

**kojamo**

**Hallituksen toiminta-  
kertomus ja tilinpäätös**

23



## Sisällys

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS .....	5
Kojamo Oyj lyhyesti.....	5
Strategia.....	5
Yhteenveto tuloksesta 2023 .....	6
Konsernin näkymät vuodelle 2024 .....	6
Säästöohjelma .....	6
Venäjän hyökkäyssodan vaikutukset Kojamoon .....	6
Keskeiset tunnusluvut .....	7
Toimintaympäristö.....	8
Liiketoiminta .....	9
Liikevaihto .....	10
Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus.....	10
Tase, rahavirta ja rahoitus.....	10
Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo .....	11
Asuntovuokraus .....	11
Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys .....	13
Strategian edistyminen ja tavoitteet .....	14
Osakkeet ja osakkeenomistajat .....	14
Hallinto .....	17
Henkilöstö .....	17
Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys .....	18
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät .....	28
Sisäinen tarkastus.....	28
Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset .....	29
Tilikauden jälkeiset tapahtumat.....	29
Hallituksen voitonjakoehdotus.....	29
EPRA-TUNNUSLUVUT .....	30
TILINPÄÄTÖS.....	35
Konsernin laaja tuloslaskelma.....	35
Konsernitase .....	36
Konsernin rahavirtalaskelma .....	37
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista .....	38
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot .....	39
1. Tilinpäätöksen esittämisperusta.....	40
1.1 Konsernin perustiedot .....	40
2. Liiketoiminnan tulos .....	41
2.1 Liikevaihdon erittely .....	42
2.2 Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot ja Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....	42
2.3 Hallinnon kulut.....	43
2.4 Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut .....	43
2.5 Poistot ja arvonalentumiset .....	44
2.6 Tutkimus- ja kehitysmenot.....	44
2.7 Osakekohtainen tulos .....	44
3. Kiinteistöomaisuus.....	45



3.1 Sijoituskiinteistöt.....	45
3.2 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät .....	49
3.3 Vaihto-omaisuus.....	50
3.4 Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset ja ehdolliset velat .....	50
4. Rahoitus ja oma pääoma.....	51
4.1 Oma pääoma.....	51
4.2 Rahoitustuotot ja -kulut .....	53
4.3 Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain .....	54
4.4 Korolliset velat .....	56
4.5 Johdannais sopimukset .....	57
4.6 Rahoitusriskien hallinta.....	58
4.7 Vakuudet ja vastuusitoumukset.....	61
5. Tuloverot.....	61
5.1 Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero .....	61
5.2 Laskennalliset verosaamiset ja -velat .....	63
6. Muut tase-erät.....	64
6.1 Vuokrasopimukset .....	64
6.2 Aineettomat hyödykkeet .....	66
6.3 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet .....	67
6.4 Pitkäaikaiset saamiset .....	68
6.5 Lyhytaikaiset myyntisaamiset ja muut saamiset .....	69
6.6 Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat .....	69
6.7 Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat .....	70
7. Muut liitetiedot.....	70
7.1 Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut.....	70
7.2 Lähipiiritapahtumat .....	70
7.3 Konsernin tytäryritykset, osakkuusyrietykset ja yhteisjärjestelyt.....	73
7.4 Venäjän hyökkäyssodan vaikutukset Kojamoon.....	82
7.5 Tilikauden jälkeiset tapahtumat .....	82
Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat .....	83
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS .....	88
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS .....	88
Emoyhtiön tase, FAS .....	89
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS .....	90
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet .....	91
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot .....	92
1. Liikevaihto.....	92
2. Liiketoiminnan muut tuotot.....	92
3. Henkilöstökulut .....	92
4. Suunnitelman mukaiset poistot .....	93
5. Liiketoiminnan muut kulut .....	94
6. Rahoitustuotot ja -kulut .....	94
7. Tilinpäätössiirrot.....	94
8. Tuloverot.....	95
9. Aineettomat hyödykkeet .....	95



10. Aineelliset hyödykkeet .....	96
11. Sijoitukset .....	96
12. Pitkäaikaiset saamiset .....	97
13. Lyhytaikaiset saamiset.....	97
14. Rahoitusarvopaperit.....	97
15. Oma pääoma .....	98
16. Pitkäaikainen vieras pääoma .....	98
17. Lyhytaikainen vieras pääoma .....	99
18. Johdannaissopimukset .....	99
19. Vakuudet ja vastuusitoumukset .....	99
20. Muut vastuut .....	100
21. Lähipiirin liiketapahtumat .....	100
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET .....	101



# HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

## Kojamo Oyj lyhyesti

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

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

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

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





## Yhteenveto tuloksesta 2023

- Liikevaihto kasvoi 7,0 prosenttia ja oli 442,2 (413,3) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 6,1 prosenttia ja oli 297,2 (280,1) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 67,2 (67,8) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli -112,3 (-499,8) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -295,4 (-682,0) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,2 (0,2) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli -0,36 (-1,62) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 4,1 prosenttia ja oli 167,2 (160,7) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tilikauden päättyessä 8,0 (8,2) miljardia euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli tilikaudella 93,0 (92,0) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 190,7 (501,6) miljoonaa euroa eli 43,1 (121,4) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 14,67 (15,55) euroa ja oman pääoman tuotto oli -2,4 (-9,9) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli -0,4 (-5,7) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NRV (nettovarallisuus) laski 5,5 prosenttia ja oli 18,45 (19,53) euroa.
- Rakenteilla oli tilikauden päättyessä 354 (1 804) Lumo-asuntoa.
- Hallituksen ehdotus on, että osinkoa ei jaeta vuodelta 2023.

Kojamon omistuksessa oli tilikauden lopussa 40 619 (39 231) vuokra-asuntoa. Vuoden 2023 aikana hankittiin 0 (985) asuntoa, valmistui 1 450 (1 348) asuntoa, myytiin 73 (0) sekä purettiin tai muuten muutettiin 11 (1) asuntoa.

## Konsernin näkymät vuodelle 2024

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2024 edellisestä vuodesta 4–8 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2024 olevan 154–166 miljoonaa euroa, ilman kerta-luonteisia kuluja.

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

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

## Säästöohjelma

Kojamo käynnisti elokuussa 2023 säästöohjelman, jolla yhtiö tavoittelee vuodelle 2024 yhteensä noin 43 miljoonan euron säästöjä kuluissa ja investoinneissa, joista kulujen osuuden arvioidaan olevan noin 18 miljoonaa euroa. Olemme toistaiseksi pidättäytyneet uusista investoinneista, ja tulemme vähentämään muita kuin vuokrausta tukevia korjauksia. Osana säästöohjelmaa käynnistettiin muutosneuvottelut, jotka saatiin päätökseen lokakuussa 2023. Pidämme myös mahdollisena kiin-

teistömyyntien toteuttamista vuoden 2024 aikana. Lisäksi yhtiön hallitus esittää kevään 2024 yhtiökokoukselle, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaeta. Kaikki mainitut toimenpiteet tähtäävät yhtiön kannattavuuden säilyttämiseen ja luottoluokituksen turvaamiseen.

Säästöohjelma etenee suunnitelman mukaisesti.

## Venäjän hyökkäyssodan vaikutukset Kojamoon

Venäjän hyökkäyssodan jatkuminen heijastuu edelleen maailmantalouden elpymiseen. Suomen talouden kehitys oli viime vuonna heikkoa. Sodan vuoksi voimakkaasti nousseet ener-

gian hinnat laskivat vuoden aikana, mutta yleisesti inflaatio jatkui nopeana. Hintojen nousu vaikutti Kojamon ylläpitokuluihin erityisesti alkuvuonna lämmityskulujen ja sähkönhinnan osalta.



## Keskeiset tunnusluvut

	2023	2022	Muutos %
Liikevaihto, M€	442,2	413,3	7,0
Nettovuokratuotto, M€ *	297,2	280,1	6,1
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	67,2	67,8	
Voitto/tappio ennen veroja, M€ *	-112,3	-499,8	77,5
Käyttökate (EBITDA), M€ *	-39,9	-441,3	91,0
Käyttökate liikevaihdosta, % *	-9,0	-106,8	
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	255,1	240,4	6,1
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	57,7	58,2	
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ *	167,2	160,7	4,1
FFO liikevaihdosta, % *	37,8	38,9	
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	167,2	160,7	4,1
Sijoituskiinteistöt, M€	8 038,8	8 150,2	-1,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	93,0	92,0	
Korollinen vieras pääoma, M€ *	3 600,4	3 678,2	-2,1
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *	-2,4	-9,9	
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *	-0,4	-5,7	
Omavaraisuusaste, % *	44,5	45,3	
Loan to Value (LTV), % *	44,6	43,7	
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€	4 558,8	4 825,9	-5,5
Bruttoinvestoinnit, M€ *	190,7	501,6	-62,0
Henkilöstö tilikauden lopussa	288	304	
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut, €</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Muutos %</b>
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta *	0,68	0,65	4,6
Osakekohtainen tulos	-0,36	-1,62	77,8
Osakekohtainen EPRA NRV	18,45	19,53	-5,5
Osakekohtainen oma pääoma	14,67	15,55	-5,7
Osinko/osake <sup>1)</sup>	-	0,39	-100,0

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

<sup>1)</sup> 2023: Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta.



# Toimintaympäristö

## Yleinen toimintaympäristö

Kojamon toimiessa asuinkiinteistösektorilla yhtiöön vaikuttaa erityisesti asuntomarkkinoiden tilanne ja kehitys Suomen kasvukeskuksissa. Lisäksi yhtiöön vaikuttavat rahoitusmarkkinoiden tilanne ja korot sekä makrotaloudelliset tekijät, kuten talouskasvu, työllisyys, kuluttajien käytettävissä olevat tulot, inflaatio, alueellinen väestönkasvu ja kotitalouksien koon kehitys.

### Liiketoimintaympäristön avainluvut

%	2024E	2023E
BKT:n kasvu	0,7	-0,5
Työttömyys	7,5	7,2
Inflaatio	2,0	6,3

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 12/2023.

Valtiovarainministeriön (VM) joulukuussa julkaiseman taloudellisen katsauksen mukaan maailmantalouden näkymät ovat epävarmat. Korkeat korot, kuluttajien heikko luottamus samoin kuin geopoliittiset jännitteet varjostavat näkymiä. Inflaatio on kuitenkin hidastunut nopeasti, ja työllisyys on pysytellyt korkealla monessa taloudessa.

Yhdysvaltojen talouden näkymät ovat melko suotuisat, ja kasvu jatkui viime syksynä vahvana yksityiskulutuksen ansiosta. Talouskasvun odotetaan hidastuvan vuonna 2024, mutta laskun uskotaan jäävän lyhytaikaiseksi. Euroalueella talouskasvu oli pysähdyksissä vuoden 2023 lopulla, kun erityisesti Saksan kasvu on ollut heikkoa. Teollisuuden ja palveluiden ennakoiivat indikaattorit ovat heikolla tasolla.

Inflaation hidastumisen myötä Yhdysvaltain ja Euroopan keskuspankkien koronnostosyklin arvioidaan olevan ohi, ja markkinat odottavat koronlaskujen alkavan vuoden 2024 alkupuoliskolla.

Suomen talous supistui hieman vuonna 2023. Korkojen lasku ja inflaation hidastuminen lisäävät kuluttajien ostovoimaa sekä investointeja, ja Suomen talouden odotetaan kääntyvän piekeen kasvuun vuonna 2024. Työllisyyden arvioidaan laskevan tilapäisesti, mutta se säilyy korkealla tasolla.

## Toimialan toimintaympäristö

### Toimialan avainluvut

	2024E	2023E
Aloitettut asunnot, kpl	<19 500	<16 000
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	5 000	3 800
Myönnetty rakennusluvat vuositason, kpl *	n/a	20 992
Rakennuskustannukset, muutos % **	n/a	1,1

\* Rullaava 12 kk, marraskuu 2023, \*\*2023E: rakennuskustannusindeksi, joulukuu 2023

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, syyskuu 2023; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto; Tilastokeskus, Rakennuskustannusindeksi; Rakennusyhtiöiden osavuositarkastukset

Rakennusteollisuus RT:n syyskuussa julkaisemassa suhdannekatsauksessa asuntoaloitusten määrän ennustettiin laskevan vuonna 2023 historiallisen alhaiselle tasolle noin 16 000 asuntoon ja pysyvän myös tänä vuonna lähes yhtä matalalla. Rakennusyhtiöiden julkaisemien osavuositarkastusten perusteella asuntojen aloitukset voivat jäädä huomattavasti tätä alhaisemmaksi.

