	99,7	220,7
Korolliset velat yhteensä	3 334,5	3 053,3

Kojamo julkisti maaliskuussa 2021 vihreän rahoituksen viitekehysten, joka yhdistää yhtiön vastuullisuustavoitteet sekä ilmastotyön yhtiön investointeihin ja niiden rahoitukseen.

Toukokuussa 2021 Kojamo Oyj laski liikkeeseen ensimmäisen 350 miljoonan euron suuruisen vihreän joukkovelkakirjalainan 2 500 000 000 euron suuruisen EMTN (Euro Medium Term Notes) -joukkovelkakirjalainaohjelman alta. Vakuudettoman joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 8 vuotta ja se erääntyy 28.5.2029. Lainalle maksetaan kiinteää 0,875 prosentin vuotuista kuponkikorkoa.

Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät lisäksi neljä muuta Kojamo Oyj:n liikkeeseen laskemaa joukkovelkakirjalainaa. Vuonna 2020 Kojamo Oyj perusti 2,5 miljardin euron suuruisen EMTN-joukkovelkakirjaohjelman, jonka alta laskettiin toukokuussa

2020 liikkeeseen 500 miljoonan suuruinen vakuudeton joukkovelkakirjalaina. Laina erääntyy 27.5.2027 ja sen kiinteä vuotuinen kuponkikorko on 1,875 %. Vuonna 2018 liikkeeseen laskettu 500 miljoonan euron suuruinen vakuudeton joukkovelkakirjalaina on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Joukkovelkakirjalaina erääntyy 7.3.2025 ja sille maksetaan kiinteää 1,625 % vuotuista kuponkikorkoa. Vuonna 2017 Kojamo Oyj laski liikkeeseen vakuudettoman 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan, joka on myös listattu Irlannin pörssiin. Laina erääntyy 19.6.2024 ja sen kiinteä vuotuinen kuponkikorko on 1,50 %. Vuonna 2016 laskettiin liikkeeseen 200 miljoonan euron suuruinen vakuudellinen joukkovelkakirjalaina ja se listattiin Nasdaq Helsinkiin. Laina erääntyy 17.10.2023 ja sen kiinteä vuotuinen kuponkikorko on 1,625 %.

Rahoitustoimintaan liittyvät korolliset velat

M€	1.1.2021	Muut kuin rahamääräiset		31.12.2021
		Rahavirta	muutokset	
Pitkäaikaiset korolliset velat	2 765,9	534,0	-134,7	3 165,2
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	66,7		2,9	69,7
Lyhytaikaiset korolliset velat	219,1	-254,2	133,0	97,9
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	1,6	-1,4	1,7	1,8
Rahoitustoimintaan liittyvät velat yhteensä	3 053,3	278,3	2,9	3 334,5

M€	1.1.2020	Muut kuin rahamääräiset		31.12.2020
		Rahavirta	muutokset	
Pitkäaikaiset korolliset velat	2 369,3	643,5	-246,9	2 765,9
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	60,0		6,7	66,7
Lyhytaikaiset korolliset velat	243,9	-268,2	243,5	219,1
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	1,1	-1,6	2,1	1,6
Rahoitustoimintaan liittyvät velat yhteensä	2 674,2	373,7	5,4	3 053,3

Rahavirroista johtuvat suurimmat muutokset koostuvat pitkäaikaisen lainojen nostoista 534,0 (643,5) miljoonaa euroa ja ta-

kaisinmaksuista -254,2 (-268,2) miljoonaa euroa. Lisäksi mukaan luetaan lyhytaikaisten yritystodistusten nostot ja takaisin-



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

4.5 Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	31.12.2021			31.12.2020
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		-41,2	-41,2	-71,4
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa		-6,9	-6,9	-9,5
Sähköjohdannaiset	0,4	-	0,4	-0,1
Yhteensä	0,4	-48,1	-47,7	-81,1

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	31.12.2021	31.12.2020
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	806,9	919,2
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	41,3	41,9
Yhteensä	848,2	961,1
Sähköjohdannaiset, MWh	13 140	74 448

Suojauslaskentaan kuuluvat erät

M€	31.12.2021	31.12.2020
Rahavirran suojaus		
Nimellisarvo		
Suojattavat lainat	860,4	916,7
Korkojohdannaiset	806,9	919,2
Johdannaisten käypä arvo		
Positiivinen	-	-
Negatiivinen	-41,2	-71,4
Netto	-41,2	-71,4
Tehokas osa		
Kirjattu omaan pääomaan	29,1	-11,9
Tehoton osa		
Kirjattu tuloslaskelmaan	-	-

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 29,1 (-11,9) miljoonaa euroa. Rahavirran suojaustuloksista siirrettiin laajan tuloksen eristä tulosvaikutteiseksi 1,1 (1,1) miljoonaa euroa.

Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2022-2035. Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 4,7 (5,1) vuotta. Sähköjohdannaiset erääntyvät vuonna 2022.



Kojamo solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaus-tarkoituksessa. Kojamo käyttää korkojohdannaista suojau-tukseen pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvien tulevien kor-kovirtojen 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-titaroituksessa 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-esti. 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 92 (91) prosenttia. Korkotukilainojen korkoriskiä alentaa valtion korkotuki. Korko-tukilainoja 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€	31.12.2021				31.12.2020			
	Tulos-laskelma		Oma pääoma		Tulos-laskelma		Oma pääoma	
	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-4,9	0,2	-	-	-5,4	0,2	-	-
Korkojohdannaiset	9,1	-0,9	37,9	-4,0	10,1	-1,0	46,8	-4,9
Vaikutus yhteensä	4,2	-0,7	37,9	-4,0	4,7	-0,8	46,8	-4,9

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 hyvällä tasolla. Konser-nin rahavarat olivat tilikauden lopussa 197,0 miljoonaa euroa ja rahoitusvarat 128,8 miljoonaa euroa.

Maksuvalmiuden turvaamiseksi Kojamo Oyj:llä on 250 miljoon-an euron suuruinen yritystodistusohjelma, 300 miljoonan eu-ron sitovat luottolimiitit sekä 5 miljoonan euron ei-sitova luotto-limiitti. Tilikauden lopussa yritystodistusohjelmasta oli laskettu liikkeeseen 50,0 miljoonaa euroa. Luottolimiittejä ei ollut käy-tössä tilinpäätöshetkellä.

Alla olevassa taulukossa on esitetty konsernin sitovien nosta-mattomien luottolimiittien eräänntyminen. Luottolimiitit ovat va-paasti nostettavissa konsernin rahoitustarpeen mukaisesti.



