

kojamo

Hallituksen toiminta-
kertomus ja tilinpäätös

22



Sisällys

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS	5
Kojamo Oyj lyhyesti.....	5
Strategia.....	5
Yhteenveto tuloksesta 2022	6
Venäjän hyökkäyssodan ja COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamoon	6
Keskeiset tunnusluvut	7
Konsernin näkymät vuodelle 2023	8
Toimintaympäristö.....	8
Liikevaihto	9
Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus.....	10
Tase, rahavirta ja rahoitus.....	10
Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo	11
Asuntovuokraus	12
Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys	13
Strategian edistyminen ja tavoitteet	15
Liiketoiminta	15
Osakkeet ja osakkeenomistajat	15
Hallinto	18
Henkilöstö	19
Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys	19
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	30
Sisäinen tarkastus.....	30
Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset	31
Tilikauden jälkeiset tapahtumat	31
Hallituksen voitonjakoehdotus.....	31
EPRA-TUNNUSLUVUT	32
TILINPÄÄTÖS.....	36
Konsernin laaja tuloslaskelma.....	36
Konsernitase	37
Konsernin rahavirtalaskelma	38
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	39
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	40
1. Tilinpäätöksen esittämisperusta.....	41
1.1 Konsernin perustiedot	41
2. Liiketoiminnan tulos	43
2.1 Erittely asiakassopimuksien myyntituloista.....	43
2.2 Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot ja Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	44
2.3 Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	45
2.4 Poistot ja arvonalentumiset	46
2.5 Tutkimus- ja kehityksenot.....	46
2.6 Osakekohtainen tulos	46
3. Kiinteistöomaisuus	47
3.1 Sijoituskiinteistöt.....	47
3.2 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	52



3.3 Vaihto-omaisuus.....	52
3.4 Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset ja ehdolliset velat	52
4. Rahoitus ja oma pääoma.....	54
4.1 Oma pääoma.....	54
4.2 Rahoitustuotot ja -kulut	56
4.3 Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain	57
4.4 Korolliset velat	60
4.5 Johdannaisopimukset	61
4.6 Rahoitusriskien hallinta.....	62
4.7 Vakuudet ja vastuusitoumukset.....	65
5. Tuloverot.....	65
5.1 Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero	65
5.2 Laskennalliset verosaamiset ja -velat	67
6. Muut tase-erät.....	68
6.1 Vuokrasopimukset	68
6.2 Aineettomat hyödykkeet	70
6.3 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	72
6.4 Pitkäaikaiset saamiset.....	73
6.5 Lyhytaikaiset myyntisaamiset ja muut saamiset	74
6.6 Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat	74
6.7 Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat	75
7. Muut liitetiedot.....	75
7.1 Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut.....	75
7.2 Lähipiiritapahtumat	75
7.3 Konsernin tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyritykset.....	77
7.4 Venäjän hyökkäyssodan ja COVID-19-pandemian vaikutukset.....	86
7.5 Tilikauden jälkeiset tapahtumat	86
Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat	87
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS	92
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	92
Emoyhtiön tase, FAS	93
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS	94
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	95
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	96
1. Liikevaihto.....	96
2. Liiketoiminnan muut tuotot.....	96
3. Henkilöstökulut	96
4. Suunnitelman mukaiset poistot	97
5. Liiketoiminnan muut kulut	98
6. Rahoitustuotot ja -kulut	98
7. Tilinpäätössiirrot.....	98
8. Tuloverot.....	99
9. Aineettomat hyödykkeet	99
10. Aineelliset hyödykkeet	100
11. Sijoitukset	100



12. Pitkäaikaiset saamiset	101
13. Lyhytaikaiset saamiset.....	101
14. Rahoitusarvopaperit.....	101
15. Oma pääoma	102
16. Pitkäaikainen vieras pääoma	103
17. Lyhytaikainen vieras pääoma	103
18. Johdannaissopimukset	103
19. Vakuudet ja vastuusitoumukset	104
20. Muut vastuut	104
21. Lähipiirin liiketapahtumat	104
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET	105



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 keski-össä paras asiakaskokemus, osaava, energinen henkilöstö ja kestävä kehitys. Tavoitteena on luoda vuokra-asumiseen lisää tarjontaa ja uusia palveluratkaisuja helpottamaan vuokra-asuntojen saamista ja niissä asumista.

Kojamo haluaa olla asumisen edelläkävijä ja parempaa kaupunkiasumista arvostavan asiakkaan ykkösvalinta. Uudistamme Lumo-brändimme kautta suomalaista vuokra-asumista

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

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.

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 digitalisaatoratkaisuin.

Kojamon tavoite on investoida voimakkaasti asuntotarjonnan kasvuun rakennuttamalla uutta, ostamalla jo olemassa olevaa kiinteistökantaa 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 asioinnista sekä sujuvista digitaalisista

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 työlle hyvän perustan.

Kojamon yrityskulttuurissa korostuu asiakaskokemuksen arvostaminen. Asiakaskokemus rakentuu tavasta toimia, ammatitaidosta, 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 2022

- Liikevaihto kasvoi 5,5 prosenttia ja oli 413,3 (391,7) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 6,8 prosenttia ja oli 280,1 (262,3) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 67,8 (67,0) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 9,0 miljoonaa euroa ja oli 182,2 (173,2) miljoonaa euroa.
- Tulos ennen veroja oli -499,8 (1 278,9) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -682,0 (1 105,7) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoa 0,2 (0,3) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli -1,62 (4,14) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 5,0 prosenttia ja oli 160,7 (153,1) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tilikauden päättyessä 8,2 (8,3) miljardia euroa sisältäen 0,0 (1,1) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste oli tilikaudella 92,0 (93,9) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 501,6 (356,9) miljoonaa euroa eli 121,4 (91,1) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 15,55 (17,25) euroa ja oman pääoman tuotto oli -9,9 (27,0) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli -5,7 (19,2) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NRV (nettovarallisuus) laski -11,4 prosenttia ja oli 19,53 (22,04) euroa.
- Rakenteilla oli tilikauden päättyessä 1 804 (2 675) Lumo-asuntoa.
- Hallituksen ehdotus osingoksi on 0,39 (0,38) euroa osakkeelta.

Kojamon omistuksessa oli tilikauden lopussa 39 231 (36 897) vuokra-asuntoa. Vuoden 2022 aikana hankittiin 985 (0) asuntoa, valmistui 1 348 (1 282) asuntoa sekä purettiin tai muuten muutettiin 1 (-187) asuntoa.

Venäjän hyökkäyssodan ja COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamoon

Venäjän hyökkäyssodan jatkuminen Ukrainassa on heikentänyt Suomen talousnäkymiä ja taloudellinen epävarmuus jatkuu. Sota on nostanut erityisesti energian hintoja, mikä on kiihdyttänyt myös muiden kulutushyödykkeiden ja palveluiden hintojen nousua. Energian hintojen nousun vaikutus Kojamon ylläpitokuluihin on ollut maltillista, vaikka sähkö- ja lämmityskulut ovat kasvaneet.

COVID-19-pandemia on vaikuttanut asuntomarkkinoihin ja toimintaympäristöön. Koronarajoitusten purku on lisännyt vuokra-asuntojen kysyntää ja vuokra-asuntojen tarjonta on kääntynyt laskuun. Pandemialla on ollut oleellinen vaikutus yhtiön taloudelliseen vuokrausasteeseen. Yhtiön tulokseen, taseeseen tai rahavirtoihin pandemialla ei ollut merkittäviä vaikutuksia.



Keskeiset tunnusluvut

	2022	2021	Muutos %
Liikevaihto, M€	413,3	391,7	5,5
Nettovuokratuotto, M€ *	280,1	262,3	6,8
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	67,8	67,0	
Voitto/tappio ennen veroja, M€ *	-499,8	1 278,9	-139,1
Käyttökate (EBITDA), M€ *	-441,3	1 334,8	-133,1
Käyttökate liikevaihdosta, % *	-106,8	340,8	
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	240,4	228,5	5,2
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	58,2	58,3	
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€ *	160,7	153,1	5,0
FFO liikevaihdosta, % *	38,9	39,1	
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	160,7	153,1	5,0
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾	8 150,2	8 327,5	-2,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	92,0	93,9	
Korollinen vieras pääoma, M€ *	3 678,2	3 334,5	10,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *	-9,9	27,0	
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *	-5,7	19,2	
Omavaraisuusaste, % *	45,3	49,0	
Loan to Value (LTV), % * ²⁾	43,7	37,7	
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€	4 825,9	5 447,9	-11,4
Bruttoinvestoinnit, M€ *	501,6	356,9	40,6
Henkilöstö tilikauden lopussa	304	325	
Osakekohtaiset tunnusluvut, €	2022	2021	Muutos %
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta *	0,65	0,62	4,8
Osakekohtainen tulos	-1,62	4,14	-139,1
Osakekohtainen EPRA NRV	19,53	22,04	-11,4
Osakekohtainen oma pääoma	15,55	17,25	-9,9
Osinko/osake ³⁾	0,39	0,38	2,6

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

¹⁾ Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

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

³⁾ 2022: Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,39 euroa/osake.



Konsernin näkymät vuodelle 2023

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2023 edellisestä vuodesta 7–10 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2023 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 käyttöpääoman muutosta (FFO) eikä vuonna 2024 erääntyvän eurobondin mahdollisen ennenaikaisen rahoittamisen vaiku-tusta FFO:hon.

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

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

%	2023E	2022E
BKT:n kasvu	-0,2	1,9
Työttömyys	7,0	6,8
Inflaatio	4,0	7,0

Lähteet: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 12/2022

Valtiovarainministeriön (VM) joulukuussa julkaiseman taloude-lisen katsauksen mukaan maailmantalouden näkymät ovat synkät Venäjän hyökkäyssodan ja Euroopan energiakriisin jatkuessa. Yhdysvaltojen inflaatio on hidastunut kesän huippulu-kemista nopeasti tiukentuneen rahapolitiikan ansiosta. Euro-alueen näkymät ovat vaikeat kuluttajien ennätysellisen heikon luottamuksen takia ja alueen talouskasvun uskotaan hidastu-van. Rahapolitiikan kiristyminen jatkunee lyhyellä tähtäimellä.

Suomen talouskasvu hidastui viime vuonna ja Suomen ennus-tetaan ajautuvan vuonna 2023 lievään taantumaa. Kuluttaja-hinnat nousivat viime vuonna nopeimmin vuosikymmeniin. Tänä vuonna hintojen nousu hidastuu, mutta inflaation ennus-tetaan pysyvän yhä korkealla. Hintojen ja korkojen nousu leik-kaa kotitalouksien ostovoimaa ja kulutus vähenee vuonna 2023. Työllisuustilanne säilyy kaikesta huolimatta hyvänä ja kulutuksen uskotaan toipuvan loppuvuonna reaalityulojen kääntyessä nousuun.

Toimialan toimintaympäristö

Toimialan avainluvut

	2023E	2022E
Aloitettut asunnot, kpl	36 000	40 800
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	16 600	22 200
Myönnetty rakennusluvat vuositason, kpl *	n/a	38 796
Rakennuskustannukset, muutos %	n/a	5,3

* Rullaava 12 kk, marraskuu 2022

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, lokakuu 2022; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto 2022, lokakuu
OP Asuntomarkkinakatsaus 2022/Q4



Etla julkaisi lokakuussa toimialakatsauksen, jonka mukaan asuinrakentaminen kasvoi vuoden 2022 alkupuoliskolla voimakkaasti johtuen edellisvuonna aloitettujen asuntohankkeiden suuresta määrästä. Sekä asuin- että muuhun rakentamiseen myönnettyjen lupien määrät ovat kuitenkin laskeneet voimakkaasti. Tämä heijastuu aloitettuihin uusiin rakennushankkeisiin, joiden määrät vähentyivät viime vuonna. Kiristynyt rahapolitiikka ja talouden suhdannetilanteen heikkeneminen hei-

jastuivat asuntojen kysyntään ja kotitalouksien nostamien uusien asuntolainojen määrät kääntyivät viime vuonna voimakkaaseen laskuun.

RT:n lokakuun asuntotuotantokyselyn mukaan tuotanto supistui viime vuoden loppupuolella selvästi. Kustannusten nousu sekä kysynnän vähentyminen vaikuttivat negatiivisesti uusien hankkeiden aloitukseen. Myös kannattavuuden lasku, korkojen nousu ja tonttien kustannukset haittaavat tuotantoa. Kyselyn mukaan asuntotuotanto vähenee kuluvana vuonna.

Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön kasvu- ennuste, % 2021–2040	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus, %	
		2010	2021
Helsinki	19,9	47,1	49,9
Pääkaupunkiseutu ¹⁾	21,7	41,9	46,1
Helsingin seutu ²⁾	n/a	37,7	42,1
Jyväskylä	4,6	40,2	45,7
Kuopio	0,0	36,5	41,7
Lahti	n/a	37,3	41,0
Oulu	5,5	36,7	43,1
Tampere	11,1	42,2	50,6
Turku	12,4	43,0	51,0
Muu Suomi	n/a	23,8	27,0

¹⁾ Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2021; MDI väestöennuste 2040

MDI:n syyskuussa 2022 julkaiseman väestöennusteen mukaan kaupungistuminen jatkuu, perinteisen kasvukolmion merkitys vahvistuu entisestään ja alueelliset erot kasvavat. Alueellinen eriytyminen ja erilaistuminen ovat kuitenkin pikemminkin kiihtymässä kuin tasoittumassa ja mikrosijainnin ja solmupisteiden merkitys korostuu kaikessa.

Uudessa ennusteessa on esitetty neljä kasvun skenaariota. Eri skenaarioissa pääkaupunkiseudun väestön ennustetaan kasvavan 11–22 prosenttia vuosina 2021–2040. Myös Turku ja

Tampere kasvavat kaikissa neljässä skenaariossa yli 10 prosenttia.

Nordean joulukuussa julkaiseman Asuntomarkkinakatsauksen mukaan vuokratyömarkkinassa on nähtävissä pieniä elpymisen merkkejä ja vuokratilamarkkinan määrä on kääntynyt laskuun. Korkojen nousu näkyy myös omistusasujien kuluissa ja omistusasumisen suhteellinen kallistuminen tukee vuokratyömarkkinan kääntymistä.

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 413,3 (391,7) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat positiivisesti vuonna 2021 ja 2022 valmistuneet vuokra-asunnot, kesällä 2022 ostetut kohteet sekä vuokrien kehitys ja vuokrausasteen kehitys toisen vuosipuoliskon aikana, ja negatiivisesti vaikutti alkuvuonna heikentynyt taloudellinen vuokrausaste.



Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 280,1 (262,3) miljoonaa euroon, mikä vastaa 67,8 (67,0) prosenttia liikevaihdesta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu sekä korjauskulujen lasku ja negatiivisesti kiinteistöjen ylläpito-
kulujen kasvu, joista erityisesti sähkö- ja lämmityskustannukset olivat vertailukautta suuremmat.

Tulos ennen veroja oli -499,8 (1 278,9) miljoonaa euroa. Tu-
lokseen sisältyy -682,0 (1 105,7) miljoonan euron nettotulos si-
joituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoi-
tuskiinteistöjen luovutusvoittoja 0,2 (0,3) miljoonaa euroa. Net-
totulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta
laski pääosin johtuen tuottovaatimusten noususta. Neljän-
kvartaalin aikana markkinoilla ei tehty merkittäviä transaktioita.
Tuottovaatimukset ovat ulkopuolisen asiantuntijan näkemys.
Tulos ennen veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen
käypään arvoon arvostamisesta parani 9,0 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -57,4 (-54,9) miljoonaa euroa.
Rahoitustuotot ja -kulut olivat 2,5 miljoonaa euroa vertailu-
kautta suuremmat. Sijoitusten arvostusvoitto/tappio oli -1,4
(0,1) miljoonaa euroa ja johdannaisten realisoitumaton käyvän
arvon muutos 6,8 (3,0) miljoonaa euroa. Korkokulut kasvoivat
vertailukaudesta 5,7 miljoonaa euroa, mikä johtui vertailu-
kautta suuremmasta korollisen velan määrästä.

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) oli 160,7
(153,1) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikutti erityisesti tili-
kaudella parantunut nettovuokratuotto.

Kojamo on selvittänyt Venäjän hyökkäyssodan ja COVID-19-
pandemian vaikutukset konsernin tulokseen, rahavirtoihin ja
kannattavuuteen ja todennut, että Venäjän hyökkäyssodalla ja
pandemialla ei ollut merkittäviä vaikutuksia edellä mainittuihin
eriin tilikaudella.

Tase, rahavirta ja rahoitus

	31.12.2022	31.12.2021
Taseen loppusumma, M€	8 482,3	8 716,8
Oma pääoma, M€	3 842,7	4 263,3
Osakekohtainen oma pääoma, €	15,55	17,25
Omavaraisuusaste, %	45,3	49,0
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	-9,9	27,0
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	-5,7	19,2
Korolliset velat, M€	3 678,2	3 334,5
Loan to Value (LTV), %	43,7	37,7
Lainojen keskikorko, % *	1,9	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,5	4,3
Rahavarat, M€	119,4	197,0

* Sisältää korkojohdannaiset.

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. Kojamolla oli tili-
kauden lopussa rahavaroja 119,4 (197,0) miljoonaa euroa ja
likvidejä rahoitusvaroja 104,0 (128,8) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli tilikauden lo-
pussa käytössä 30,9 (50,0) miljoonaa euroa. Lisäksi Kojamolla
on 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan
euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat tilikauden lopussa käyt-
tämättä.

Tilikauden aikana tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

Kojamo Oyj allekirjoitti maaliskuussa 100 miljoonan euron suu-
ruisen sitovan valmiusluottolimiitin Swedbank AB (publ)
kanssa. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti
on 3 vuotta kahdella yhden vuoden lisäoptiolla. Valmiusluottoli-
miittisopimuksen marginaali on sidottu Kojamon keskeisiin
vastuullisuustavoitteisiin liittyen uudisrakentamisen energiate-
hokkuuteen sekä kiinteistöportfolion hiilijalanjäljen pienentämi-
seen. Rahoituslimiittiä tullaan käyttämään yhtiön yleisiin rahoi-
tustarpeisiin ja se korvasi Swedbankin kanssa solmitun
vuonna 2022 erääntyvän 100 miljoonan euron suuruisen val-
miusluottolimiitin.

Kojamo Oyj laski maaliskuussa liikkeeseen 300 miljoonan eu-
ron suuruisen vakuudettoman vihreän joukkovelkakirjalainan.
Lainan maturiteetti on 4 vuotta ja se erääntyy 31.3.2026. Lai-
nalle maksetaan kiinteää 2,0 prosentin vuotuista korkoa. Ky-
seessä on yhtiön toinen vihreä joukkovelkakirjalaina. Joukko-
velkakirjalaina laskettiin liikkeeseen Kojamo Oyj:n 16.3.2022
päivätyin 2 500 000 000 euron suuruisen EMTN:n ohjelman
esitteen alla.

Kojamo Oyj allekirjoitti lokakuussa OP Yrityspankin kanssa uu-
den 100 miljoonan euron suuruisen luottosopimuksen. Luotto-
sopimus on vakuudeton ja sen maturiteetti on 6 vuotta. Rahoi-
tus tullaan käyttämään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin.

Kojamo Oyj allekirjoitti joulukuussa Danske Bank A/S, Suomen
sivuliikkeen kanssa uuden 50 miljoonan euron suuruisen luot-
tosopimuksen. Lainasopimuksen marginaali on sidottu Koja-
mon keskeisiin vastuullisuustavoitteisiin liittyen uudisrakenta-
misen energiatehokkuuteen sekä kiinteistöportfolion hiilijalan-
jäljen pienentämiseen. Laina on vakuudeton ja sen maturiteetti
on 3 vuotta kahdella yhden vuoden lisäoptiolla. Lainalla jäl-
leenrahoitettiin Dansken kanssa keväällä 2023 erääntyvä 50
miljoonan euron suuruisen luottosopimus.



Kojamon vakuudettomiin rahoitus sopimuksiin sisältyy rahoituskovenantteja. Näitä on kuvattu tarkemmin liitetiedossa 4.6.

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	31.12.2022	31.12.2021
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. ¹⁾	8 327,5	6 863,1
Hankitut sijoituskiinteistöt ^{1) 2)}	478,9	343,7
Ajanmukaistamisinvestoinnit	22,5	11,9
Myydyt sijoituskiinteistöt	-1,3	-2,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	4,6	5,4
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta ¹⁾	-682,0	1 105,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	8 150,2	8 327,5

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 0,0 (1,1) miljoonaa euroa.

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

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

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.12.2022	31.12.2021
Käypä arvo 1.1.	70,6	67,4
Lisäykset/vähennykset	4,3	4,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1,1	-1,0
Käypä arvo kauden lopussa	73,8	70,6

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli tilikauden lopussa 39 231 (36 897) kappaletta.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonnäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.12.2022. Käyvän arvon määrittäksen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli tilikauden lopussa noin 184 000 kem² (162 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli tilikauden päättyessä 152,7 (131,1) miljoonaa euroa.



Asuntovuokraus

Asunnot	31.12.2022	31.12.2021
Asunnot, lkm	39 231	36 897
Keskineliövuokra, €/m²/kk	17,55	16,95
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m²/kk	17,30	16,74

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

%	1-12/2022	1-12/2021
Taloudellinen vuokrausaste	92,0	93,9
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	31,1	33,3
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	0,3	-0,3
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon	1,5	1,2

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

Taloudellinen vuokrausaste oli kumulatiivisesti 92,0 (93,9) prosenttia tilikauden lopussa. Taloudellinen vuokrausaste lähti nousemaan vuoden jälkimmäisellä puoliskolla ja vuoden viimeisen vuosineljänneksen taloudellinen vuokrausaste oli 93,0

prosenttia. COVID-19-pandemialla oli oleellinen vaikutus yhtiön taloudelliseen vuokrausasteeseen. Tilikauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 274 (223) asuntoa.

Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 31.12.2022

%	Helsingin seutu	Tampereen seutu	Turun seutu	Oulu	Jyväskylä	Kuopion seutu	Lahden seutu	Muut
Jakauma asuntojen lukumäärän mukaan	61,3	9,9	5,2	5,7	5,3	4,3	3,7	4,7
Jakauma käyvän arvon mukaan	76,1	8,0	3,9	2,7	2,8	2,2	2,0	2,3



Tietoja kiinteistöportfoliosta 31.12.2022

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	24 043	457	5 813,6	237	4 387	90,5
Tampereen seutu	3 899	113	611,7	152	2 974	96,7
Turun seutu	2 047	27	301,5	145	2 703	95,7
Muut	9 242	149	908,9	97	1 836	94,4
Yhteensä	39 231	746	7 635,6¹⁾	191	3 572	92,0
Muu			514,5 ²⁾			
Portfolio yhteensä	39 231	746	8 150,2			

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

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

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

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit

M€	31.12.2022	31.12.2021
Hankitut sijoituskiinteistöt *	474,5	339,5
Ajanmukaistamisinvestoinnit	22,5	11,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	4,6	5,4
Yhteensä	501,6	356,9
Korjaukset	30,2	32,4

* Ei sisällä vuokralle otettuja tontteja.