Nordean joulukuussa julkaiseman asuntomarkkinakatsauksen mukaan asuntorakentamisen voimakas supistuminen johtuu

heikosta kysynnästä sekä korkealla pysyneistä tonttien ja rakentamisen hinnoista. Nordea arvioi, että tonttien hintojen ja rakennuskustannusten pitäisikin laskea noin 15 prosenttia nykytasosta, jotta rakentamisesta tulisi jälleen kannattavaa. Korkotason laskuodotuksista huolimatta ei ole nähtävissä, että rakentaminen käynnistyisi laaja-alaisesti vielä vuonna 2024. Rakentaminen voi olla pysähdyksissä pidemmän aikaa, mikä vähentää asuntotarjontaa.





## Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön kasvu- ennuste, %	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus, %	
	2022–2040	2010	2022
Helsinki	22,4	47,1	50,4
Pääkaupunkiseutu <sup>1)</sup>	25,9	41,9	46,6
Helsingin seutu <sup>2)</sup>	n/a	37,7	42,6
Jyväskylä	8,0	40,2	46,0
Kuopio	3,5	36,5	42,1
Lahti	-0,2	37,3	42,0
Oulu	9,6	36,7	43,3
Tampere	17,6	42,2	51,5
Turku	18,1	43,0	51,8
Muu Suomi	n/a	23,8	26,8

<sup>1)</sup> Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2022; MDI väestöennuste 2040 (kaupungistumisskenaario), syyskuu 2023

MDI:n syyskuussa 2023 julkaiseman väestöennusteen mukaan kaupungistuminen jatkuu voimakkaana, ja alueelliset erot lisääntyvät. Väestö keskittyy tulevaisuudessa suuriin kaupunkiseutuihin pitkälti muun Suomen heikentyessä. Sisäisen muuttoliikkeen lisäksi 2020-luvulla lisääntynyt maahanmuutto edistää kaupungistumiskehitystä. Maahanmuutto kohdistuu voimakkaasti pääkaupunkiseudulle ja myös muihin suuriin kaupunkeihin.

Pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun väestönkasvu kiihtyi viime vuoden aikana. Tilastokeskuksen väestön ennakkotilas-

tojen mukaan Helsinki, Espoo, Tampere, Vantaa ja Turku olivat Suomen eniten kasvaneita kuntia vuonna 2023. Vantaata lukuun ottamatta, kaikkien näiden kuntien väestönlisäys on ollut voimakkaampaa kuin muutama vuosi sitten. Erityisen voimakasta väestönkasvu oli Helsingissä, jossa se oli lähes kaksinkertainen edellisvuotiseen verrattuna.

Nordean asuntomarkkinakatsauksen mukaan samaan aikaan kun kaupungistumiskehitys on kiihtynyt, rakentaminen on laskenut voimakkaasti. Tämän odotetaan tasapainottavan markkinoiden kysyntätarjontatilannetta merkittävästi.

## Liiketoiminta

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosiirtoyhtiö sijoi-  
tuskilinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Kojamo tarjoaa  
vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille  
Suomen kasvukeskuksissa. Kojamon kiinteistöportfolioon kuu-  
lui tilikauden lopussa 40 619 (39 231) vuokra-asuntoa. Kojamon  
sijoituskilinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 8,0  
(8,2) miljardia euroa. Sijoituskilinteistöihin sisältyvät sekä val-  
miit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 97,5 prosenttia Kojamon vuokra-  
asunnoista sijaitsi 31.12.2023 Suomen seitsemässä suurim-  
massa kasvukeskuksessa, 86,8 prosenttia Helsingin, Tampe-

reen sekä Turun seudulla ja 73,8 prosenttia Helsingin seu-  
dulla. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta  
on noin neljä prosenttia.

Kojamo pyrkii luomaan parhaan asiakaspalvelukokemuksen  
asiakkailleen, ja siksi se on panostanut merkittävästi palvelui-  
hin. Lumo-verkkokaupassa asiakkaat voivat vuokrata sopivan  
asunnon maksamalla ensimmäisen kuukauden vuokran ja sen  
jälkeen muuttaa uuteen asuntoon jopa seuraavana päivänä.  
Kojamon asukasyhteistyömalli antaa asukkaille mahdollisuu-  
den vaikuttaa asumisen ja Lumo-palveluiden kehittämiseen.  
Lumo-asunnoissa on tarjolla useita erilaisia palveluita, kuten  
vuokraan sisältyvä laajakaistayhteys ja autojen yhteiskäyttö-  
palvelu.



## Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 442,2 (413,3) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihtoa kasvatti erityisesti vuonna 2022 ja 2023 valmistuneet vuokra-asunnot noin 17,0 miljoonalla eurolla, vuokrien ja vuokrausasteen kehitys noin 6,1 miljoonalla eurolla sekä ke-  
sällä 2022 ostetut kohteet noin 4,8 miljoonalla eurolla.

## Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 297,2 (280,1) miljoonaan euroon, mikä vastaa 67,2 (67,8) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu 28,9 miljoonalla eurolla sekä korjauskulujen lasku 0,9 miljoonalla eurolla ja negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu 12,6 miljoonalla eurolla, joista erityisesti lämmityskustannukset, luottotappiot ja kiinteistöverot olivat vertailukautta suuremmat.

Tulos ennen veroja oli -112,3 (-499,8) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -295,4 (-682,0) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,2 (0,2) miljoonaa euroa. Nettotulokseen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta vaikutti negatiivisesti tuottovaatimusten nousu -815,5 miljoonalla eurolla ja positiivisesti nettovuokratuottojen kasvu 305,9 miljoonalla eurolla, inflaation, vuokrien ja kasvuoletusten muutos 181,7 miljoonalla eurolla sekä muut erät 32,5 miljoonalla eurolla. Käytetyt tuottovaatimukset ja muut syöttötiedot perustuvat markkinahavaintoihin ja parhaaseen saatavilla olevaan tietoon nykyisestä markkinasta. Tieto sisältää ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan näkemyksen. Sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tuottovaatimuk-  
sia nostettiin keskimäärin 0,43 prosenttiyksikköä. Tulos ennen

veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 0,9 miljoonaa euroa ja oli 183,1 (182,2) miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -71,3 (-57,4) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 13,9 miljoonaa euroa vertailukautta suuremmat. Sijoitusten arvostusvoitto/tappio oli 1,1 (-1,4) miljoonaa euroa ja johdannaisten realisoitumaton käyvän arvon muutos -0,9 (6,8) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin kirjattiin takaisinostettujen joukkovelkakirjalainojen nimellisarvon ja niiden ostohintojen erotuksena 8,7 miljoonan euron voitto. Korkokulut kasvoivat vertailukaudesta 17,6 miljoonaa euroa, mikä johtui vertailukautta suuremmasta korollisen velan määrästä ja korkojen noususta.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 167,2 (160,7) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikutti erityisesti tilikaudella parantunut nettovuokratuotto ja joukkovelkakirjojen takaisinostoista saatu voitto.

## Tase, rahavirta ja rahoitus

	31.12.2023	31.12.2022
Taseen loppusumma, M€	8 158,3	8 482,3
Oma pääoma, M€	3 625,9	3 842,7
Osakekohtainen oma pääoma, €	14,67	15,55
Omavaraisuusaste, %	44,5	45,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	-2,4	-9,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	-0,4	-5,7
Korolliset velat, M€	3 600,4	3 678,2
Loan to Value (LTV), %	44,6	43,7
Korkokate	3,6	3,8
Lainojen kesikorko, % *	2,4	1,9
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,8	3,5
Rahavarat, M€	15,0	119,4

\* Sisältää korkojohdannaiset.

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. Kojamolla oli tilikauden lopussa rahavaroja 15,0 (119,4) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 3,3 (104,0) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli tilikauden lopussa käytössä 39,7 (30,9) miljoonaa euroa. Kojamolla on 275 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron

ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat tilikauden lopussa käyttä-  
mättä. Lisäksi alla mainittu lokakuussa solmittu 425 miljoonan euron syndikoitu laina oli tilikauden lopussa nostamatta.

Tilikauden aikana tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:



Kojamo Oyj allekirjoitti huhtikuussa Aktia Pankki Oyj:n kanssa uuden 75 miljoonan euron suuruisen lainasopimuksen. Laina on vakuudeton, ja sen maturiteetti on 5 vuotta. Rahoitus käytiin kesällä 2023 erääntyneen 50 miljoonan euron suuruisen Aktian lainan uudelleenrahoitukseen sekä konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin.

Kojamo Oyj allekirjoitti toukokuussa uuden 425 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun lainasopimuksen kuuden yhteistyöpankin kanssa. Syndikoitu laina on vakuudellinen, ja sen maturiteetti on 3 vuotta kahdella yhden vuoden jatko-optiolla. Laina käytettiin yhtiön olemassa olevien velkojen uudelleenrahoitukseen sekä konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin.

Kojamo Oyj osti kesäkuussa julkisella ostotarjouksella takaisin 150 miljoonan euron arvosta vuosina 2024 ja 2025 erääntyviä velkakirjojaan. Vuonna 2024 erääntyvää joukkovelkakirjaa ostettiin takaisin 65,5 miljoonalla eurolla ja vuonna 2025 erääntyvää joukkovelkakirjalainaa 84,5 miljoonalla eurolla.

Kojamo Oyj allekirjoitti lokakuussa uuden 425 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun lainasopimuksen viiden yhteistyöpankin kanssa. Laina on vakuudellinen, ja sen maturiteetti on 3 vuotta kahdella yhden vuoden jatko-optiolla. Laina käytetään yhtiön olemassa olevien velkojen uudelleenrahoitukseen sekä konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin.

Kojamon vakuudettomiin rahoitussopimuksiin sisältyy rahoituskovenantteja. Näitä on kuvattu tarkemmin liitetiedossa 4.6.

## Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	31.12.2023	31.12.2022
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	8 150,2	8 327,5
Hankitut sijoituskiinteistöt	165,1	478,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	26,7	22,5
Myydyt sijoituskiinteistöt	-12,0	-1,3
Aktivoidut vieraan pääoman menot	4,2	4,6
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-295,4	-682,0
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>8 038,8</b>	<b>8 150,2</b>

### Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.12.2023	31.12.2022
Käypä arvo 1.1.	73,8	70,6
Lisäykset/vähennykset	5,2	4,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1,3	-1,1
<b>Käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>77,8</b>	<b>73,8</b>

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli tilikauden lopussa 40 619 (39 231) kappaletta.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.12.2023. Käyvän arvon määrittelyn perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaramo oli tilikauden lopussa noin 211 000 kem<sup>2</sup> (184 000 kem<sup>2</sup>). Tontti- ja kiinteistökehitysvaramon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli tilikauden päättyessä 178,1 (152,7) miljoonaa euroa.

## Asuntovuokraus

Asunnot	31.12.2023	31.12.2022
Asunnot, lkm	40 619	39 231
Keskineliövuokra, €/m <sup>2</sup> /kk	17,81	17,55
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m <sup>2</sup> /kk	17,74	17,30

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.

Lumo-vuokra-asunnot ovat myös vaivattomasti vuokrattavissa verkkokaupassamme.

## Asuntovuokrauksen tunnusluvut

%	1–12/2023	1–12/2022
Taloudellinen vuokrausaste	93,0	92,0
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	29,5	31,1
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	1,9	0,3
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon	1,6	1,5

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

Koko vuoden taloudellinen vuokrausaste oli 93,0 (92,0) prosenttia. Tilikauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 133 (274) asuntoa.

## Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 31.12.2023

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

## Tietoja kiinteistöportfoliosta 31.12.2023

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muiden vuokrattavien tilojen määrä, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m <sup>2</sup>	Taloudellinen vuokrausaste, % <sup>3)</sup>
Helsingin seutu	25 332	476	5 711,4	221	4 135	91,9
Tampereen seutu	3 949	111	670,7	165	3 234	96,4
Turun seutu	2 122	25	334,6	156	2 935	95,8
Muut	9 216	145	1 017,9	109	2 063	94,7
<b>Yhteensä</b>	<b>40 619</b>	<b>757</b>	<b>7 734,5</b> <sup>1)</sup>	<b>187</b>	<b>3 523</b>	<b>93,0</b>
Muu			304,3 <sup>2)</sup>			
<b>Portfolio yhteensä</b>	<b>40 619</b>	<b>757</b>	<b>8 038,8</b>			

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

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

<sup>3)</sup> Taloudellinen vuokrausaste ei pidä sisällään liiketiloja ja muita vuokrattavia tiloja.



## Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

### Investoinnit

M€	31.12.2023	31.12.2022
Hankitut sijoituskiinteistöt *	159,9	474,5
Ajanmukaistamisinvestoinnit	26,7	22,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	4,2	4,6
<b>Yhteensä</b>	<b>190,7</b>	<b>501,6</b>
Korjaukset	29,3	30,2

\* Ei sisällä vuokralle otettuja tontteja.