Sitovien luottolimiittien eräntyminen

M€	31.12.2021				31.12.2020			
	Alle 1v kuluessa	1-2v kuluessa	2-5v kuluessa	Yhteensä	Alle 1v kuluessa	1-2v kuluessa	2-5v kuluessa	Yhteensä
Nostamattomat sitovat luottolimiitit	100,0	25,0	175,0	300,0	55,0	200,0	25,0	280,0

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

Rahoituksen saatavuus varmistetaan ylläpitämällä Kojamon hyvää mainetta rahoittajien keskuudessa ja säilyttämällä tar-koituksen mukainen omavaraisuusaste ja luototusaste. Rahoit-uksen jälleerahoitusriskiä pienennetään hajauttamalla laina-

salkku rahoituslähteiden, rahoitusinstrumenttien sekä lainojen-eräntymisten osalta. Rahoitussalkun maturiteettijakaumaa seurataan aktiivisesti ja suuriin lainojen eräntymisiin valmis-taudutaan riittävän ajoissa.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty rahoitusvelkojen sopimus-perusteisten takaisinmaksujen ja korkojen kassavirrat. Sähkö-johdannaiset liittyvät olennaisesti fyysisiin sähköntoimituksiin ja niiden tulokset huomioidaan sähkölaskuilla ostetun sähkön hinnassa. Siten niitä ei raportoida osana seuraavia konsernin rahoitusvelkojen kassavirtataulukkoja.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

31.12.2021 M€	1 vuoden aikana	2-5v aikana	6-10v aikana	11-15v aikana	Myö- hemmin
Joukkovelkakirjalainat	31,3	1 292,4	868,6	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta	51,4	754,8	328,1	62,4	1,2
Korkotukilainat	0,4	1,8	2,9	3,7	20,0
Yritystodistukset	50,0	-	-	-	-
Muut lainat	-	6,1	-	-	-
Korkojohdannaiset	14,3	43,7	13,6	4,5	-
Vuokrasopimusvelat	4,2	15,6	19,0	18,6	85,8
Ostovelat	26,5	-	-	-	-
Yhteensä	178,0	2 114,4	1 232,2	89,2	107,0

31.12.2020 M€	1 vuoden aikana	2-5v aikana	6-10v aikana	11-15v aikana	Myö- hemmin
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

Hintariski

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

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

Sähköjohdannaisten herkkyys markkinahinnan +/-10 %:n muu-toksille on esitetty alla olevassa taulukossa.



Sähköjohdannaisten hintariski

M€	31.12.2021		31.12.2020	
	10 %	-10 %	10 %	-10 %
Sähköjohdannaiset	0,1	-0,1	0,1	-0,1

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 sijoituksiin, jotka voidaan lunastaa lyhyessä ajassa. Hintojen yhden prosenttiyksikön nousun (laskun) vaikutus laajaan tuloslaskelmaan olisi 1,3 (-1,3) miljoonaa euroa. Tasolle 3 luokitellut rahoitusvarat koostuvat lähinnä strategisista sijoituksista noteeraamattomiin osakkeisiin. Näiden hintojen yhden

prosenttiyksikön nousun (laskun) vaikutus tuloslaskelmaan olisi 0,0 (-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

	31.12.2021		31.12.2020	
	M€	%	M€	%
Alle kuukauden	3,1	64,1	3,1	56,4
1-3 kuukautta	1,2	24,4	1,2	21,4
3-6 kuukautta	0,3	6,2	0,5	8,8
6-12 kuukautta	0,1	2,5	0,7	12,3
Yli vuosi	0,1	2,9	0,1	1,0
Yhteensä	4,9	100,0	5,5	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; luotusaste kuvaa nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta). Kojamon omavaraisuusaste 31.12.2021 oli 49,0 (45,6) prosenttia ja Loan to Value (LTV) oli 37,7 (41,4) prosenttia. Kojamon korollinen vieras pääoma oli 3 334,5 (3 053,3) 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 Value (LTV) voi olla enintään 60 prosenttia ja korkokate (ICR) on oltava vähintään 1,8. Tilinpäätöshetkellä korkokate oli 4,0 (4,2).



Kojamo Oyj:n vakuudettomien joukkovelkakirjalainojen ehtojen mukaan konsernin vakavaraisuusasteen (solvency ratio) tulee olla enintään 0,65, vakuudellisten lainojen osuus taseesta (secured solvency ratio) tulee olla enintään 0,45 ja korkokatteen

(coverage ratio) tulee olla vähintään 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakavaraisuusaste oli 0,36 (0,39), vakuudellisten lainojen osuus taseesta oli 0,09 (0,14) ja korkokate oli 3,9 (4,1).

4.7 Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	31.12.2021	31.12.2020
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	809,5	1 048,5
Annetut kiinnitykset	907,4	1 059,7
Pantatut osakkeet ¹⁾	117,3	173,9
Pantatut vakuudet yhteensä	1 024,7	1 233,6
Muut annetut vakuudet		
Kiinnitykset ja osakkeet	7,6	5,9
Takaukset ²⁾	672,9	514,0
Talletusvakuudet	0,0	0,1
Muut annetut vakuudet yhteensä	680,6	520,1

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

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

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

Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset on esitetty liitetiedossa 3.4

5. Verot

5.1 Tuloverot

Laajan tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti

M€	1-12/2021	1-12/2020
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	18,9	16,7
Edellisten tilikausien verot	-0,1	0,2
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	236,7	61,5
Yhteensä	255,5	78,3

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

M€	1-12/2021	1-12/2020
Rahavirran suojaukset		
Ennen veroja	29,1	-11,9
Verovaikutus	-5,8	2,4
Verojen jälkeen	23,3	-9,6



Laajan tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma

M€	1-12/2021	1-12/2020
Tulos ennen veroja	1 278,9	391,2
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla (20 %)	255,8	78,2
Verovapaat tuotot / Vähennyskelvottomat kulut	-0,2	0,0
Aiemmin kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden käyttö	-0,9	-1,2
Aiemmin vahvistetuista tappioista kirjattujen laskennallisten verosaamisten muutos	1,1	1,2
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-0,1	0,2
Muut erät	-0,1	0,0
Oikaisut yhteensä	-0,3	0,1
Verot tuloslaskelmassa	255,5	78,3

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€	1.1.2021	Kirjattu tulos- vaikut- teisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2021
Verotuksessa vahvistetuista tappioista	1,2	-0,2		-	0,9
Rahoituksen suojauslaskennasta	14,3		-6,0	-	8,2
Sähköjohdannaisten arvostamisesta käypään arvoon	0,1	-0,1		-	-
Muut erät/siirrot	0,5	0,4		-	0,9
Yhteensä	16,0	0,1	-6,0	-	10,1
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon sekä asuintalovaruuksista	742,9	237,0		0,0	979,9
Rahoituksen suojauslaskennasta	0,7		-0,2	-	0,5
Sähköjohdannaisten arvostamisesta käypään arvoon	0,0	0,1		-	0,1
Muut erät/siirrot	0,8	-0,3		-	0,6
Yhteensä	744,5	236,8	-0,2	0,0	981,0

M€	1.1.2020	Kirjattu tulos- vaikut- teisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2020
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 asuintalovaruuksista	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

Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakauma

M€	Vanhenemisvuosi					Yhteensä
	2022-2023	2024-2025	2026-2027	2028-2029	2030-2031	
Verotuksessa vahvistettu tappio	0,3	0,2	0,5	0,2	-	1,2
Kirjaamaton laskennallinen vero	0,1	0,0	0,1	0,0	-	0,2



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. Lisäluoton korko määräytyy vuokrasopimuksen alkamisajankohtana. Vuokrasopimusvelalle painotettu keskimääräinen lisäluoton korko oli 31.12.2021 3,9 (4,0) prosenttia.

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

eriin ei sisälly vuokrasopimusten palvelukomponentteja eikä vähennyskeltottomia arvonlisäveroja. Vuokrasopimusvelalle painotettu keskimääräinen lisäluoton korko 31.12.2021 oli 1,3 (1,3) prosenttia.