Asuntojen lukumäärä

Kappaletta	31.12.2022	31.12.2021
Asunnot tilikauden alussa	36 897	35 802
Ostot	985	-
Valmistuneet	1 348	1 282
Purettuja tai käyttötarkoituksen muutoksia	1	-187
Asuntoja tilikauden lopussa	39 231	36 897
Tilikaudella aloitetut	477	1 333
Rakenteilla tilikauden lopussa	1 804	2 675
Uudistuotannon esisopimukset	230	636

Tilikauden aikana ostettiin 985 (0) vuokra-asuntoa. Kojamo on tilikauden aikana tiedottanut näistä sopimuksista seuraavasti:

- 23.6.2022 sopimus NREPin hallinnoiman rahaston kanssa 942 vuokra-asunnon ostosta Suomen kasvukeskuksissa.

- 27.6.2022 sopimus 43 vuokra-asunnon ostosta Helsingin Töölöstä.

Kojamo on tilikauden aikana tiedottanut seuraavien kohteiden rakentamisesta:



- 8.2.2022 sopimus Marvea Oy:n kanssa 49 uuden asunnon rakentamisesta Tampereen keskustaan.
- 22.2.2022 sopimus Jatke Länsi-Suomi Oy:n kanssa 84 uuden asunnon rakentamisesta Turun Vasaramäkeen.
- 15.3.2022 sopimus Jatke Toimitilat Oy:n kanssa 77 asunnon rakentamisesta Helsingin Bulevardi 31:een.
- 25.4.2022 sopimus Hausia Oy:n kanssa 178 asunnon rakentamisesta Espoon Finnoon alueelle.

- 27.6.2022 sopimus Varte Oy:n kanssa 98 vuokra-asunnon rakentamisesta Vantaan Pähkinärinteeseen.

Kojamon rakenteilla olevista asunnoista 1 671 (2 626) sijaitsee Helsingin seudulla ja 133 (49) Suomen muissa kasvukeskuksissa. Tilikauden aikana valmistui yhteensä 1 348 (1 282) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat tilikaudella 22,5 (11,9) miljoonaa euroa ja korjaukset 30,2 (32,4) miljoonaa euroa.

Kojamo arvioi, että vuonna 2023 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan noin 160–190 miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	31.12.2022	31.12.2021
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	293,6	392,1
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	145,1	267,6
Yhteensä	438,7	659,6

Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	31.12.2022		31.12.2021	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Tontit	35,6	59	29,5	52
Tontit ja vanha asuinrakennus	44,4	57	21,6	32
Käyttötarkoituksen muutokset	72,8	68	80,0	78
Yhteensä *	152,7	184	131,1	162

* Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	31.12.2022		31.12.2021	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Uudistuotannon esisopimukset ¹⁾	48,7		122,9	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa ²⁾	8,5	12	20,9	30
Tonttien esisopimukset ja varaukset ²⁾	31,0	44	23,8	39

¹⁾ Sisältäen tontit.

²⁾ Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.



Strategian edistyminen ja tavoitteet

Strategiset tavoitteet 2020–2023

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

* Laskentatapa on muuttunut raportointikaudella sisällyttämällä laskentaan mm. digitaaliset palvelut. Tavoitetta ja toteumia vuodelle 2021 sekä 2020 ei ole muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), edellyttäen, että konsernin

omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

Liiketoiminta

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosiirtoyhtiö sijotuskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille Suomen kasvukeskuksissa. Kojamon kiinteistöportfolioon kuului tilikauden lopussa 39 231 (36 897) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 8,2 (8,3) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 97,7 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.12.2022 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 88,1 prosenttia Helsingin, Tampe-

reen sekä Turun seudulla ja 76,1 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.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 31.12.2022 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

	2022	2021	2020
Osakepääoma tilikauden lopussa, €	58 025 136	58 025 136	58 025 136
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa	247 144 399	247 144 399	247 144 399
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	247 144 399	247 144 399	247 144 399
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	247 144 399	247 144 399	247 144 399



Kaupankäynti osakkeella

Kojamon osake on listattu Nasdaq Helsingin päälistalle.

Osakekurssin ja -vaihdon kehitys

	2022	2021	2020
Alin kurssi, €	11,62	15,64	13,64
Ylin kurssi, €	22,10	21,42	21,45
Keskiarvo, €	16,98	18,97	17,95
Päätöskurssi, €	13,80	21,24	18,10
Osakekannan markkina-arvo, 31.12., M€	3 410,6	5 249,3	4 473,3
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	86,5	125,0	159,2
Vaihto koko osakekannasta, %	35,0	50,6	64,4
Vaihdettuja osakkeita, M€	1 471,8	2 370,9	2 858,1

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla. 1.1.-31.12.2022 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla yli 185 (yli 135) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa lähes 70 (yli 50) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: Monitor Finance).

Omat osakkeet

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

Osinko

Yhtiökokous 16.3.2022 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa tilikaudelta 2021 osinkoa 0,38 euroa osakkeelta eli yhteensä 93 914 871,62 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 214 511 245,73 euroa. Osingon maksupäivä oli 5.4.2022.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli tilikauden lopussa 12 047 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli tilikauden lopussa 53,8 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat tilikauden lopussa yhteensä 38,6 prosenttia Kojamon osakkeista.

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

Hallituksen valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 16.3.2022 valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 24 714 439 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2023 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 30.6.2023 asti.

Lisäksi hallitus valtuutettiin päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta siten, että valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 1,00 euroa osakkeelta. Valtuutus oli voimassa 31.12.2022 asti.

Hallitus ei ole käyttänyt valtuutuksia.

Liputusilmoitukset

Kojamo vastaanotti vuoden 2022 aikana yhden Arvopaperimarkkinalain 9. luvun 5. pykälän mukaisen liputusilmoituksen. Ilmoitus on pörssitiedotettu ja se on saatavilla Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/tiedotteet/>.

Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Kojamon johdon liiketoimet vuodelta 2022 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/ajankohtaista/>.

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvalta-yhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 55 754 (51 741) osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvalta-yhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 190 033 (159 768) osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,10 (0,09) prosenttia.



Osakkeenomistus

Kojamo Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 12 047 kappaletta, joista 10 suurinta ovat (osakeluettelotilanne 31.12.2022):

10 suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2022

Osakkeenomistaja	Osakkeet, kpl	%-osuus
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	20 537 814	8,31
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	19 362 375	7,83
Teollisuusliitto ry	16 466 600	6,66
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	11 814 417	4,78
Rakennusliitto ry	8 208 609	3,32
Ammattiliitto PRO ry	4 904 150	1,98
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	4 700 000	1,90
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	4 580 079	1,85
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	3 146 000	1,27
Valtion Eläkerahasto	1 700 000	0,69
Muut	151 724 355	61,39
Yhteensä	247 144 399	100,00

Jakauma osakemäärän mukaan

Osakkeita	Omistajia	%-osuus	Osake- määrä	% osake- kannasta
1 – 100	7 386	61,31	285 600	0,12
101 – 500	3 356	27,86	843 162	0,34
501 – 1 000	703	5,84	545 325	0,22
1 001 – 5 000	431	3,58	917 542	0,37
5 001 – 10 000	54	0,45	387 552	0,16
10 001 – 50 000	54	0,45	1 283 138	0,52
50 001 – 100 000	15	0,12	1 086 715	0,44
100 001 – 500 000	24	0,20	5 179 908	2,10
500 001 –	24	0,20	236 615 457	95,74
Yhteensä	12 047	100,00	247 144 399	100,00

Omistusrakenne

Osakkeenomistajat	Osake- määrä	%-osuus osakkeista
Julkisyhteisöt	45 149 339	18,27
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	116 319 748	47,07
Kotitaloudet	2 913 047	1,18
Yritykset	982 373	0,40
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	59 961 484	24,26
Ulkomaat	21 818 408	8,83
Yhteensä	247 144 399	100,00
Hallintarekisteröidyt	132 944 780	53,79



Hallinto

Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 16.3.2022 vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2021 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Lisäksi yhtiökokous päätti osingonmaksusta, hallituksen jäsenten lukumäärästä, palkkioista ja kokoonpanosta sekä tilintarkastajan valinnasta ja palkkiosta. Yhtiökokous hyväksyi hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen palkitsemisraportin 2021. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta <https://kojamo.fi/yhtiokokous>.

Hallitus ja tilintarkastajat

Kojamon hallituksen jäsenet ovat Mikael Aro (puheenjohtaja), Mikko Mursula (varapuheenjohtaja), Matti Harjuniemi, Anne Leskelä, Kari Kauniskangas, Reima Rytsölä ja Catharina Stackelberg-Hammarén. Yhtiön tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab ja päävastuullisena tilintarkastajana KHT Esa Kaillala.

Hallituksen valiokunnat

Kojamon hallituksella on kaksi pysyvää valiokuntaa, tarkastusvaliokunta sekä palkitsemisvaliokunta. Tarkastusvaliokunnassa toimivat Anne Leskelä (puheenjohtaja), Kari Kauniskangas, Mikko Mursula ja Catharina Stackelberg-Hammarén. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Mikael Aro (puheenjohtaja), Matti Harjuniemi ja Reima Rytsölä.

Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 16.9.2022. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Arve Regland, talousjohtaja, Fredenborg AS; Jouko Pölä-

nen, toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. Lisäksi Kojamon hallituksen puheenjohtaja toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta on yhtiökokouksen perustama yhtiön osakkeenomistajista koostuva toimielin, jonka tehtävänä on vuosittain valmistella ja esitellä yhtiökokoukselle tehtävät ehdotukset hallituksen jäsenten lukumääräksi, hallituksen kokoonpanoksi, hallituksen puheenjohtajaksi, hallituksen jäsenten palkitsemiseksi ja hallituksen valiokuntien jäsenten palkitsemiseksi.

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.

Markkinointi- ja viestintäjohtaja Irene Kantor irtisanoutui lokakuussa ja hän jatkoi tehtävässään vuoden loppuun asti. Samalla markkinointi- ja viestintäjohtajan tehtävä lakkasi ja perustettiin asiakaskokemuksesta vastaavan johtajan (CXO) tehtävä, johon nimettiin Tiina Kuusisto (KTM).

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Kojamon hallinnoinnin kuvaus ja Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ovat julkisesti saatavilla internetsivuilla <http://www.kojamo.fi>.



Henkilöstö

Vuoden 2022 lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 304 (325) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 270 (284) ja määräaikaissä 8 (41). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 316 (321). Keskimääräinen työsuhteen pituus oli 9,3 (9,4) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2022 oli 17,6 (10,9) prosenttia. Kesätyöntekijöitä palkattiin vuonna 2022 lähes 50 henkilöä.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 17,8 (16,4) miljoonaa euroa.

Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

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

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

liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategiaan tavoitteisiin. Tilikauden lopussa käynnissä oli kolme ansaintajaksoa: 2020-2022, 2021-2023 ja 2022-2024.

Kojamon hallitus päätti 17.2.2022 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksosta 2022-2024 Ansaintajakson mahdolliset palkkiot perustuvat liikevaihtoon ja osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttö pääoman muutoksia (FFO). Ansaintajaksolta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 104 934 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 309 453 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2022 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. Raportoitamme vastuullisuusteemat perustuvat vastuullisuusohjelmaamme ja vastuullisuuden olennaisuusanalyysiin. Vuonna 2020 suoritettujen olennaisuusanalyysien tulokset koottiin merkittävimmiksi vastuullisuusteemoiksi, joista muodostui vastuullisuusohjelmamme painopistealueet. Tämä selvitys muista kuin taloudellisista tiedoista noudattaa rakenteeltaan näitä painopistealueita:

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

Tämän selvityksen lisäksi julkaisemme vastuullisuusraportin osana vuoden 2022 vuosikertomusta, jossa vastuullisuusyötämme ja sen tuloksia kuvataan tarkemmalla tasolla. Sovellamme vuoden 2022 raportissamme Global Reporting Initiative (GRI) raportointiviitekehystä sekä EPRA:n (European Public Real Estate Association) vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevia suosituksia (EPRA sBPR, 3. painos). Riippumaton kolmas osapuoli on varmentanut keskeisimmät vastuullisuuden tunnusluvut.

EPRA arvioi vuosittain eurooppalaisten listattujen kiinteistösi-joitusyhtiöiden tilinpäätökset ja vastuullisuusraportit ja myöntää parhaille yhtiöille tunnustuspalkintoja. EPRA palkitsi tilinpäätöksemme vuodelta 2021 kultatason maininnalla jo neljättä kertaa peräkkäin, sekä vastuullisuusraporttimme vuodelta 2021 hopeatason maininnalla.

Raportoitimme vuonna 2022 kolmatta kertaa kansainväliseen kiinteistöalan Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) vastuullisuusarviointiin. Tuloksemme oli 72 pistettä sadasta ja kaksi tähteä viidestä. Tulos laski viidellä pisteellä edellisvuoden tasosta. Tulokseemme vaikutti toisaalta sääolosuhteiden takia kasvanut energiankulutus sekä toisaalta muutos tavassa pisteyttää vuokralaisten energiankulutusta. Ylitimme kuitenkin jälleen oman vertailuryhmämme (Europe, Listed Residential Multi-Family) keskimääräisen tuloksen (68) ja sijoituimme vertailuryhmässä kolmannelle sijalle.

EU:n taksonomian mukaisuuden raportointi

Vaikka Kojamo ei vielä kuulu vaatimuksen piiriin, olemme halunneet tehdä selvitystä ja raportoida liiketoimintamme EU-taksoniakelpoisuudesta ja -mukaisuudesta etupainotteisesti. Vuonna 2021 raportoitimme taksoniakelpoisuudesta ja totesimme, että 100 % liikevaihdosta, operatiivisista kuluista sekä investoinneistamme on taksoniakelpoista. Nyt raportoitamme vuoden 2022 osalta tietoja liiketoimintamme taksoniamukaisuudesta.

Olemme tarkastelleet liiketoimintaamme ilmastomuutoksen hillinnän merkittävän edistämisen näkökulmasta. EU-taksonomia sisältää kriteerit seitsemälle eri taloudelliselle toiminnalle Rakennus- ja kiinteistöalan toiminnan alla:

- 7.1. Uusien rakennusten rakentaminen
- 7.2. Olemassa olevien rakennusten korjaus
- 7.3. Energiatehokkuuslaitteiden asennus, huolto ja korjaus
- 7.4. Sähköajoneuvojen latausasemien asennus, huolto ja kor-



jaus rakennuksissa (ja rakennusten yhteydessä olevissa pysäköintitiloissa)

7.5. Rakennusten energiatehokkuuden mittaamisessa, säätelyssä ja valvonnassa käytettävien välineiden asennus, huolto ja korjaus

7.6. Uusiutuviin energialähteisiin liittyvän teknologian asennus, huolto ja korjaus

7.7. Rakennusten hankinta ja omistaminen

Olemme tunnistaneet, että Kojamolla on liiketoimintaa, joka liittyy näihin kaikkiin. Ensi vaiheessa olemme ryhtyneet selvittämään rakennusten hankintaan ja omistamiseen liittyviä kriteereitä, sillä tämä muodostaa suurimman osan taksonomiakelpoisesta liiketoiminnastamme. Vuoden 2023 aikana tulemme sisällyttämään taksonomiatekijöitä prosesseihin, jotka liittyvät mm. uusien rakennusten rakennuttamiseen sekä olemassa olevien rakennusten korjaukseen. Tavoitteemme on raportoida näistä vuoden 2023 hallituksen toimintakertomuksessa.

Rakennusten hankinnan ja omistamisen osalta EU-taksonomia sisältää energiatehokkuuteen liittyvän kriteerin. Olemme selvittäneet tämän kriteerin täyttymistä kiinteistöportfoliossamme Rakli ry:n teettämän "Rakennuskannan 15 prosentin parhaimmiston primäärienergian kulutuksen määrittely" -selvityksen avulla. Olemme käyneet läpi kiinteistökantamme energiatodis-

tukset ja tunnistaneet kiinteistöt, jotka täyttävät EU-taksonomian kriteerit, eli kiinteistöt, jotka ovat valmistuneet ennen 31.12.2020 ja joiden energialuokka on A tai joiden 2018 energiatodistusversion mukainen E-luku on 119 tai alle, ja jotka näin ollen kuuluvat 15 prosentin parhaimmiston primäärienergian kulutuksen osalta Rakli ry:n teettämän selvityksen mukaisesti.

EU-taksonomian "Ei merkittävää haittaa" -kriteeri rakennusten hankinnan ja omistamisen osalta on kiinteistökohtaisten ilmastoriskikartoitusten toteuttaminen. Selvittämme vuoden 2023 aikana ilmastoriskikartoituksiin liittyvää prosessiamme, joten nyt raportoimme taksonomiamukaisuuden prosentit perustuvat vain energiatehokkuuteen liittyvään kriteeriin. Vuoden 2023 aikana toteutamme myös ihmisoikeuksiin liittyvän Due Diligence -prosessin konsernitasolla liittyen EU-taksonomian sosiaalisiin vähimmäistason suojatoimiin.

Raportoimme liikevaihdon ja operatiiviset kulut koskien ennen 31.12.2020 valmistuneita kohteita rakennusten hankinnan ja omistamisen (7.7.) osalta. Laskemme näiden tunnuslukujen mukaiset osuudet kyseisistä kohteista, jotka täyttävät edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen ja jotka ovat olleet omistuksessaamme 2022.

	Konserni yhteensä (M€)	Taksonomiatekijöiden kelpoisuus (%)	31.12.2020 jälkeen valmistuneet (%)	31.12.2020 tai sitä ennen valmistuneet (%)	31.12.2020 tai sitä ennen valmistuneista taksonomian mukaista (%)**
Liikevaihto	413,3	100 %	6	94	21
Operatiiviset kulut*	137,1	100 %	4	96	16

* Sisältää ylläpitokulut, korjaukset, luottotappiot, vuokrat ja ulkoiset vastikkeet. Ei sisällä IFRS 16 Vuokrasopimuksien aktivointia.

**Ilmastoriskikartoituksia ei ole toteutettu. Huomioitu ainoastaan energiatehokkuusvaatimus.

Vastuullisuuden johtamisen keskeiset periaatteet

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

Vastuullisuustyötämme ohjaavat strategiamme, arvomme, toimintaperiaatteemme sekä vastuullisuusohjelmamme. Toimintaperiaatteitamme ovat hyvä hallintotapa, liiketoimintaperiaatteet, henkilöstö- ja tietoturvalaki, toimittajien toimintaperiaatteet ja hyvä vuokratapa. Hallinto- ja ohjausjärjestelmän toimivuuden seuranta varten Kojamolla on käytössään ilmoitusmenettely (Whistleblowing), jonka avulla sekä yhtiön ulkoiset sidosryhmät että työntekijät voivat ilmoittaa finanssimarkkinoita koskevien säännösten ja määräysten rikkomisesta tai rikkomisen epäilyistä sekä toiminnasta, jotka liittyvät Kojamon toiminnassa hyvään hallintotapaan ja liiketoimintaperiaatteisiin kohdistuviin väärinkäytöksiin tai väärinkäytösten epäilyihin. Tar-

kempia tietoja hallintokäytännöistämme on julkaistu selvityksessä hallinto- ja ohjausjärjestelmästä sekä palkitsemisraportissa.

Olemme määrittäneet seuraavat vastuullisuuden johtamiskäytännöt:

- Yhtiön hallitus tekee vastuullisuutta koskevat strategiset linjat ja päätökset
- Toimitusjohtaja vastaa hallituksen linjausten toimeenpanosta ja valvoo konsernin johtoryhmän avustuksella hallituksen päätösten mukaisesti vastuullisuuden toteutumista osana liiketoimintaa
- Johtoryhmätasolla vastuullisuusasioista vastaa omistamisesta ja sijoittamisesta vastaava liiketoimintajohtaja
- Vastuullisuuspäällikkö vastaa yhtiön vastuullisuusasioista ja niiden kehityksestä, vastuullisuusraportoinnista sekä tukee yhtiön liiketoimintayksiköitä vastuullisuuskysymysten asiantuntijana. Vastuullisuuspäällikkö raportoi omistamisesta ja sijoittamisesta vastaavalle liiketoimintajohtajalle
- Liiketoimintajohtajat huolehtivat omiin vastuualueisiinsa liittyvistä toimista vastuullisuusohjelman toimeenpanossa.



Vastuullisuustavoitteet kuuluvat olennaisena osana liiketoimintojemme toimintasuunnitelmiin ja 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.

Vastuullisuusohjelma

Vastuullisuusohjelmamme perustuu vastuullisuuden olennaisuusmäärittelyyn ja kattaa toimintamme niin ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun kuin taloudellisenkin vastuun osalta. Vastuullisuusohjelmamme avulla tuotamme lisäarvoa liiketoimintallemme, tehostamme riskienhallintaamme integroimalla vastuullisuusnäkökohdat yhä tiiviimmin osaksi toimintaamme sekä vahvistamme sidosryhmäyhteistyötä. Vastuullisuusohjelma

ulottuu läpi liiketoimintojen ja ohjelmalla ohjaamme ja kehitämme vastuullisuustyötämme systemaattisesti olennaisena osana liiketoimintaamme.

Vastuullisuusohjelmamme asettaa painopisteet, pitkän ja lyhyen aikavälin tavoitteet sekä suorituskyvyn mittarit vastuullisuustyöllemme.

Vuoden 2022 aikana olemme jatkaneet vastuullisuusohjelman tavoitteiden ja mittareiden integrointia liiketoimintaamme ja prosesseihimme.

Olemme vastuullisuusohjelmassamme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin.

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

	Kestävien kaupunkien rakentaja	Paras asiakaskokemus	Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	Vastuullinen yrityskansalainen	Vastuullisuuden tukipilarit
Tärkeimmät politiikat, periaatteet, sitoumukset ja ohjelmat	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet Kiinteistöalan vapaaehtoinen energiatehokkuussopimus vuosille 2017–2025 WWF Green Office Due diligence investointipäätöksissä 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet Asiakkaan silmin-ohjelma 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet Vastuullinen työnantaja Vastuullinen kesäduuni Henkilöstöpolitiikka Yhdenvertaisuus ja tasa-arvosuunnitelma Työehtosopimukset 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet Toimittajien toimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet Hallinnointikoodi Whistleblowing -ilmoitusmenettely Vastuu Group Oy:n luotettava kumppani -palvelu Tietoturva-politiikka Riskienhallinta Lumo-sponsorointi ja stipendiohjelma 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet Toimittajien toimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet GRI Standards Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines
Johtamistavan tehokkuuden arviointi	<ul style="list-style-type: none"> Whistleblowing -ilmoitusmenettely Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen ohjausryhmä ja raportointi 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 Verojalan jälki 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 rakennusratkaisuja, 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 kestävän kehityksen mukaista kaupunkiympäristöä.



töä. Vuokra-asuntotarjonnan lisääminen kasvukeskuksissa tukee kaupunkien elinvoimaa ja elinkeinoelämää sekä sitä kautta koko yhteiskunnan hyvinvointia.

Keskeiset tavoitteet

Liiketoimintamme merkittävin ympäristövaikutus on kiinteistöjen energiankulutus ja siitä aiheutuvat hiilidioksidipäästöt. Päättämme on käyttää energiaa mahdollisimman tehokkaasti tinkimättä asumisen laadusta ja olosuhteista.

Olemme asettaneet päätavoitteeksemme kiinteistökantamme hiilineutraalin energiankäytön vuoteen 2030 mennessä.

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).

Muut keskeisimmät Kestävien kaupunkien rakentaja – painopistealueeseen liittyvät tavoitteemme ja niissä edistyminen on esitetty alla olevassa taulukossa.