### Asunnot

Kappaletta	31.12.2023	31.12.2022
Asunnot tilikauden alussa	39 231	36 897
Myynnit	-73	-
Ostot	-	985
Valmistuneet	1 450	1 348
Purettuja tai käyttötarkoituksen muutoksia	11	1
<b>Asunnot tilikauden lopussa</b>	<b>40 619</b>	<b>39 231</b>
Tilikaudella aloitetut	-	477
Rakenteilla tilikauden lopussa	354	1 804
Uudistuotannon esisopimukset	119	230

Tilikauden aikana ostettiin 0 (985) vuokra-asuntoa ja myytiin 73 (0) vuokra-asuntoa.

Kojamon rakenteilla olevista asunnoista 354 (1 671) sijaitsee Helsingin seudulla ja 0 (133) Suomen muissa kasvukeskuksissa. Tilikauden aikana valmistui yhteensä 1 450 (1 348) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat tilikaudella 26,7 (22,5) miljoonaa euroa ja korjaukset 29,3 (30,2) miljoonaa euroa.

Kojamo arvioi, että vuonna 2024 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan noin 15–18 miljoonaa euroa.

### Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	31.12.2023	31.12.2022
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	84,8	293,6
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	10,0	145,1
<b>Yhteensä</b>	<b>94,9</b>	<b>438,7</b>

### Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	31.12.2023		31.12.2022	
	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>
Tontit	30,9	51	35,6	59
Tontit ja vanha asuinrakennus	74,5	93	44,4	57
Käyttötarkoituksen muutokset	72,8	67	72,8	68
<b>Yhteensä *</b>	<b>178,1</b>	<b>211</b>	<b>152,7</b>	<b>184</b>

\* Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.



## Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	31.12.2023		31.12.2022	
	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>
Uudistuotannon esisopimukset <sup>1)</sup>	24,7		48,7	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa <sup>2)</sup>	4,2	5	8,5	12
Tonttien esisopimukset ja varaukset <sup>2)</sup>	34,9	45	31,0	44

<sup>1)</sup> Sisältäen tontit.

<sup>2)</sup> Johdon arvio tonttien käyvää arvosta ja rakennusoikeudesta.

## Strategian edistyminen ja tavoitteet

### Strategiset tavoitteet

	2023	2022	2021	2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	7,0	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	190,7	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	37,8	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	44,6	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	44,5	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS) *	50	45	20	36	40

\* Laskentatapa on muuttunut sisällyttämällä laskentaan mm. digitaaliset palvelut. Toteumia 2021 sekä 2020 ei ole muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

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

Kojamo Oyj ilmoitti elokuussa aloittavansa säästöohjelman, jonka osana hallitus esittää kevään 2024 yhtiökokoukselle, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaettaisi.

## Osakkeet ja osakkeenomistajat

### Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 31.12.2023 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

	2023	2022	2021
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

	2023	2022	2021
Alin kurssi, €	7,41	11,62	15,64
Ylin kurssi, €	15,71	22,10	21,42
Keskikurssi, €	10,29	16,98	18,97
Päätöskurssi, €	11,90	13,80	21,24
Osakekannan markkina-arvo, 31.12., M€	2 941,0	3 410,6	5 249,3
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	103,8	86,5	125,0
Vaihto koko osakekannasta, %	42,0	35,0	50,6
Vaihdettuja osakkeita, M€	1 068,6	1 471,8	2 370,9

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla. 1.1.–31.12.2023 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 215 (noin 185) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 70 (noin 70) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: Modular Finance).

### Omat osakkeet

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

### Osinko

Yhtiökokous 16.3.2023 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa tilikaudelta 2022 osinkoa 0,39 euroa osakkeelta eli yhteensä 96 386 315,61 euroa, ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 154 673 003,39 euroa. Osingon maksupäivä oli 5.4.2023.

Kojamo Oyj ilmoitti elokuussa aloittavansa säästöohjelman, jonka osana hallitus esittää kevään 2024 yhtiökokoukselle, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaettaisi.

### Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli tilikauden lopussa 13 452 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli tilikauden lopussa 53,7 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat tilikauden lopussa yhteensä 55,0 prosenttia Kojamon osakkeista.

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

### Hallituksen valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 16.3.2023 valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 24 714 439 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin 10 pro-

senttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2024 asti.

Hallitus valtuutettiin myös päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaan. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 24 714 439, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2024 asti.

Hallitus ei ole käyttänyt valtuutuksia.

Kojamon yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaan, että yhtiöjärjestykseen tehdään lisäys hallituksen mahdollisuudesta päättää, harkintansa mukaan, yhtiökokouksen järjestämisestä etäkokouksena kokonaan ilman kokouspaikkaa.

Muutos yhtiöjärjestykseen tehtiin vuoden 2023 aikana.

### Liputusilmoitukset

Kojamo ei ole vastaanottanut vuoden 2023 aikana yhtään Arvopaperimarkkinalain 9. luvun 5. pykälän mukaista liputusilmoitusta.

### Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Kojamon johdon liiketoimet vuodelta 2023 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/uutiset-ja-tiedotteet/>.

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 57 783 (55 754) osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 163 115 (190 033) osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,09 (0,10) prosenttia.



## Osakkeenomistus

Kojamo Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 13 452 kappaletta, joista 10 suurinta ovat (osakeluettelotilanne 31.12.2023):

### 10 suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2023

Osakkeenomistaja	Osakkeet, kpl	%-osuus
Heimstaden Bostad AB	49 389 283	19,98
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	20 537 814	8,31
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	19 362 375	7,83
Teollisuusliitto ry	16 067 182	6,50
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	11 814 417	4,78
Rakennusliitto ry	5 708 609	2,31
Ammattiliitto PRO ry	4 904 150	1,98
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	3 627 000	1,47
OP-Suomi -sijoitusrahasto	2 231 091	0,90
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	2 200 000	0,89
Muut	111 302 478	45,04
<b>Yhteensä</b>	<b>247 144 399</b>	<b>100,00</b>

### Jakauma osakemäärän mukaan

Osakkeita	Omistajia	%-osuus	Osake- määrä	% osake- kannasta
1 – 100	7 718	57,37	301 822	0,12
101 – 500	3 996	29,71	1 018 156	0,41
501 – 1 000	901	6,70	690 441	0,28
1 001 – 5 000	623	4,63	1 325 829	0,54
5 001 – 10 000	82	0,61	586 668	0,24
10 001 – 50 000	68	0,51	1 681 253	0,68
50 001 – 100 000	12	0,09	920 969	0,37
100 001 – 500 000	22	0,16	5 070 997	2,05
500 001 –	30	0,22	235 548 264	95,31
<b>Yhteensä</b>	<b>13 452</b>	<b>100,00</b>	<b>247 144 399</b>	<b>100,00</b>

### Omistusrakenne

Osakkeenomistajat	Osake- määrä	%-osuus osakkeista
Julkisyhteisöt	45 722 089	18,50
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	71 781 707	29,04
Kotitaloudet	3 895 597	1,58
Yritykset	2 076 041	0,84
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	51 758 703	20,94
Ulkomaat	71 910 262	29,10
<b>Yhteensä</b>	<b>247 144 399</b>	<b>100,00</b>
Hallintarekisteröidyt	83 172 598	33,65



## Hallinto

### Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 16.3.2023 vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2022 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Lisäksi yhtiökokous päätti osingonmaksusta, hallituksen jäsenten lukumäärästä, palkkioista ja kokoonpanosta sekä tilintarkastajan valinnasta ja palkkiosta sekä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Yhtiökokous hyväksyi hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen palkitsemisraportin 2022. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta <https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/yhtiokokous-2023>.

### Hallitus ja tilintarkastajat

Kojamon hallituksen jäsenet ovat Mikael Aro (puheenjohtaja), Mikko Mursula (varapuheenjohtaja), Kari Kauniskangas, Anne Koutonen, Andreas Segal, Catharina Stackelberg-Hammarén ja Annica Änäs. Yhtiön tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab ja päävastuullisena tilintarkastajana KHT Petri Kettunen.

### Hallituksen valiokunnat

Kojamon hallituksella on kaksi pysyvää valiokuntaa, tarkastusvaliokunta sekä palkitsemisvaliokunta. Tarkastusvaliokunnassa toimivat Anne Koutonen (puheenjohtaja), Kari Kauniskangas, Mikko Mursula ja Annica Änäs. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Mikael Aro (puheenjohtaja), Andreas Segal ja Catharina Stackelberg-Hammarén.

### Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 13.9.2023. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Christian Fladeland, sijoitusjohtaja, Heimstaden; Jouko Pölonen, toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmari-

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

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

Nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle julkaistiin pörssitiedotteena 18.12.2023.

### 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, omistuksista ja sijoituksista vastaava liiketoimintajohtaja Ville Raitio, ja asumisen liiketoimintajohtaja Janne Ojalehto.

Yhtiö julkaisi 31.5.2023 pörssitiedotteen, jossa kerrottiin, että Digijohtaja Katri Harra-Salonen on irtisanoutunut ja jätti tehtävänsä elokuun lopussa.

Yhtiö julkaisi 22.8.2023 pörssitiedotteen, jossa kerrottiin, että CXO Tiina Kuusisto ei jatka Kojamon palveluksessa. Hänen työvelvoitteensa päättyi 23.8.2023.

### Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Kojamon hallinnoinnin kuvaus ja Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ovat julkisesti saatavilla internetsivuilla <https://kojamo.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/taloudelliset-raportit/>.

## Henkilöstö

Vuoden 2023 lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 288 (304) henkilöä, joista vakituudessa työsuhteessa oli 271 (270) ja määräaikaisessa 17 (34). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 315 (316). Keskimääräinen työsuhteen pituus oli 9,3 (9,3) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2023 oli 10,9 (17,6) prosenttia. Kesätyöntekijöitä palkattiin vuonna 2023 noin 50 henkilöä.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 18,8 (17,8) miljoonaa euroa.

### Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

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

Kojamolla on myös käytössä avainhenkilöiden pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategiaan tavoitteisiin. Tilikauden lopussa käynnissä oli kolme ansaintajaksoa: 2021–2023, 2022–2024 ja 2023–2025.

Kojamon hallitus päätti 15.2.2023 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksoista 2023–2025. Ansaintajakson mahdolliset palkkiot perustuvat liikevaihtoon ja osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO), asuntokohtaiseen CO2-päästövähennystavoitteeseen vuosille 2023–2025 ja Loan to Value (LTV) -tunnuslukuun. Ansaintajaksolta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 178 000 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.



Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 385 211 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2023 palkitsemisraportilta sekä Kojamon verkkosivuilta.

Kojamon hallitus päätti 15.2.2023 uudesta rajoitetusta osakepalkkio-ohjelmasta (RSP) vuosille 2023–2025. Sitouttavaa osakepalkkio-ohjelmaa käytetään yhtiön hallituksen päättämissä erityistilanteissa. Ohjelma koostuu vuosittain alkavista

enintään kolmen vuoden mittaisista sitouttamisjaksoista, joihin osallistuvilla henkilöillä on mahdollisuus saada kiinteä määrä osakkeita pitkän aikavälin kannustin- ja sitouttamispalkkiona.

2023–2025 sitouttamisjakso päättyy vuoden 2025 lopussa ja mahdollinen palkkio maksetaan jakson päättymistä seuraavana vuonna osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Sitouttamisjakson osalta luovutettavien osakkeiden enimmäismäärä on 50 000 brutto-osaketta.

## Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys

### Taksonomiaraportointi

Olemme vuodesta 2021 lähtien raportoineet vapaaehtoisesti liiketoimintamme EU-taksoniakelpoisuudesta ja vuodesta 2022 lähtien taksonomiamukaisuudesta. Vuoden 2023 osalta olemme tarkistaneet taksonomiaraportointiamme EPRA:n (European Public Real Estate Association) marraskuussa 2023 päivittämän taksonomiaraportoinnin ohjeistuksen (EU Taxonomy Alignment in Listed Real Estate, Nov 2023 Edition) mukaisesti.

EU-taksonomian sisältämistä seitsemästä taloudellisesta toiminnasta EPRA:n ohjeistuksen mukaisesti olennainen liiketoiminnallemme on vain 7.7. Rakennusten hankinta ja omistaminen, kun tarkastellaan ilmastomuutokseen liittyviä tavoitteita. Neljän ympäristötavoitteen osalta – vesivarojen ja merten luonnonvarojen kestävä käyttö ja suojelu, siirtyminen kiertotalouteen, ympäristön saastumisen ehkäiseminen ja vähentäminen, luonnon monimuotoisuuden ja ekosysteemien suojelu ja ennallistaminen – EPRA toteaa, että vain kiertotalouteen liittyvät tavoitteet ovat relevantteja kiinteistösektorilla. EPRA ei kuitenkaan yhdistä taksonomiassa määriteltyjä viittä kiertotaloustoimintaa lainkaan rakennusten hankintaan ja omistamiseen.