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

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



Käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.12.2021	31.12.2020
Maanvuokrasopimukset käypä arvo 1.1. *	67,4	60,2
Lisäykset/vähennykset	4,2	8,3
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-1,0	-1,1
Maanvuokrasopimukset käypä arvo 31.12.	70,6	67,4

* Maanvuokrasopimukset arvostetaan käypään arvoon ja esitetään osana sijoituskiinteistöjä.

M€	31.12.2021	31.12.2020
Autoleasingsopimukset 1.1. *	1,6	1,3
Lisäykset/vähennykset	0,1	0,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,7	1,6
Kertyneet poistot 1.1.	-0,7	-0,4
Tilikauden poistot	-0,4	-0,4
Lisäykset/vähennykset	0,3	-0,7
Kertyneet poistot 31.12.	-0,8	-0,7
Autoleasingsopimukset 1.1.	1,0	1,3
Autoleasingsopimukset 31.12.	0,9	1,0

* Autoleasingsopimukset esitetään aineellisissa käyttöomaisuushyödykkeissä.

Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 1.1.	68,4	61,6
Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 31.12.	71,5	68,4

Vuokrasopimusvelat

M€	31.12.2021	31.12.2020
Vuokrasopimusvelat 1.1.	68,3	61,1
Uudet vuokrasopimukset	4,0	8,6
Vuokrasopimusvelkojen lyhennykset	-1,4	-1,6
Muut muutokset, joihin ei liity maksua	0,6	0,2
Vuokrasopimusvelat 31.12.	71,5	68,3

Vuokrasopimusvelkojen erittely

M€	31.12.2021	31.12.2020
Pitkäaikaiset velat		
Sijoituskiinteistöt, maanvuokrasopimukset	69,2	66,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, autoleasingsopimukset	0,5	0,5
Pitkäaikaiset velat yhteensä	69,6	66,7
Lyhytaikaiset velat		
Sijoituskiinteistöt, maanvuokrasopimukset	1,4	1,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, autoleasingsopimukset	0,4	0,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1,8	1,6
Vuokrasopimusvelat yhteensä	71,5	68,3



6.2 Aineettomat hyödykkeet

M€	Aineettomat oikeudet	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2021	2,4	2,8	5,1
Lisäykset	-	0,5	0,5
Vähennykset	-2,3	-2,1	-4,4
Hankintameno 31.12.2021	0,1	1,1	1,2
Kertyneet poistot 1.1.2021	-2,4	-2,3	-4,7
Vähennykset	2,3	2,1	4,4
Tilikauden poistot	0,0	-0,1	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.2021	-0,1	-0,3	-0,4
Kirjanpitoarvo 1.1.2021	0,0	0,4	0,4
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	0,0	0,8	0,8

M€	Aineettomat oikeudet	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä
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



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.

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

Kojamon konsernitaseeseen ei sisällynyt liikearvoa esitettävillä kausilla.

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	Käyttöoikeuserät	Muut aineelliset hyödykkeet	
Hankintameno 1.1.2021	5,5	0,2	26,7	3,3	1,6	1,6	38,9
Lisäykset			0,1	0,2	0,1		0,3
Vähennykset	-0,1	0,0	-0,3	-0,2		-0,2	-0,7
Hankintameno 31.12.2021	5,4	0,1	26,5	3,3	1,7	1,4	38,4
Kertyneet poistot 1.1.2021			-5,4	-3,0	-0,7	-0,1	-9,1
Tilikauden poistot			-0,4	-0,2	-0,4	0,0	-1,0
Vähennykset			0,1	0,2	0,3		0,5
Kertyneet poistot 31.12.2021			-5,7	-3,0	-0,8	-0,1	-9,6
Kirjanpitoarvo 1.1.2021	5,5	0,2	21,3	0,3	1,0	1,5	29,8
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	5,4	0,1	20,8	0,3	0,9	1,3	28,8

M€	Käyttöomaisuushyödykkeet						Yhteensä
	Maa-alueet	Liittymismaksut	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Käyttöoikeuserät	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	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



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 hankintamenuosta ja ne tuloutuvat omaisuuserän taloudellisenä 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 hankintamenu 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€	31.12.2021	31.12.2020
Lainasaamiset osakkuusyryyksiltä	4,8	4,8
Lainasaamiset muilta	1,8	2,7
Pitkäaikaiset siirtosaamiset	0,2	0,1
Yhteensä	6,9	7,7

6.5 Lyhytaikaiset myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	31.12.2021	31.12.2020
Myyntisaamiset	4,9	5,5
Saamiset osakkuusyryyksiltä	0,0	0,0
Lainasaamiset	0,3	0,3
Muut saamiset	1,4	1,9
Siirtosaamiset	2,2	2,8
Yhteensä	8,9	10,5

Siirtosaamisten erittely	31.12.2021	31.12.2020
Vuokraustoiminta	1,6	1,5
Ennakkomaksut	0,1	0,1
Korot	0,1	0,1
Muut siirtosaamiset	0,4	1,1
Yhteensä	2,2	2,8

Myyntisaamisten ja muiden saamisten käypä arvo vastaa niiden kirjanpitoarvoa.

Muut pitkäaikaiset velat ovat pääosin saatuja vuokravakuusmaksuja.

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 (0,4) miljoonaa euroa.

Muut pitkäaikaiset velat

M€	31.12.2021	31.12.2020
Saadut vuokravakuusmaksut	4,4	4,6
Muut velat, investoinnit	0,7	-
Yhteensä	5,1	4,6

Varaus kirjataan taseeseen kaikkien seuraavien edellytysten täytyessä:

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



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

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

6.7 Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat

M€	31.12.2021	31.12.2020
Saadut ennakot	6,6	6,6
Ostovelat	26,5	19,1
Muut velat	1,3	1,4
Siirtovelat	44,3	38,5
Yhteensä	78,7	65,6

Siirtovelkojen erittely	31.12.2021	31.12.2020
Vuokraustoiminta	4,2	5,5
Investoinnit	9,6	3,4
Palkat sosiaalikuluihin	4,8	5,4
Korot	25,7	24,2
Muut siirtovelat	0,0	0,0
Yhteensä	44,3	38,5

7. Muut liitetiedot

7.1 Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut

M€	1-12/2021	1-12/2020
Poistot	1,2	1,3
Rahoitustuotot ja -kulut	54,9	55,3
Tuloverot	255,5	78,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,1	-0,2
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-1 105,7	-225,8
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/ -tappiot	-0,3	0,7
Muut oikaisut	-1,1	-0,4
Yhteensä	-795,7	-90,6

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 ole-

van lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 prosentin luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun omistajalla muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta.

Kojamon tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyritykset on esitetty liitteessä 7.3.



Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden työsuhde-etuudet

M€	1-12/2021	1-12/2020
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	1,5	1,6
Osakeperusteiset maksut		
Toimitusjohtaja	0,8	0,6
Muut johtoryhmän jäsenet	1,0	0,5
Hallituksen ja valiokuntien jäsenet	0,3	0,3
Osakeperusteiset maksut yhteensä	2,0	1,4
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,2	0,2
Maksupohjaiset eläkekulut	0,4	0,4
Kaikki yhteensä	4,2	3,6

Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien palkat ja palkkiot

1 000 €	1-12/2021	1-12/2020
Jani Nieminen, toimitusjohtaja	1 220,8	1 048,7
Hallitus ja valiokunnat		
Mikael Aro	74,1	72,5
Mikko Mursula	47,9	46,6
Reima Rytsölä	40,8	40,1
Anne Leskelä	47,9	47,2
Minna Metsälä	40,8	40,1
Heli Puura	9,9	40,7
Matti Harjuniemi	41,4	40,7
Catharina von Stackelberg-Hammarén	31,5	-
Hallitus ja valiokunnat yhteensä	334,4	327,7
Yhteensä *	1 555,3	1 376,4

* Palkat ja palkkiot sisältävät osakepalkkiot

Toimikauden 2021-2022 osalta on hallitukselle maksettu palkkioita 337,3 tuhatta euroa, joista tilikaudelle 2021 kohdistuu 334,4 tuhatta euroa.

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

Johton eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset

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

Toimitusjohtajan sopimuksen irtisanomisaika on yhtiön puolelta 12 kuukautta, jonka aikana toimitusjohtajalla ei ole työntekovelvollisuutta. Toimitusjohtajan puolelta irtisanomisaika on

kolme kuukautta. Toimitusjohtajan sopimuksessa ei ole sovittu erillisestä irtisanomiskorvauksesta.

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

Osakepohjainen kannustinjärjestelmä

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

Järjestelmän mahdolliset palkkiot perustuvat:

- ansaintajaksolta 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).



- ansaintajaksolta 2021-2023 liikevaihtoon ja osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO).

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 312 161 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä puolet maksetaan Kojamon osakkeina ja puolet rahana. Osakepalkkion käypä arvo on määritetty käyttäen järjestelmän myöntämishetken Kojamo Oyj:n kurssia sekä toisaalta huomioiden arviot tulevien vuosien osingoista. Tilikaudella 2021 avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmän vaikutus Kojamon tulokseen oli -0,3 (-0,8) miljoonaa.

Muut lähipiiritiedot

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 51 741 osaketta.

Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 159 768 osaketta.

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

Kojamolla ei ollut vuonna 2020 ja 2021 tavanomaisesta poikkeavia lähipiiriliiketoimia.

7.3 Konsernin tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyritykset

Yhdistelyperiaatteet

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

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 omistussuuteen 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 2020 tai 2021.

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

Osakkuusyritykset

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



Konsernirakenne 31.12.2021

Kappaletta	Tytäryhtiöt	Osakkuus- yritykset
Kojamo Oyj	13 ¹⁾	3
Alakonsernien emoyhtiöt		
Lumo 2021 Oy	1	
Lumo Kodit Oy	327	35 ²⁾
Lumo Vuokratalot Oy	10	3 ²⁾
Lumo Asumisen Palvelut Oy		2
Kojamo Palvelut Oy	1	
Yhteensä	352	41

¹⁾ Sisältää alakonsernien emoyhtiöt ja muut esitetyt tytäryhtiöt.

²⁾ Osakkuusyrittäistä 2 kpl on ylimmällä Kojamo-konsernitasolla tytäryhtiöitä.

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt		Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Kojamo Oyj			
Kojamo Holding Oy	Helsinki	100,00	100,00
Kojamo Palvelut Oy	Helsinki	100,00	100,00
Kotinyt Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumo 2021 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumo Asumisen Palvelut 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 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 Ajurinkuja 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Forstmestarinpiha 2	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Henttaan Puistokatu 16	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Henttaankaari A	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Jousenpuistonkatu 8	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Kilonportti 3	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Kirkkojärventie 10 C	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Kirkkojärventie 10 D	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Klariksantie 6	Espoo	100,00	100,00



Asunto Oy Espoon Koivu-Mankkaan tie 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Korkoontie 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Koronakatu 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Kulovalkeantie 21 B	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Likusterikatu A	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Linnustajankuja 2	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Marinkallio 4	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Marinkallio 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Marinkallio 8	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 1A	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 1D	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 3	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Niittykatu 15	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Niittykatu 8	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Niittykummuntie 12 B	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Niittykummuntie 12 E	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Nöykkiönlaaksontie 7	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Olarin Onni	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 Tietäjätie 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 Aionkannel	Helsinki	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 Liikkalankuja 6-8	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 Palmseenpolku 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Papinpöydänkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Plazankuja 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Posetiivari	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Punahilkantie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Punakiventie 13	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Punakiventie 15	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Pärnunkatu 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 Saarniemenkatu 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Strömbergintie 4 E	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Sörnäistenkatu 12	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tenderinlenkki 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tenderinlenkki 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tilketori 2	Helsinki	96,81	96,81
Asunto Oy Helsingin Tulisuoventie 1	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tuulensuunkuja 3	Helsinki	100,00	100,00



Asunto Oy Helsingin Valanportti	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vanhaistentie 1 d	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vihellys	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 Pikujärventie 9	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Uusi-Jukola	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeentie 48	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Heinämutka 5	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Honkaharjuntie 14b	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 4	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kelokatu 4	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kerkkäkatu 1	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Keskisentie 1	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kilpisenkatu 14	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kyllikinkatu 5	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 3b	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 5 C	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Tellervonkatu 8	Jyväskylä	98,13	98,13
Asunto Oy Jyväskylän Tervalankatu 6	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Tiilitehtaantie 46	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Väinönkatu 15	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Yliopistonkatu 40b	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Antoninkuja 3	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Metallimiehenkuja 2	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Pajalantie 23 F	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Reki-Valko	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Rekivatro	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Kalasääksentie 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 10	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 12-14	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Bredantie 8	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Kavallinterassit	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Thurmaninpuistotie 2	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kaustisenpolku 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Eerontie 3	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Palopolku 3	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Santaniitynkatu 17	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Tapulikatu 30	Kerava	100,00	100,00



Asunto Oy Keravan Tapulitori 1	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Tapulitori 2	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Kirkkonummen Framnäslantie	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 Kuopion Vuorikatu 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 Rientolanhovi	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Rovaniemen Koskikatu 9	Rovaniemi	100,00	100,00
Asunto Oy Rovaniemen Tukkipartio	Rovaniemi	100,00	100,00
Asunto Oy Salamankulma	Turku	62,99	62,99
Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 4	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 8 A	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Koipitaipaleenkatu 9	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Lentokonetehtaankatu 5	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Meesakatu 2	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Myrskynkatu 4	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Nuolialantie 44	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Pohtolan Pohja	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Satakunnankatu 21	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Tieteenkatu 3	Tampere	100,00	100,00



Asunto Oy Tampereen Tuomiokirkonkatu 32	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Tutkijankatu 7	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Toppilan Tuulentie 2	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Tuiran Komuntalo	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Ahterikatu 12	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Aurinkorinne	Turku	81,50	81,50
Asunto Oy Turun Hippoksentie 31 G	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Hippoksentie 33 A	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun 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 Haltiantie 12	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Haltiantie 14	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Hiiritornit	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kaivokselantie 5 b	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kaivokselantie 5 f	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Keikarinkuja 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kielotie 34	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kielotie 34 C	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kilterinaukio 4	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 2	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Krassitie 8	Vantaa	97,70	97,70
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 10	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lautamiehentie 11	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lautamiehentie 9	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 14	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Leineläntie 10	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Leineläntie 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Liesikuja 8	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Martinlaaksonpolku 4	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Neilikkapolku	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorvenkuja 4 ja 6	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorventie 15f	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