Tavoite	Mittari	Tulos 2022
Tähtäämme kiinteistökantamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä	<ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöportfolion hiilijalanjälki, t CO₂ Kiinteistöportfolion hiilijalanjälki, kg CO₂/asunto 	<div>38 695</div> <div>1,0</div>
Kiinteistökantamme kiinteistösähkö on 100 % hiilineutraalia	<ul style="list-style-type: none"> Uusiutuvan energian osuus kiinteistöportfolion energiankäytöstä, % Hiilineutraalin sähkön osuus kiinteistösähkön kulutuksesta, % 	<div>21,9</div> <div>100,0</div>
Kaikki omat uudishankkeemme, joiden suunnittelu on alkanut 2021, toteutetaan E-luvultaan ≤ 80	<ul style="list-style-type: none"> Rakenteilla olevat asunnot, joiden E-luku on ≤ 80, % 	100,0
Parannamme kiinteistöjemme jätteiden kierrätysastetta 55 %:iin vuoden 2023 loppuun mennessä	<ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöportfolion jätteiden kierrätysaste, % 	33,0
Investoimme kasvukeskuksiin, hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja palveluiden äärelle	<ul style="list-style-type: none"> Bruttoinvestoinnit kasvukeskuksiin, M€ Investoinnit kasvukeskuksiin, hyvien julkisten kulkuyhteyksien ääreen, % asunnoista 	<div>501,6</div> <div>100,0</div>

Kiinteistöjen pitkän elinkaaren vuoksi tärkeimmät ympäristövaikutuksemme liittyvät kiinteistöjemme käytönaikaiseen energiankulutukseen ja siitä aiheutuviin hiilidioksidipäästöihin. Tavoitteenamme on tarkoituksenmukainen ja tehokas energiankäyttö asumisviihtyvyydestä ja laadukkaista olosuhteista tinkimättä.

Olemme laatineet tiekartan kohti hiilineutraalia energiankäyttöä; tavoitteena on saavuttaa hiilineutraali energiankäyttö kiinteistöissämme vuoteen 2030 mennessä. Vuosittaiseksi päästövähennystavoitteeksemme olemme asettaneet koko portfolion vähintään neljän prosentin hiilidioksidipäästövähennyksen vuoden 2025 loppuun asti (mittarina kg CO₂/asunto). Vuonna 2022 ylitimme tavoitteen, kun asuntokohtainen päästövähennys oli -10 prosenttia. Kiinteistösalkun energiatehokkuuden parantamistoimilla on merkittävä vaikutus asuntokohtaisen hiilidioksidipäästön vähentämisessä.

Vuoden 2022 aikana investoimme kiinteistökantamme korjauksiin ja ajanmukaistamiseen yhteensä 52,7 (44,4) miljoonaa euroa. Käynnistimme vuoden 2022 aikana useita peruskorjaushankkeita, mm. Tampereella, Turussa, Oulussa, Jyväskylässä ja Helsingissä. Erinomaisten kulkuyhteyksien äärellä Helsingin Sörnäisissä sijaitseva Hämeentie 48 saneerattiin niin sisältä kuin ulkoa täyttämään tämän päivän asumistoiveet. Remontti valmistui huhtikuussa 2022. Energiatehokkuutta parannettiin vuoden aikana esimerkiksi uusimalla ilmanvaihdon puhaltimia,

kiinteistöjen energiankäytön optimoinnilla sekä lämmitysverkoston säätötoimenpiteillä.

Aloitimme vuonna 2022 seitsemän kohteen saneeraamisen kaukolämmöstä maalämpöön. Kohteiden saneeraukset valmistuvat vuoden 2023 aikana, ja tarkoitus on aloittaa seitsemän uuden kohteen maalämpösaneeraukset.

Kiinteistökantamme lämmityksessä käytetään 99-prosenttisesti kaukolämpöä, joka hankitaan paikallisilta kaukolämpöyhtiöiltä. 86 kiinteistön kaukolämpö oli raportointivuonna täysin uusiutuvilla ja hiilineutraaleilla energialähteillä tuotettua. Koko kiinteistökantamme kiinteistösähkö, eli yhteisten tilojen ja piha-alueiden sähkö, on tuotettu 100-prosenttisesti hiilineutraaleilla energialähteillä.

Hyödynnämme digitalisaation tuomia ratkaisuja myös kiinteistöjemme ylläpidossa ja esimerkiksi ohjaamme yli 29 000 asunnon lämmitystä optimointijärjestelmän avulla. Järjestelmä optimoi energiankulutusta hyödyntämällä ohjauksessa niin huoneistojen lämpötilamittaustietoja, sääennustedataa kuin talokohtaisesti opittua energiankäyttöprofiilia. Lisäksi lähes kaikki kiinteistömme on liitetty energian- ja vedenkulutuksen etävalvontajärjestelmään. Tämä mahdollistaa nopean reagoinnin ja korjaustoimenpiteen esimerkiksi vuototilanteessa.



Kiinteistökantamme jätteiden kierrätysaste vuonna 2022 oli 33,0 % (38,0 %). Jätteiden kokonaismäärä kuitenkin laski hie-
man edellisvuodesta -0,2.

Paras asiakaskokemus

Haluamme tarjota asiakkaillemme parhaan asumisen asiakas-
kokemuksen. Haluamme luoda turvallisia ja viihtyisiä koteja,
jotka tarjoavat asiakkaillemme yhteisöllisyyttä, vastuullista asu-
mista sekä elämää helpottavia palveluita. Yhteistyö asiak-
kaidemme kanssa on keskeistä paremman kaupunkiasumisen
luomisessa.

Keskeisen tavoitteet

Pää tavoitteinamme ovat tyytyväinen asukas ja suositte-
luhaluk-
kuuden (NPS) kasvattaminen. Mittaamme asiakastytyv-
syyttä nettosuositteluindeksillä (NPS), jota mittaamme asiakas-
polun eri vaiheissa. Tavoittelemme indeksissä 40:n tasoa. Ta-
voiteenamme on myös, että Lumo-verkkokauppa on helpoin
tapa vuokrata koti. Lisäksi tähtäämme siihen, että Lumo-palve-
lut tuottavat lisäarvoa asumiseen.

Muut keskeisimmät Paras asiakaskokemus – painopistealuee-
seen liittyvät tavoitteemme ja niissä edistyminen on esitetty
alla olevassa taulukossa.

Tavoite	Mittari	Tulos 2022
Vuoden 2023 loppuun mennessä kotitalouksistamme 90 % hyödyntää MyLumo -palvelua	• Osuus kotitalouksista, jotka hyödyntävät MyLumo -palvelua, %	82,0
Parannamme kiinteistöjemme jätteiden kierrätysastetta 55 %:iin vuoden 2023 loppuun mennessä	• Kiinteistöportfolion jätteiden kierrätysaste, %	33,0
Edistämme asumisen yhteisöllisyyttä esimerkiksi aktiivis- ten Lumo-tiimien avulla	• Lumo-tiimien lukumäärä	396,0
Vuoden 2025 loppuun mennessä kaikissa kiinteistöis- sämme on mahdollisuus yhteiskäyttökulkuneuvoon	• Osuus kiinteistöistä, joissa mahdollisuus yhteiskäyttökulkuneuvoon, %	100 %

My Lumo on digitaalinen alusta, jonka kautta asukkaamme voi-
vat hoitaa asumiseensa liittyviä asioita ja ostaa arkea helpotta-
via palveluita. Personoituun käyttäjäkokemukseen nojaava pal-
velu on käytössä 82 prosentilla asukkaistamme. Kehitämme
asukkaidemme saatavilla olevia digitaalisia palveluja vauhdilla,
ja hyödynsimme vuoden aikana kehitystyössä käyttäjälähtöi-
sen suunnittelun menetelmiä, kuten käytettävyydestaustuksia
sekä asukashaastatteluja ja -kyselyjä. Palvelujen saavutetta-
vuutta ja palvelukokemuksen sujuvuutta on vuoden aikana pa-
rannettu visuaalisin keinoin ja kielivalintoja lisäämällä. Asioin-
nin ohjeistuksia on saatavilla tarpeen mukaan jopa 11 eri kie-
lellä, joista uusimpana ovat ukrainankieliset versiot.

Kestävän kehityksen arvot näkyvät myös My Lumo -palvelun
kauppapaikalla, josta asukkaat voivat hankkia erilaisia asumi-
seen liittyviä lisäpalveluja, kuten kotisiivousta tai muuttopalve-
lujä. Kauppapaikan palveluntarjoajien valinnassa korostuvat
vastuullisuuskriteerit, ja kuluneen vuoden aikana olemme kas-
vattaneet paikallisten toimijoiden palvelujen määrää, kannus-
taen näin pienempiä toimittajia kasvuun.

Rakennamme kaikki Lumo-kodit hyvien julkisten kulkuyhteyk-
sien ja monipuolisten palveluiden äärelle. Kodin sijainti mah-
dollistaa vastuullisemmat elämäntavat, joita haluamme tukea
tarjoamalla asukkaidemme käyttöön yhteiskäyttöautoja ja -pyö-
riä. Kaikilla Lumo-kotien asukkaillamme on mahdollisuus yh-
teiskäyttöautoon. Pääkaupunkiseudulla Lumo-asukkaat ovat
voineet noutaa verkkokauppaostoksensa talon yhteisistä ti-
loista jo muutaman vuoden ajan.

Vuoden 2022 NPS oli 45. Vuoden aikana suositte-
luhaluk-
kuudessa on näkynyt positiivista kehitystä, johon ovat vaikuttaneet
muun muassa palveluallisuuden parantuminen yhteydenottojen
käsittelyn nopeutuessa sekä uusien vastuullista asumista edis-

tävien palvelujen kehittäminen. Kokonais-NPS:n parantumi-
seen on vaikuttanut myös mittauksen muutos, jossa NPS
mittaukseen on otettu mukaan koko asiakkaan elinkaari ja
kaikki palvelukanavat.

Lumo-kodit on asettanut tavoitteeksi nostaa jätteiden kierrä-
sastetta 38 prosentista (2021) 55 prosenttiin vuoden 2023 lop-
puun mennessä. Lumo-kodeissa asukkaiden jätteiden lajittelua
tuetaan asianmukaisilla jätetiloilla sekä selkeällä ohjeistuksella
ja aktiivisella viestinnällä.

Viestimme asukkaille vastuullisuusteemoista aktiivisesti koko
vuoden ajan. Asukasviestinnän keskiössä olivat energiatehok-
kuuden parantamiseen ja sähkön säästämiseen tähtäävät toi-
menpiteet, kun Kojamo osallistui valtakunnalliseen Astetta
alemmas -kampanjaan. Kannustimme Lumo-kotien asukkaita
tekemään nopeavaikutteisia, käytännön energiansäästötoimia
sekä panostimme asukkaiden keskuudessa suosiota nostatta-
neeseen sähkökatkoviestintään.

Kasvatimme kuluneena vuonna vastuullisen asumisen palvelu-
valikoimaamme Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkeksi -lisäpalve-
lulla. Lumo-asukkaille suunnattu lämmityksen hiilijalanjäljen
hyvittämismahdollisuus on yksi työkalu koko arvoketjumme il-
mastovaikutusten hallintaan. Samalla lanseerasimme digitaali-
sen Hiilijalanjälkitestin, jonka avulla asukkaamme voivat arvi-
oida elämäntapansa kestävyyttä. Testiin osallistuttuaan asuk-
kaat saavat tuloksena räätälöityjä vinkkejä kestävämpään asu-
miseen ja elämään.

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Yrityskulttuurimme varmistaa yhtiön strategian ja tavoitteiden
toteutumisen, ja tavoitteinamme on kehittää sitä strategiamme



mukaisesti. Yrityskulttuurimme perustana ovat Kojamon yhteiset arvot: Ilo palvella, Hinku onnistua ja Rohkeus uudistaa.

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.

Henkilöstömme yhdenvertaisuus ja tasa-arvoinen kohtelu on syvällä Kojamon rakenteissa. Sukupuolten tasa-arvo näkyy vahvasti kaikilla organisaation tasoilla aina hallituksesta asti. Edistämme tasa-arvoa aina rekrytoinnista alkaen, ja hyödynnämme lähes kaikissa ulkoisissa rekrytoinneissamme anonyymiä rekrytointia.

Kojamossa noudatetaan paikallista yrityskohtaista 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

Tavoite	Mittari	Tulos 2022
Henkilöstötutkimuksen kokonaistulos		3,96/5
Henkilöstön suosittelemuus	• eNPS	16
	• eNPS uudet työntekijät	75
Edistämme henkilöstömme sukupuolten välistä tasa-arvoa. Kaikissa toiminnoissa ja tehtävissä noudatetaan yhdenvertaisia ja tasa-arvoisia toimintamalleja	• Sukupuolijakauma (koko henkilöstö, esihenkilöt, johto, hallitus), naiset/miehet	Koko henkilöstö: 60 / 40 Esihenkilöt: 48 / 52 Johto: 50 / 50 Hallitus: 29 / 71
Nolla tapaturmaa	• Tapaturmataajuus	11,3
Nollatoleranssi häirintään ja epäasialliseen käytökseen	• Saadut ilmoitukset Whistleblowing -ilmoituskanavan kautta, lkm	0

Käynnistimme vuonna 2022 Innosta ja uudistu -koulutussarjan, joka kannustaa muutoksykykytyteen. Innostu ja uudistu -koulutuksissa saimme uusia oivalluksia mm. tiedolla johtamisesta, tekoälyn hyödyntämisestä sekä moderneista oppimisen tavoista. Suuri osa koulutuksistamme on tehtäväkohtaisia, ja esimerkiksi isännöinnissä on rakennettu yhdessä isännöitsijän pelikirjaa verkkokoulutusmuotoon. Asiakaspalvelussa koulutusten teemana on ollut asiakaspalvelu ja vuorovaikutustaidot haastavissa tilanteissa, ja myynnissä on treenattu muun muassa oman työn johtamista sekä asiakkaiden tarpeiden kartoittamista.

Yhteinen tapa johtaa näkyy henkilöstötyytyväisyystutkimuksessa. Edellisvuoden tapaan esihenkilötyön osa-alue nousi palautteiden perusteella koko tutkimuksen vahvimaksi teemaksi. Myös strategian ymmärtäminen ja omien tavoitteiden selkeys sai kiitosta. Avoimissa kommentteissa Kojamon yrityskulttuuria kuvailtiin avoimeksi, innostavaksi ja rohkeaksi, ja uusien ihmisten on helppo tulla kojamolaisien joukkoon. Kehityskohteeksi nousi sisäinen viestintä, jonka vahvistamiseksi luodaan uusia toimintamalleja vuonna 2023. Henkilöstötyytyväisyystutkimuksen tulos oli erittäin hyvä, vaikka kokonaiskeskiarvo hieman laski edellisvuodesta ollen 3,96/5. Kyselyyn vastasi 79,0 % henkilöstöstämme.

Uudet kojamolaiset ovat tyytyväisiä saamaansa perehdytykseen ja työaloituksen prosesseihin. Mittarina käytetään eNPS:ää, ja kysely tehdään noin kahden kuukauden kuluttua töiden aloittamisesta. Vuonna 2022 uusien kojomolaisten eNPS oli 75.

Vaikka pandemiatilanne ei vielä kukaan helpottunut, sairauspoissaolojen määrä pysyi varsin alhaisena. Erityisesti pitkien sairauslomien osuus väheni merkittävästi aiemmista vuosista. Uutena työterveyshuollon palveluna saataville tuli Mielen chat ja sparripalvelu, joka tarjoaa matalan kynnyksen keskustelua apua hankalissa työelämän tilanteissa.

Vastuullinen yrityskansalaisuus

Liiketoiminnallamme on useita suoria ja välillisiä vaikutuksia ympäröivään yhteiskuntaan. Liiketoimintaperiaatteet henkilöstölle on ohjeistus toimintatavoistamme, joiden perusteella toimimme vuorovaikutuksessa sidosryhmiemme, yhteiskunnan ja ympäristön kanssa. Kaikkien kojamolaisien tulee tuntea liiketoimintaperiaatteet sekä toimia näiden mukaisesti vastuullisesti ja läpinäkyvästi. Edellytämme vastuullista toimintaa myös kaikilta kumppaneiltamme. Hankintojen vastuullisuutta ohjaavat



toimintaperiaatteet toimittajille, jotka ovat osa kaikkia uusia kumppanisopimuksiamme.

Noudatamme hankinnoissamme tilaajavastuulain asettamia velvoitteita ja edellytämme, että kanssamme vakinaisessa liikesuhteessa ja hankintaketjussa olevat toimijat sitoutuvat siihen ja toimittajien toimintaperiaatteisiimme. Edellytämme, että korjausrakentamisessa, uudistuotannossa ja kiinteistöjen ylläpitotoiminnassa koko hankintaketju noudattaa työturvallisuutta koskevia säännöksiä, on liittynyt tilaajavastuu.fi -palveluun, hoitaa lakisääteiset yhteiskunnalliset velvoitteensa sekä sitoutuu kestävän kehityksen mukaiseen toimintaan.

Kojamo on merkittävä veronmaksaja, joka maksaa kaikki veronsa Suomeen. Työllistävää vaikutuksemme ulottuu oman toimintamme lisäksi muun muassa rakennuttamisen, korjaustöiden, kiinteistöhoitoon ja siivouksen kumppanuuksiin. Turvaamme tulevaisuuden toimintaedellytyksiämme hallitsemalla riskejä yhteistyöverkostossamme, huolehtimalla asuntojemme kunnosta ja hyvistä vuokrasuhteista sekä innovoimalla uusia palveluja.

Tietosuoja ja -turvallisuus

Kojamolle kertyy henkilötietoja useista eri lähteistä, henkilö- ja yritysasiakkaista, yhteistyökumppaneista, sidosryhmistä ja toi-

mittajista, 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.

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

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.

Tavoite	Mittari	Tulos 2022
Nollatoleranssi harmaalle taloudelle	• Ilmoitukset Whistleblowing -ilmoituskanavan kautta, kpl	0
Rakennustyömaiden korkean työturvallisuustason säilyttäminen: TR-mittarin tavoite > 90	• TR-mittari	96
Nollatoleranssi tietosuojarikkomusten suhteen	• Tietosuojarikkomukset tai niiden epäilyt, kpl	0

Keskeiset tavoitteet

Kojamon arvoihin perustuvat liiketoimintaperiaatteet ovat toimintatapojemme perusta ja ne koskevat jokaista kojamolaisista. Huolehdimme liiketoimintaperiaatteiden noudattamisesta muun muassa koulutuksella ja olemme liittäneet periaatteisiin liittyvän videomuotoisen koulutuksen osaksi uusien työntekijöiden perehdytysohjelmaa. Rohkaisemme henkilöstöä ilmoittamaan kaikki epäilyt väärinkäytöksistä ja liiketoimintaperiaatteiden rikkomuksista sekä kääntymään epäselvyyksissä matalalla kynnyksellä vastuuhenkilöiden puoleen. Kojamolla on käytössä myös whistleblowing-kanava, jonka kautta henkilöstö, yhteistyökumppanit ja muut sidosryhmät voivat luottamuksellisesti ilmoittaa mahdollisesti havaitsemistaan epäkohdista joko omalla nimellä tai täysin anonyymisti. Ilmoituskanava täyttää uuden ilmoittajansuojelulain vaatimukset. Vuoden 2022 aikana emme saaneet ilmoituksia ilmoituskanavaan.

Hankintamme vastuullisuutta ohjaavat Kojamon liiketoimintaperiaatteet, Tilaajavastuulain noudattaminen sekä Kojamon muut hankintaperiaatteet ja -ohjeistukset. Edellytämme kaikilta kumppaneiltamme ja alihankkijoiltamme lakien ja määräysten noudattamista, liittymistä Vastuu Group Oy:n Luotettava kumppani -palveluun sekä tähän liittyvää raportointia koko sopimuksen voimassaolon ajan. Toimittajien liiketoimintaperiaatteet ovat osana kaikkia uusia kumppanuussopimuksiamme. Seuraamme korkean työturvallisuustason varmistamiseksi myös

rakennuskohteiden työturvallisuutta työmaiden työolosuhdemittarin (TR-mittarin) avulla. Tavoitearvomme mittarille on yli 90 ja toteuma vuodelta 2022 oli 96.

Kuluneen vuoden aikana päivitimme hankintaohjeet ja lisäksi loimme erilliset hankintaohjeet rakennuttamiseen, tietoteknisiin hankintoihin ja kiinteistöpalveluihin. Kaikille hankintoja tekeville on pitkin kulunutta vuotta järjestetty koulutusta muun muassa sopimusliitteistä ja tietosuojan huomioimisesta.

Kojamolla henkilöstön tietosuoja- ja tietoturvaosaamiseen on panostettu enenevässä määrin viime vuosien aikana. Digitaalista oppimisympäristöämme, joka tarjoaa niin perustietämystä kuin työtehtäväkohtaista koulutusta tietosuoja-asioista, uudistetaan parhaillaan. Koulutuksen rinnalla toimivat kattavat ja selkeät tietosuojaohjeistukset. Eri työtehtäviä tekeville on omat käytännönläheiset koulutukset ja ohjeistukset, jotka yhdessä auttavat hahmottamaan omaan tehtävään liittyviä tietosuojakäytäntöjä. Tavoitteenamme on, että kaikki kojamolaiset suorittavat vuosittain oppimisympäristön tietosuojakoulutuksen ja saavutimme vuoden 2022 tavoitteemme 99 prosenttisesti.

Määrätietoinen työ sen varmistamiseksi, että esimerkiksi henkilötietojen siirtäminen on turvallista sekä asiakkaillemme että omalle toiminnallemme, on ollut kuluneen vuoden aikana Kojamolle koko organisaation laajuinen ponnistus. Henkilötietojen käsittelyyn liittyvien sisäisten prosessien ja hallintomallien kehittäminen on ollut keskeinen osa tätä työtä.



täminen on sisältänyt muun muassa vastuualueiden kirkastamista, tietosuojaprosessien arvioimista ja selkeyttämistä sekä koko henkilöstön ymmärryksen kasvattamista. Alkuvuodesta 2022 Kojamolla aloittivat toimintansa erityiset tietosuojaryhmät, jotka muodostuvat operatiivisesta tietosuojaryhmästä sekä liiketoimintayksikkökohtaisista tietosuojaryhmistä. Lisäsimme henkilöstön tietosuojatietoisuutta myös säännöllisillä muistutuksilla ja tietoisuuksilla. Lisäksi tietosuojatyömme täydentyi vuoden aikana uudella aktiviteetilla, kumppaniauditoinnilla.

Vuoden aikana kehitimme asiakasviestintäämme tietosuojaoikeuksista; paransimme ohjeistustemme ymmärrettävyyttä ja ostimme tärkeimmät asiat helposti löydettävänä heti Tietosuoja-sivuston alkuun. Lisäsimme viestintäämme myös esimerkiksi älytoimintojen, kuten kulunhallintajärjestelmän, keräämästä tiedosta.

Vastuullisuusriskit

Kojamon keskeisimmät vastuullisuuteen liittyvät riskit liittyvät ilmastomuutokseen. Näitä riskejä ja niihin liittyvää riskienhallintaprosessia on kuvattu tarkemmin vuosikertomuksen vastuullisuusosiossa.