Näin ollen olemme tulkinneet, että taksonomiaraportointimme tulisi kattaa ainoastaan 7.7. Rakennusten hankinta ja omistaminen ilmastomuutoksen hillinnän ja ilmastomuutokseen sopeutumisen osalta. Tämän mukaisesti taksonomiamukaisuusraportointimme vuodelta 2023 kattaa rakennusten hankinnan ja omistamisen ilmastomuutoksen hillinnän merkittävän edistämisen näkökulmasta. Olemassa oleva portfolio muodostaa suurimman osan liiketoiminnastamme.

EPRA:n ohjeistus jakaa olemassa olevan portfolion rakentamisajankohdan mukaan kahteen eri kategoriaan: kiinteistöihin, jotka on rakennettu ennen 31.12.2020, ja kiinteistöihin, jotka on rakennettu 31.12.2020 jälkeen.

Kiinteistöihin, jotka on rakennettu ennen 31.12.2020, sovelletaan taksonomiavaatimusten energiatehokkuuskriteeriä, jonka mukaan kiinteistön energialuokan tulee olla A tai kiinteistön tulee edustaa kansallista 15 prosentin parhaimmistoa primäärienergian kulutuksella tarkasteltuna. Olemme käyttäneet 15

prosentin parhaimmiston määrittämiseen E-luvun raja-arvoa 119, viitaten Rakli ry:n teettämään ”Rakennuskannan 15 prosentin parhaimmiston primäärienergian kulutuksen määrittely”-selvitykseen. Niiden kiinteistöjen osalta, jotka on rakennettu ennen 31.12.2020, olemme raportoineet taksonomiamukaisiksi kiinteistöt, joiden energialuokka on A, tai joiden E-luku on 119 tai alle.

Kiinteistöihin, jotka on rakennettu 31.12.2020 jälkeen, olemme EPRA:n ohjeistuksen mukaisesti käyttäneet kriteeriä, joka määrittää energiatehokkuuden vähintään 10 prosenttia alhaisemmaksi primäärienergian kulutuksella tarkasteltuna kuin lähes nollaenergiatalojen kynnyisarvo. Tämä asettaa E-luvun raja-arvoksi 81. Niiden kiinteistöjen osalta, jotka on rakennettu 31.12.2020 jälkeen, olemme raportoineet taksonomiamukaisiksi kiinteistöt, joiden E-luku on 81 tai alle, ja jotka ovat kooltaan 5000 m<sup>2</sup> tai alle.

EU-taksonomian ainoa ”Ei merkittävää haittaa” -kriteeri rakennusten hankinnan ja omistamisen osalta on kiinteistökohtaisten ilmastoriskikartoitusten toteuttaminen. Olemme toteuttaneet taksonomiavaatimusten mukaiset kiinteistökohtaiset ilmastoriskikartoitukset 80 prosentille yllä mainitut kriteerit täyttävistä kiinteistöistä. Vain muutamassa yksittäisessä kiinteistössä todettiin olevan tällä hetkellä keskitason riski ilmastomuutokseen liittyen. Nämä riskit liittyivät helleaaltoihin ja tulviin. Keskipitkällä aikavälilläkin tarkasteltuna vain alle kahdeskymmenessä kiinteistössä todettiin keskitason riski. Nämä liittyivät pääsääntöisesti helleaaltoihin. Kiinteistökohtaisissa riskikartoituksissa käytettiin RCP 2.6 ja RCP 8.5 skenaarioita.

Raportoimme liikevaihdon, pääomamenot ja operatiiviset kulut yllä kuvatun mukaisesti kohteista, jotka ovat olleet omistuksessa vuonna 2023. Pääomamenot sisältävät kaikki korjauskustannukset taksonomiamukaisten kiinteistöjen osalta sekä peruskorjaus- ja energiaremonttien kustannukset kiinteistöjen osalta, joille on laadittu pääomamenuosuunnitelma taksonomiamukaisuuden saavuttamiseksi. EPRA:n ohjeistukseen viitaten olemme käyttäneet rakennusluvan lainvoimaistumisajankohtaa määrittämään sen, onko kiinteistö rakennettu ennen vai jälkeen 31.12.2020. Emme tuota energiaa ydinvoimalla tai fossiililla kaasuilla.



## Taksonomian mukaisten toimintojen osuus liikevaihdosta

Tilikausi 2023				Merkittävän edistämisen kriteerit							Ei merkittävää haittaa-kriteerit								
Taloudelliset toiminnot	Koodi	Liikevaihto	Osuus liikevaihdosta	Ilmastonmuutoksen hillintä	Ilmastonmuutokseen sopeuttaminen	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus	Ilmastonmuutoksen hillintä	Ilmastonmuutokseen sopeuttaminen *	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus	Vähimmäistason suojaustoimet	Luokitusjärjestelmän mukainen osuus liikevaihdosta, vuosi 2022	Luokka (mahdollistava toiminta)	Luokka (siirtymätoiminta)
				K; E;	K; E;	K; E;	K; E;	K; E;	K; E;	K; E;	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	%
M€				%	E/S	E/S	E/S	E/S	E/S	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	%	M	T
A. Luokitusjärjestelmäkelpoiset toiminnot																			
A.1 Ympäristön kannalta kestävät (luokitusjärjestelmän mukaiset) toiminnot																			
Rakennusten hankinta ja omistaminen				7.7	129,1	29,2	K	E	E/S	E/S	E/S	E/S	K	K	K	K	K	E	
Ympäristön kannalta kestävästä (luokitusjärjestelmän mukaisista) toiminnoista saatu liikevaihto (A.1)				129,1	29,2	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	K	K	K	K	K	E	
josta mahdollistavat toiminnot				129,1	29,2	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	K	K	K	K	K	E	
josta siirtymätoiminnot																			
A.2 Luokitusjärjestelmäkelpoiset muttei ympäristön kannalta kestävät (muut kuin luokitusjärjestelmän mukaiset) toiminnot																			
				KEL;	KEL;	KEL;	KEL;	KEL;	KEL;										
				E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL										
Rakennusten hankinta ja omistaminen				7.7	312,9	70,8	KEL	KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL							
Luokitusjärjestelmäkelpoisista mutta ei ympäristön kannalta kestävästä (muista kuin luokitusjärjestelmän mukaisista) toiminnoista saatu liikevaihto (A.2)				312,9	70,8	100%	0%	0%	0%	0%	0%								
A. Luokitusjärjestelmäkelpoisista toiminnoista saatu liikevaihto (A.1 + A.2)				442,0	100,0	100%	0%	0%	0%	0%	0%								
B. Ei-luokitusjärjestelmäkelpoiset toiminnot																			
Ei-luokitusjärjestelmäkelpoisista toiminnoista saatu liikevaihto				0,2	0,0														
Yhteensä (A + B)				442,2	100,0														

\* Ilmatoriskikartoitusten kattavuus 80 %

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







## Taksonomian mukaisten toimintojen osuus toimintamenoista

Tilikausi 2023				Merkittävän edistämisen kriteerit						Ei merkittävää haittaa-kriteerit									
Taloudelliset toiminnot	Koodi	Toimintamenot	Osuus toimintamenoista	Merkittävän edistämisen kriteerit						Ei merkittävää haittaa-kriteerit									
				Ilmastomuutoksen hillintä	Ilmastomuutokseen sopeuttaminen	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus	Ilmastomuutoksen hillintä	Ilmastomuutokseen sopeuttaminen *	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus	Vähimmäistason suojaustoimet	Luokitusjärjestelmän mukainen osuus toimintamenoista, vuosi 2022	Luokka (mahdollistava toiminta)	Luokka (siirtymätoiminta)
M€	%	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	%	M	T		
A. Luokitusjärjestelmäkelpoiset toiminnot																			
A.1 Ympäristön kannalta kestävät (luokitusjärjestelmän mukaiset) toiminnot																			
Rakennusten hankinta ja omistaminen	7.7	34,2	22,9	K	E	E/S	E/S	E/S	E/S	K	K	K	K	K	K	E			
Ympäristön kannalta kestävien (luokitusjärjestelmän mukaisten) toimintojen toimintamenot (A.1)	34,2	22,9	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	K	K	K	K	K	K	E			
josta mahdollistavat toiminnot	34,2	22,9	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	K	K	K	K	K	K	E			
josta siirtymätoiminnot																			
A.2 Luokitusjärjestelmäkelpoiset muttei ympäristön kannalta kestävät (muut kuin luokitusjärjestelmän mukaiset) toiminnot																			
				KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL										
Rakennusten hankinta ja omistaminen	7.7	114,2	76,5	KEL	KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL										
Luokitusjärjestelmäkelpoisten mutta ei ympäristön kannalta kestävien (muiden kuin luokitusjärjestelmän mukaisten) toimintojen toimintamenot (A.2)	114,2	76,5	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%										
A. Luokitusjärjestelmäkelpoisten toimintojen toimintamenot (A.1 + A.2)	148,4	99,4	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%										
B. Ei-luokitusjärjestelmäkelpoiset toiminnot																			
Ei-luokitusjärjestelmäkelpoisten toimintojen toimintamenot	1,0	0,6																	
Yhteensä (A + B)	149,4	100,0																	



## Vastuullisuusohjelma

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

Vastuullisuusohjelmamme painopistealueet ovat:

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

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

## Vastuullisuuden johtaminen

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

## Kestävien kaupunkien rakentaja

### Tärkeimmät politiikat, periaatteet, sitoumukset, ohjelmat

Yhtiön strategia, Yhtiön arvot, Liiketoimintaperiaatteet, YK:n kestävän kehityksen tavoitteet, Kiinteistöalan vapaaehtoinen energiatehokkuussopimus vuosille 2017–2025, WWF Green Office, Due Diligence investointipäätöksissä

### Keskeisimmät tavoitteet

Tähtäämme kiinteistökantamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä

- Mittari 1: Kiinteistöportfolion hiilijalanjälki, toteuma 2023: 33 304 t CO<sub>2</sub>e

- Mittari 2: Kiinteistöportfolion hiilijalanjälki, toteuma 2023: 0,8 t CO<sub>2</sub>e/asunto

Kiinteistökantamme kiinteistösähkö on sataprosenttisesti hiilineutraalia

- Mittari: Hiilineutraalin sähkön osuus kiinteistösähkön kokonaiskulutuksesta, toteuma 2023: 100 %

Kaikki omat uudishankkeemme, joiden suunnittelu on alkanut 2021, toteutetaan E-luvultaan ≤ 80

- Mittari 1: Oman tonttivarannon rakentamisen aloitukset, joiden E-luku ≤ 80, toteuma: N/A
- Mittari 2: Tilikautena valmistuneet oman tonttivarannon asunnot, joiden E-luku ≤ 80, toteuma 2023: 100 %

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

Tavoitteenamme on saavuttaa hiilineutraali energiankäyttö kiinteistöissämme vuoteen 2030 mennessä. Olemme laatineet tiekartan, joka sisältää toimenpiteet tavoitteen saavuttamiseksi. Ensisijaiset päästövähennyskeinot ovat ajanmukaistaminen, korjaushankkeet ja energiajohtaminen. Näiden lisäksi teemme erillisinvestointeja mm. maalämpöjärjestelmiin ja muuhun uusiutuvaan energiantuotantoon. Uudistutuannolla on myös merkittävä vaikutus portfolion suhteellisten CO<sub>2</sub>-päästöjen pienentämisessä. Tarkastelemme tiekartan linjauksia, tavoitteita sekä toteutettavia toimenpiteitä järjestelmällisesti osana vuosisuunnittelua ja budjetointia.

Vuosittainen tavoitteemme hiilidioksidipäästöjen vähentämiseksi koko kiinteistöportfoliossamme on vähintään neljä prosenttia vuoden 2025 loppuun asti (mittarina t CO<sub>2</sub>e/asunto). Vuoden 2023 osalta CO<sub>2</sub>-päästövähennys oli -16,9 prosenttia. Merkittävä toimenpide tilikaudella oli Vantaan Energian kanssa laadittu kaukolämmön kysyntäoustosopimus lähes 70 kiinteistöön, jonka vastineena kyseisten kiinteistöjen kaukolämpötuote vaihtui uusiutuvilla energianlähteillä tuotetuksi.