Katajapysäköinti Oy	Tampere	50,93	50,93
Kiint. Oy Taivaskero 2	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Espoon Gräsantörmä 1 C ja D	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Abrahaminkatu 1	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Agricolankatu 1	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Albertinkatu 40	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin 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 Onnentie 18	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Sofianlehdonkatu 5	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Somerontie 14	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Tukholmankatu 10	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Kotitontuntie 1	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Lintulahdenpenger	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Malminhaka	Tampere	90,00	90,00
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168	Helsinki	82,61	82,61
Kiinteistö Oy Saarensahra	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Siilinjärven Kirkkorinne	Siilinjärvi	100,00	100,00
Kiinteistö Oy 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 Uuno Kailaan kadun Pysäköinti	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vanha Helsingintie 20	Helsinki	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 Näsilinnankatu 40	Tampere	100,00	100,00
Lumo Hankeyhtiö 2 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumo Holding 50 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Puotilan Ostoskeskus 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 2021 Oy			
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	Kuopio	78,38	100,00



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

Osakkuusyrietykset		Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Kojamo Oyj			
Asunto Oy Nilsin Ski	Nilsinä	28,33	28,33
SV-Asunnot Oy	Helsinki	50,00	50,00
Lumo Asumisen Palvelut Oy			
Louhen Pysäköinti Oy	Helsinki	32,00	32,00
Kiinteistö Oy Espoon Pegasos Pysäköinti	Espoo	27,23	27,23

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
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
Lintulammenkadun Pysäköintilaitos oy	Kerava	39,19	39,19
Marin autopaidat 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

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

Kojamolla ei ole ollut merkittäviä tilikauden jälkeisiä tapahtumia.



Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat

	Laskenta- kaava	2021	2020	2019	2018	2017
Liikevaihto, M€		391,7	383,9	375,3	358,8	337,0
Nettovuokratuotto, M€	1	262,3	257,6	247,3	234,0	216,0
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	67,0	67,1	65,9	65,2	64,1
Voitto ennen veroja, M€	3	1 278,9	391,2	1 031,3	277,3	266,7
Käyttökate (EBITDA), M€	4	1 334,8	447,6	1 083,1	325,1	308,2
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	340,8	116,6	288,6	90,6	91,5
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	228,5	222,6	210,3	196,5	179,5
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	58,3	58,0	56,0	54,8	53,3
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ ¹⁾	8	153,1	151,4	140,7	116,4	107,8
FFO liikevaihdosta, %	9	39,1	39,5	37,5	32,4	32,0
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, € ²⁾	10	0,62	0,61	0,57	0,49	0,47
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	153,1	151,4	140,7	117,3	107,8
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	141,1	124,3	110,0	92,7	82,3
Sijoituskiinteistöt, M€ ³⁾		8 327,5	6 863,1	6 260,8	5 093,2	4 710,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	26	93,9	96,4	97,2	97,0	96,7
Korollinen vieras pääoma, M€	13	3 334,5	3 053,3	2 674,2	2 485,5	2 283,0
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14	27,0	9,8	30,3	10,1	10,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15	19,2	7,4	20,5	7,2	7,5
Omavaraisuusaste, %	16	49,0	45,6	46,9	43,0	41,3
Loan to Value (LTV), % ⁴⁾	17	37,7	41,4	40,5	45,9	46,0
Vapaiden varojen osuus, %	18	86,3	79,4	69,8	65,8	54,8
Korkokate	19	3,9	4,1	4,2	4,3	4,2
Vakavaraisuusaste	20	0,36	0,39	0,39	0,43	0,44
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21	0,09	0,14	0,20	0,25	0,34
Osakekohtainen tulos, € ²⁾		4,14	1,27	3,34	0,93	0,93
Osakekohtainen oma pääoma, € ²⁾		17,25	13,39	12,51	9,54	8,88
Osinko/osake, € ^{2) 5)}		0,38	0,37	0,34	0,29	0,22
Osinko tuloksesta, %	22	9,2	29,1	10,2	31,2	23,7
Hinta/voitto-suhde (P/E)	23	5,1	14,3	4,9	8,7	-
Efektiivinen osinkotuotto, %	24	1,8	2,0	2,1	3,6	-
Bruttoinvestoinnit, M€	25	356,9	371,2	259,9	365,2	367,3
Henkilöstö keskimäärin		321	315	305	319	310

¹⁾ Laskentakaava on muuttunut raportointikaudella luovutuksista syntyneiden verojen osalta. Vertailutiedot vuodelta 2020 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

²⁾ 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.

³⁾ Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

⁴⁾ Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

⁵⁾ 2021: hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,38 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 ylläpitokorjauskulujen 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** = +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon - Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista

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

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

Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 6) **Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)** = Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset -/+ Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot -/+ Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot -/+ Muiden 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 luovutusvoittoa 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 tulokseen perustuva vero +/- Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot
- 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 tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta. Laskentakaava on muuttunut raportointikaudella luovutuksista syntyneiden verojen osalta. Vertailutiedot vuodelta 2020 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.
- 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) = $\frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja + Rahoituskulut}}{(\text{Varat} - \text{Korottomat velat}), \text{vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
- 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€	2021	2020	2019	2018	2017
Tilikauden voitto	1 023,4	312,9	825,2	221,8	212,9
Poistot ja arvonalentumiset	1,2	1,3	1,1	0,8	1,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,3	0,7	-0,1	-1,0	-2,5
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	-0,2	-0,1	0,0
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,3	-	0,0	0,0	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-1 105,7	-225,8	-872,4	-127,5	-126,2
Rahoitustuotot	-4,8	-1,8	-2,6	-3,2	-5,0
Rahoituskulut	59,7	57,0	53,4	50,3	45,5
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	18,8	16,9	19,9	34,1	28,6
Laskennallisten verojen muutos	236,7	61,5	186,2	21,4	25,1
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	228,5	222,6	210,3	196,5	179,5
Rahoitustuotot ja -kulut	-54,9	-55,3	-50,8	-47,1	-40,5
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	-3,2	1,0	1,1	1,2	-2,7
Oikaistut nettorahoituskulut	-58,1	-54,2	-49,7	-46,0	-43,1
Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot	1,5	-0,1	n/a	n/a	n/a
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-18,8	-16,9	-19,9	-34,1	-28,6
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)	153,1	151,4	140,7	116,4	107,8
Kertaluonteiset kulut	-	-	-	0,8	-
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	153,1	151,4	140,7	117,3	107,8
Oma pääoma	4 263,3	3 309,5	3 090,6	2 358,1	2 038,6
Varat	8 716,8	7 261,5	6 590,4	5 485,4	4 943,5
Saadut ennakot	-6,6	-6,6	-6,7	-6,1	-5,1
Omavaraisuusaste, %	49,0	45,6	46,9	43,0	41,3
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt	7 084,2	5 327,0	4 296,3	3 241,7	2 473,6
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt	94,2	97,6	25,6	24,4	56,2
Lyhytaikaiset varat	340,5	342,7	277,6	341,1	177,0
Vapaat varat yhteensä	7 518,8	5 767,3	4 599,6	3 607,2	2 706,9
Varat	8 716,8	7 261,5	6 590,4	5 485,4	4 943,5
Vapaiden varojen osuus, %	86,3	79,4	69,8	65,8	54,8
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk	228,5	222,6	210,3	196,5	179,5
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk	-58,1	-54,2	-49,7	-46,0	-43,1
Korkokate	3,9	4,1	4,2	4,3	4,2
Korollinen vieras pääoma	3 334,5	3 053,3	2 674,2	2 485,5	2 283,0
Yli 90 päivän päästä erääntyvät kauppahinnat	-	-	8,7	19,7	19,2
Rahavarat	197,0	210,5	137,3	150,1	117,8
Korolliset velat - Rahavarat	3 137,5	2 842,8	2 545,6	2 355,2	2 184,4
Varat	8 716,8	7 261,5	6 590,4	5 485,4	4 943,5
Vakavaraisuusaste	0,36	0,39	0,39	0,43	0,44
Vakuudelliset velat	809,5	1 048,5	1 298,1	1 367,0	1 656,9
Varat	8 716,8	7 261,5	6 590,4	5 485,4	4 943,5
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	0,09	0,14	0,20	0,25	0,34



EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

€	Liite	1-12/2021	1-12/2020
Vuokratuotot		442 424,28	442 279,68
Hallinnon myyntituotot		10 351 789,68	10 634 658,00
Liikevaihto	1	10 794 213,96	11 076 937,68
Liiketoiminnan muut tuotot	2	319 362,38	3 153,10
Henkilöstökulut	3	-3 165 742,57	-4 336 967,51
Poistot ja arvonalentumiset	4	-238 824,91	-271 236,01
Liiketoiminnan muut kulut	5	-9 093 471,00	-9 756 676,61
Liikevoitto		-1 384 462,14	-3 284 789,35
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista		6 000,00	176 044,00
Rahoitustuotot		42 264 135,98	32 882 892,86
Arvonmuutokset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista		-55 294,30	9 428,82
Rahoituskulut		-39 389 652,54	-34 072 262,40
Rahoitustuotot ja -kulut	6	2 825 189,14	-1 003 896,72
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		1 440 727,00	-4 288 686,07
Tilinpäätössiirrot	7	54 508 725,00	69 768 562,18
Tuloverot	8	-10 898 613,61	-13 073 609,16
Tilikauden voitto		45 050 838,39	52 406 266,95



Emoyhtiön tase, FAS

€	Liite	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9		
Aineettomat oikeudet		8 241,96	29 051,16
Muut pitkävaikutteiset menot		685 098,01	317 995,85
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		693 339,97	347 047,01
Aineelliset hyödykkeet	10		
Maa- ja vesialueet		4 520 734,02	4 520 734,02
Koneet ja kalusto		252 582,55	220 447,97
Muut aineelliset hyödykkeet		187 206,12	194 397,12
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		4 960 522,69	4 935 579,11
Sijoitukset	11		
Tytäryhtiöosakkeet		82 273 943,02	82 571 717,75
Osakkuusyrittösoakkeet		176 951,96	176 951,96
Muut osakkeet ja osuudet		658 182,32	829 061,25
Sijoitukset yhteensä		83 109 077,30	83 577 730,96
Pysyvät vastaavat yhteensä		88 762 939,96	88 860 357,08
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	12	2 424 493 006,87	1 471 841 277,14
Lyhytaikaiset saamiset	13	89 583 735,28	675 186 117,84
Rahoitusarvopaperit	14	115 048 868,89	103 990 682,84
Rahat ja pankkisaamiset		128 918 990,09	156 449 990,78
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		2 758 044 601,13	2 407 468 068,60
VASTAAVAA		2 846 807 541,09	2 496 328 425,68
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		96 204 375,47	136 134 140,94
Tilikauden voitto		45 050 838,39	52 406 266,95
Oma pääoma yhteensä		402 939 451,73	450 224 645,76
Tilinpäätössiirtojen kertymä	16	-	15 143,96
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	17	2 354 344 715,36	1 957 154 585,84
Lyhytaikainen vieras pääoma	18	89 523 374,00	88 934 050,12
Vieras pääoma yhteensä		2 443 868 089,36	2 046 088 635,96
VASTATTAVAA		2 846 807 541,09	2 496 328 425,68



Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

€	1-12/2021	1-12/2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	1 440 727,00	-4 288 686,07
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	238 824,91	271 236,01
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-15 040,49	-586,02
Rahoitustuotot ja -kulut	-2 880 483,44	1 013 325,54
Muut oikaisut	-1 181 413,63	-577 586,82
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-2 397 385,65	-3 582 297,36
Käyttöpääoman muutos:		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-118 155,93	-1 080 645,28
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-2 763 784,83	-824 437,64
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	-5 279 326,41	-5 487 380,28
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-38 193 622,37	-32 132 134,13
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	12 896 625,09	7 371 218,03
Maksetut välittömät verot	-13 183 307,46	-15 890 082,54
Liiketoiminnan rahavirta	-43 759 631,15	-46 138 378,92
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-433 995,95	-414 854,27
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	2 000,00	-
Muiden sijoitusten luovutustulot	468 096,00	-
Myönnetty pitkäaikaiset lainat	-952 000 000,00	-33 628 341,82
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	-	500 000,00
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-50 000,00	-
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	344 557,50	-
Hankitut rahoitusarvopaperit	-95 591 572,04	-209 956 297,77
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	84 503 412,80	216 898 281,60
Saadut korot ja osingot investoinneista	29 377 664,99	25 610 065,86
Investointien rahavirta	-933 379 836,70	-991 146,40
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	400 000 000,00	625 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-800 000,00	-101 415 687,28
Lyhytaikaisten lainojen nostot	199 915 900,92	261 791 502,68
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-199 925 545,42	-261 736 409,62
Konsernin sisäisen pankin muutos	572 079 806,29	-407 495 916,17
Maksetut osingot	-91 443 427,63	-84 029 095,66
Saadut konserniavustukset	69 781 733,00	81 788 732,00
Rahoituksen rahavirta	949 608 467,16	113 903 125,95
Rahavirtojen muutos	-27 531 000,69	66 773 600,63
Rahavarat kauden alussa	156 449 990,78	89 676 390,15
Rahavarat kauden lopussa	128 918 990,09	156 449 990,78



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 eläkevakuutusyhtiöissä. Eläkemenot on kirjattu suoriteperusteisesti kuluksi tuloslaskelmaan.

Rahoituslaskelman laadintaperiaatteet

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

Rahavarat sisältävät pankkitilit, likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset.

Valuuttamääräiset erät

Kaikki saatavat ja velat ovat euromääräisiä.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten arvonmuutokset esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa.