Kojamon merkittävimmät strategiset riskit ja niiden hallinta

Kojamon riskienhallinnan perustana ovat riskienhallintapolitiikka ja rahoituspolitiikka, hyvä hallintotapa ja liiketoimintaperiaatteet sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin kuuluva riskikartoitus, joka viimeksi päivitettiin joulukuussa 2022. 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	SEURAUKSET
Strategiset riskit		
Pääoman saatavuus heikkenee	<ul style="list-style-type: none"> Pankkisääntelyn ja/tai kotimaisen tai kansainvälisen taloustilanteen johdosta rahoituksen saatavuus heikkenee Markkinahäiriöt 	<ul style="list-style-type: none"> Investointien rahoitus vaikeutuu Erääntyvien lainojen uudelleenrahoitus vaikeutuu Hidastaa investointeja ja liiketoiminnan kasvua Heikentää korjaustoiminnan edellytyksiä
Asuntojen arvojen lasku kasvukeskustuksissa	<ul style="list-style-type: none"> Heikosta taloudellisesta tilanteesta tai inflaatiosta ja korkojen noususta johtuen asuntokaupan sekä portfoliokauppojen volyymit laskevat ja asuntojen hinnat laskevat sekä tuottovaatimukset nousevat 	<ul style="list-style-type: none"> Omavaraisuusaste heikkenee Hidastaa investointeja ja liiketoiminnan kasvua
Asuntojen vuokraaminen vaikeutuu lisääntyneen vuokra-asuntotarjonnan	<ul style="list-style-type: none"> Investoinnit uusiin vuokra-asuntoihin Yhteiskunnan ja kaupunkien toimenpiteillä ei saada oikeantyyppisiä asuntoja Kohteen vuokrat hinnoitellaan yli alueen vuokrahintatason 	<ul style="list-style-type: none"> Vaikeuttaa taloudellisen tuloksen saavuttamista
Asumis- ja vuokralainsäädännön uudistuminen	<ul style="list-style-type: none"> Yleisen asumisen tai erityisesti vuokralainsäädännön muutokset Asumistukijärjestelmän merkittävät muutokset Vuokraa ja vuokrausta koskevat rajoitukset 	<ul style="list-style-type: none"> Kannattavuuden heikkeneminen
Vuokra-asuntojen kysyntä heikkenee	<ul style="list-style-type: none"> Kaupungistumiskehityksen jatkuminen Segregaatio toimintapaikkakuntien sisällä Omistusasumisen suosio kasvaa nykyisestä Pandemian vaikutusten seuraukset 	<ul style="list-style-type: none"> Taloudellinen tulos heikentyy Strategisia kasvutavoitteita ei saavuteta
Ei saada riittävästi investointihankkeita käyntiin	<ul style="list-style-type: none"> Rakennuskustannustason nousu Hankkeiden riskit arvioidaan virheellisesti Ei saada tarjouksia, rajalliset resurssit allokoituvat parempikatteisiin hankkeisiin Tuottovaatimusten nousu 	<ul style="list-style-type: none"> Strategisia kasvutavoitteita ei saavuteta
Profiloituminen	<ul style="list-style-type: none"> Kojamon ja Lumon brändit eivät vahvistu tavoitteen mukaisesti Ei lunasteta brändilupausta Tarjoama ei puhuttele kohderyhmää Ei onnistuta vastuullisuuden vaatimusten täyttämisessä 	<ul style="list-style-type: none"> Negatiivinen mediajulkisuus Asiakasmenetykset Tavoiteltujen hyötyjen menetykset Mielikuva Lumo-vuokra-asuntojen houkuttelevuudesta ja hinta-laatu -suhteesta kärsii, mikä vaikuttaisi Lumo-liiketoimintaan ja pörssiyrityksen profiiliin kielteisesti
Kansantalous ei kasva	<ul style="list-style-type: none"> Kansainvälinen taloussuhdanne heikkenee lisää Kansainväliset rahoitusmarkkinat vaikeuksissa Pandemiat 	<ul style="list-style-type: none"> Asukkaiden maksukyky heikkenee, joka vaikuttaa taloudelliseen tulokseen (vajaa-käytön lisääntyminen) Investointien rahoitus vaikeutuu ja estää liiketoiminnan kasvua
Palvelujen sopivuus	<ul style="list-style-type: none"> Ei tunnisteta asiakassegmenttien tarpeita Asiakassegmentoinnin määrittelyssä ei onnistuta Palveluille ei löydy kysyntää 	<ul style="list-style-type: none"> Kassavirta heikkenee Taloudellinen tulos heikkenee Kyky luoda asiakaspitoa heikkenee
Ei pystytä hyödyntämään digitalisuuden tuomia mahdollisuuksia	<ul style="list-style-type: none"> Ei saada kotiutettua digitaalisuuden mahdollistamia hyötyjä Ei onnistuta palvelujen kaupallistamisessa Ei saada yhteistyökumppaneita mukaan kehittämään palveluja Organisaation kyvykkyydet/toimintatapa eivät vastaa digitalisaation vaatimuksia Nykyiset teknologiaratkaisut eivät tue digitaalista kehittämistä 	<ul style="list-style-type: none"> Vaikeuttaa taloudellisen tuloksen saavuttamista Asiakasmenetykset Tavoiteltujen hyötyjen menetykset Osaavan henkilöstön rekrytointi ja työnantajamaine heikkenee Edelläkävijäposition menettäminen Strategian implementointi hidastuu
RISKI	RISKIN SYYT	HALLINTAKEINO
Liiketoimintaympäristön riskit		
Rakentamisen energiatehokkuuden ja muun yhtiötä koskevan lainsäädännön muutokset	<ul style="list-style-type: none"> Uudet määräykset, rakentamista yleisesti ja energia- ja hiilipäästöjä erityisesti koskevien määräysten muuttuminen yhtiön toimintaedellytyksiin ja kannattavuuteen vaikuttaen 	<ul style="list-style-type: none"> Aktiivinen vaikuttaminen lainsäädäntömuutoksiin, varaudutaan hyvissä ajoin muutoksiin ja niiden tuomiin vaatimuksiin Ennakoiva valmistautuminen lainsäädännön muutoksiin (prosessien auditointi) Vastuuhenkilöt, prosessit Oman asiantuntemuksen kehittämiseksi ja ylläpitämiseksi osallistutaan aktiivisesti lainsäädännön ja rakennusmääräysten muutosten valmisteluun (mm. RAKLIN ja YM:n työryhmät) Henkilöstön koulutus



Ulkoisen tai sisäisen tahon aiheuttama taloudellinen väärinkäytös	<ul style="list-style-type: none"> Vaarallisia työyhdistelmiä ei ole tunnistettu Puuttuvat tai riittämättömät valvontakontrollit Henkilöillä liian vahvat käyttöoikeudet järjestelmiin Riittämätön ja puutteellinen valvonta työn valvonassa tai laskujen tarkastuksen yhteydessä Puutteellinen tai epäselvä tilaus tai toimeksianto Puutteelliset asiakirjat Huijauslaskut 	<ul style="list-style-type: none"> Ohjeistus, riittävä sisäinen valvonta ja seuranta Varmistetaan kontrollien toimivuus (esim. järjestelmäkontrollit - laskujen hyväksymisessä) Toimintamallien auditoinnit tai sisäisen tarkastuksen kohdistaminen henkilöiden vastualueeseen Controller-toiminnoilla varmistetaan, että esimiehillä on käytössä riittävät valvontatyökalut poikkeamien tunnistamisessa Varmistetaan että hankinta ja seuranta-järjestelmiä käytetään täysipainoisesti sekä varmistetaan vastuuhenkilöiden vararesurssiohjeet poikkeustilanteiden osalta
Taloudelliset riskit		
Pääoman saatavuus heikkenee	<ul style="list-style-type: none"> Pankkisääntelyn ja/tai kotimaisen tai kansainvälisen taloustilanteen taikka pääomavelkamarkkinoiden johdosta rahoituksen saatavuus heikkenee Markkinahäiriöt, oman pääoman saatavuus, ympäristöolosuhteiden muutokset rahoitusmarkkinoilla Oman pääoman puute 	<ul style="list-style-type: none"> Jälleenrahoitusriskiä pyritään pienentämään hajauttamalla rahoitussalkku rahoituslähteiden, -instrumenttien ja rahoituksen maturiteettien osalta sekä säilyttämällä vahva taserakenne
Markkinakorot nousevat	<ul style="list-style-type: none"> Merkittävät muutokset markkinakoroissa ja/tai korkomarginaaleissa sekä spreadeissa Muutokset voivat aiheutua markkinoista tai inflaation kiihtymisestä 	<ul style="list-style-type: none"> Lainasalkkuun kohdistuvaa korkoriskiä hallinnoidaan hajauttamalla lainat kiinteä- ja vaihtuvakorkoihin, eri koronuuđistamisjaksoilla sekä korkojohdannaisten avulla. Kojamo-konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti tavoiteltu suojausaste on 50 - 100 %
Liiketoimintaan liittyvät riskit		
Ei saada käyntiin riittävästi investointihankkeita	<ul style="list-style-type: none"> Rakennuskustannustason nousu Hankkeiden riskit arvioidaan virheellisesti tai virheelliset tuottolaskennan parametrit Ei saada tarjouksia, rajalliset resurssit allokoituvat parempikatteisiin hankkeisiin Rakentamisen ja muun lainsäädännön muutokset Tonttien hankinta 	<ul style="list-style-type: none"> Suunnittelunohjaus Tonttihankinnan tehostaminen Hankekehityksen tehokkuuden varmistaminen (kaavan laatu ja läpimenoaika) Suunnitelmien tehokkuuden varmistaminen Hankekehityksen tehokkuuden varmistaminen Yhteistyö kumppaneiden kanssa Tuottotason oikeellisuuden varmistaminen
Tietoturvat	<ul style="list-style-type: none"> Puutteelliset kontrollit ja riittämätön valvonta Tietoturvaohjeiden noudattamatta jättäminen Puutteet teknisessä tai hallinnollisessa tietoturvassa Tietojen kalasteleminen (phishing) Tietojen kopiointi ja niiden myynti Tietojen säilyttäminen lukitsemattomassa tilassa Kyber-hyökkäykset 	<ul style="list-style-type: none"> Ohjeistus tietoturva-asioihin ja seuranta, että ohjeistusta noudatetaan Huolehditaan ohjelmallisesta ja teknisestä suojauksesta massatietovuotojen välttämiseksi Ohjeistetaan ja valvotaan että henkilötietoja käsitellään Kojamon ohjeiden mukaisesti Systemaattiset tietosuojauđ-auditoinnit. Riittävät kontrollit ja niiden toimivuuksien varmistaminen Yhteistyö kumppaneiden kanssa Kyber-vakuutus
Ilmastonmuutoksen aiheuttamat fyysiset riskit: Äärisääilmiöt aiheuttavat vahinkoa kiinteistöille, asunnoille ja piha- ja parkkialueille	<ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöjen arvon lasku riskialueilla Vuokratulojen menetys riskialueilla Kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu Kiinteistöjen korjauskustannusten kasvu Asuntojen lämpötilojen säätöjen epäonnistuminen ja asukkaiden vaihtuvuuden lisääntyminen Jätetään hyödyntämättä mahdollisuus saavuttaa edistyksellisellä ja ennakoivalla toiminnalla edelläkävijyys, kilpailuetu ja markkina-asema vastuullisena toimijana 	<ul style="list-style-type: none"> Tulvariskialueiden kartoitus osana DD-prosessia Osana uudishankkeiden investointipäätösesitystä selvitetään kohteen mahdollinen sijainti tulvariskialueella ja tarvittavat toimenpiteet Ylläpito-ohjauksessa äärisääilmiöiden huomiointi Vakuutusasiat kunnossa äärisääilmiöiden tuomien vahinkojen varalta Leanheat-hallinta asuntojen lämpötilojen säätämisessä todellisen ulkolämpötilan



		<p>muutosten mukaisesti ja tätä kautta asukastytyvyyden lisääminen</p> <ul style="list-style-type: none"> Vastuullisuusohjelma
Ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit liittyen vähähiiliseen yhteiskuntaan siirtymiseen (teknologiset riskit, markkinariskit)	<ul style="list-style-type: none"> Lisääntyvät investointikustannukset energiatehokkaaseen ja vähähiiliseen rakentamiseen siirtymisessä sekä uudisrakentamisessa että korjausrakentamisessa, johtuen kiristyvistä säädöksistä Vähähiilisten ja energiatehokkaiden asuntojen kysyntä kasvaa Riippuvuus kaukolämpöyhtiöiden energiantuotannon vähähiilisydestä korostuu, kaukolämmön hintakehityksen merkitys korostuu Päästökauppa laajenee kiinteistö- ja rakennusalaan aiheuttaen kuluskin 	<ul style="list-style-type: none"> EU ja kansallisen lainsäädännön kehityksen aktiivinen seuranta (EU Taksonomia, MRL uudistus) Vastuullisuusohjelman ja hiilineutraalin energiankäytön tiekartan edistäminen Uudisrakentamisen suunnittelussa kiristyvien vaatimusten huomiointi mahdollisimman varhaisessa vaiheessa
Yritys ei pysty varmistamaan, että se toimii vastuullisesti ilmaston, ympäristön, asukkaiden ja henkilöstön näkökulmasta	<ul style="list-style-type: none"> Yrityksellä ei ole riittäviä henkilöresursseja vastamaan yritysvastuun operatiivisesta toiminnasta ja sen käytäntöön viennistä Riittämätön määrittely, mitä vastuullisuusohjelmalla tarkoitetaan, eikä selkeitä tavoitteita Puutteellinen sisäinen ja ulkoinen viestintä Puuttuvat tai riittämättömät valvontakontrollit 	<ul style="list-style-type: none"> Hallinnointikoodi Vastuullisuusohjelma VAETS –Energiansäästöohjelma Toimintaperiaatteet ja henkilöstön koulutus periaatteisiin Henkilöstö- ja tietoturvapoliittikka Hankintaohjeet ja hyvä vuokratapa Lumo-sponsorointi- ja stipendiohjelma Hiilineutraalin energiakäytön tiekartta
Yrityksen toiminnan kannalta salaisista tietoa vuotaa julkisuuteen, asiakastiedon kerääminen ja siihen liittyvä tietosuojakäytäntö (GDPR, e-privacy) epäonnistuu	<ul style="list-style-type: none"> Salaisia tai arkaluonteisia asiakirjoja säilytetään vastoin ohjeita väärässä paikassa tai käyttöoikeuden vastaisesti Asiakastietoja käsitellään GDPR:n periaatteiden vastaisesti Asiakkaan GDPR takaamia oikeuksia ei noudateta Henkilötietojen käsittelyä ei suunnitella, sen riskejä arvioida tai osoitusvelvollisuutta kyetä toteuttamaan Käsittelytoimia ei kuvata prosessin mukaisesti ennen sopimusten allekirjoitusta 	<ul style="list-style-type: none"> Ohjeistus tietosuojaja- ja turva-asioihin ja seuranta, että ohjeistusta noudatetaan Tiedon elinkaaren ja riskien hallinta Prosessien / projektien organisointi ja vastuut ajan tasalla Käyttöoikeushallinta Jatkuvuussuunnitelmien ylläpito ja säännönmukainen harjoittelu Huolehditaan raportointi ja controller-toiminnan ajantasaisuudesta mahdollisten poikkeamien tunnistamisessa
Toiminta ei ole tehokasta, tehdään vääriä asioita tai asiat tehdään epäyhtenäisesti	<ul style="list-style-type: none"> Ei ole määritelty tai kuvattu toiminnan kannalta kriittisiä prosesseja Yleinen ymmärrys toiminnan tehokkuudesta, vastuista ja tehtävistä ei ole selvä Epäjohdonmukainen organisointi tai organisatiorakenne 	<ul style="list-style-type: none"> Esimiestyö, selkeät tehtäväkuvat ja vastuut, selkeät strategiasta johdetut mitattavat tavoitteet, keskeisten prosessien ja menettelytapojen määrittely Mitataan ja kehitetään omaa toimintatapa- ja kerätään ja analysoidaan asiakaspalautetta Huolehditaan riittävästä controller-toiminnasta yksiköiden suoritusten mittauksessa Asianmukainen henkilökohtaisten tavoitteiden asettaminen, priorisointi ja säännöllinen seuranta Oman toiminnan systemaattinen auditointimenettely

Turvallisuuteen liittyvät riskit

Kiinteistöihin kohdistuvat tulipalot, vesivahingot ja ilkivalta	<ul style="list-style-type: none"> Tulipalot ja vesivahingot Kiinteistön laitteistojen aiheuttamat laiteviat Vanhentuneet tai vialliset vesijohdot Rakennusvirheistä aiheutuvat vesi- tai palovahingot Sähkökatkojen vaikutukset 	<ul style="list-style-type: none"> Suunnitelmallinen ylläpito ja korjaustoiminta Toimintaohjeet ja mallit (VUKO) Asianmukainen ennaltaehkäisevä turvallisuustyö Kiinteistöjen vakuuttaminen – täysarvovakuutus
Henkilökuntaan kohdistuva fyysinen / henkinen väkivalta	<ul style="list-style-type: none"> Asiakkaan aggressiivinen käyttäytyminen Huume- ja päihdeongelmaiset asiakkaat Mielenterveysongelmat 	<ul style="list-style-type: none"> Tekniset turvallisuusjärjestelmät (kamerat ja hätäpainike) Asianmukainen ennaltaehkäisevä turvallisuustyö Turvallisuusohjeet Säännöllinen ja riittävä koulutus Vakuuttaminen
Henkilöihin kohdistuvat tapaturmat, esim. liukastumiset, leikkipaikat	<ul style="list-style-type: none"> Puutteellisesti hoidettu liukkaudentorjunta Puutteellisesti hoidettu lumien pudotukset/suojaukset Vialliset leikkivälineet Puutteelliset ohjeistukset ja riittämätön valvonta 	<ul style="list-style-type: none"> Selkeät vastuiden määrittelyt ylläpitoprosesseissa Asianmukainen ennaltaehkäisevä turvallisuustyö Turvallisuuskoulutukset Säännönmukainen ja riittävä valvonta Vakuuttaminen



Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kojamo arvioi, että lähiajan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat Venäjän hyökkäyksestä Ukrainaan ja tämän vaikutuksista talouden kehitykseen. Venäjän hyökkäys Ukrainaan on aiheuttanut taloudellista epävarmuutta ja heikentänyt Suomen talouskasvunäkymiä. Sota on nostanut kuluttajahintoja minkä seurauksesta kuluttajien ostovoima heikentyi ja talouden kasvu hidastui. Erityisen voimakasta hintojen nousu on ollut energiassa ja raaka-aineissa.

Sodan jatkuminen aiheuttaa epävarmuutta myös tulevana kautena, millä voi olla vaikutuksia asunto- ja kiinteistömarkkinoihin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaatimuksiin sekä rakennusliikkeiden toimintaan. Lisäksi talouspakotteilla ja niiden laajuudella voi olla vaikutuksia rakennusmateriaalien saatavuuteen ja hintoihin. Mikäli inflaatio jatkuu korkeana, 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.

Sisäinen tarkastus

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

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

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

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

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

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

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

Vuonna 2022 sisäisen tarkastuksen tarkastustoiminnan tärkeimmät painopisteet liittyivät yksikötarkastuksiin, tietoturvallisuuteen, vastuullisuuteen sekä vuokrausasteen- ja asiakastytyväisyyden johtamiseen.



Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

Juridiseen konserniin kuului tilikauden lopussa yhteensä 380 (352) tytäryhtiötä ja 42 (41) osakkuusyhtiötä.

Kojamo Oyj:n kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ovat Lumo Kodit Oy, Lumo Vuokratalot Oy, Lumohousing 2 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 50 prosenttia SV-Asunnot Oy:n osakkeista.

Lumo Kodit Oy:öön fuusioitiin VVOhousing 9 Oy ja Lumo 2021 Oy 1.4.2022.

Konsernirakenne 31.12.2022

M€	Tytäryhtiöt	Osakkuus- yritykset
Kojamo Oyj	11 ¹⁾	3
Alakonsernien emoyhtiöt		
Lumo Kodit Oy	357	34
Lumo Vuokratalot Oy	10	3 ²⁾
Lumo Asumisen Palvelut Oy	1	3
Kojamo Palvelut Oy	1	
Yhteensä	380	42

¹⁾ Sisältää alakonsernien emoyhtiöt ja muut esitetyt tytäryhtiöt.

²⁾ Osakkuusyrityksistä 1 kpl on ylimmällä Kojamo-konsernitasolla tytäryhtiö.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Kojamo julkaisi 16.1.2023 pörssitiedotteen, jossa Kojamo Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta esittää 16.3.2023 kokoontuvalle Kojamo Oyj:n varsinaiselle yhtiökokoukselle, että hallituksen jäseniksi valitaan Mikael Aro hallituksen puheenjohtajaksi ja jäseniksi Kari Kauniskangas, Anne Leskelä, Mikko Mursula, Catharina Stackelberg-Hammarén, Annica Ånäs ja Andreas Segal. Lisäksi yhtiökokoukselle ehdotetaan, että hallituksen jäsenille maksettaisiin vuosipalkkioita seuraavasti: hallituksen puheenjohtajalle 72 500,00 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 43 000,00 euroa, hallituksen jäsenelle

36 000,00 euroa ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 43 000,00 euroa. Vuosipalkkiot ehdotetaan maksettavaksi noin 40 prosenttia Kojamon osakkeina ja loppuosa rahana. Lisäksi ehdotetaan, että hallituksen ja valiokuntien kokouspalkkio on 700 euroa kokoukselta.

Kojamo Oyj julkaisi 18.1.2023 pörssitiedotteen, jossa kerrottiin, että Janne Ojalehto (MBA) on nimitetty Kojamo Oyj:n liiketoimintajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiö Kojamo Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2022 on 251 059 319,00 euroa, josta tilikauden voitto on 37 110 542,36 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan 0,39 euroa osakkeelta eli yhteensä 96 386 315,61 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 154 673 003,39 euroa.



EPRA-TUNNUSLUVUT

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö, jonka jäsen myös Kojamo on. Osana toimintaansa järjestö edistää toimialan taloudellista raportointia sekä parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun

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

EPRA-tunnusluvut

	2022	2021
EPRA operatiivinen tulos, M€	158,2	151,9
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,64	0,61
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€	4 825,9	5 447,9
Osakekohtainen EPRA NRV, €	19,53	22,04
EPRA Net Tangible Assets (NTA), M€	4 825,2	5 447,0
Osakekohtainen EPRA NTA, €	19,52	22,04
EPRA Net Disposal Value (NDV), M€	4 060,8	4 203,0
Osakekohtainen EPRA NDV, €	16,43	17,01
EPRA Loan to Value (LTV), %	43,2	37,2
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	3,7	3,5
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %	3,7	3,5
EPRA vajaakäyttöaste, %	8,0	6,2
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	12,5	11,9
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	8,6	8,8

EPRA Operatiivinen tulos

M€	2022	2021
Tilikauden voitto/tappio IFRS konsernin tuloslaskelmasta	-399,8	1 023,4
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	682,0	-1 105,7
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,2	-0,6
(iii) Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,2	1,1
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-6,8	-3,0
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	-117,2	236,7
EPRA operatiivinen tulos	158,2	151,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,64	0,61



EPRA Nettovarallisuudet

M€	2022			2021		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 842,7	3 842,7	3 842,7	4 263,3	4 263,3	4 263,3
Laimennettu nettovarallisuus	3 842,7	3 842,7	3 842,7	4 263,3	4 263,3	4 263,3
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	3 842,7	3 842,7	3 842,7	4 263,3	4 263,3	4 263,3
Ei sisälly:						
(v) Laskennallinen vero	872,8	872,8		970,3	970,2	
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-52,6	-52,6		47,7	47,7	
(viii.b) Aineettomat hyödykkeet		-0,7			-0,8	
Sisältyy:						
(ix) Lainojen käypä arvo *			218,1			-60,3
(xi) Varainsiirtovero	163,0	163,0		166,6	166,6	
Nettovarallisuus	4 825,9	4 825,2	4 060,8	5 447,9	5 447,0	4 203,0
Osakkeiden lukumäärä (milj. kpl)	247,1	247,1	247,1	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen nettovarallisuus	19,53	19,52	16,43	22,04	22,04	17,01

* Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus.