Tavoitteemme on energiatehokkuuden parantaminen 30 prosentilla peruskorjausten yhteydessä. Vuonna 2023 jatkoimme investointeja kiinteistökantamme korjauksiin ja ajanmukaistamiseen yhteensä 56,0 (52,7) miljoonalla eurolla. Peruskorjauskohteita valmistui neljä kappaletta; Helsingissä, Jyväskylässä, Tampereella ja Turussa. Kiinteistökantamme energiatehokkuutta parannettiin vuoden aikana esimerkiksi uusimalla ilmanvaihdon puhaltimia, optimoimalla kiinteistöjen energiankäyttöä sekä lämmitysverkoston säätötoimenpiteillä. Aloitimme vuonna 2022 seitsemän kohteen saneeraamisen kaukolämmöstä maalämpöön. Ensimmäiset maalämpöprojektit ovat jo valmistuneet, ja loput valmistuvat vuoden 2024 aikana. Kuuden uuden maalämpökohteen suunnitelmat ovat valmistuneet vuoden 2023 aikana.

Tavoitteenamme on laskea kiinteistöjen kokonaiskulutusta ja päästöjä. Ohjaamme 77,0 prosenttia asuntojemme lämmitystä älykkäillä optimointijärjestelmillä. Käytännössä koko kiinteistö-



kantamme lämpenee kaukolämmöllä. Koko kiinteistökan-  
tamme kiinteistösähkö tuotetaan 100 prosenttisesti hiilineut-  
raaleilla energialähteillä.

Panostamme kiertotalouden edistämiseen uudis- ja korjausra-  
kentamisessa. Olemme asettaneet tavoitteeksemme, että yli  
70 prosenttia vaarattomista jätteistä lajitellaan ja kierrätetään  
vuoden 2023 loppuun mennessä. Olemme vuoden aikana ke-  
hittäneet raportointiprosessiamme kierrätysastedatan kerää-  
miseksi työmailtamme. Raportointiprosessi on ollut toimin-  
nassa osan vuotta, ja ensitietojen perusteella voimme todeta,  
että 70 prosentin kierrätysasteen saavuttaminen on haasteel-  
lista. Jatkamme kumppaniyhteistyön kehittämistä tavoitteen  
saavuttamiseksi.

## Paras asiakaskokemus

### Tärkeimmät politiikat, periaatteet, sitoumukset, ohjelmat

Yhtiön strategia, Yhtiön arvot, Liiketoimintaperiaatteet, YK:n  
kestävän kehityksen tavoitteet, Asiakkaan silmin -ohjelma,  
Whistleblowing –ilmoitusmenettely, Asukastytytyväisyyskyselyt

### Keskeisimmät tavoitteet

Vuoden 2023 loppuun mennessä 90 prosenttia kotitalouksis-  
tamme hyödyntää My Lumo -palvelua

- Mittari 1: Osuus kotitalouksista, jotka hyödyntävät My Lumo -palvelua, toteuma 2023: 81 %
- Mittari 2: Osuus asiakkaista, jotka hyödyntävät My Lumo -palvelua, toteuma 2023: 86 %

Parannamme kiinteistöjemme jätteiden kierrätysastetta 55 pro-  
senttiin vuoden 2023 loppuun mennessä

- Mittari: Kiinteistöportfolion jätteiden kierrätysaste, to-  
teuma 2023: 33 %

Edistämme asumisen yhteisöllisyyttä esimerkiksi aktiivisten  
Lumo-tiimien avulla

- Mittari: Lumo-tiimien lukumäärä ja osuus kaikista kiin-  
teistöistä, toteuma 2023: 429 kpl ja 56 %

Vuoden 2025 loppuun mennessä kaikissa kiinteistöissämme  
on mahdollisuus yhteiskäyttö-kulkuneuvon

- Mittari: Osuus kiinteistöistä, joissa mahdollisuus yh-  
teiskäyttökulkuneuvon, toteuma 2023: 100 %

Teemme pitkäjänteistä työtä vastuullisemman ja paremman  
kaupunkiasumisen eteen. Lumobrändi tarjoaa asiakkaillemme  
parhaan asumisen asiakaskokemuksen: turvallista, vaivatonta  
ja ympäristöystävällistä asumista sekä parhaita asumisen pal-  
veluita. Päättävöittemme on tyytyväinen asukas ja suosittelu-  
halukkuuden kasvattaminen. Asukastytytyväisyyttä mittaamme  
suosittelemalukkuudella (NPS), joka vuonna 2023 oli 50. Suo-  
sitteluhaluuden positiiviseen kehitykseen on vaikuttanut  
palvelualltiutemme parantuminen. Olemme panostaneet myös  
asiakkaiden tarpeiden ymmärtämiseen.

Kaikki vapaat asuntomme ovat vuokrattavissa Lumo-verkko-  
kaupasta, jossa asuntojen esittelysivuilla tarjoamme tietoa  
myös vastuullisuusnäkökulmien huomioimisesta. Vuonna 2023  
toimme verkkokauppaan matka-aikahaun. Sen avulla Helsin-  
gin seudun liikenteen (HSL) alueelta asuntoa etsivät asiakkaat  
voivat löytää kodin, josta on helppo matkustaa itselle tärkeisiin  
kohteisiin julkista liikennettä hyödyntäen halutulla aikasäteellä.  
Laajensimme verkkokauppaamme palvelua myös tekoälypohjai-  
sella Asuntoagentilla, joka etsii käyttäjälle parhaiten sopivat  
Lumo-kodit taustalla pyörivän suosittelemalgoritmin avulla.

Kestävän kehityksen arvot näkyvät My Lumo -palvelun kaup-  
papaikalla, josta asukkaat voivat hankkia erilaisia asumiseen  
liittyviä lisäpalveluja, kuten yhteiskäyttöautopalvelun, kotisii-  
vouksen tai muuttopalveluja. Olemme räätälöineet asukkail-  
lemme hiilijalanjälkitestin, ja asukkailla on myös mahdollisuus  
ostaa palvelua, jonka avulla he voivat nollata lämmityksen hiili-  
jalanjäljen.

Vuoden aikana olemme kehittäneet My Lumo -palvelua asuk-  
kaiden toiveita kuunnellen. Uudistukset perustuivat edellisenä  
vuonna toteutettuun asukaskyselyyn ja käytettävyydestauk-  
seen, ja niiden tavoitteena oli asiakastytytyväisyyden ja asia-  
kaspidon parantaminen sekä asiakaspalvelun yhteydenotto-  
määrien vähentäminen. Muutosten myötä palvelusta tehtiin ai-  
kaisempaa käyttäjäystävällisempi, isännöitsijän ja asukkaan  
välistä viestintää tehostettiin, ja ulkomaalaistaustaiset asuk-  
kaat huomioitiin aiempaa paremmin.

Toteutimme kesällä 2023 vuosittaisen kyselytutkimuksen asu-  
misen vastuullisuudesta. Tärkeimmiksi asumisen vastuulli-  
suusteemoiksi asukkaat nostivat kattavat jätteiden lajittelumah-  
dollisuudet sekä kotona että jätetilaissa, sisäympäristöolosuh-  
teet eli kodin lämpötilan ja ilmanvaihdon sekä asumisen turval-  
lisuuden.

Sähköistyvän autokannan vaatimukset otamme huomioon kai-  
kissa uudiskohteissamme, ja lisäämme jatkuvasti latausmah-  
dollisuuksia nykyisissä kohteissa kysyntään perustuen.

Yhteisöllisyyden ja osallisuuden edistäminen sekä kohtaamis-  
paikkojen rakentaminen on tärkeää sekä meille että asukkaille.  
Lumo-tiimi on oman kotitalon väestä koottu vapaaehtoisten  
joukko, jonka tehtävänä on kehittää ja elävöittää asuinympäris-  
töä järjestämällä asukkaille tapahtumia ja yhteistä tekemistä.  
Vuonna 2023 tällaisia tapahtumia olivat muun muassa asuin-  
alueen yhteiset venetsialaiset, asukkaiden yhteiset joulujuhlat  
ja asukasillat vaihtuvin teemoin. Toiminnassa olevia Lumo-tii-  
mejä oli vuonna 2023 yhteensä 429. Lumotalojen yhteiskäyttö-  
tilat tarjoavat mahdollisuuden yhteisölliseen asumiseen. Yh-  
teiskäyttötiloja ovat esimerkiksi kerhohuoneet, kuntosalit ja  
etätyöpisteet.

Jätteiden lajittelu ja jätetilojen siisteys on tärkeä osa asukas-  
viihtyvyyttä. Vuoden 2023 aikana keskityimme asukkaiden  
kierrätys- ja lajittelutietoisuuden parantamiseen. Kierrätysvies-  
tinnän tehostaminen on tunnistettu keskeiseksi väyläksi vaikut-  
taa kierrätysasteeseen. Valikoiduissa kohteissa testasimme  
myös uusia toimintatapoja.



## Osaavin henkilöstä ja energinen työpaikka

### Tärkeimmät politiikat, periaatteet, sitoumukset, ohjelmat

Yhtiön strategia, Yhtiön arvot, Liiketoimintaperiaatteet, YK:n kestävän kehityksen tavoitteet, Vastuullinen työnantaja, Vastuullinen kesäduuni, Henkilöstöpolitiikka, Yhdenvertaisuus ja tasa-arvosuunnitelma, Työehtosopimukset

### Keskeisimmät tavoitteet

Henkilöstön suosittelemuus

- Mittari: eNPS, uudet työntekijät, toteuma 2023: 82

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

- Mittari: Sukupuolijakauma, toteuma 2023 (naisia/miehiä):
  - Koko henkilöstö: 60 / 40
  - Esihenkilöt: 44 / 56
  - Johto: 0 / 100
  - Hallitus: 43 / 57

Nolla tapaturmaa

- Mittari: Tapaturmataajuus (LTIF), toteuma 2023: kokonaistapaturmataajuus: 14,7, työtapaturmat: 9,2, työmatkatapaturmat: 5,5

Yhteiset arvomme ilo palvella, hinku onnistua ja rohkeus uudistaa ohjaavat tekemistämme ja näkyvät arjessamme. Tavoitteenamme on, että jokainen kojamolainen viihtyy työssään ja voi olla ylpeä työnsä tuloksista. Keskityimme vuonna 2023 erityisesti asiakasrajapinnassa työskentelevän henkilöstön työn sujuvuuteen ja työtapojen kehittämiseen myynnin ja isännöinnin pelikirjojen avulla.

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

Vuonna 2023 toteutimme asiakaspalvelussa työn turvallisuuden liittyvän koulutuksen. Lisäksi toteutimme koulutuksia muun muassa tietosuojan ja tekoälyn käyttöön liittyen. Uuden ERP-järjestelmän käyttöönottoprojekti ja siihen liittyvät prosessiuudistukset ovat myös tarjonneet henkilöstöllemme mahdollisuuksia osaamisen ja ammattitaidon kehittämiseen.

Henkilöstötyytyväisyystutkimus toteutettiin viimeksi vuonna 2022 ja kaikkiaan tutkimuksen tulos oli erittäin hyvä, vaikka kokonaiskeskiarvo hieman laski edellisvuodesta ollen 4/5. Kyseeseen vastasi 79 prosenttia henkilöstöstämme. Seuraava henkilöstötyytyväisyystutkimus toteutetaan vuoden 2024 aikana.

Osana säästöohjelmaa kävimme läpi muutosneuvottelut henkilöstömäärän sopeuttamiseksi. Neuvotteluissa selvitettiin laajasti eri toimintojen tehostamista ja mahdollista uudelleenjärjestelyä. Muutosneuvotteluiden jälkeiset päätökset johtivat seuraaviin henkilöstövaikutuksiin: 59 työntekijää lomautettiin toistaiseksi tai määräajaisesti, ja viiden henkilön työtehtävät lakkasivat pysyvästi.

## Vastuullinen yrityskansalainen

### Tärkeimmät politiikat, periaatteet, sitoumukset, ohjelmat

Yhtiön strategia, Yhtiön arvot, Liiketoimintaperiaatteet, Toimitajien toimintaperiaatteet, YK:n kestävän kehityksen tavoitteet, Hallinnointikoodi, Whistleblowing – ilmoitusmenettely, Vastuu Group Oy:n luotettava kumppani -palvelu, Tietoturvalupoliittika, Riskienhallinta, Lumo-sponsorointi ja stipendiohjelma

### Keskeisimmät tavoitteet

Nollatoleranssi harmaalle taloudelle

- Mittari: Ilmoitukset whistleblowing-ilmoituskanavan tai sisäisten ilmoitusmenettelyjen kautta, toteuma 2023: 0 kpl

Nollatoleranssi tietosuojarikkomusten suhteen

- Mittari: Tietosuojarikkomukset tai niiden epäilyt, toteuma 2023: 4 kpl

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

- Mittari: TR-mittari, toteuma 2023: 96

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

Erityisesti harmaan talouden torjuntamallit on tunnistettu keskeiseksi painopistealueeksi liittyen rakentamiseen ja rakennuttamisen alaan. Käytössämme olevat harmaan talouden torjuntaan liittyvät toimintamallit ovat tehokkaita ja ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Liiketoimintaperiaatteet sekä Kojamon muut hankintaperiaatteet ja -ohjeistukset ohjaavat hankintojemme vastuullisuutta. Kaikilta kumppaneiltamme ja alihankkijoiltamme edellytämme lakien ja määräysten noudattamista. Velvoitamme kumppaneiltamme liittymistä Vastuu Group Oy:n Luotettava kumppani -palveluun, jonka avulla todennamme, että kumppani on hoitanut tilaajavastuulain edellyttämät velvoitteet.