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

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



Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

1. Liikevaihto

€	1-12/2021	1-12/2020
Konsernin sisäinen liikevaihto		
Tontin vuokratuotot	322 318,80	321 667,08
Vuokratuotot yhteensä	322 318,80	321 667,08
Keskushallintopalvelut	7 118 397,00	6 772 110,00
IT-vuokratuotot	3 229 642,79	3 862 548,00
Hallinnon muut myyntituotot	3 749,89	-
Muut myyntituotot yhteensä	10 351 789,68	10 634 658,00
Konsernin sisäinen liikevaihto yhteensä	10 674 108,48	10 956 325,08
Muu liikevaihto		
Tontin vuokratuotot	120 105,48	119 862,60
Muut vuokrat	-	750,00
Muu liikevaihto yhteensä	120 105,48	120 612,60
Liikevaihto yhteensä	10 794 213,96	11 076 937,68

2. Liiketoiminnan muut tuotot

€	1-12/2021	1-12/2020
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	297 030,63	-
Perintätoimen tuotot	7 186,63	1 961,12
Liiketoiminnan muut tuotot	15 145,12	1 191,98
Yhteensä	319 362,38	3 153,10

3. Henkilöstökulut

€	1-12/2021	1-12/2020
Palkat ja palkkiot	2 402 022,92	3 610 481,07
Eläkekulut	694 246,51	633 810,73
Muut henkilösivukulut	69 473,14	92 675,71
Yhteensä	3 165 742,57	4 336 967,51

Johdon tulospalkkioiden laskennassa on käytetty 31.12.2021 päätöskurssia.



Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien maksetut palkat ja palkkiot

€	1-12/2021	1-12/2020
Toimitusjohtaja Jani Nieminen	1 220 834,85	1 048 663,49
Hallituksen ja valiokuntien palkat		
Mikael Aro	74 075,00	72 487,54
Matti Harjuniemi	41 425,00	40 653,78
Anne Leskelä	47 925,00	47 150,46
Minna Metsälä	40 825,00	40 068,11
Mikko Mursula	47 925,00	46 571,38
Heli Puura	9 925,00	40 657,26
Reima Ryttsölä	40 825,00	40 109,19
Catharina von Stackelberg-Hammarén	31 500,00	-
Yhteensä	1 555 259,85	1 376 361,21
	2021	2020
Henkilöstö keskimäärin	24	24

Toimikauden 2021-2022 osalta on hallitukselle ja valiokunnille maksettu palkkioita 337 300,00 euroa, joista tilikaudelle 2021 kohdistuu 334 425,00 euroa. Varsinaisesta yhtiökokouksesta 17.3.2021 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 2021 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus toimitusjohtajan osalta oli 110 617,70 (117 017,54) euroa ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 66 337,46 (65 421,56) euroa.

Vuonna 2021 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus koko johtoryhmän osalta oli 362 214,28 (374 015,96) euroa ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 224 985,30 (221 879,00) euroa.

4. Suunnitelman mukaiset poistot

€	1-12/2021	1-12/2020
Aineeton omaisuus	20 809,20	22 849,95
Muut pitkävaikutteiset menot		
Muut pitkävaikutteiset menot	-	190,80
Kehittämismenot	100 405,84	56 116,92
Muut pitkävaikutteiset menot yhteensä	100 405,84	56 307,72
Koneet ja kalusto	117 609,87	192 078,34
Yhteensä	238 824,91	271 236,01



5. Liiketoiminnan muut kulut

€	1-12/2021	1-12/2020
Kiinteistövero	146 634,14	144 413,22
Vuokrat ja vastikkeet	490 480,08	480 536,96
Keskushallinto	8 455 801,46	9 129 797,52
Liiketoiminnan muut kulut	555,32	1 928,91
Yhteensä	9 093 471,00	9 756 676,61
Tilintarkastuspalkkiot		
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	210 517,30	152 387,32
Veroneuvonta	13 767,72	12 803,00
Neuvontapalvelut	102 391,80	107 336,88
Yhteensä	326 676,82	272 527,20

6. Rahoitustuotot ja -kulut

€	1-12/2021	1-12/2020
Osinkotuotot		
Muilta	6 000,00	176 044,00
Yhteensä	6 000,00	176 044,00
Korkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	42 121 580,63	32 537 683,05
Muilta	42 243,20	182 338,70
Muut rahoitustuotot	100 312,15	162 871,11
Yhteensä	42 264 135,98	32 882 892,86
Osinkotuotot, korko- ja rahoitustuotot yhteensä	42 270 135,98	33 058 936,86
Sijoitusten arvonmuutokset		
Arvonpalautukset vaihtuvien vastaavien sijoituksista	67,52	9 496,34
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	-55 361,82	-67,52
Yhteensä	-55 294,30	9 428,82
Korko- ja muut rahoituskulut		
Muille	-39 389 652,54	-34 072 262,40
Yhteensä	-39 389 652,54	-34 072 262,40
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	2 825 189,14	-1 003 896,72

7. Tilinpäätössiirrot

€	1-12/2021	1-12/2020
Konserniavustukset, saadut	54 508 725,00	69 781 733,00
Poistoeron muutos koneista ja kalustosta	-	-13 170,82
Yhteensä	54 508 725,00	69 768 562,18



8. Tuloverot

€	1-12/2021	1-12/2020
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	11 009 452,51	13 073 609,16
Edellisten tilikausien verot	-110 838,90	-
Yhteensä	10 898 613,61	13 073 609,16

9. Aineettomat hyödykkeet

€	Oikeudet	Kehittämismenot	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2021	2 389 414,34	374 112,77	2 135 779,66	4 899 306,77
Lisäykset	-	467 508,00	-2 135 779,66	-1 668 271,66
Vähennykset	-2 275 164,62	-	-	-2 275 164,62
Hankintameno 31.12.2021	114 249,72	841 620,77	0,00	955 870,49
Kertyneet poistot 1.1.2021	-2 360 363,18	-56 116,92	-2 135 779,66	-4 552 259,76
Vähennysten kertyneet poistot	2 275 164,62	-	2 135 779,66	4 410 944,28
Tilikauden poistot	-20 809,20	-100 405,84	-	-121 215,04
Kertyneet poistot 31.12.2021	-106 007,76	-156 522,76	0,00	-262 530,52
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	8 241,96	685 098,01	0,00	693 339,97

€	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



10. Aineelliset hyödykkeet

€	Muu			Yhteensä
	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	aineellinen omaisuus	
Hankintameno 1.1.2021	4 520 734,02	1 171 651,75	194 397,12	5 886 782,89
Lisäykset	-	149 744,45	-	149 744,45
Vähennykset	-	-53 549,27	-7 191,00	-60 740,27
Hankintameno 31.12.2021	4 520 734,02	1 267 846,93	187 206,12	5 975 787,07
Kertyneet poistot 1.1.2021		-951 203,78	-	-951 203,78
Vähennysten kertyneet poistot		53 549,27	-	53 549,27
Tilikauden poistot		-117 609,87	-	-117 609,87
Kertyneet poistot 31.12.2021		-1 015 264,38	-	-1 015 264,38
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	4 520 734,02	252 582,55	187 206,12	4 960 522,69

€	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

11. Sijoitukset

€	Muut osakkeet			Yhteensä
	Tytäryhtiö-osakkeet	Osakkuus-yritysosakkeet	ja osuudet	
Hankintameno 1.1.2021	82 571 717,75	176 951,96	829 061,25	83 577 730,96
Lisäykset	50 000,00	-	-	50 000,00
Vähennykset	-347 774,73	-	-170 878,93	-518 653,66
Hankintameno 31.12.2021	82 273 943,02	176 951,96	658 182,32	83 109 077,30
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	82 273 943,02	176 951,96	658 182,32	83 109 077,30