EPRA Loan to Value (LTV)

M€		2022	2021
Sisältää:			
Lainat rahoituslaitoksilta		1 226,4	1 166,8
Yritystodistukset		30,9	50,0
Joukkovelkakirjalainat		2 338,9	2 037,2
Nettovelat		65,7	68,1
Omassa käytössä oleva omaisuus (velka)		7,5	9,1
Ei sisällä:			
Rahavarat		-119,4	-197,0
Nettovelka	A	3 550,0	3 134,2
Sisältää:			
Omassa käytössä oleva omaisuus		27,6	28,0
Sijoituskiinteistöt		7 681,2	7 695,9
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt		-	1,1
Kehityshankkeet		395,2	559,9
Aineettomat hyödykkeet		0,7	0,8
Rahoitusvarat		104,7	129,5
Omaisuuksien kokonaisarvo	B	8 209,3	8 415,1
EPRA Loan to Value (LTV), %	A/B	43,2	37,2



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

M€		2022	2021
Sijoituskiinteistöt		8 150,2	8 327,5
Vaihto-omaisuus		0,1	0,1
Kehityshankkeet		-395,2	-559,9
Valmis kiinteistökanta		7 755,1	7 767,7
Arvioidut ostajan kulut		155,1	155,4
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	7 910,2	7 923,1
Annualisoitu vuokratuotto		438,9	407,9
Kiinteistöjen kulut		-148,9	-131,6
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	290,0	276,3
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	290,0	276,3
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	A/B	3,7	3,5
EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %	C/B	3,7	3,5

EPRA Vajaakäyttöaste

M€		2022	2021
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	33,7	24,2
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	419,8	390,5
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	8,0	6,2

EPRA Cost Ratios (Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon)

M€		2022	2021
Sisältää:			
(i) Hallintokulut		43,1	37,3
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		103,1	96,9
(i) Korjauskulut		30,2	32,4
(ii) Käyttökorvaukset		-13,8	-11,3
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		-0,2	-0,2
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,3	-0,3
Ei sisällä:			
(vii) Maanvuokratulot		0,0	0,0
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-128,3	-124,6
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	33,8	30,4
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-10,7	-8,0
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	23,1	22,3
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokrakuluilla IFRS tuloslaskelmasta		398,5	379,6
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-128,3	-124,6
Bruttovuokratuotto	C	270,3	255,1
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	12,5	11,9
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	8,6	8,8



EPRA sijoituskiinteistöjen investoinnit

M€	2022	2021
Hankinnat	197,5	0,8
Kehityshankkeet	277,1	338,7
Sijoituskiinteistöt		
Vuokrattavan tilan määrä ei lisääntynyt	22,5	11,9
Aktivoidut korot	4,6	5,4
Sijoituskiinteistöjen investoinnit	501,6	356,9
Oikaisu maksuperusteiseksi	3,3	-12,4
Rahavirtalaskelman investoinnit sijoituskiinteistöihin	504,9	344,4

EPRA Like-for-Like

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

	2022 M€	2021 M€	Muutos M€	%
Vuokratuotto	372,3	371,3	1,0	0,3
Nettovuokratuotto	249,0	248,1	0,9	0,4
Like-for-Like sijoituskiinteistöt	6 320,6	6 969,7		

	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		



TILINPÄÄTÖS

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

Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	1-12/2022	1-12/2021
Liikevaihto		413,3	391,7
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-103,1	-96,9
Korjaukset		-30,2	-32,4
Nettovuokratuotto		280,1	262,3
Hallinnon kulut	2.3	-43,1	-37,3
Liiketoiminnan muut tuotot	2.2	3,8	4,6
Liiketoiminnan muut kulut	2.2	-0,3	-0,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	2.2	0,2	0,3
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,0	-
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3.1	-682,0	1 105,7
Poistot ja arvonalentumiset	2.4	-1,2	-1,2
Liikevoitto/-tappio		-442,5	1 333,7
Rahoitustuotot		9,6	4,8
Rahoituskulut		-67,0	-59,7
Rahoitustuotot ja -kulut	4.2	-57,4	-54,9
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,1	0,1
Voitto/tappio ennen veroja		-499,8	1 278,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	5.1	-17,3	-18,8
Laskennallisten verojen muutos	5.2	117,2	-236,7
Tilikauden voitto/tappio		-399,8	1 023,4
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-399,8	1 023,4
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaukset	4.2	92,4	29,1
Laskennalliset verot edellisistä	5.2	-18,5	-5,8
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		74,0	23,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-325,8	1 046,7
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-325,8	1 046,7
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos	2.6		
Laimentamaton, €		-1,62	4,14
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		-1,62	4,14
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	2.6	247,1	247,1



Konsernitase

M€	Liite	31.12.2022	31.12.2021
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	6.2	0,7	0,8
Sijoituskiinteistöt	3.1, 6.1	8 150,2	8 326,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	6.1, 6.3	28,4	28,8
Osuudet osakkuusyrityksistä		1,5	1,5
Rahoitusvarat	4.3	0,7	0,7
Pitkäaikaiset saamiset	6.4	6,7	6,9
Johdannaissopimukset	4.5	53,8	-
Laskennalliset verosaamiset	5.2	1,5	10,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä		8 243,4	8 375,2
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	3.2	-	1,1
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	3.3	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	4.5	0,2	0,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		4,0	5,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	6.5	11,1	8,9
Rahoitusvarat	4.3	104,0	128,8
Rahavarat		119,4	197,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä		238,9	340,5
Varat yhteensä		8 482,3	8 716,8
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		43,0	-31,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		3 541,4	4 036,0
Emoyhtiön omistajien osuus		3 842,7	4 263,3
Oma pääoma yhteensä	4.1	3 842,7	4 263,3
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	4.4, 6.1	3 330,5	3 234,8
Laskennalliset verovelat	5.2	873,7	981,0
Johdannaissopimukset	4.5	1,4	47,9
Varaukset	6.6	0,3	0,4
Muut pitkäaikaiset velat	6.6	5,0	5,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		4 210,9	4 269,3
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	4.4, 6.1	347,7	99,7
Johdannaissopimukset	4.5	0,0	0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2,5	5,5
Ostovelat ja muut velat	6.7	78,5	78,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä		428,7	184,2
Velat yhteensä		4 639,6	4 453,5
Oma pääoma ja velat		8 482,3	8 716,8



Konsernin rahavirtalaskelma

M€	Liite	1-12/2022	1-12/2021
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		-399,8	1 023,4
Oikaisut	7.1	639,4	-795,7
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-1,6	0,5
Vaihto-omaisuuden muutos		0,0	-
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-2,2	0,0
Maksetut korot		-58,4	-56,6
Saadut korot		1,1	0,8
Muut rahoituserät		-0,4	-4,0
Maksetut verot		-19,0	-17,1
Liiketoiminnan nettorahavirta		159,0	151,4
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3.1	-504,9	-344,4
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin		-0,1	-0,3
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,3	-0,7
Sijoituskiinteistöjen myynnit		1,1	2,8
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit		-	0,8
Rahoitusvarojen hankinnat		-140,9	-95,6
Rahoitusvarojen luovutustulot		164,4	84,5
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		-0,1	-
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut		0,2	0,9
Saadut korot ja osingot investoinneista		0,4	0,2
Investointien nettorahavirta		-480,2	-351,8
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot		450,0	534,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-91,6	-254,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot		205,8	200,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-225,2	-200,0
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-1,6	-1,4
Maksetut osingot		-93,9	-91,4
Rahoituksen nettorahavirta		243,5	186,9
Rahavarojen muutos		-77,6	-13,5
Rahavarat kauden alussa		197,0	210,5
Rahavarat kauden lopussa		119,4	197,0



Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Liite	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovar	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2022		58,0	35,8	-31,0	164,4	4 036,0	4 263,3	4 263,3
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus				74,0			74,0	74,0
Tilikauden tulos						-399,8	-399,8	-399,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä				74,0		-399,8	-325,8	-325,8
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osakepalkitseminen						-0,9	-0,9	-0,9
Osingonjako						-93,9	-93,9	-93,9
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä						-94,8	-94,8	-94,8
Oman pääoman muutokset yhteensä				74,0		-494,6	-420,6	-420,6
Oma pääoma 31.12.2022	4.1	58,0	35,8	43,0	164,4	3 541,4	3 842,7	3 842,7

M€	Liite	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovar	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



Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot on ryhmitelty osioihin niiden luonteen mukaan. Kunkin 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 asiakassopimuksista, Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut ja muut saamiset	2.1, 6.4, 6.5	IFRS 15, IFRS 9, IFRS 16
Työsuhde-etuudet ja osakeperusteiset maksut	Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	2.3, 7.2	IAS 19, IFRS 2
Osakekohtainen tulos	Osakekohtainen tulos	2.6	IAS 33
Sijoituskiinteistöt	Sijoituskiinteistöt	2.2, 3.1, 3.3, 3.4	IAS 40, IFRS 13
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot	Myytävänä 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
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verot ja laskennalliset verot	Tuloverot	5	IAS 12
Vuokrasopimukset	Vuokrasopimukset	2.4, 6.1	IFRS 16
Aineettomat hyödykkeet	Aineettomat hyödykkeet	2.4, 6.2	IAS 36, IAS 38
Aineelliset hyödykkeet	Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2.4, 6.3	IAS 16, IAS 36
Varaukset	Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat	6.6	IAS 37
Vastuut ja sitoumukset	Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset ja ehdolliset velat, Vakuudet ja vastuusitoumukset	3.4, 4.7	IAS 37
Tytäryhtiöiden yhdistelyperiaatteet, yhteisjärjestelyt ja 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
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

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamolla oli 39 231 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 31.12.2022.

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 viisi muuta joukkovelkakirjalainaa on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Yhtiö on valinnut arvopaperimarkkinain 7 luvun 3 §:n mukaiseksi säännöllisen tiedonantovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 15.2.2023 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 31.12.2022 voimassa olleita ja Euroopan unionissa sovellettavaksi hyväksytyjä IFRS- ja IAS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitoa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Kojamo ei ole soveltanut mitään standardeja tai tulkintoja ennen niiden pakollista voimaantuloa. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön vaatimusten mukaiset.

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

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

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

Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa

Tilikaudella 2022 ja 2021 käyttöön otetut uudet standardit ja tulkinnat

Tilikauden 2022 aikana voimaan tulleilla muutetuilla standardeilla ei ollut merkittäviä vaikutuksia konsernin tilikauden tulokseen, taloudelliseen asemaan tai tilinpäätöksen esittämistapaan. Kojamo ei ole ottanut käyttöön vuonna 2021 uusia standardeja eikä tulkintoja. Näillä sekä pilvipalvelumenoja koskeva IFRIC:n 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 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Kojamo ei ole soveltanut kyseisiä standardeja ja tulkintoja tämän konsernitilinpäätöksen laadinnassa. Kojamo ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

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



Ulkomaan rahan määräisten erien muuttaminen

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

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

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen liittyvä johdon harkinta

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

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

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

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

Arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

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

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



2. Liiketoiminnan tulos

Liikevaihto

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

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

Nettovuokratuotto

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

Liikevoitto

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

2.1 Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista

M€	1-12/2022	1-12/2021
Vuokratuotot	398,5	379,7
Vesimaksut	13,2	10,7
Saunamaksut	0,6	0,6
Muut palvelumyynnin tuotot	0,2	0,2
Yhteensä	412,5	391,1

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

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



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

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot

M€	1-12/2022	1-12/2021
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	0,2	0,3
Yhteensä	0,2	0,3

Vuosina 2022 ja 2021 ei myyty yhtään vuokra-asuntoa.

Liiketoiminnan muut tuotot

M€	1-12/2022	1-12/2021
Rakennuttamisen tuotot	0,1	-
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	-	0,3
Perintätoiminnan tuotot	2,8	2,7
Muut tuotot	0,9	1,5
Yhteensä	3,8	4,6

Liiketoiminnan muut kulut

M€	1-12/2022	1-12/2021
Rakennuttamisen kulut	0,3	0,7
Yhteensä	0,3	0,7

Tilintarkastajan palkkiot

M€	1-12/2022	1-12/2021
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	0,3	0,3
Veroneuvonta	0,1	0,0
Neuvontapalvelut	0,2	0,1
Yhteensä	0,5	0,4

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät muut kuin varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät tuotot. Tällaisia erä ovat mm. aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja perintätoiminnan tuotot. Liiketoiminnan muut kulut sisältävät muut kuin varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät kulut. Tällaisia erä 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 laajan tuloslaskelman erässä Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja luovutustappiot.



2.3 Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut

M€	1-12/2022	1-12/2021
Palkat	17,0	15,4
Osakepohjaisen palkitsemisjärjestelyn kulut	0,8	1,0
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,2	0,2
Maksupohjaiset eläkekulut	2,9	2,7
Muut henkilösivukulut	0,6	0,5
Yhteensä	21,5	19,8

	31.12.2022	31.12.2021
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	316	321

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.

eläke-etuuksien maksamiseen. Muut kuin maksupohjaiset eläkejärjestelyt ovat etuuspohjaisia järjestelyjä. Maksupohjaisiin järjestelyihin suoritettavat maksut kirjataan tulosvaikutteisesti niille kausille, joita ne koskevat.

Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet (irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet)

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

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.

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 päättämispäivänä.

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

Osakeperusteiset maksut

Kojamolla on käytössä avainhenkilöiden pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategiaan tavoitteisiin. Palkkio jaetaan 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€	1-12/2022	1-12/2021
Aineettomat hyödykkeet	0,2	0,1
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,6	0,6
Käyttöoikeusomaisuuserät	0,4	0,4
Yhteensä	1,2	1,2

Aineellisista tai aineettomista hyödykkeistä ja käyttöoikeusomaisuuseristä ei ole kirjattu arvonalentumisia tilikaudelta 2021-2022.

2.5 Tutkimus- ja kehitysmenot

Kojamon kuluiksi kirjatut tutkimus- ja kehitysmenot olivat vuonna 2022 yhteensä 1,2 (1,2) miljoonaa euroa. Kehitystointa kohdistuu tuotekonseptien kehittämiseen, digitaalisten palvelujen parantamiseen sekä tietojärjestelmien uudistamiseen.

Kojamolla on aktivoituja kehitysmenoja 0,6 (0,7) miljoonaa euroa.

Kehittämismenot

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

2.6 Osakekohtainen tulos

	1-12/2022	1-12/2021
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	-399,8	1 023,4
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1
Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton, €	-1,62	4,14
Laimennettu, €	-1,62	4,14

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 sijoituskiin-

teistöihin. Kojamon kiinteistökanta muodostuu käytännössä kokonaan sijoituskiinteistöistä. Konsernilla on myös pieniä määriä vaihto-omaisuuskiinteistöjä.

3.1 Sijoituskiinteistöt

M€	31.12.2022	31.12.2021
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. ¹⁾	8 327,5	6 863,1
Hankitut sijoituskiinteistöt ^{1) 2)}	478,9	343,7
Ajanmukaistamisinvestoinnit	22,5	11,9
Myydyt sijoituskiinteistöt	-1,3	-2,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	4,6	5,4
Siirto aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	-	0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta ¹⁾	-682,0	1 105,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	8 150,2	8 327,5

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 0,0 (1,1) miljoonaa euroa.

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

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

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)

M€	31.12.2022	31.12.2021
Käypä arvo 1.1.	70,6	67,4
Lisäykset/vähennykset	4,3	4,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1,1	-1,0
Käypä arvo kauden lopussa	73,8	70,6

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

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

Vuonna 2022 Kojamo osti 985 (0) vuokra-asuntoa, joista kaikki sijaitsevat Suomen kasvukeskuksissa.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	31.12.2022	31.12.2021
Tuottoarvo *	7 535,3	7 610,3
Tasearvo	541,0	646,5
Käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)	73,8	70,6
Yhteensä	8 150,2	8 327,5

* Sisältää kassavirtaperusteisen arvonnäilyksen (DCF) kohteet 7 496,4 M€ sekä muita tuottoarvokohteita 39,0 M€.

Asuntojen lukumäärä	31.12.2022	31.12.2021
Tuottoarvo	37 551	34 858
Tasearvo *	1 680	2 039
Yhteensä	39 231	36 897

* Sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin



Kojamo on käyttänyt tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää soveltaessaan seuraavia keskimääräisiä parametreja:

Keskimääräiset arvostusparametrit

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

	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, neliöillä 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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyssanalyysi

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

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



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

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

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

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

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, vuokramääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaisia rajoituksia.

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 laajassa tuloslaskelmassa omana nettomääräisenä eränään.



Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten varainsiirtoverot ja asiantuntijapalkkiot, sekä lisätään perusparannuksista johtuvat aktivointikelpoiset menot. Hankintamenoon sisällytetään myös sijoituskiinteistöihin liittyvät vieraan pääoman menot kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka johtuvat välittömästi sijoituskiinteistöjen hankinnasta tai rakentamisesta. Aktivoinnin perusteena on, että sijoituskiinteistö on niin sanottu ehdot täyttävä hyödyke, eli sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii huomattavan pitkän ajan. Vieraan pääoman menojen aktivointi aloitetaan, kun uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa. Aktivointia jatketaan siihen saakka, kunnes omaisuuserä on olennaisilta osin valmis sille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten. Aktivoidavia 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 kirjaetaan tulosaikavaikeuksien kautta, sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään laajassa tuloslaskelmassa omalla rivillään nettomääräisesti. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän mynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketöissä. Kojamon käyttämät arvostusmenetelmät on kuvattu jäljempänä.

Kojamossa sijoituskiinteistöjen arvonmääritys tehdään yhteisessä sisäisesti neljännesvuosittain. Arvioinnin tulokset raportoidaan johtoryhmälle, tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle. Arvonmääritysprosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen käypien arvojen arviointiin vaikuttavat tekijät käydään läpi neljännesvuosittain toimitusjohtajan ja talousjohtajan kanssa Kojamon raportointiaikataulun mukaisesti. Neljännesvuosittain ulkopuolinen riippumaton asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilojen arvonmäärityksessä sovelletuista arviointimeto- deista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta. Lausunto tilanteesta 31.12.2022 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 käypä arvo määritettäessä.



Arvostusmenetelmät

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

Tuottoarvo

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

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

Valmiina hankitut kiinteistöt arvostetaan ensimmäisessä vuosineljänneksessä hankintamenoa ja sen jälkeen tuottoarvomenetelmän mukaan.

Tuottoarvomenetelmällä määritellään rajoituksista vapaiden kohteiden arvo.

Tuottoarvomenetelmällä määritellään myös sellaisten kohteiden arvo, jotka ovat myytävissä kohteittain, mutta joihin kohdistuu aravalainsäädännön rajoituksia, jotka estävät kohteiden myynnin huoneistoittain. Kohteiden luovutus on mahdollista vain koko kohde kerrallaan ja taholle, joka jatkaa käyttöä vuokra-asutuskäytössä rajoitusten päättymiseen asti. Kohteiden vuokranmääritys on vapaa. Tuottoarvomenetelmällä määritellään seuraavien rajoitusryhmiin kuuluvien kohteiden arvo: rajoituksista vapaa, jatkorajoituksen alainen, 20 vuoden korkotuki, 10 vuoden korkotuki.

Tuottovaatimukset analysoidaan vuosineljänneksittäin arvonmäärittäksen yhteydessä. Tuottovaatimus määritellään kuntatasolla siten, että suurimmissa kaupungeissa määritellään useampia alueellisia tuottovaatimuksia 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

Ajanmukaistamisinvestointivarausta käytetään kymmenen vuoden kassavirtalaskelmissa.

Tasearvo

Tasearvomenetelmällä määritellään sellaisten asuin- ja liikekiinteistöjen arvo, joiden luovutushinta on aravarajoituslainsäädännössä rajoitettu eli kohteen luovutushinta ei määräydy vapaasti. Lisäksi kohteiden vuokranmääritys on pääsääntöisesti ns. omakustannusperusteinen eli kohteiden vuokra ei ole vapaasti määriteltävissä.

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

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

Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuuserien hankinta

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

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

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

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



3.2 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuus-erät

Kojamon Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuksia oli 0,0 (1,1) miljoonaa euroa tilikauden lopussa. 31.12.2021 ollut omaisuus erä koostui yhdestä erillistontista, joka myytiin 8.6.2022.

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).

Vaihto-omaisuusosakkeisiin on tehty tilikaudella arvonalennus 0,0 miljoonaa euroa.

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

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai 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 nettorealisointiarvo on kirjanpitoarvoa alhaisempi, kirjataan arvonalentumistappio.

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

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

3.3 Vaihto-omaisuus

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

3.4 Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Investointeihin liittyvät hankintasitoumukset

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon

M€	31.12.2022	31.12.2021
Rakenteilla oleva uudistuotanto	145,1	267,6
Uudistuotannon esisopimukset	48,7	122,9
Peruskorjaukset	27,6	2,9
Yhteensä	221,4	393,4

Muut vastuut

Arvonlisäveron tarkistusvastuut

M€	31.12.2022	31.12.2021
Arvonlisäveron palautusvastuu	4,6	2,9

Maanhankintavastuut

M€	31.12.2022	31.12.2021
Tavoiterakennusoikeuteen ja kaavaluonnokseen perustuvat kauppahinnat	13,5	5,9
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	3,7	5,2



Rahoitukseen liittyvät vakuudet on esitetty liitetiedossa 4.7

Rakennuttamisvastuu

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

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

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
1.1.2022	247,1	58,0	35,8	-31,0	164,4	4 036,0	4 263,3	4 263,3
Liiketoimet omistajien kanssa						-94,8	-94,8	-94,8
Tilikauden tulos						-399,8	-399,8	-399,8
Muut laajan tuloksen erät				74,0			74,0	74,0
31.12.2022	247,1	58,0	35,8	43,0	164,4	3 541,4	3 842,7	3 842,7

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

Kojamo Oyj:llä on yksi osakelaji, osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Kojamo Oyj:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2022 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 2022 maksettu 0,38 euroa/osake. Tilinpäätöspäivän 31.12.2022 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,39 euroa/osake.

Kojamon omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

Vuonna 2022 Kojamon kertyneisiin voittovaroihin 3 541,4 (4 036,0) miljoonaa euroa sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvää voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 133,7 (161,0) miljoonaa euroa. Voitonjakorajoitusten alainen oma pääoma sisältää sijoituskiinteistöjen arvostamisen käypään arvoon.



Voimassa olevat valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 16.3.2022 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 30.6.2023 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 30.6.2023 asti. Hallitus ei ole käyttänyt valtuutusta.

Lisäksi hallitus valtuutettiin päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta siten, että valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 1,00 euroa/osake. Valtuutus oli voimassa 31.12.2022 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 oikaistuin.

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€	1-12/2022	1-12/2021
Korkotuotot	1,6	1,1
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	7,6	3,5
Myyntivoitot käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	0,1	-
Muut rahoitustuotot	0,2	0,2
Rahoitustuotot yhteensä	9,6	4,8
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon arvostettavista rahoitusveloista	-49,5	-38,6
Korkokulut korkojohdannaisista	-9,9	-15,0
Korkokulut vuokrasopimuksista	-2,7	-2,6
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-2,3	-0,3
Myyntitappiot käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	0,0	0,0
Muut rahoituskulut	-2,6	-3,1
Rahoituskulut yhteensä	-67,0	-59,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-57,4	-54,9
Muut laajan tuloksen erät		
M€	1-12/2022	1-12/2021
Rahavirran suojaukset	92,4	29,1
Yhteensä	92,4	29,1

Muutokset rahavirran suojauksista tulevat korkojohdannaisista.

Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

Vieraan pääoman menot

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

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



4.3 Rahoitusvarat ja –velat arvostusluokittain

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

M€	31.12.2021			
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	Käypä arvo yhteensä
Rahoitusvarat				
Käypään arvoon arvostettavat				
Sähkijohdannaissaamiset	0,4	0,4		0,4
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	129,5	128,8	-	0,7
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat				
Rahavarat	197,0		197,0	197,0
Myyntisaamiset	4,9			4,9
Rahoitusvelat				
Käypään arvoon arvostettavat				
Korkojohdannaisvelat	48,1		48,1	48,1
Jaksotettuun hankintamenoön 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



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 2022 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€	31.12.2022	31.12.2021
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 hankintamenoön kirjattavat

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

Jaksotettuun hankintamenoön 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 hankintamenosta. Tämän jälkeen muut rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoön. 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:n mukaista suojauslaskentaa.

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

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

IFRS 9:n mukaisesti kirjattavien luottotappioiden arviointi perustuu odotettavissa oleviin luottotappioihin. Menetelmässä huomioidaan luottoriskin mahdollinen kohoaminen. Arvon alentumismallia sovelletaan jaksotettuun hankintamenoön 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 arvioon luottotappioista.

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



4.4 Korolliset velat

M€	31.12.2022	31.12.2021
Pitkäaikaiset velat		
Joukkovelkakirjalainat	2 139,2	2 037,2
Lainat rahoituslaitoksilta	1 092,7	1 101,5
Korkotukilainat	26,2	26,5
Vuokrasopimusvelka	72,4	69,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 330,5	3 234,8
Lyhytaikaiset velat		
Joukkovelkakirjalainat	199,8	-
Lainat rahoituslaitoksilta	108,4	41,1
Korkotukilainat	0,3	0,3
Yritystodistukset	30,9	50,0
Muut lainat	6,2	6,4
Vuokrasopimusvelka	2,1	1,8
Lyhytaikaiset velat yhteensä	347,7	99,7
Korolliset velat yhteensä	3 678,2	3 334,5

Kojamo julkisti maaliskuussa 2021 vihreän rahoituksen viitekehysten, joka yhdistää yhtiön vastuullisuustavoitteet sekä ilmastotyön yhtiön investointeihin ja niiden rahoitukseen. Sen puitteissa on laskettu liikkeeseen kaksi vihreää joukkovelkakirjalainaa, joista saadut tuotot on käytetty energiatehokkaiden talojen rakentamiseen.

Toukokuussa 2021 Kojamo laski liikkeeseen ensimmäisen 350 miljoonan euron suuruinen vihreän joukkovelkakirjalainan, jonka maturiteetti on 8 vuotta ja eräpäivä 28.5.2029. Lainalle maksetaan kiinteää 0,875 % vuotuista kuponnikorkoa. Maaliskuussa 2022 liikkeeseen lasketun 300 miljoonan euron suuruinen vihreän joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 4 vuotta ja sen eräpäivä on 31.3.2026. Lainan kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 2,0 %.

Molemmat lainat ovat vakuudettomia ja ne on tehty Kojamo Oyj:n vuonna 2020 perustaman 2,5 miljardin euron suuruisen

EMTN-joukkovelkakirjaohjelman alta. EMTN-ohjelman alta laskettiin vuonna 2020 liikkeeseen myös 500 miljoonan suuruinen vakuudeton joukkovelkakirjalaina. Laina erääntyy 27.5.2027 ja sen kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 1,875 %.

Lisäksi vuonna 2018 liikkeeseen laskettiin 500 miljoonan euron suuruinen vakuudeton joukkovelkakirjalaina, joka erääntyy 7.3.2025 ja sille maksetaan kiinteää 1,625 % vuotuista kuponnikorkoa. Vuonna 2017 Kojamo Oyj laski liikkeeseen vakuudettoman 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan. Laina erääntyy 19.6.2024 ja sen kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 1,50 %. Kaikki nämä viisi joukkovelkakirjaa on listattu Irlannin pörssiin. Vuonna 2016 laskettiin liikkeeseen 200 miljoonan euron suuruinen vakuudellinen joukkovelkakirjalaina ja se listattiin Nasdaq Helsinkiin. Laina erääntyy 17.10.2023 ja sen kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 1,625 %.

Rahoitustoimintaan liittyvät korolliset velat

M€	1.1.2022	Rahavirta	Muut kuin rahamääräiset muutokset	31.12.2022
Pitkäaikaiset korolliset velat	3 165,2	450,0	-357,2	3 258,0
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	69,7		2,8	72,4
Lyhytaikaiset korolliset velat	97,9	-111,0	358,7	345,6
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	1,8	-1,6	1,9	2,1
Rahoitustoimintaan liittyvät velat yhteensä	3 334,5	337,4	6,3	3 678,2

M€	1.1.2021	Rahavirta	Muut kuin rahamääräiset muutokset	31.12.2021
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



Rahavirroista johtuvat muutokset koostuvat pitkäaikaisten korollisten velkojen nostoista 450,0 (534,0) miljoonaa euroa ja takaisinmaksuista -91,6 (-254,2) miljoonaa euroa, lyhytaikaisten yrittäjädistusten ja muiden korollisten velkojen nostoista 205,8

(200,0) miljoonaa euroa ja takaisinmaksuista -225,2 (-200,0) miljoonaa euroa sekä vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksuista. Muutokset, joihin ei liity maksua, koostuvat pääosin siirroista lyhytaikaisiin velkoihin.

4.5 Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	31.12.2022			31.12.2021
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	53,3	-0,9	52,4	-41,2
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	0,6	-0,5	0,2	-6,9
Sähköjohdannaiset	-	-	-	0,4
Yhteensä	53,9	-1,4	52,5	-47,7

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	31.12.2022	31.12.2021
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	746,9	806,9
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	40,6	41,3
Yhteensä	787,5	848,2
Sähköjohdannaiset, MWh	-	13 140

Suojauslaskentaan kuuluvat erät

M€	31.12.2022	31.12.2021
Rahavirran suojaus		
Nimellisarvo		
Suojattavat lainat	814,4	860,4
Korkojohdannaiset	746,9	806,9
Johdannaisten käypä arvo		
Positiivinen	-	-
Negatiivinen	-0,9	-41,2
Netto	52,4	-41,2
Tehokas osa		
Kirjattu omaan pääomaan	92,4	29,1
Tehoton osa		
Kirjattu tuloslaskelmaan	-	-

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 92,4 (29,1) miljoonaa euroa. Rahavirran suojaustuloksista siirrettiin laajan tuloksen eristä tulospaikutteiseksi 1,2 (1,1) miljoonaa euroa.

Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2023-2035. Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 4,0 (4,7) vuotta. Sähköjohdannaiset erääntyivät vuonna 2022.



Kojamo solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaus-tarkoituksessa. Kojamo käyttää korkojohdannaisia suojaus-tuakseen pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvien tulevien kor-kovirtojen muutoksia vastaan ja valtaosaan korkojohdan-naisista sovelletaan IFRS 9 -standardin mukaista rahavir-ran suojauslaskentaa. Sellaiset johdannaissopimukset, joi-den osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty, tai jos Kojamo on päättänyt olla soveltamatta suo-jauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin. Nämä instrumentit luokitellaan kaupankäyntitar-koituksessa pidettäväksi. Sähkön hinnan muutoksista syn-tyvää tuloksen vaihtelua on rajoitettu sähköjohdannaisien avulla. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa, vaikka sopimukset solmitaan suojaus-tarkoituksessa. Vuoden 2022 aikana on siirrytty käyttä-mään sähköjohdannaisien sijaan sähkön hankintasopimuk-sia.

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

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

Arvonmuutokset johdannaisista, joihin ei sovelleta suojaus-laskentaa, kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriini.

4.6 Rahoitusriskien hallinta

Kojamon liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä hallitaan Ko-jamo Oyj:n hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukai-sesti. Tavoitteena on suojata Kojamoa 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-dannaisilla. Suurin korkoriski liittyy lainoihin rahoituslaitoksilta, joukkovelkakirjalainoihin sekä yritystodistuksiin, joiden korko-riskiä suojataan Kojamon rahoituspolitiikan mukaisesti korko-johdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50-100 prosenttia. Ti-linpäätöshetkellä kiinteäkorkoisten ja korkojohdannaisilla suo-jattujen lainojen osuus (suojausaste) oli 84 (92) prosenttia. Korkotukilainojen korkoriskiä alentaa valtion korkotuki. Korko-tukilainoja ei ole suojattu korkojohdannaisilla.

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 korkojohdannaisien käypien ar-vojen muutoksista.

Korkoherkkyys

M€	31.12.2022				31.12.2021			
	Tulos-laskelma		Oma pääoma		Tulos-laskelma		Oma pääoma	
	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-9,9	0,9	0,0	0,0	-4,9	0,2	0,0	0,0
Korkojohdannaiset	7,5	-0,8	22,4	-2,3	9,1	-0,9	37,9	-4,0
Vaikutus yhteensä	-2,3	0,1	22,4	-2,3	4,2	-0,7	37,9	-4,0

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 riittävyyttä seurataan säännöllisesti kassaennusteiden avulla.

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella hyvällä tasolla. Konser-nin rahavarat olivat tilikauden lopussa 119,4 miljoonaa euroa ja rahoitusvarat 104,0 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 liikkeesen 30,9 miljoonaa euroa. Luottolimiittejä ei ollut käy-tössä tilinpäätöshetkellä.

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



Sitovien luottolimiittien erääntyminen

M€	31.12.2022				31.12.2021			
	Alle 1v kuluessa	1-2v kuluessa	2-5v kuluessa	Yhteensä	Alle 1v kuluessa	1-2v kuluessa	2-5v kuluessa	Yhteensä
Nostamattomat sitovat luottolimitit	25,0	0,0	275,0	300,0	100,0	25,0	175,0	300,0

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

Rahoituksen saatavuus varmistetaan ylläpitämällä Kojamon hyvää mainetta rahoittajien keskuudessa ja säilyttämällä tar-koituksen mukainen omavaraisuusaste ja luototusaste. Rahoituks-
en jälleenrahoitusriskiä pienennetään hajauttamalla laina-salkku rahoituslähteiden, rahoitusinstrumenttien sekä lainojen-erääntymisten osalta. Rahoitussalkun maturiteettijakaumaa

seurataan aktiivisesti ja suuriin lainojen erääntymisiin valmis-
taudutaan riittävän ajoissa.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty rahoitusvelkojen sopimus-
perusteisten takaisinmaksujen ja korkojen kassavirrat. Korko-
johdannaisten kassavirrat ovat korkojen nousun myötä käänty-
neet positiivisiksi. Tilikauden lopussa ei ollut voimassa olevia
sähköjohdannaissia. Aiemmin sähköjohdannaissat liittyivät olen-
naisesti fyysisiin sähköntoimituksiin ja niiden tulokset huomioi-
ttiin sähkölaskuilla ostetun sähkön hinnassa. Siten niitä ei ra-
portoitu osana seuraavia konsernin rahoitusvelkojen
kassavirtataulukkoja.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

31.12.2022

M€	1 vuoden aikana	2-5v aikana	6-10v aikana	11-15v aikana	Myö- hemmin
Joukkovelkakirjalainat	237,3	1 891,5	356,1	0,0	0,0
Lainat rahoituslaitoksilta	138,5	855,0	282,8	60,9	1,2
Korkotukilainat	0,7	2,1	3,2	4,2	19,2
Yritystodistukset	31,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut lainat	0,0	6,2	0,0	0,0	0,0
Korkojohdannaissat	-2,1	-4,2	-1,2	-0,3	0,0
Vuokrasopimusvelat	4,6	17,1	21,0	20,3	92,5
Ostovelat	21,6	-	-	-	-
Yhteensä	431,7	2 767,7	662,0	85,1	112,9

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	0,0	0,0
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	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut lainat	0,0	6,1	0,0	0,0	0,0
Korkojohdannaissat	14,3	43,7	13,6	4,5	0,0
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

Hintariski

Kojamo on aiemmin suojautunut sähkön hintariskiltä käyttä-
mällä sähköjohdannaissia, jotka kirjattiin sen omaan taseeseen.
Sähköjohdannaissin ei sovellettu IFRS 9 mukaista suojauslas-

kentaa. Sähköjohdannaissilla suojattiin erittäin todennäköisiä tu-
levia sähköostoja ja sähköjohdannaisten kaupankäynti hoidet-
tin ulkopuolisen asiantuntijan kautta. Nykyisin sähkön hintaris-
kiltä suojaudutaan käyttämällä sähkön hankintasopimuksia.

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



Sähkijohdannaisten hintariski

M€	31.12.2022		31.12.2021	
	10 %	-10 %	10 %	-10 %
Sähkijohdannaiset	-	-	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 sijoituksia lyhyen koron rahastoihin tai muihin erittäin likvideihin sijoituksiin, jotka voidaan lunastaa lyhyessä ajassa. Hintojen yhden prosenttiyksikön nousun (laskun) vaikutus laajaan tuloslaskelmaan olisi 1,0 (-1,0) miljoonaa euroa. Tasolle 3 luokitellut rahoitusvarat koostuvat lähinnä strategisista sijoituksista noteeraamattomiin osakkeisiin.

Myynti- ja vuokrasaamisten ikäjakama

	31.12.2022		31.12.2021	
	M€	%	M€	%
Alle kuukauden	4,1	63,9	3,1	64,1
1-3 kuukautta	1,5	23,5	1,2	24,4
3-6 kuukautta	0,5	7,3	0,3	6,2
6-12 kuukautta	0,1	2,3	0,1	2,5
Yli vuosi	0,2	3,0	0,1	2,9
Yhteensä	6,4	100,0	4,9	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.

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 ikäjakamaan että perintätoimen onnistumisten perusteella, ja sen arvioidaan pysyvän nykyisellä tasollaan.

Pääomarakenteen hallinta

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

Kojamon strategisina tavoitteina on yli 40 prosentin omavaraisuusaste sekä alle 50 prosentin Loan to Value (LTV; luototusaste kuvaa nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta). Kojamon omavaraisuusaste 31.12.2022 oli 45,3 (49,0) prosenttia ja Loan to Value (LTV) oli 43,7 (37,7) prosenttia. Kojamon korollinen vieras pääoma oli 3 678,2 (3 334,5) 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 3,9 (4,0).



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 0,42 (0,36), vakuudellisten lainojen osuus taseesta oli 0,09 (0,09) ja korkokate oli 3,8 (3,9).

4.7 Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	31.12.2022	31.12.2021
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	780,7	809,5
Annetut kiinnitykset	922,2	907,4
Pantatut osakkeet ¹⁾	102,1	117,3
Pantatut vakuudet yhteensä	1 024,3	1 024,7
Muut annetut vakuudet		
Kiinnitykset ja osakkeet	8,1	7,6
Takaukset ²⁾	756,4	672,9
Muut annetut vakuudet yhteensä	764,5	680,6

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

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

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

Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset on esitetty liitetiedossa 3.4

5. Tuloverot

5.1 Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero

Laajan tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti

M€	1-12/2022	1-12/2021
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-17,3	-18,9
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,1
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	117,2	-236,7
Yhteensä	100,0	-255,5

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

M€	1-12/2022	1-12/2021
Rahavirran suojaukset		
Ennen veroja	92,4	29,1
Verovaikutus	-18,5	-5,8
Verojen jälkeen	74,0	23,3



Laajan tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma

M€	1-12/2022	1-12/2021
Tulos ennen veroja	-499,8	1 278,9
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla (20 %)	-100,0	255,8
Verovapaat tuotot / Vähennyskeltottomat kulut	-0,1	-0,2
Aiemmin kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden käyttö	-0,8	-0,9
Aiemmin vahvistetuista tappioista kirjattujen laskennallisten verosaamisten muutos	0,9	1,1
Verot aikaisemmilta tilikausilta	0,0	-0,1
Muut erät	0,1	-0,1
Oikaisut yhteensä	0,0	-0,3
Verot tilikauden voitossa/tappiossa	-100,0	255,5

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 edellisiiin 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€	1.1.2022	Kirjattu tulos- vaikut- teisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2022
Laskennalliset verosaamiset					
Verotuksessa vahvistetuista tappioista	0,9	-0,1		-	0,8
Rahoituksen suojauslaskennasta	8,2		-8,1	-	0,2
Muut erät/siirrot	0,9	-0,5		-	0,5
Yhteensä	10,1	-0,5	-8,1	-	1,5
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon sekä asuintalovarauksista	979,9	-117,6		0,0	862,3
Rahoituksen suojauslaskennasta	0,5		10,4	-	10,9
Sähköjohdannaisten arvostamisesta käypään arvoon	0,1	-0,1		-	-
Muut erät/siirrot	0,6	-0,1		-	0,4
Yhteensä	981,0	-117,8	10,4	0,0	873,7

M€	1.1.2021	Kirjattu tulos- vaikut- teisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2021
Laskennalliset verosaamiset					
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 asuintalovarauksista	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

Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakauma

M€	2023-2024	2025-2026	2027-2028	2029-2030	2031-2032	Yhteensä
Verotuksessa vahvistettu tappio	0,3	0,1	0,4	0,1	0,5	1,5
Kirjaamaton laskennallinen vero	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1	0,3



Laskennallisten verosaamisten kirjaaminen

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

Laskennallisten verojen kirjaamisperiaate (sijoituskiinteistöt)

Käypään arvoon arvostettavista sijoituskiinteistöistä laskennallinen vero määritetään pääsääntöisesti olettaen, että väliaikainen ero purkautuu myynnin kautta. Kojamo voi yleensä luopua sijoituskiinteistöstään joko myymällä sen kiinteistömuodossa, tai myymällä kyseisen yhtiön, kuten asunto-osaakeyhtiön 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 kiinteistöshankintojen luokittelu liiketoimintahankinnoiksi ja omaisuuserien hankinnoiksi (kuvattu tarkemmin liitetiedossa 3.1) vaikuttaa myös laskennallisten verojen kirjaamiseen.

6. Muut tase-erät

6.1 Vuokrasopimukset

Vuokrasopimukset

Sijoituskiinteistöihin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat tontinvuokrasopimuksista, jotka on arvostettu käypään arvoon. Tontinvuokrasopimusten käypä arvo on niiden jäljellä olevan vuokra-ajan vuokrien lisäluotonkorolla diskontattu nykyarvo. Kojamon vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä Kojamon lisäluoton korosta. Lisäluoton korko määräytyy vuokrasopimuksen alkamisajankohtana. Vuokrasopimusvelalle painotettu keskimääräinen lisäluoton korko oli 31.12.2022 3,8 (3,9) prosenttia.

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät ovat autoleasingsopimuksia. Käyttöoikeusomaisuuserä poistetaan tasapoistona vuokra-ajan kuluessa. Taseeriin ei sisälly vuokrasopimusten palvelukomponentteja eikä vähennyskeltottomia arvonalisäveroja. Vuokrasopimusvelalle

painotettu keskimääräinen lisäluoton korko 31.12.2022 oli 1,3 (1,3) prosenttia.

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

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



Käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.12.2022	31.12.2021
Maanvuokrasopimukset käypä arvo 1.1. *	70,6	67,4
Lisäykset/vähennykset	4,3	4,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-1,1	-1,0
Maanvuokrasopimukset käypä arvo 31.12.	73,8	70,6

* Maanvuokrasopimukset arvostetaan käypään arvoon ja esitetään osana sijoituskiinteistöjä.

M€	31.12.2022	31.12.2021
Autoleasingsopimukset 1.1. *	1,7	1,6
Lisäykset/vähennykset	0,0	0,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,7	1,7
Kertyneet poistot 1.1.	-0,8	-0,7
Tilikauden poistot	-0,4	-0,4
Lisäykset/vähennykset	0,3	0,3
Kertyneet poistot 31.12.	-0,9	-0,8
Autoleasingsopimukset 1.1.	0,9	1,0
Autoleasingsopimukset 31.12.	0,8	0,9

* Autoleasingsopimukset esitetään aineellisissa käyttöomaisuushyödykkeissä.

Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 1.1.	71,5	68,4
Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 31.12.	74,6	71,5

Vuokrasopimusvelat

M€	31.12.2022	31.12.2021
Vuokrasopimusvelat 1.1.	71,5	68,3
Uudet vuokrasopimukset	2,2	4,0
Vuokrasopimusvelkojen lyhennykset	-1,6	-1,4
Muut muutokset, joihin ei liity maksua	2,5	0,6
Vuokrasopimusvelat 31.12.	74,6	71,5

Vuokrasopimusvelkojen erittely

M€	31.12.2022	31.12.2021
Pitkäaikaiset velat		
Sijoituskiinteistöt, maanvuokrasopimukset	72,1	69,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, autoleasingsopimukset	0,3	0,5
Pitkäaikaiset velat yhteensä	72,4	69,7
Lyhytaikaiset velat		
Sijoituskiinteistöt, maanvuokrasopimukset	1,7	1,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, autoleasingsopimukset	0,4	0,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	2,1	1,8
Vuokrasopimusvelat yhteensä	74,6	71,5



6.2 Aineettomat hyödykkeet

M€	Aineettomat oikeudet	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2022	0,1	1,1	1,2
Lisäykset		0,1	0,1
Hankintameno 31.12.2022	0,1	1,2	1,3
Kertyneet poistot 1.1.2022	-0,1	-0,3	-0,4
Tilikauden poistot	0,0	-0,2	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.2022	-0,1	-0,5	-0,6
Kirjanpitoarvo 1.1.2022	0,0	0,8	0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	0,0	0,7	0,7

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



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

Aineettomat hyödykkeet kirjataan kuluksi tasapoistoina arvioituna taloudellisena vaikutusaikanaan. Määräaikaan sidotuista aineettomista hyödykkeistä kirjataan poistot sopimuskauden kuluessa. Aineettomien hyödykkeiden poistajat 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 tulospaikotteisesta. 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€	Maa-alueet	Liittymis- maksut	Raken- nukset	Koneet ja kalusto	Käyttöoikeus- omaisuus- erät	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2022	5,4	0,1	26,5	3,3	1,7	1,4	38,4
Lisäykset				0,2	0,0		0,2
Hankintameno 31.12.2022	5,4	0,1	26,5	3,5	1,7	1,4	38,7
Kertyneet poistot 1.1.2022			-5,7	-3,0	-0,8	-0,1	-9,6
Tilikauden poistot			-0,4	-0,1	-0,4	0,0	-1,0
Vähennykset					0,3		0,3
Kertyneet poistot 31.12.2022			-6,2	-3,1	-0,9	-0,1	-10,3
Kirjanpitoarvo 1.1.2022	5,4	0,1	20,8	0,3	0,9	1,3	28,8
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	5,4	0,1	20,3	0,4	0,8	1,3	28,4

M€	Maa-alueet	Liittymis- maksut	Raken- nukset	Koneet ja kalusto	Käyttöoikeus- omaisuus- erät	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
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



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

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

Hankintamenoa 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 hankintamenoa 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 hankintameno on luotettavasti määritettävissä. Huoltomenot, eli korjaus- ja kunnossapitomenot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun ne toteutuvat.