Varmistamme hankintojemme vastuullisuuden ylläpitämällä hankintaohjetta ja tarjoamalla sitä koskevaa koulutusta hankintoja tekevälle henkilöstölle. Olemme laatineet erilliset hankintaohjeet rakennuttamiseen, tietoteknisiin hankintoihin ja kiinteistöpalveluihin. Vuoden 2023 aikana päivitimme hankintaohjetta koskevan koulutuksen. Hankintaohjeen lisäksi vastuullisuutta ohjaa sekä työntekijöille annetut että yhteistyökumppaneillemme sopimukseen sisällytettävät Kojamon liiketoimintaperiaatteet. Teemme järjestelmällisesti toimittaja-auditointeja.

Tavoitteenamme on, että toiminnassamme ei satu yhtään henkilötietojen tietoturvaloukkausta, eikä meille tule lainkaan perusteltuja tietosuojaiheisiä valituksia. Noudatamme tietosuojalainsäädäntöä täysimääräisesti kaikessa henkilötietojen käsittelyssä, ja käsittelemme henkilötietoja erityisellä varovaisuudella. Näin toimimalla turvaamme asiakkaidemme sekä muiden rekisteröityjen henkilötietojen luottamuksellisuuden koko niiden elinkaaren ajan. Olemme kirjanneet tietosuojapolitiikkaamme tietosuojan pääperiaatteet, vastuut ja toimintatavat. Tietosuojapolitiikkaa täydentävät yhteiset tietosuojaohjeet sekä toimintokohtaiset käytännön työohjeet. Julkaisimme vuonna 2023 verkko-oppimisympäristössämme uuden tietosuojakoulutuksen. Koulutus on tarkoitettu koko henkilöstöllemme, ja koulutuksen osallistumisprosentti oli 100. Päivitimme myös tietosuojaj- ja tietoturvasopimusohjamme.

Havaitsimme toiminnassamme vuonna 2023 kaksi henkilötietojen tietoturvaloukkausta, jotka olivat molemmat inhimillisistä

virheistä johtuvia yksittäisiä tapauksia. Käsitelimme loukkaukset prosessimme mukaisesti EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen vaatimalla tavalla. Emme vastaanottaneet yhtäkään perustelluksi todettua asiakkaan tai muun rekisteröidyn tekemää henkilötietojen käsittelyyn liittyvää valitusta taikka tietosuoja-valtuutetun rekisteröityyn valitukseen perustuvaa selvityspyyntöä.

## Kojamon merkittävimmät strategiset riskit ja niiden hallinta

Kojamon riskienhallinnan perustana ovat riskienhallintapolitiikka ja rahoituspolitiikka, hyvä hallintotapa ja liiketoimintaperiaatteet sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin kuuluva riskikartoitus, joka viimeksi päivitettiin joulukuussa 2023. Riskikartoituksessa tunnistetaan keskeiset riskit sekä määritellään riskien hallintakeinot ja sitä päivitetään säännöllisesti. Yhtiön riskienhallintaa on kuvattu tarkemmin selvityksessä hallinto- ja ohjausjärjestelmästä. Riskikartoituksessa huomioidaan strategiset ja taloudelliset riskit sekä liiketoimintaan, liiketoimintaympäristöön ja turvallisuuteen liittyvät riskit.

Alla on kuvattu Kojamon merkittävimmät riskit sekä niiden pääasialliset hallintakeinot.

RISKI	RISKIN SYYT	SEURAUKSET
<b>Strategiset riskit</b>		
Pääoman saatavuus heikkenee	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pankkisääntelyn ja/tai kotimaisen tai kansainvälisen taloustilanteen johdosta rahoituksen saatavuus heikkenee</li> <li>Markkinahäiriöt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investointien rahoitus vaikeutuu</li> <li>Erääntyvien lainojen uudelleenrahoitus vaikeutuu</li> <li>Hidastaa investointeja ja liiketoiminnan kasvua</li> <li>Heikentää korjaustoiminnan edellytyksiä</li> </ul>
Asuntojen arvojen lasku kasvukyksissa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heikosta taloudellisesta tilanteesta tai inflaatiosta ja korkojen noususta johtuen asuntokaupan sekä portfoliokauppojen volyymit laskevat ja asuntojen hinnat laskevat sekä tuottovaatimukset nousevat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Omavaraisuusaste heikkenee</li> <li>Hidastaa investointeja ja liiketoiminnan kasvua</li> </ul>
Asuntojen vuokraaminen vaikeutuu lisääntyneen vuokra-asuntotarjonnan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investoinnit uusiin vuokra-asuntoihin</li> <li>Yhteiskunnan ja kaupunkien toimenpiteillä ei saada oikeantyyppisiä asuntoja</li> <li>Kohteen vuokrat hinnoitellaan yli alueen vuokrahintatason</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vaikeuttaa taloudellisen tuloksen saavuttamista</li> </ul>
Asumis- ja vuokralainsäädännön uudistuminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yleisen asumisen tai erityisesti vuokralainsäädännön muutokset</li> <li>Asumistukijärjestelmän merkittävät muutokset</li> <li>Vuokraa ja vuokrausta koskevat rajoitukset</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kannattavuuden heikkeneminen</li> </ul>
Vuokra-asuntojen kysyntä heikkenee	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaupungistumiskehityksen jatkuminen</li> <li>Segregaatio toimintapaikkakuntien sisällä</li> <li>Omistusasumisen suosio kasvaa nykyisestä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taloudellinen tulos heikentyy</li> <li>Strategisia kasvutavoitteita ei saavuteta</li> </ul>
Ei saada riittävästi investointihankkeita käyntiin	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rakennuskustannustason nousu</li> <li>Hankkeiden riskit arvioidaan virheellisesti</li> <li>Ei saada tarjouksia, rajalliset resurssit allokoituvat parempikatteisiin hankkeisiin</li> <li>Tuottovaatimusten nousu</li> <li>Rajallinen pääoman saatavuus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Strategisia kasvutavoitteita ei saavuteta</li> </ul>
Profiloituminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kojamon ja Lumon brändit eivät vahvistu tavoitteen mukaisesti</li> <li>Ei lunasteta brändilupausta</li> <li>Tarjoama ei puhuttele kohderyhmää</li> <li>Ei onnistuta vastuullisuuden vaatimusten täyttämisessä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Negatiivinen mediajulkisuus</li> <li>Asiakasmenetykset</li> <li>Tavoiteltujen hyötyjen menetykset</li> </ul>
Kansantalouden ei kasva	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kansainvälinen taloussuhdanne heikkenee lisää</li> <li>Kansainväliset rahoitusmarkkinat vaikeuksissa</li> <li>Pandemiat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asukkaiden maksukyky heikkenee, joka vaikuttaa taloudelliseen tulokseen (vajaa-käytön lisääntyminen)</li> </ul>





		<ul style="list-style-type: none"> <li>Investointien rahoitus vaikeutuu ja estää liiketoiminnan kasvua</li> </ul>
Palvelujen sopivuus	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ei tunnisteta asiakassegmenttien tarpeita</li> <li>Asiakassegmentoinnin määrittelyssä ei onnistuta</li> <li>Palveluille ei löydy kysyntää</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kassavirta heikkenee</li> <li>Taloudellinen tulos heikkenee</li> <li>Kyky luoda asiakaspitoa heikkenee</li> </ul>
Ei pystytä hyödyntämään digitalisaation tuomia mahdollisuuksia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ei saada kotiutettua digitaalisuuden mahdollistamia hyötyjä</li> <li>Ei onnistuta palvelujen kaupallistamisessa</li> <li>Ei saada yhteistyökumppaneita mukaan kehittämään palveluja</li> <li>Organisaation kyvykkyydet/toimintatapa eivät vastaa digitalisaation vaatimuksia</li> <li>Nykyiset teknologiaratkaisut eivät tue digitaalista kehittämistä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vaikeuttaa taloudellisen tuloksen saavuttamista</li> <li>Asiakasmenetykset</li> <li>Tavoiteltujen hyötyjen menetykset</li> <li>Osaavan henkilöstön rekrytointi ja työnantajamaanne heikkenee</li> <li>Edelläkävijäposition menettäminen</li> <li>Strategian implementointi hidastuu</li> </ul>
Teknologiaratkaisut eivät tue liiketoimintaa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Väärät teknologiaratkaisut</li> <li>Epäonnistumiset uusien käyttöönottojen laadunvarmistuksessa</li> <li>Kyberturvallisuuteen liittyvät poikkeamat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aiheuttaa haasteita liiketoiminnalle</li> <li>Teknologiahäiriöt vahingoittavat mainetta</li> <li>Taloudellisen raportoinnin virheet ja viivästykset</li> <li>Virheellisiä liiketoimintapäätöksiä tehdään talousjärjestelmän väärin tietojen vuoksi</li> </ul>
<b>RISKI</b>	<b>RISKIN SYYT</b>	<b>HALLINTAKEINO</b>
<b>Taloudelliset riskit</b>		
Pääoman saatavuus heikkenee	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pankkisääntelyn ja/tai kotimaisen tai kansainvälisen taloustilanteen taikka pääomavelkamarkkinoiden johdosta rahoituksen saatavuus heikkenee</li> <li>Markkinahäiriöt, oman pääoman saatavuus, ympäristöolosuhteiden muutokset rahoitusmarkkinoilla</li> <li>Oman pääoman puute</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jälleenrahoitusriskiä pyritään pienentämään hajauttamalla rahoitussalkku rahoituslähteiden, -instrumenttien ja rahoituksen maturiteettien osalta sekä säilyttämällä vahva taserakenne</li> </ul>
Markkinakorot nousevat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Merkittävät muutokset vaihtuvissa markkinakoroissa ja korkomarginaaleissa sekä spreadeissa</li> <li>Muutokset voivat aiheutua markkinoista tai inflaation kiihtymisestä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lainasalkkuun kohdistuvaa korkoriskiä hallinnoidaan hajauttamalla lainat kiinteä- ja vaihtuvakorkoisin, eri koronuuđistamisajaksilla sekä korkojohdannaisten avulla</li> <li>Kojamo-konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti tavoiteltu suojausaste on 50 - 100 %</li> </ul>
Investment grade -luottoluokituksen menetys	<ul style="list-style-type: none"> <li>Markkinatilanteen heikkeneminen</li> <li>Keskeisten tunnuslukujen heikkeneminen: erityisesti korkokate, LTV ja likviditeetti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ennakoivat toimenpiteet keskeisten tunnuslukujen säilyttämiseksi</li> <li>Säästöohjelma, investoinneista pidättäytyminen, osingosta pidättäytyminen, kiinteistöjen myynti, etupainotteinen rahoitus ja pääoman hankkiminen</li> </ul>
<b>Muut riskit</b>		
<p>Tietoturvat (Kyberuhat)</p> <p>-Luottamuksellista tai salaista tietoa vuotaa kolmansille osapuolille tai julkisuuteen eri keinoin (privacy breach)</p> <p>-Henkilötietojen käsittelyssä poikkeamia (privacy breach) tietosuojasetukseen verrattuna</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Salaisia tai arkaluonteisia asiakirjoja säilytetään vastoin ohjeita väärässä paikassa tai käyttöoikeuden vastaisesti</li> <li>Asiakastietoja käsitellään GDPR:n periaatteiden vastaisesti</li> <li>Asiakkaan GDPR takaamia oikeuksia ei noudateta</li> <li>Henkilötietojen käsittelyä ei suunnitella, sen riskejä arvioida tai osoitusvelvollisuutta kyetä toteuttamaan</li> <li>Käsittelytoimia ei kuvata prosessin mukaisesti ennen sopimusten allekirjoitusta</li> <li>Puutteelliset kontrollit ja riittämätön valvonta, tietosuojaj- ja tietoturvaohjeiden noudattamatta jättäminen</li> <li>Puutteet teknisessä tai hallinnollisessa tietoturvassa</li> <li>Tietojen kalasteleminen (phishing)</li> <li>Kyberhyökkäykset</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ohjeistus tietosuojaj- ja turva-asioihin ja seuranta, että ohjeistusta noudatetaan</li> <li>Tiedon elinkaaren ja riskien hallinta</li> <li>Prosessien/projektien organisointi ja vastuut ajan tasalla</li> <li>Käyttöoikeushallinta</li> <li>Luottamuksellisimpien asiakastietojen keskitys toimialasovellukseen</li> <li>Automaation lisääminen</li> <li>Huolehditaan, että Kojamon ohjeet ovat ajantasaisia</li> <li>Varmistetaan koulutuksella ja uusien henkilöiden perehdytyksellä, että henkilöstöllä on riittävät tiedot asian merkityksellisyydestä</li> <li>Systemaattiset tietosuojaj-auditoinnit</li> <li>Riittävä kontrollit ja niiden toimivuuksien varmistaminen</li> <li>Kybervakuutus</li> <li>Kriisiviestintä suunnitelman kertaus ja harjoittelu, myös ohjeistuksen helppous ja ajantasaisuuden varmistaminen</li> </ul>