€	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



12. Pitkäaikaiset saamiset

€	31.12.2021	31.12.2020
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	2 415 144 886,00	1 463 144 886,00
Siirtosaamiset	9 348 120,87	8 696 391,14
Yhteensä	2 424 493 006,87	1 471 841 277,14
Lainojen pitkäaikaisissa saamisissa olevat jaksotettavat kulut	9 127 573,45	8 643 398,68

13. Lyhytaikaiset saamiset

€	31.12.2021	31.12.2020
Myyntisaamiset	137,06	1 048,00
Saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	673 935,47	1 126 727,27
Lainasaamiset	15 000,00	15 000,00
Muut saamiset	79 495 513,29	667 512 327,19
Saman konsernin yrityksiltä yhteensä	80 184 448,76	668 654 054,46
Lainasaamiset	21 500,54	28 360,34
Muut saamiset	199 931,60	268 267,79
Siirtosaamiset	9 177 717,32	6 234 387,25
Yhteensä	89 583 735,28	675 186 117,84
Lainojen lyhytaikaisissa saamisissa olevat jaksotettavat kulut	3 868 313,75	3 195 914,08

14. Rahoitusarvopaperit

€	31.12.2021	31.12.2020
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja rahastot	115 048 868,89	103 990 682,84
Yhteensä	115 048 868,89	103 990 682,84

Rahoitusarvopaperit sisältävät sijoitusrahasto-osuuksia sekä rahamarkkinasijoituksia.



15. Oma pääoma

€	31.12.2021	31.12.2020
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.	188 540 407,89	220 740 823,42
Osingonjako	-91 443 427,63	-84 029 095,66
Osakepalkitseminen	-892 604,79	-577 586,82
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	96 204 375,47	136 134 140,94
Tilikauden voitto	45 050 838,39	52 406 266,95
Yhteensä	402 939 451,73	450 224 645,76
Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	167 856 001,50	167 856 001,50
Voitto edellisiltä tilikausilta	96 204 375,47	136 134 140,94
Tilikauden voitto	45 050 838,39	52 406 266,95
Aktivoidut kehittämismenot	-685 098,01	-317 995,85
Yhteensä	308 426 117,35	356 078 413,54
kpl	31.12.2021	31.12.2020
Emoyhtiön osakkeiden lukumäärä	247 144 399	247 144 399

Kojamo Oyj:n rekisteröity osakepääoma on 58 025 136,00 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

€	31.12.2021	31.12.2020
Kertynyt poistoero		
Koneista ja kalustosta	-	15 143,96
Yhteensä	-	15 143,96

17. Pitkäaikainen vieras pääoma

€	31.12.2021	31.12.2020
Lainat rahoituslaitoksilta	302 438 998,42	253 238 998,41
Joukkovelkakirjalainat	2 050 000 000,00	1 700 000 000,00
Siirtovelat, henkilöstökulujaksotukset	570 669,24	1 449 055,83
Joukkovelkakirjalainojen johdannaistuottojaksotukset	1 335 047,70	2 466 531,60
Yhteensä	2 354 344 715,36	1 957 154 585,84

18. Lyhytaikainen vieras pääoma

€	31.12.2021	31.12.2020
Lainat rahoituslaitoksilta, seuraavan tilikauden lyhennykset	800 000,00	800 000,01
Ostovelat	719 919,88	506 064,89
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	42 104,54	47 786,24
Muut velat	15 550 329,54	16 216 136,84
Muut velat	50 408 672,73	50 551 172,10
Siirtovelat		
Rahoituskulujaksotukset	19 817 828,42	17 992 642,59
Palkat sosiaalikuluihin	961 673,46	1 521 113,06
Muut siirtovelat	90 328,21	166 617,17
Joukkovelkakirjalainojen johdannaistuottojaksotukset	1 132 517,22	1 132 517,22
Yhteensä	89 523 374,00	88 934 050,12

19. Johdannaissopimukset

Korkojohdannaissopimukset

€	31.12.2021	31.12.2020
Johdannaissopimusten käyvät arvot		
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-3 701 628,68	-5 358 768,56
Yhteensä	-3 701 628,68	-5 358 768,56
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	177 000 000,00	127 600 000,00
Yhteensä	177 000 000,00	127 600 000,00



20. Vakuudet ja vastuusitoumukset

€	31.12.2021	31.12.2020
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Markkinalainat	999 238 998,40	625 038 998,40
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja osakkeita kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 238 998,40	1 438 998,40
Annetut kiinnitykset	4 015 000,00	4 015 000,00
Annetut takaukset		
Omavelkainen takaus	341 625 339,41	229 448 478,67

21. Muut vastuut

€	31.12.2021	31.12.2020
Autojen leasingvastuut		
Seuraavana tilikautena maksettavat	112 058,56	82 723,63
Myöhemmin maksettavat	106 011,05	75 766,89

Sähkön suojaus

Sähkön hintaa suojattiin pohjoismaisessa sähköpörssissä Nord Poolissa noteeratuilla sähköjohdannaisilla Kojamon Sähkön hankinta- ja suojaussopimuksen mukaisesti. Vuonna 2022 erääntyvien suojausten markkina-arvo tilinpäätöshetkellä oli

423 283,20 (-123 845,70) euroa. Realisoitumatonta arvonmuutosta ei ole otettu huomioon Kojamo Oyj:n tuloksessa tai ta-
seessa.

22. Lähipiirin liiketapahtumat

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 51 741 (41 044) osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan kon-

serniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 159 768 (123 536) osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,09 (0,07) prosenttia.

Lähipiiriliiketoimissa toteutuneiden ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja. Kojamolla ei ollut vuonna 2020 ja 2021 tavanomaisesta poikkeavia lähipiiriliiketoimia.



TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä helmikuun 17. päivänä 2022

Mikael Aro
hallituksen puheenjohtaja

Mikko Mursula
hallituksen varapuheenjohtaja

Matti Harjuniemi

Anne Leskelä

Minna Metsälä

Reima Rytsölä

Catharina Stackelberg-Hammarén

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Helsingissä helmikuun 17. päivänä 2022

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.–31.12.2021. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenvedo merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

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

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

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

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

Olennaisuus

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

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

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

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT

KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 3.1)

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt (8.328 miljoonaa euroa) muodostavat 96 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2021. Arvostamisessa käytettävistä arvioista ja tasearvojen merkittävydestä johtuen sijoituskiinteistöjen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen osa-alue.
- Voitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta oli 1.106 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 2021 hankitut sijoituskiinteistöt ja ajanmukaistamisinvestoinnit olivat yhteensä 356 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 2021 päättyessä konsernin korollisten velkojen määrä oli 3.335 miljoonaa euroa, joka on 38 % konsernitaseen loppusummasta.
- Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia korkojohdannaisinstrumentteja, joiden nimellisarvo oli 848 miljoonaa euroa 31.12.2021. 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 konsernitilinpäätöksestä. 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 liittyvistä varotoimista.

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

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

KPMG Oy Ab on toiminut yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 7.4.2005 alkaen yhtäjaksoisesti 16 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 käyttööme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttööme 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 käyttööme 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 17. helmikuuta 2022

KPMG OY AB

Esa Kailiala
KHT