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

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät poistoajat ovat:

Rakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	10–50 vuotta
Aineettomat oikeudet ja muut aineettomat hyödykkeet	10–20 vuotta
Aktivoidut korjaukset	10–50 vuotta
IT-laitteet ja -ohjelmat	4–5 vuotta
Tukiasemat	7 vuotta
Toimistokalusteet	10 vuotta
Monitoimilaitteet	6–8 vuotta

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

Aineellisten hyödykkeiden arvonalentumiset

Kojamo arvioi vähintään vuosittain, onko aineellisten hyödykkeiden arvonalentumisista viitteitä. Käytännössä tarkastelu tapahtuu usein omaisuusryhmäkohtaisesti. Mikäli 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€	31.12.2022	31.12.2021
Lainasaamiset osakkuusyrityksiltä	4,8	4,8
Lainasaamiset muilta	1,7	1,8
Pitkäaikaiset siirtosaamiset	0,2	0,2
Yhteensä	6,7	6,9



6.5 Lyhytaikaiset myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	31.12.2022	31.12.2021
Myyntisaamiset	6,4	4,9
Saamiset osakkuusyrityksiltä	0,2	0,0
Lainasaamiset	0,1	0,3
Muut saamiset	2,2	1,4
Siirtosaamiset	2,1	2,2
Yhteensä	11,1	8,9

Siirtosaamisten erittely	31.12.2022	31.12.2021
Vuokraustoiminta	1,4	1,6
Ennakkomaksut	0,1	0,1
Korot	0,1	0,1
Muut siirtosaamiset	0,5	0,4
Yhteensä	2,1	2,2

Myyntisaamisten ja muiden saamisten kirjanpidollinen arvo vastaa käypää arvoa.

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 0,3 (0,4) miljoonaa euroa.

Muut pitkäaikaiset velat

M€	31.12.2022	31.12.2021
Saadut vuokravakuusmaksut	4,3	4,4
Muut velat, investoinnit	0,8	0,7
Yhteensä	5,0	5,1

Varaus kirjataan taseeseen kaikkien seuraavien edellytysten täytyessä:

- Kojamolla on oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisemman tapahtuman seurauksena
- maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä
- velvoitteen 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 velvoitteen täyttäminen edellyttää raportointikauden päättymispäivänä. Jos osasta velvoitetta 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€	31.12.2022	31.12.2021
Saadut ennakot	6,2	6,6
Ostovelat	21,6	26,5
Muut velat	1,5	1,3
Siirtovelat	49,2	44,3
Yhteensä	78,5	78,7

Siirtovelkojen erittely	31.12.2022	31.12.2021
Vuokraustoiminta	2,7	4,2
Investoinnit	9,9	9,6
Palkat sosiaalikuluneen	5,8	4,8
Korot	30,7	25,7
Muut siirtovelat	0,0	0,0
Yhteensä	49,2	44,3

7. Muut liitetiedot

7.1 Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut

M€	1-12/2022	1-12/2021
Poistot	1,2	1,2
Rahoitustuotot ja -kulut	57,4	54,9
Tuloverot	-100,0	255,5
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,1	-0,1
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	682,0	-1 105,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/ -tappiot	-0,2	-0,3
Muut oikaisut	-0,8	-1,1
Yhteensä	639,4	-795,7

7.2 Lähipiiritapahtumat

Lähipiiri

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

silloin, kun omistajalla muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta.

Kojamon tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyritykset on esitetty liitteessä 7.3.



Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden työsuhde-etuudet

M€	1-12/2022	1-12/2021
Palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,4	0,5
Muut johtoryhmän jäsenet	1,0	1,0
Hallituksen ja valiokuntien jäsenet	0,1	0,1
Palkat ja palkkiot yhteensä	1,5	1,5
Osakeperusteiset maksut		
Toimitusjohtaja	0,5	0,8
Muut johtoryhmän jäsenet	0,7	1,0
Hallituksen ja valiokuntien jäsenet	0,3	0,3
Osakeperusteiset maksut yhteensä	1,5	2,0
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,2	0,2
Maksupohjaiset eläkekulut	0,4	0,4
Kaikki yhteensä	3,6	4,2

Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien palkat ja palkkiot

1 000 €	1-12/2022	1-12/2021
Jani Nieminen, toimitusjohtaja	970,0	1 220,8
Hallitus ja valiokunnat		
Mikael Aro, puheenjohtaja	78,8	74,1
Mikko Mursula, varapuheenjohtaja	50,9	47,9
Reima Rytsölä	45,0	40,8
Anne Leskelä	51,5	47,9
Minna Metsälä	9,7	40,8
Heli Puura	-	9,9
Kari Kauniskangas	35,3	-
Matti Harjuniemi	45,0	41,4
Catharina von Stackelberg-Hammarén	44,4	31,5
Hallitus ja valiokunnat yhteensä	360,3	334,4
Yhteensä *	1 330,3	1 555,3

* Palkat ja palkkiot sisältävät osakepalkkiot

Toimikauden 2022-2023 osalta on hallitukselle maksettu palkkioita 362,2 tuhatta euroa, joista tilikaudelle 2022 kohdistuu 360,3 tuhatta euroa. Vuosipalkkiosta maksetaan noin 40 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeina ja loppuosa rahana.

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

Johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset

Toimitusjohtajan ja 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 työnteokovelvollisuutta. Toimitusjohtajan puolelta irtisanomisaika on kolme kuukautta. Toimitusjohtajan sopimuksessa ei ole sovittu erillisestä irtisanomiskorvauksesta.

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

Osakepohjainen kannustinjärjestelmä

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

Järjestelmän mahdolliset palkkiot perustuvat:

- ansaintajaksolta 2020-2022 liikevaihtoon ja osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttö pääoman muutosta (FFO).



- ansaintajaksolta 2021-2023 liikevaihtoon ja osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO).
- ansaintajaksolta 2022-2024 liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO) ja asuntokohtaiseen CO₂-päästövähennystavoitteen.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 309 453 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 2022 avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmän vaikutus Kojamon tulokseen oli -0,4 (-0,3) miljoonaa.

Muut lähipiiritiedot

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvallassaan olevat yhteisöt omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 55 754 osaketta.

Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvallassaan olevat yhteisöt omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 190 033 osaketta.

Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,10 prosenttia.

Kojamolla ei ollut vuonna 2021 ja 2022 tavanomaisesta poikkeavia lähipiiriliiketoimia.

7.3 Konsernin tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyhtymykset

Yhdistelyperiaatteet

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

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 äänivallasta. Mikäli tosiasiat tai olosuhteet myöhemmin muuttuvat, Kojamo arvioi uudelleen onko sillä vielä määräysvalta yhteisössä.

Konsernin keskinäinen osakkeenomistus eliminoidaan hankintamenetelmällä. Tilikaudella hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta alkaen, kun konserni on saanut niissä määräysvallan. Luovutetut tytäryritykset yhdistellään myyntipäivään saakka, kun määräysvalta lakkaa. Konsernin sisäiset 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 2022 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 velvoitteita, kun taas yhteisyritys on järjestely, jossa Kojamolla on oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen. Kojamon kaikki yhteisjärjestelyt ovat yhteisiä toimintoja. Niihin sisältyvät sellaiset asunto-osakeyhtiöt sekä keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joista Kojamo omistaa alle 100 prosenttia. Näissä yhtiöissä Kojamon omistamat osakkeet oikeuttavat määrätyn huonetilan hallintaan.

Kojamo sisällyttää 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 kulusa, 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.

Osakkuusyhtymykset

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



Konsernirakenne 31.12.2022

Kappaletta	Tytäryhtiöt	Osakkuus- yritykset
Kojamo Oyj	11 ¹⁾	3
Alakonsernien emoyhtiöt		
Lumo Kodit Oy	357	34
Lumo Vuokratalot Oy	10	3 ²⁾
Lumo Asumisen Palvelut Oy	1	3
Kojamo Palvelut Oy	1	
Yhteensä	380	42

¹⁾ Sisältää alakonsernien emoyhtiöt ja muut esitetyt tytäryhtiöt.

²⁾ Osakkuusyrityksistä 1 kpl on ylimmällä Kojamo-konsernitasolla tytäryhtiö.

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
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

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 Kivenlahdenkatu 2	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Klariksentie 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Koivu-Mankkaan tie 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon 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 Luoteisrinne 7 A-D	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Marinkallio 4	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Marinkallio 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Marinkallio 8	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 1A	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 1D	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 3	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Niittykatu 15	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Niittykatu 8	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon 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 Piispanristi 2	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 A	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 B	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Reelinkikatu 2	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Runoratsunkatu 11	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Saunalahdenkatu 2	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Servinkuja 3	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Soukanrinne	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Suurpelto 44	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Suurpelto 5	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Tietäjäntie 3	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ulappakatu 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Uno Kailaan katu 4	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Uno Kailaan katu 5	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Uno Kailaan katu 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Valakuja 8	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäenkuja 14	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäentie 12 A-B	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäentie 12 C-D	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäentie 12 E	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäentie 12 F	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Annankatu 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Bahamankatu 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Eerik VII	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Fregatti Dygdenin kuja 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Haapsalunkuja 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hela-aukio 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Helatehtaankatu 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Henrik Borgströmin tie 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hesperiankatu 18	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2c	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2d	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hopeatie 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Höyrykatu 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Iso Roobertinkatu 30	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Juhana Herttuan tie 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Junailijankuja 9a	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Jätkänkallio	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kadetintie 6	Helsinki	100,00	100,00



Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kantelettarentie 15	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin 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 2a	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 2b	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 2c	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Keinutie 9d	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kellosilta 8b	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kivensilmänkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kilaavuntie 11	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 23	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kontulantie 19	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Koskikartano	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kotkankatu 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kuuluttajankatu 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Lapinmäentie 8	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 Liikkalanukuja 4	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 Madetojankulma	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Marjatanportti	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Melkonkatu 12 B	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Messeniuksenkatu 1B	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Minervankatu 4	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Oulunkylän tori 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Palmisenpolku 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 Saariniemenkatu 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 Tankomäenkatu 7	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tankomäenkatu 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tenderinlenkki 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tenderinlenkki 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tilketori 2	Helsinki	96,81	96,81
Asunto Oy Helsingin Tulisuntie 1	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tuulensuunkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Valanportti	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vanha Helsingintie 20	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vanhaistentie 1 d	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Von Daehnin katu 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vuorenpeikontie 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Hilapellontie 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Hyvinkään Astreankatu 27	Hyvinkää	100,00	100,00
Asunto Oy Hyvinkään Merino	Hyvinkää	100,00	100,00
Asunto Oy Hyvinkään Mohair	Hyvinkää	100,00	100,00
Asunto Oy Hyvinkään Värimestarinakaari 3	Hyvinkää	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Aurinkokatu 10	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Hallituskatu 14	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Hilpi Kummilantie 16	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Kajakulma	Hämeenlinna	73,97	73,97
Asunto Oy Hämeenlinnan Keilakatu 4	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Kummilantie 6	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Linnaniemenkatu 1	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Linnankatu 3b	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Pikkujärventie 9	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Uusi-Jukola	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeentie 48	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Heinämutka 5	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Honkaharjuntie 14b	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 4	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kelokatu 4	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kerkkääkatu 1	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kerkkääkatu 3	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kerkkääkatu 4	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Keskisentie 1	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kilpisenkatu 14	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kyllikinkatu 5	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Mannisenmäentie 6-8	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Mannisenrinne 2	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 3b	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 5 C	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Tellervonkatu 8	Jyväskylä	98,67	98,67
Asunto Oy Jyväskylän Tervalankatu 6	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Tiilitehtaantie 44	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Tiilitehtaantie 46	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Väinönkatu 15	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Yliopistonkatu 40b	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Antoninkuja 3	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Metallimiehenkuja 2	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Pajalantie 23 F	Järvenpää	100,00	100,00



Asunto Oy Järvenpään Reki-Valko	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Rekivatro	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Kalasääksentie 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 10	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 12-14	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Bredantie 8	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Kavallinterassit	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Thurmaninpuistotie 2	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kaustisenpolku 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Eerontie 3	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Palopolku 3	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Santaniitynkatu 17	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Tapulikatku 30	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Tapulitori 1	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Tapulitori 2	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Kirkkonummen Vernerinkuja 5	Kirkkonummi	100,00	100,00
Asunto Oy Kivivuorensu 1	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Kivivuorensu 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Konalantie 14	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Haapaniemenkatu 13	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Itkonniemenkatu 4b	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Kelkkailijantie 4	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Sompatie 7	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Sompatie 9	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Tulliportinkatu 30	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Vuorikatu 22	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Kauppakatu 38	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Radanpää 6	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Saimaankatu 60 a	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Sorvarinkatu 5	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Vanhanladonkatu 2	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 4	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 6	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Gallerianpolku	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 Tukkivartio	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 Kotkankatu 2	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Laivurinkatu 4	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Lemminkäisenkatu 17	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Reelinkikatu 7	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Riitasuonkatu 28	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Työnjohtajankatu 1	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Vänrikinkatu 2	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Tuusulan Bostoninkaari 2	Tuusula	100,00	100,00
Asunto Oy Tuusulan Kievarinkaari 4	Tuusula	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Antaksentie 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Arinatie 10	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Elmontie 11	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Esikkotie 9	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Haltiantie 12	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Haltiantie 14	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Hiiritornit	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kaivokselantie 5 b	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kaivokselantie 5 f	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Keikarinkuja 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kielotie 34	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kilterinaukio 4	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 2	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Krassitie 8	Vantaa	98,10	98,10
Asunto Oy Vantaan Laajaniityntie 2a	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 10	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lautamiehentie 11	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lautamiehentie 9	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 14	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Leineläntie 10	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Leineläntie 3	Vantaa	100,00	100,00



Asunto Oy Vantaan Liesikuja 8	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Martinlaaksonpolku 4	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Neilikapolku	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 Pähkinärinteentie 41	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Ruukkupolku 14	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Tammistonvuori	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Tarhurintie 6	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Teeritie 2	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Verkkotie 3	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Vuorikummuntie 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Vähäntuvantie 6	Helsinki	100,00	100,00
Katajapysäköinti Oy	Tampere	50,93	50,93
Kiint. Oy Taivaskero 2	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Espoon Gräsantörmä 1 C ja D	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Abrahaminkatu 1	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Agricolankatu 1	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Albertinkatu 40	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Bulevardi 31	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Eerikinkatu 32-36	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Eerikinkatu 38	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 39a	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 39b	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 39c	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 41	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 43	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Onnentie 18	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Sofianlehdonkatu 5	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Somerontie 14	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Tukholmankatu 10	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Kotitontuntie 1	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Lintulahdenpenger	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Malminhaka	Tampere	90,00	90,00
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168	Helsinki	82,61	82,61
Kiinteistö Oy Saarensahra	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Siilinjärven Kirkkorinne	Siilinjärvi	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Tuureporin Liiketalo	Turku	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Uuno Kailaan kadun Pysäköinti	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 1 C	Vantaa	86,58	86,58
Kiinteistö Oy Vantaan Pyhtäänpolku	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistöosakeyhtiö Näsilinnankatu 40	Tampere	100,00	100,00
Koy Espoon Ylismäentie 12 Pysäköinti	Espoo	100,00	100,00
Lumo Espoon Ylismäentie Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumo Hankeyhtiö 2 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumo Holding 50 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 13 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 14 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 15 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 16 Oy	Helsinki	100,00	100,00



Lumohousing 17 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 18 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 19 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Ylismäentie Pysäköinti Oy	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kantelettarentie 15 osakkuusyhtiö:			
Kiinteistö Oy Sävelkorttelin Parkkihalli	Helsinki	31,19	65,35
Asunto Oy Helsingin Vanhaistentie 1 d osakkuusyhtiö:			
Kiinteistö Oy Sävelkorttelin Parkkihalli	Helsinki	34,16	65,35

		Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt			
Lumo Vuokratalot Oy			
Asunto Oy Espoon Asemakuja 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 25	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 31	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vaakamestarinpolku 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Niemenkatu 5	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Jalohaukantie 1	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Tuuranmaja	Oulu	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Nummenperthu	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 Asumisen Palvelut Oy			
Piispanristin Pysäköinti Oy	Espoo	100,00	100,00

		Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt			
Kojamo Palvelut Oy			

		Emoyhtiön holding %	Group holding %
Osakkuusyritykset ja yhteisjärjestelyt			
Kojamo Oyj			
Asunto Oy Nilsin Ski	Nilsin	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
Haltian Pysäköinti Oy	Vantaa	39,25	39,25
Lumo Kodit Oy			
Asunto Oy Espoon Otsonkulma	Espoo	28,98	28,98
Fastighets Ab Lovisa Stenborg Kiinteistö Oy	Loviisa	45,50	45,50
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	41,88	41,88
Kiinteistö Oy Bäckisåker	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 autopaikat Oy	Espoo	21,00	21,00
Mummunkujan pysäköinti Oy	Tampere	26,51	26,51
Paavolan Parkki Oy	Lahti	24,93	32,98
Pihlajapysäköinti Oy	Tampere	30,56	30,56
Ristikedonkadun Lämpö Oy	Salo	34,40	34,40
Ruukinpuiston Pysäköinti Oy	Kerava	23,49	23,49
Ruukuntekijäntien paikoitus Oy	Vantaa	26,24	26,24
SKIPA Kiinteistöpalvelut Oy	Espoo	20,63	20,63
Suurpellon Kehitys Oy	Espoo	50,00	50,00
Virvatulentien Pysäköinti Oy	Helsinki	25,15	25,15
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4:			
Kiinteistö Oy Lehtikallion pysäköinti	Vantaa	39,84	39,84
Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27:			
Kiinteistö Oy Järvenpään Tupalantalli	Järvenpää	33,51	33,51
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13:			
Leinelänkaaren Pysäköinti Oy	Vantaa	21,63	21,63
Asunto Oy Oulun Revonkuja 1:			
Kiinteistö Oy Revonparkki	Oulu	20,37	20,37
Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 4:			
Kiinteistö Oy Tampereen Seponparkki	Tampere	29,91	45,98
Asunto Oy Vantaan Arinatie 10:			
Kiinteistö Oy Arinaparkki Vantaa	Vantaa	25,59	25,59
Asunto Oy Lahden Radanpää 6:			
Asemantaustan Pysäköinti Oy	Lahti	39,76	39,76
Asunto Oy Espoon Ajourinkuja 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 Venäjän hyökkäyssodan ja COVID-19-pandemian vaikutukset

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

7.5 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Kojamo julkaisi 16.1.2023 pörssitiedotteen, jossa Kojamo Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta esittää 16.3.2023 kokoontuvalle Kojamo Oyj:n varsinaiselle yhtiökokoukselle,

että hallituksen jäseniksi valitaan Mikael Aro hallituksen puheenjohtajaksi ja jäseniksi Kari Kauniskangas, Anne Leskelä, Mikko Mursula, Catharina Stackelberg-Hammarén, Annica Ånäs ja Andreas Segal. Lisäksi yhtiökokoukselle ehdotetaan, että hallituksen jäsenille maksettaisiin vuosipalkkioita seuraavasti: hallituksen puheenjohtajalle 72 500,00 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 43 000,00 euroa, hallituksen jäsenelle 36 000,00 euroa ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 43 000,00 euroa. Vuosipalkkiot ehdotetaan maksettavaksi noin 40 prosenttia Kojamon osakkeina ja loppuosa rahana. Lisäksi ehdotetaan, että hallituksen ja valiokuntien kokouspalkkio on 700 euroa kokoukselta.

Kojamo Oyj julkaisi 18.1.2023 pörssitiedotteen, jossa kerrottiin, että Janne Ojalehto (MBA) on nimitetty Kojamo Oyj:n liiketoimintajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi.



Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat

	Laskenta- kaava	2022	2021	2020	2019	2018
Liikevaihto, M€		413,3	391,7	383,9	375,3	358,8
Nettovuokratuotto, M€	1	280,1	262,3	257,6	247,3	234,0
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	67,8	67,0	67,1	65,9	65,2
Voitto/tappio ennen veroja, M€	3	-499,8	1 278,9	391,2	1 031,3	277,3
Käyttökate (EBITDA), M€	4	-441,3	1 334,8	447,6	1 083,1	325,1
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	-106,8	340,8	116,6	288,6	90,6
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	240,4	228,5	222,6	210,3	196,5
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	58,2	58,3	58,0	56,0	54,8
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€ ¹⁾	8	160,7	153,1	151,4	140,7	116,4
FFO liikevaihdosta, %	9	38,9	39,1	39,5	37,5	32,4
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta, € ²⁾	10	0,65	0,62	0,61	0,57	0,49
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	160,7	153,1	151,4	140,7	117,3
Oikaistu kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (AFFO), M€	12	138,2	141,1	124,3	110,0	92,7
Sijoituskiinteistöt, M€ ³⁾		8 150,2	8 327,5	6 863,1	6 260,8	5 093,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	26	92,0	93,9	96,4	97,2	97,0
Korollinen vieras pääoma, M€	13	3 678,2	3 334,5	3 053,3	2 674,2	2 485,5
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14	-9,9	27,0	9,8	30,3	10,1
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15	-5,7	19,2	7,4	20,5	7,2
Omavaraisuusaste, %	16	45,3	49,0	45,6	46,9	43,0
Loan to Value (LTV), % ⁴⁾	17	43,7	37,7	41,4	40,5	45,9
Vapaiden varojen osuus, %	18	87,1	86,3	79,4	69,8	65,8
Korkokate	19	3,8	3,9	4,1	4,2	4,3
Vakavaraisuusaste	20	0,42	0,36	0,39	0,39	0,43
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21	0,09	0,09	0,14	0,20	0,25
Osakekohtainen tulos, € ²⁾		-1,62	4,14	1,27	3,34	0,93
Osakekohtainen oma pääoma, € ²⁾		15,55	17,25	13,39	12,51	9,54
Osinko/osake, € ^{2) 5)}		0,39	0,38	0,37	0,34	0,29
Osinko tuloksesta, %	22	-	9,2	29,1	10,2	31,2
Hinta/voitto-suhde (P/E)	23	-	5,1	14,3	4,9	8,7
Efektiivinen osinkotuotto, %	24	2,8	1,8	2,0	2,1	3,6
Bruttoinvestoinnit, M€	25	501,6	356,9	371,2	259,9	365,2
Henkilöstö keskimäärin		316	321	315	305	319

¹⁾ Laskentakaava on muuttunut 2021 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⁾ 2022: hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,39 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 määriteltäviä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

Tunnuslukujen laskentakaavat

ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

- 1) Nettovuokratuotto = Liikevaihto - Kiinteistöjen ylläpitokulut - Korjaukset

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

Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.

Nettovuokratuotto - Hallinnon kulut + Liiketoiminnan muut tuotot - Liiketoiminnan muut kulut +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon - Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista
- 3) Voitto/tappio ennen veroja = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon - Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista

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

Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen 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/tappio + Poistot ja arvonalentumiset +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos

Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.
- 7) Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.



8) Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	= Oikaistu käyttökate - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero +/- Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot
	Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
9) FFO liikevaihdosta, %	= $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
	Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.
10) Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta	= $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$
	Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta esittää kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta osuuden yksittäiselle osakkeelle.
11) FFO ilman kertaluonteisia kuluja	= Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) + Kertaluonteiset kulut
	Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta ja kertaluonteisia kuluja.
12) Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO)	= Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) - Ajanmukaistamisinvestoinnit
	Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta oikaistuna ajanmukaistamisinvestoinneilla. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan ajanmukaistamisinvestointien, rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
13) Korollinen vieras pääoma	= Lainat, pitkäaikaiset + Lainat, lyhytaikaiset
	Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.
14) Oman pääoman tuotto-% (ROE)	= $\frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma, vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
	Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
15) Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	= $\frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja + Rahoituskulut}}{(\text{Varat - Korottomat velat}), \text{vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
	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 toimitaan 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 rasisitteettomien 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) Hintavoitto-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 $= \text{Hankitut sijoituskiinteistöt} + \text{Ajanmukaistamisinvestoinnit} + \text{Aktivoidut vieraan pääoman menot}$
- 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€	2022	2021	2020	2019	2018
Tilikauden voitto/tappio	-399,8	1 023,4	312,9	825,2	221,8
Poistot ja arvonalentumiset	1,2	1,2	1,3	1,1	0,8
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,2	-0,3	0,7	-0,1	-1,0
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-	-	-0,2	-0,1
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-0,3	-	0,0	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	682,0	-1 105,7	-225,8	-872,4	-127,5
Rahoitustuotot	-9,6	-4,8	-1,8	-2,6	-3,2
Rahoituskulut	67,0	59,7	57,0	53,4	50,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	17,3	18,8	16,9	19,9	34,1
Laskennallisten verojen muutos	-117,2	236,7	61,5	186,2	21,4
Oikaistu käyttökatte (Adjusted EBITDA)	240,4	228,5	222,6	210,3	196,5
Rahoitustuotot ja -kulut	-57,4	-54,9	-55,3	-50,8	-47,1
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	-5,3	-3,2	1,0	1,1	1,2
Oikaistut nettorahoituskulut	-62,7	-58,1	-54,2	-49,7	-46,0
Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot	0,2	1,5	-0,1	n/a	n/a
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-17,3	-18,8	-16,9	-19,9	-34,1
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)	160,7	153,1	151,4	140,7	116,4
Kertaluonteiset kulut	-	-	-	-	0,8
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	160,7	153,1	151,4	140,7	117,3
Oma pääoma	3 842,7	4 263,3	3 309,5	3 090,6	2 358,1
Varat	8 482,3	8 716,8	7 261,5	6 590,4	5 485,4
Saadut ennakot	-6,2	-6,6	-6,6	-6,7	-6,1
Omavaraisuusaste, %	45,3	49,0	45,6	46,9	43,0
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt	7 008,2	7 084,2	5 327,0	4 296,3	3 241,7
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt	142,3	94,2	97,6	25,6	24,4
Lyhytaikaiset varat	238,9	340,5	342,7	277,6	341,1
Vapaat varat yhteensä	7 389,3	7 518,8	5 767,3	4 599,6	3 607,2
Varat	8 482,3	8 716,8	7 261,5	6 590,4	5 485,4
Vapaiden varojen osuus, %	87,1	86,3	79,4	69,8	65,8
Oikaistu käyttökatte (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk	240,4	228,5	222,6	210,3	196,5
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk	-62,7	-58,1	-54,2	-49,7	-46,0
Korkokatte	3,8	3,9	4,1	4,2	4,3
Korollinen vieras pääoma	3 678,2	3 334,5	3 053,3	2 674,2	2 485,5
Yli 90 päivän päästä erääntyvät kauppahinnat	-	-	-	8,7	19,7
Rahavarat	119,4	197,0	210,5	137,3	150,1
Korolliset velat - Rahavarat	3 558,8	3 137,5	2 842,8	2 545,6	2 355,2
Varat	8 482,3	8 716,8	7 261,5	6 590,4	5 485,4
Vakavaraisuusaste	0,42	0,36	0,39	0,39	0,43
Vakuudelliset velat	780,7	809,5	1 048,5	1 298,1	1 367,0
Varat	8 482,3	8 716,8	7 261,5	6 590,4	5 485,4
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	0,09	0,09	0,14	0,20	0,25



EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

€	Liite	1-12/2022	1-12/2021
Vuokratuotot		458 760,72	442 424,28
Hallinnon myyntituotot		12 738 978,00	10 351 789,68
Liikevaihto	1	13 197 738,72	10 794 213,96
Liiketoiminnan muut tuotot	2	-	319 362,38
Henkilöstökulut	3	-4 163 339,44	-3 165 742,57
Poistot ja arvonalentumiset	4	-272 914,17	-238 824,91
Liiketoiminnan muut kulut	5	-12 779 120,58	-9 093 471,00
Liikevoitto/tappio		-4 017 635,47	-1 384 462,14
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista		6 000,00	6 000,00
Rahoitustuotot		48 706 918,17	42 264 135,98
Arvonmuutokset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista		-902 860,39	-55 294,30
Rahoituskulut		-47 164 988,71	-39 389 652,54
Rahoitustuotot ja -kulut	6	645 069,07	2 825 189,14
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-3 372 566,40	1 440 727,00
Tilinpäätössiirrot	7	49 810 100,00	54 508 725,00
Tuloverot	8	-9 326 991,24	-10 898 613,61
Tilikauden voitto/tappio		37 110 542,36	45 050 838,39



Emoyhtiön tase, FAS

€	Liite	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9		
Aineettomat oikeudet		-	8 241,96
Muut pitkävaikutteiset menot		629 555,80	685 098,01
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		629 555,80	693 339,97
Aineelliset hyödykkeet	10		
Maa- ja vesialueet		4 520 734,02	4 520 734,02
Koneet ja kalusto		345 649,75	252 582,55
Muut aineelliset hyödykkeet		187 206,12	187 206,12
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		5 053 589,89	4 960 522,69
Sijoitukset	11		
Tytäryhtiöosakkeet		82 273 943,02	82 273 943,02
Osakkuusyritysosakkeet		176 951,96	176 951,96
Muut osakkeet ja osuudet		594 029,89	658 182,32
Sijoitukset yhteensä		83 044 924,87	83 109 077,30
Pysyvät vastaavat yhteensä		88 728 070,56	88 762 939,96
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	12	2 694 328 897,52	2 424 493 006,87
Lyhytaikaiset saamiset	13	270 263 963,41	89 583 735,28
Rahoitusarvopaperit	14	90 851 215,89	115 048 868,89
Rahat ja pankkisaamiset		73 576 618,41	128 918 990,09
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		3 129 020 695,23	2 758 044 601,13
VASTAAVAA		3 217 748 765,79	2 846 807 541,09
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		46 722 330,94	96 204 375,47
Tilikauden voitto		37 110 542,36	45 050 838,39
Oma pääoma yhteensä		345 517 111,17	402 939 451,73
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	2 552 127 711,62	2 354 344 715,36
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	320 103 943,00	89 523 374,00
Vieras pääoma yhteensä		2 872 231 654,62	2 443 868 089,36
VASTATTAVAA		3 217 748 765,79	2 846 807 541,09



Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

€	1-12/2022	1-12/2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-3 372 566,40	1 440 727,00
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	272 914,17	238 824,91
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	0,22	-15 040,49
Rahoitustuotot ja -kulut	-1 547 929,46	-2 880 483,44
Muut oikaisut	-573 858,87	-1 181 413,63
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-5 221 440,34	-2 397 385,65
Käyttöpääoman muutos:		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-2 426 783,44	-118 155,93
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-614 465,14	-2 763 784,83
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	-8 262 688,92	-5 279 326,41
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-39 390 960,49	-38 193 622,37
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	4 896 582,35	12 896 625,09
Maksetut välittömät verot	-2 204 285,23	-13 183 307,46
Liiketoiminnan rahavirta	-44 961 352,29	-43 759 631,15
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-375 874,90	-433 995,95
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	-	2 000,00
Muiden sijoitusten luovutustulot	20 000,00	468 096,00
Myönnetty pitkäaikaiset lainat	-470 000 000,00	-952 000 000,00
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-	-50 000,00
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	-	344 557,50
Hankitut rahoitusarvopaperit	-140 991 008,37	-95 591 572,04
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	165 244 868,91	84 503 412,80
Saadut korot ja osingot investoinneista	43 620 650,60	29 377 664,99
Investointien rahavirta	-402 481 363,76	-933 379 836,70
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	450 000 000,00	400 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-50 800 000,00	-800 000,00
Lyhytaikaisten lainojen nostot	205 438 139,03	199 915 900,92
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-224 878 551,15	-199 925 545,42
Konsernin sisäisen pankin muutos	51 746 903,11	572 079 806,29
Maksetut osingot	-93 914 871,62	-91 443 427,63
Saadut konserniavustukset	54 508 725,00	69 781 733,00
Rahoituksen rahavirta	392 100 344,37	949 608 467,16
Rahavirtojen muutos	-55 342 371,68	-27 531 000,69
Rahavarat kauden alussa	128 918 990,09	156 449 990,78
Rahavarat kauden lopussa	73 576 618,41	128 918 990,09



Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitussopimukseen liittyvät tuotot

Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitussopimukseen liittyvät tuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti sopimuskauden aikana.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen alkuperäiseen 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:

IT-laitteet ja -ohjelmat	4 - 5 vuotta
Tukiasemat	7 vuotta
Monitoimilaitteet	6 - 8 vuotta

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

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

Kehitysmenot

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

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

Aktivoidut kehittämismenot esitetään omana eränään ja poistetaan taloudellisen vaikutusaikanaan, kuitenkin enintään 10 vuodessa.

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

Rahoitusomaisuuden arvostaminen

Rahoitusomaisuusarvopaperit on arvostettu hankintamenoa tai sitä alempana tilinpäätöspäivän markkinahintaan.

Pakolliset varaukset

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

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirrot koostuvat kertyneestä poistoerosta.

Eläkemenojen jaksotus

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

Rahoituslaskelman laadintaperiaatteet

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

Rahavarat sisältävät pankkitilit, likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset.

Valuuttamääräiset erät

Kaikki saatavat ja velat ovat euromääräisiä.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten arvomuutokset esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa.

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

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



Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

1. Liikevaihto

€	1-12/2022	1-12/2021
Konsernin sisäinen liikevaihto		
Tontin vuokratuotot	334 220,52	322 318,80
Vuokratuotot yhteensä	334 220,52	322 318,80
Keskushallintopalvelut	8 363 038,00	7 118 397,00
IT-vuokratuotot	4 375 940,00	3 229 642,79
Hallinnon muut myyntituotot	-	3 749,89
Muut myyntituotot yhteensä	12 738 978,00	10 351 789,68
Konsernin sisäinen liikevaihto yhteensä	13 073 198,52	10 674 108,48
Muu liikevaihto		
Tontin vuokratuotot	124 540,20	120 105,48
Muu liikevaihto yhteensä	124 540,20	120 105,48
Liikevaihto yhteensä	13 197 738,72	10 794 213,96

2. Liiketoiminnan muut tuotot

€	1-12/2022	1-12/2021
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	-	297 030,63
Perintätoimen tuotot	-	7 186,63
Liiketoiminnan muut tuotot	-	15 145,12
Yhteensä	-	319 362,38

3. Henkilöstökulut

€	1-12/2022	1-12/2021
Palkat ja palkkiot	3 347 832,35	2 402 022,92
Eläkekulut	737 251,02	694 246,51
Muut henkilösivukulut	78 256,07	69 473,14
Yhteensä	4 163 339,44	3 165 742,57

Johdon tulospalkkioiden laskennassa on käytetty 31.12.2022 päätöskurssia.



Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien maksetut palkat ja palkkiot

€	1-12/2022	1-12/2021
Toimitusjohtaja Jani Nieminen	969 966,96	1 220 834,85
Hallituksen ja valiokuntien palkkiot		
Mikael Aro	78 825,00	74 075,00
Matti Harjuniemi	44 950,00	41 425,00
Kari Kauniskangas	35 250,00	-
Anne Leskelä	51 450,00	47 925,00
Minna Metsälä	9 700,00	40 825,00
Mikko Mursula	50 850,00	47 925,00
Heli Puura	-	9 925,00
Reima Rytölä	44 950,00	40 825,00
Catharina von Stackelberg-Hammarén	44 350,00	31 500,00
Yhteensä	1 330 291,96	1 555 259,85
	2022	2021
Henkilöstö keskimäärin	21	24

Toimikauden 2022-2023 osalta on hallitukselle ja valiokunnille maksettu palkkioita 362 200,00 euroa, joista tilikaudelle 2022 kohdistuu 360 325,00 euroa. Varsinaisesta yhtiökokouksesta 16.3.2022 alkavalta toimikaudelta maksettavasta vuosipalkkiosta 60 prosenttia maksettiin rahana ja 40 prosenttia 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 2022 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus toimitusjohtajan osalta oli 108 747,19 (110 617,70) euroa ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 67 332,52 (66 337,46) euroa.

Vuonna 2022 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus koko johtoryhmän osalta oli 357 430,89 (362 214,28) euroa ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 229 846,96 (224 985,30) euroa.

4. Suunnitelman mukaiset poistot

€	1-12/2022	1-12/2021
Aineeton omaisuus	8 241,96	20 809,20
Muut pitkävaikutteiset menot		
Kehittämismenot	168 275,41	100 405,84
Muut pitkävaikutteiset menot yhteensä	168 275,41	100 405,84
Koneet ja kalusto	96 396,80	117 609,87
Yhteensä	272 914,17	238 824,91



5. Liiketoiminnan muut kulut

€	1-12/2022	1-12/2021
Kiinteistövero	146 634,15	146 634,14
Vuokrat ja vastikkeet	472 747,88	490 480,08
Keskushallinto	12 157 675,88	8 455 801,46
Liiketoiminnan muut kulut	2 062,67	555,32
Yhteensä	12 779 120,58	9 093 471,00
Tilintarkastuspalkkiot		
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	168 900,46	210 517,30
Lakisääteiset lausunnot	4 340,00	-
Veroneuvonta	85 148,01	13 767,72
Neuvontapalvelut	200 506,39	102 391,80
Yhteensä	458 894,86	326 676,82

6. Rahoitustuotot ja -kulut

€	1-12/2022	1-12/2021
Osinkotuotot		
Muilta	6 000,00	6 000,00
Yhteensä	6 000,00	6 000,00
Korkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	48 067 461,60	42 121 580,63
Muilta	314 619,05	42 243,20
Muut rahoitustuotot	324 837,52	100 312,15
Yhteensä	48 706 918,17	42 264 135,98
Osinkotuotot, korko- ja rahoitustuotot yhteensä	48 712 918,17	42 270 135,98
Sijoitusten arvomuutokset		
Arvonpalautukset vaihtuvien vastaavien sijoituksista	55 361,82	67,52
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	-958 222,21	-55 361,82
Yhteensä	-902 860,39	-55 294,30
Korko- ja muut rahoituskulut		
Muille	-47 164 988,71	-39 389 652,54
Yhteensä	-47 164 988,71	-39 389 652,54
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	645 069,07	2 825 189,14

7. Tilinpäätössiirrot

€	1-12/2022	1-12/2021
Konserniavustukset, saadut	49 810 100,00	54 508 725,00
Yhteensä	49 810 100,00	54 508 725,00



8. Tuloverot

€	1-12/2022	1-12/2021
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	9 334 936,88	11 009 452,51
Edellisten tilikausien verot	-7 945,64	-110 838,90
Yhteensä	9 326 991,24	10 898 613,61

9. Aineettomat hyödykkeet

€	Oikeudet	Kehittämismenot	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2022	114 249,72	841 620,77	-	955 870,49
Lisäykset	-	112 733,20	-	112 733,20
Hankintameno 31.12.2022	114 249,72	954 353,97	0,00	1 068 603,69
Kertyneet poistot 1.1.2022	-106 007,76	-156 522,76	-	-262 530,52
Tilikauden poistot	-8 241,96	-168 275,41	-	-176 517,37
Kertyneet poistot 31.12.2022	-114 249,72	-324 798,17	0,00	-439 047,89
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	0,00	629 555,80	0,00	629 555,80

€	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



10. Aineelliset hyödykkeet

€	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muu aineellinen omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2022	4 520 734,02	1 267 846,93	187 206,12	5 975 787,07
Lisäykset	-	189 464,00	-	189 464,00
Hankintameno 31.12.2022	4 520 734,02	1 457 310,93	187 206,12	6 165 251,07
Kertyneet poistot 1.1.2022		-1 015 264,38	-	-1 015 264,38
Tilikauden poistot		-96 396,80	-	-96 396,80
Kertyneet poistot 31.12.2022		-1 111 661,18	-	-1 111 661,18
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	4 520 734,02	345 649,75	187 206,12	5 053 589,89

€	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muu aineellinen omaisuus	Yhteensä
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

11. Sijoitukset

€	Tytäryhtiö-osakkeet	Osakkuus-yritysosakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2022	82 273 943,02	176 951,96	658 182,32	83 109 077,30
Vähennykset	-	-	-64 152,43	-64 152,43
Hankintameno 31.12.2022	82 273 943,02	176 951,96	594 029,89	83 044 924,87
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	82 273 943,02	176 951,96	594 029,89	83 044 924,87

€	Tytäryhtiö-osakkeet	Osakkuus-yritysosakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
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



12. Pitkäaikaiset saamiset

€	31.12.2022	31.12.2021
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	2 686 944 886,00	2 415 144 886,00
Siirtosaamiset	7 384 011,52	9 348 120,87
Yhteensä	2 694 328 897,52	2 424 493 006,87
Lainojen pitkäaikaisissa saamisissa olevat jaksotettavat kulut	7 202 392,20	9 127 573,45

13. Lyhytaikaiset saamiset

€	31.12.2022	31.12.2021
Myyntisaamiset	-	137,06
Saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	2 144 380,47	673 935,47
Lainasaamiset	198 215 000,00	15 000,00
Muut saamiset	64 355 999,34	79 495 513,29
Saman konsernin yrityksiltä yhteensä	264 715 379,81	80 184 448,76
Lainasaamiset	3 201,53	21 500,54
Muut saamiset	613 632,11	199 931,60
Siirtosaamiset	4 931 749,96	9 177 717,32
Yhteensä	270 263 963,41	89 583 735,28
Lainojen lyhytaikaisissa saamisissa olevat jaksotettavat kulut	4 346 815,08	3 868 313,75

14. Rahoitusarvopaperit

€	31.12.2022	31.12.2021
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja rahastot	90 851 215,89	115 048 868,89
Yhteensä	90 851 215,89	115 048 868,89

Rahoitusarvopaperit sisältävät sijoitusrahasto-osuuksia sekä rahamarkkinasijoituksia.



15. Oma pääoma

€	31.12.2022	31.12.2021
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.	141 255 213,86	188 540 407,89
Osingonjako	-93 914 871,62	-91 443 427,63
Osakepalkitseminen	-618 011,30	-892 604,79
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	46 722 330,94	96 204 375,47
Tilikauden voitto	37 110 542,36	45 050 838,39
Yhteensä	345 517 111,17	402 939 451,73
Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	167 856 001,50	167 856 001,50
Voitto edellisiltä tilikausilta	46 722 330,94	96 204 375,47
Tilikauden voitto	37 110 542,36	45 050 838,39
Aktivoidut kehittämismenot	-629 555,80	-685 098,01
Yhteensä	251 059 319,00	308 426 117,35
kpl	31.12.2022	31.12.2021
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. Pitkäaikainen vieras pääoma

€	31.12.2022	31.12.2021
Lainat rahoituslaitoksilta	401 638 998,42	302 438 998,42
Joukkovelkakirjalainat	2 150 000 000,00	2 050 000 000,00
Siirtovelat, henkilöstökulujaksotukset	285 149,40	570 669,24
Joukkovelkakirjalainojen johdannaistuottojaksotukset	203 563,80	1 335 047,70
Yhteensä	2 552 127 711,62	2 354 344 715,36

17. Lyhytaikainen vieras pääoma

€	31.12.2022	31.12.2021
Lainat rahoituslaitoksilta, seuraavan tilikauden lyhennykset	200 800 000,00	800 000,00
Ostovelat	1 045 785,55	719 919,88
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	417 290,93	42 104,54
Muut velat	56 829 726,65	15 550 329,54
Muut velat	30 990 823,98	50 408 672,73
Siirtovelat		
Rahoituskulujaksotukset	25 561 052,78	19 817 828,42
Palkat sosiaalikuluihin	1 082 511,14	961 673,46
Tuloverot	2 242 076,04	-
Muut siirtovelat	2 158,71	90 328,21
Joukkovelkakirjalainojen johdannaistuottojaksotukset	1 132 517,22	1 132 517,22
Yhteensä	320 103 943,00	89 523 374,00

18. Johdannaissopimukset

Korkojohdannaissopimukset

€	31.12.2022	31.12.2021
Johdannaissopimusten käyvät arvot		
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	14 636 094,37	-3 701 628,68
Yhteensä	14 636 094,37	-3 701 628,68
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	156 400 000,00	177 000 000,00
Yhteensä	156 400 000,00	177 000 000,00



19. Vakuudet ja vastuusitoumukset

€	31.12.2022	31.12.2021
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Markkinalainat	500 038 998,40	999 238 998,40
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja osakkeita kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 038 998,40	1 238 998,40
Annetut kiinnitykset	4 015 000,00	4 015 000,00
Annetut takaukset		
Omavelkainen takaus	328 249 036,77	341 625 339,41

20. Muut vastuut

€	31.12.2022	31.12.2021
Autojen leasingvastuut		
Seuraavana tilikautena maksettavat	81 264,76	112 058,76
Myöhemmin maksettavat	43 632,71	106 011,05

Sähkön suojaus

Sähkön hintaa suojattiin pohjoismaisessa sähköpörssissä Nord Poolissa noteeratuilla sähköjohdannaisilla Kojamon Sähkön hankinta- ja suojaussopimuksen mukaisesti. Viimeiset sopimukset erääntyivät vuoden 2022 aikana, suojausten mark-

kina-arvo tilinpäätöshetkellä oli 0,00 (423 283,20) euroa. Reali-soitumatonta arvonnmuutosta ei ole otettu huomioon Kojamo Oyj:n tuloksessa tai taseessa. Vuoden 2022 aikana on siirretty käyttämään sähköjohdannaisien sijaan sähkön hankintasopimuksia.

21. Lähipiirin liiketapahtumat

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 55 754 (51 741) osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan kon-

serniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 190 033 (159 768) osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,10 (0,09) prosenttia.

Lähipiiriliiketoimissa toteutuneiden ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja. Kojamolla ei ollut vuonna 2021 ja 2022 tavanomaisesta poikkeavia lähipiiriliiketoimia.



TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä helmikuun 15. päivänä 2023

Mikael Aro
hallituksen puheenjohtaja

Mikko Mursula
hallituksen varapuheenjohtaja

Matti Harjuniemi

Anne Leskelä

Reima Rytsölä

Catharina Stackelberg-Hammarén

Kari Kauniskangas

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Helsingissä helmikuun 15. päivänä 2023

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.–31.12.2022. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

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

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

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

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

Olennaisuus

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

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

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

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT

KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 3.1)

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt (8.150 miljoonaa euroa) muodostavat 96 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2022. Arvostamisessa käytettävistä arvioista ja tasearvojen merkittävydestä johtuen sijoituskiinteistöjen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen osa-alue.
- Tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta oli 682 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 veranneet 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 2022 hankitut sijoituskiinteistöt ja ajanmukaistamisinvestoinnit olivat yhteensä 501 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 2022 päättyessä konsernin korollisten velkojen määrä oli 3.678 miljoonaa euroa, joka on 43 % konsernitaseen loppusummasta.
- Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia korkojohdannaisinstrumentteja, joiden nimellisarvo oli 788 miljoonaa euroa 31.12.2022. Konserni käyttää johdannaissovimuksia 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 johdannaista 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 hyväksyttyjen 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 virheellisyyttä.

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. Virheellisyyksiä 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 tilintarkastuskertomukssamme 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 konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

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

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

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

KPMG Oy Ab on toiminut yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 7.4.2005 alkaen yhtäjaksoisesti 17 vuotta. Kojamo Oyj:stä on tullut yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö 21.10.2016.

Muu informaatio

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

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

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

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

Helsingissä 15. helmikuuta 2023

KPMG OY AB

Esa Kailiala
KHT