Konsernin toiminnan kannalta kriittisimmät tietojärjestelmät eivät ole käytettävissä, käytettävissä oleva tieto ei ole eheää tai järjestelmät toimivat virheellisesti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Haittaohjelma</li> <li>• Palvelunestohyökkäykset</li> <li>• Tahalliset väärinkäytökset</li> <li>• Tietoturvaohjeiden noudattamatta jättäminen</li> <li>• Ohjelmiston koodausvirhe</li> <li>• Eri ohjelmistojen ja väliohjelmistojen yhteen toimimattomuus</li> <li>• Häiriöt tietoliikenneyhteyksissä tai pilvessä pyörivissä liiketoiminnan tukijärjestelmissä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ohjeistus tietoturva-asioihin ja seuranta, että ohjeistusta noudatetaan</li> <li>• Varmistetaan riittävät tekniset valmiudet ja osaaminen</li> <li>• Auditoidaan keskeisten IT-kumppanuusyritysten toimintamallit ja varmistetaan omien resurssien osaaminen ja riittävyys ohjelmien käyttöönnotossa ja testauksessa</li> <li>• Huolehditaan raportointi ja controller-toiminnan ajantasaisuudesta mahdollisten poikkeamien tunnistamisessa</li> <li>• Jatkuvuussuunnitelmien ylläpito, tarkentaminen ja säännönmukainen harjoittelu</li> <li>• Koulutus</li> <li>• IT-palveluiden ajan tasalla pitäminen ja päivitysten suunnittelu, sekä palveluiden muutosten yhteydessä laadunvarmistus</li> </ul>
Tietosuojalainsäädännön tai -käytäntöjen vastainen toiminta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tietosuojaperiaatteita ei noudateta täysimääräisesti</li> <li>• Rekisteröidyn oikeuksien toteuttaminen on puutteellista</li> <li>• Puutteellinen tietosujoaosaaminen</li> <li>• Tietosuojadokumentaatio on puutteellista tai vanhentunutta, eikä osoitusvelvollisuus toteudu</li> <li>• Rekisteröidyn informointi henkilötietojen käsitteystä on puutteellista</li> <li>• Tapahtuu henkilötietojen tietoturvaloukkauksia</li> <li>• Tietoturvassa on puutteita, ja henkilötiedot vaarantuvat</li> <li>• Henkilötietojen käsittelijänä toimivan kumppanin tietosuojassa tai -turvassa on puutteita</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omistajan määrittelemisen kullekin käsitteilytoimelle</li> <li>• Käsitteilytoimenkuvausten, vaikutustenarviointien, tasapainotestien ja TIA-arvioiden laatiminen ja pitäminen ajan tasalla</li> <li>• Rekisteröidylle suunnatun informaation säännöllinen arviointi ja pitäminen ajan tasalla</li> <li>• Tietosuojaprosessien säännöllinen arviointi ja pitäminen ajan tasalla</li> <li>• Tietosuoja- ja -turvavaatimusten toteutumisesta varmistuminen osana kehityshankkeita ja kumppanivalintaa</li> <li>• Henkilöstön säännöllinen tietosuoja- ja tietoturvakouluttaminen sekä työohjeet</li> <li>• Asianmukainen käyttöoikeushallinta</li> <li>• Tietosuojaan liittyvien puutteiden tunnistaminen, raportointi ja korjaaminen</li> </ul>
Muutosjohtaminen, henkilöstö ei sitoudu asetettuihin lyhyen- ja pitkänaikavälin tavoitteisiin tai toiminnan uudistuksiin ja uudistuksien kehittämiseen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toiminnan tavoitteita ei ole määritelty eikä kuvattu tai ne ovat epäselviä tai niitä ei voida mitata, eivätkä ne mahdollista riittävää toiminnan seurantaa ja valvontaa</li> <li>• Tavoitteita ei ole priorisoitu riittävän selkeästi</li> <li>• Tavoitteita ei johdeta organisaatiossa ylhäältä alaspäin</li> <li>• Tavoitteiden toteutusta ei tiedoteta tai raportoida riittävästi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Esihenkilötyö</li> <li>• Systemaattinen ja muutossuunnitelman mukainen muutosjohtaminen</li> <li>• Määritetään selkeät strategiasta johdetut tavoitteet, tiedotetaan ne ja seurataan aktiivisesti</li> <li>• Varmistetaan strategiaviestintä, lisäksi huolehditaan vuorovaikutteisesta kehityskeskusteluilla</li> <li>• Asianmukainen tavoitteiden asettaminen, priorisointi ja säännöllinen seuranta</li> </ul>
Ilmastonmuutoksen aiheuttamat fyysiset riskit: Äärisäämiöt aiheuttavat vahinkoa kiinteistöille, asunnoille ja piha- ja parkkialueille	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kiinteistöjen arvon lasku riskialueilla</li> <li>• Vuokratulojen menetys riskialueilla</li> <li>• Kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu</li> <li>• Kiinteistöjen korjauskustannusten kasvu</li> <li>• Asuntojen lämpötilojen säätöjen epäonnistuminen ja asukkaiden vaihtuvuuden lisääntyminen</li> <li>• Jätetään hyödyntämättä mahdollisuus saavuttaa edistyksellisellä ja ennakoivalla toiminnalla edelläkävijyys, kilpailuetu ja markkina-asema vastuullisena toimijana</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tulvariskialueiden kartoitus osana due diligence -prosessia</li> <li>• Osana uudishankkeiden investointipäätösesitystä selvitetään kohteen mahdollinen sijainti tulvariskialueella ja tarvittavat toimenpiteet</li> <li>• Ylläpito-ohjauksessa äärisäämiöiden huomiointi</li> <li>• Vakuutusasiat kunnossa äärisäämiöiden tuomien vahinkojen varalta</li> <li>• Leanheat-hallinta asuntojen lämpötilojen säätämisessä</li> <li>• Vastuullisuusohjelma</li> <li>• Ilmastoriskikartoitus valikoitujen kohteiden osalta</li> </ul>
Ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit liittyen vähähiiliseen yhteiskuntaan siirtymiseen (teknologiset riskit, markkinariskit)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lisääntyvät investointikustannukset energiatehokkaaseen ja vähähiiliseen rakentamiseen siirtymisessä sekä uudisrakentamisessa että korjausrakentamisessa, johtuen kiristyvistä sääöksistä</li> <li>• Vähähiilisten ja energiatehokkaiden asuntojen kysyntä kasvaa</li> <li>• Riippuvuus kaukolämpöyhtiöiden energiantuotannon vähähiilisyysdestä korostuu, kaukolämmön hintakehityksen merkitys korostuu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EU ja kansallisen lainsäädännön kehityksen aktiivinen seuranta</li> <li>• Vastuullisuusohjelman ja hiilineutraalin energiankäytön tiekartan edistäminen</li> <li>• Uudisrakentamisen suunnittelussa kiristyvien vaatimuksien huomiointi mahdollisimman varhaisessa vaiheessa</li> </ul>



- Päästökauppa laajenee kiinteistö- ja rakennus-alaan aiheuttaen kulluriskin

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kojamo arvioi, että lähiajan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden epävarmasta tilanteesta, korkokehityksestä sekä geopolittisista jännitteistä.

Geopolittiset jännitteet mukaan lukien Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa ja Lähi-idän konflikti aiheuttavat edelleen taloudellista epävarmuutta ja voivat vaikuttaa inflaatioon sekä korkoihin. Näiden aiheuttamalla epävarmuudella voi olla vaikutuksia asunto- ja kiinteistömarkkinoihin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaatimuksiin sekä rakennusliikkeiden toimintaan. Lisäksi sotatoimilla voi olla vaikutuksia rakennusmateriaalien saatavuuteen ja hintoihin. Mikäli inflaatio ei laske ennakoitulla tavalla, korkojen lasku voi lykkääntyä. Nousevat kustannukset saattavat vaikuttaa Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

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 vuokramaksukykyyn ja tätä kautta yhtiön vuokratuottoihin.

## Sisäinen tarkastus

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

Kojamon sisäinen tarkastus on 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.

Kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden heikkeneminen sekä markkinakorkojen muutokset voivat laskea luottoluokitusta, vaikeuttaa rahoituksen saatavuutta ja nostaa rahoituksen hintaa merkittävästi sekä heikentää Kojamon rahoituksen tunnuslukuja. Nämä tekijät saattavat vaikuttaa Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

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.

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

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

Tarkastustoiminta perustuu riskianalyysiin sekä konsernijohtamisen 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 2023 sisäisen tarkastuksen tarkastustoiminnan tärkeimmät painopisteet liittyivät yksikötarkastuksiin, tietoturvasuuteen, vastuullisuuteen sekä vuokrausasteen- ja asiakastytyväisyyden johtamiseen.



## Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

Juridiseen konserniin kuului tilikauden lopussa yhteensä 377 (380) tytäryhtiötä ja 44 (42) osakkuusyhtiötä.

Kojamo Oyj:n kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ovat Lumo Kodit Oy, Lumo Vuokratalot Oy, Lumohousing 2 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 Lumohousing 10 Oy 1.5.2023.

### Konsernirakenne 31.12.2023

M€	Osakkuus-	
	Tytäryhtiöt	yrietykset
Kojamo Oyj	10 <sup>1)</sup>	2
Alakonsernien emoyhtiöt		
Lumo Kodit Oy	355	34
Lumo Vuokratalot Oy	10	3 <sup>2)</sup>
Lumo Asumisen Palvelut Oy	1	6
Kojamo Palvelut Oy	1	
<b>Yhteensä</b>	<b>377</b>	<b>44</b>

<sup>1)</sup> Sisältää alakonsernien emoyhtiöt ja muut esitetyt tytäryhtiöt.

<sup>2)</sup> Osakkuusyrietyksistä 1 kpl on ylimmällä Kojamo-konsernitasolla tytäryhtiö.

## Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Kojamo Oyj laski tammikuussa liikkeeseen 200 miljoonan euron arvosta suunnattuja vakuudettomia vihreitä joukkovelkakirjalainoja (Private placement). Liikkeeseenlasku toteutettiin yhtiön EMTN-ohjelman alla ja korotuksena yhtiön 28.5.2029

erääntyvään joukkovelkakirjalainaan. Liikkeeseenlaskusta saadut varat käytetään uudelleenrahoittamaan yhtiön vihreän rahoituksen viitekehysten mukaisia projekteja.

## Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiö Kojamo Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2023 on 155 723 844,51 euroa, josta tilikauden voitto on 1 043 478,44 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Kojamo Oyj ilmoitti elokuussa aloittavansa säästöohjelman, jonka osana hallitus esittää kevään 2024 yhtiökokoukselle, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaeta.



# 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](http://www.epra.com).

## EPRA-tunnusluvut

	2023	2022
EPRA operatiivinen tulos, M€	159,9	158,2
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,65	0,64
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€	4 558,8	4 825,9
Osakekohtainen EPRA NRV, €	18,45	19,53
EPRA Net Tangible Assets (NTA), M€	4 558,2	4 825,2
Osakekohtainen EPRA NTA, €	18,44	19,52
EPRA Net Disposal Value (NDV), M€	3 757,3	4 060,8
Osakekohtainen EPRA NDV, €	15,20	16,43
EPRA Loan to Value (LTV), %	44,6	43,2
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	4,0	3,7
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %	4,0	3,7
EPRA vajaakäyttöaste, %	7,1	8,0
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	12,7	12,5
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	9,2	8,6

## EPRA Operatiivinen tulos

M€	2023	2022
Tilikauden voitto/tappio IFRS konsernin tuloslaskelmasta	-89,0	-399,8
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	295,4	682,0
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,4	-0,2
(iii) Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,0
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,2	0,2
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	0,9	-6,8
(vi) Rahoitusinstrumenttien/lainojen aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	-7,0	-
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisusta	-39,8	-117,2
<b>EPRA operatiivinen tulos</b>	<b>159,9</b>	<b>158,2</b>
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1
<b>Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €</b>	<b>0,65</b>	<b>0,64</b>



## EPRA Nettovarallisuudet

M€	2023			2022		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 625,9	3 625,9	3 625,9	3 842,7	3 842,7	3 842,7
Laimennettu nettovarallisuus	3 625,9	3 625,9	3 625,9	3 842,7	3 842,7	3 842,7
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	3 625,9	3 625,9	3 625,9	3 842,7	3 842,7	3 842,7
Ei sisälly:						
(v) Laskennallinen vero	825,4	825,4		872,8	872,8	
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-13,1	-13,1		-52,6	-52,6	
(viii.b) Aineettomat hyödykkeet		-0,6			-0,7	
Sisältyy:						
(ix) Lainojen käypä arvo *			131,4			218,1
(xi) Varainsiirtovero	120,6	120,6		163,0	163,0	
<b>Nettovarallisuus</b>	<b>4 558,8</b>	<b>4 558,2</b>	<b>3 757,3</b>	<b>4 825,9</b>	<b>4 825,2</b>	<b>4 060,8</b>
Osakkeiden lukumäärä (milj. kpl)	247,1	247,1	247,1	247,1	247,1	247,1
<b>Osakekohtainen nettovarallisuus</b>	<b>18,45</b>	<b>18,44</b>	<b>15,2</b>	<b>19,53</b>	<b>19,52</b>	<b>16,43</b>

\* Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus.



## EPRA LTV (Loan to Value)

M€	Konserni kuten raportoitu	Osuus yhteis- yri- tyksistä	2023		Vähem- mistö- osuus	Yhdistetty
			Osuus olennaisista osakkuus- yrityksistä	Osuus olennaisista osakkuus- yrityksistä		
Sisältää:						
Lainat rahoituslaitoksilta	1 483,3	-	-	-	-	1 483,3
Yritystodistukset	39,7	-	-	-	-	39,7
Joukkovelkakirjalainat	1 993,2	-	-	-	-	1 993,2
Nettovelat	56,8	-	-	-	-	56,8
Omassa käytössä oleva omaisuus (lainat)	5,6	-	-	-	-	5,6
Ei sisällä:						
Rahavarat	-15,0	-	-	-	-	-15,0
<b>Nettovelka (A)</b>	<b>3 563,7</b>	-	-	-	-	<b>3 563,7</b>
Sisältää:						
Omassa käytössä oleva omaisuus	27,2	-	-	-	-	27,2
Sijoituskiinteistöt	7 781,2	-	-	-	-	7 781,2
Kehityshankkeet	179,8	-	-	-	-	179,8
Aineettomat hyödykkeet	0,6	-	-	-	-	0,6
Rahoitusvarat	4,1	-	-	-	-	4,1
<b>Omaisuuuden kokonaisarvo</b>	<b>7 992,9</b>	-	-	-	-	<b>7 992,9</b>
<b>EPRA Loan to Value (LTV), %</b>	<b>44,6</b>	-	-	-	-	<b>44,6</b>

M€	Konserni kuten raportoitu	Osuus yhteis- yri- tyksistä	2022		Vähem- mistö- osuus	Yhdistetty
			Osuus olennaisista osakkuus- yrityksistä	Osuus olennaisista osakkuus- yrityksistä		
Sisältää:						
Lainat rahoituslaitoksilta	1 226,4	-	-	-	-	1 226,4
Yritystodistukset	30,9	-	-	-	-	30,9
Joukkovelkakirjalainat	2 338,9	-	-	-	-	2 338,9
Nettovelat	65,7	-	-	-	-	65,7
Omassa käytössä oleva omaisuus (lainat)	7,5	-	-	-	-	7,5
Ei sisällä:						
Rahavarat	-119,4	-	-	-	-	-119,4
<b>Nettovelka (A)</b>	<b>3 550,0</b>	-	-	-	-	<b>3 550,0</b>
Sisältää:						
Omassa käytössä oleva omaisuus	27,6	-	-	-	-	27,6
Sijoituskiinteistöt	7 681,2	-	-	-	-	7 681,2
Kehityshankkeet	395,2	-	-	-	-	395,2
Aineettomat hyödykkeet	0,7	-	-	-	-	0,7
Rahoitusvarat	104,7	-	-	-	-	104,7
<b>Omaisuuuden kokonaisarvo</b>	<b>8 209,3</b>	-	-	-	-	<b>8 209,3</b>
<b>EPRA Loan to Value (LTV), %</b>	<b>43,2</b>	-	-	-	-	<b>43,2</b>





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

M€		2023	2022
Sijoituskiinteistöt		8 038,8	8 150,2
Vaihto-omaisuus		-	0,1
Kehityshankkeet		-179,8	-395,2
<b>Valmis kiinteistökanta</b>		<b>7 859,0</b>	<b>7 755,1</b>
Arvioidut ostajan kulut		117,9	155,1
<b>Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo</b>	<b>B</b>	<b>7 976,9</b>	<b>7 910,2</b>
Annualisoitu vuokratuotto		464,2	438,9
Kiinteistöjen kulut		-146,7	-148,9
<b>Annualisoitu nettovuokratuotto</b>	<b>A</b>	<b>317,5</b>	<b>290,0</b>
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-
<b>Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto</b>	<b>C</b>	<b>317,5</b>	<b>290,0</b>
<b>EPRA alkunettotuotto (NIY), %</b>	<b>A/B</b>	<b>4,0</b>	<b>3,7</b>
<b>EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %</b>	<b>C/B</b>	<b>4,0</b>	<b>3,7</b>

## EPRA Vajaakäyttöaste

M€		2023	2022
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	31,3	33,7
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	444,4	419,8
<b>EPRA vajaakäyttöaste, %</b>	<b>A/B</b>	<b>7,1</b>	<b>8,0</b>

## EPRA Cost Ratios (Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon)

M€		2023	2022
Sisältää:			
(i) Hallintokulut		45,6	43,1
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		115,7	103,1
(i) Korjauskulut		29,3	30,2
(ii) Käyttökorvaukset		-15,8	-13,8
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		-0,2	-0,2
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,3	-0,3
Ei sisällä:			
(vii) Maanvuokratulot		-0,1	0,0
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-137,5	-128,3
<b>EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)</b>	<b>A</b>	<b>36,7</b>	<b>33,8</b>
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-10,2	-10,7
<b>EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)</b>	<b>B</b>	<b>26,5</b>	<b>23,1</b>
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokratuluilla IFRS tuloslaskelmasta		425,7	398,5
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-137,5	-128,3
<b>Bruttovuokratuotto</b>	<b>C</b>	<b>288,1</b>	<b>270,3</b>
<b>EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %</b>	<b>A/C</b>	<b>12,7</b>	<b>12,5</b>
<b>EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %</b>	<b>B/C</b>	<b>9,2</b>	<b>8,6</b>



## EPRA sijoituskiinteistöjen investoinnit

M€	2023			2022		
	Konserni (ilman yhteis- yrityksiä)	Yhteis- yritykset (omistus- osuuden mukaan)	Konserni	Konserni (ilman yhteis- yrityksiä)	Yhteis- yritykset (omistus- osuuden mukaan)	Konserni
Hankinnat	-	-	-	197,5	-	197,5
Kehityshankkeet	159,9	-	159,9	277,1	-	277,1
Sijoituskiinteistöt						
Vuokrattavan tilan määrä ei lisääntynyt	26,7	-	26,7	22,5	-	22,5
Aktivoidut korot	4,2	-	4,2	4,6	-	4,6
<b>Sijoituskiinteistöjen investoinnit</b>	<b>190,7</b>	<b>-</b>	<b>190,7</b>	<b>501,6</b>	<b>-</b>	<b>501,6</b>
Oikaisu maksuperusteiseksi	10,5	-	10,5	3,3	-	3,3
<b>Rahavirtalaskelman investoinnit sijoituskiinteistöihin</b>	<b>201,3</b>	<b>-</b>	<b>201,3</b>	<b>504,9</b>	<b>-</b>	<b>504,9</b>

## EPRA Like-for-Like

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

	2023	2022	Muutos	
	M€	M€	M€	%
Vuokratuotto	391,7	384,5	7,2	1,9
Nettovuokratuotto	259,4	259,2	0,2	0,1
Like-for-Like sijoituskiinteistöt	6 438,9	6 670,2		

	2022	2021	Muutos	
	M€	M€	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		



# TILINPÄÄTÖS

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

## Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	1–12/2023	1–12/2022
Liikevaihto	2.1	442,2	413,3
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-115,7	-103,1
Korjaukset		-29,3	-30,2
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>297,2</b>	<b>280,1</b>
Hallinnon kulut	2.3	-45,6	-43,1
Liiketoiminnan muut tuotot	2.2	4,0	3,8
Liiketoiminnan muut kulut	2.2	-0,3	-0,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	2.2	0,2	0,2
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		-	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3.1	-295,4	-682,0
Poistot ja arvonalentumiset	2.5	-1,3	-1,2
<b>Liikevoitto/-tappio</b>		<b>-41,1</b>	<b>-442,5</b>
Rahoitustuotot		13,5	9,6
Rahoituskulut		-84,8	-67,0
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>	<b>4.2</b>	<b>-71,3</b>	<b>-57,4</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,1	0,1
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>		<b>-112,3</b>	<b>-499,8</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	5.1	-16,5	-17,3
Laskennallisten verojen muutos	5.2	39,8	117,2
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>		<b>-89,0</b>	<b>-399,8</b>
<b>Tilikauden voiton/tappion jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		-89,0	-399,8
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaukset	4.2	-39,8	92,4
Laskennalliset verot edellisistä	5.2	8,0	-18,5
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>		<b>-31,8</b>	<b>74,0</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>-120,8</b>	<b>-325,8</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		-120,8	-325,8
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</b>	<b>2.7</b>		
Laimentamaton, €		-0,36	-1,62
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		-0,36	-1,62
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	2.7	247,1	247,1



## Konsernitase

M€	Liite	31.12.2023	31.12.2022
<b>Varat</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	6.2	0,6	0,7
Sijoituskiinteistöt	3.1, 6.1	8 038,8	8 150,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	6.1, 6.3	28,0	28,4
Osuudet osakkuusyrityksistä	7.3	2,0	1,5
Rahoitusvarat	4.3	0,8	0,7
Pitkäaikaiset saamiset	6.4	6,5	6,7
Johdannaissopimukset	4.5	29,8	53,8
Laskennalliset verosaamiset	5.2	4,9	1,5
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>8 111,4</b>	<b>8 243,4</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	3.3	-	0,1
Johdannaissopimukset	4.5	0,6	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		11,1	4,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	6.5	17,0	11,1
Rahoitusvarat	4.3	3,3	104,0
Rahavarat		15,0	119,4
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>46,9</b>	<b>238,9</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>8 158,3</b>	<b>8 482,3</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma		58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		11,2	43,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		3 356,4	3 541,4
<b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>		<b>3 625,9</b>	<b>3 842,7</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>4.1</b>	<b>3 625,9</b>	<b>3 842,7</b>
<b>Velat</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	4.4, 6.1	3 007,2	3 330,5
Laskennalliset verovelat	5.2	829,3	873,7
Johdannaissopimukset	4.5	17,3	1,4
Varaukset	6.6	0,1	0,3
Muut pitkäaikaiset velat	6.6	4,9	5,0
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>3 858,9</b>	<b>4 210,9</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Lainat	4.4, 6.1	593,2	347,7
Johdannaissopimukset	4.5	-	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		4,9	2,5
Ostovelat ja muut velat	6.7	75,4	78,5
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>673,5</b>	<b>428,7</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>4 532,4</b>	<b>4 639,6</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>		<b>8 158,3</b>	<b>8 482,3</b>



## Konsernin rahavirtalaskelma

M€	Liite	1–12/2023	1–12/2022
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden tulos		-89,0	-399,8
Oikaisut	7.1	345,0	639,4
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-0,5	-1,6
Vaihto-omaisuuden muutos		-	0,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-0,6	-2,2
Maksetut korot		-79,4	-58,4
Saadut korot		2,3	1,1
Muut rahoituserät		-3,4	-0,4
Maksetut verot		-21,2	-19,0
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>153,3</b>	<b>159,0</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3.1	-201,3	-504,9
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin		-0,6	-0,1
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,3	-0,3
Sijoituskiinteistöjen myynnit		5,1	1,1
Osakkuusyritysosuuksien myynnit		0,3	-
Rahoitusvarojen hankinnat		-55,0	-140,9
Rahoitusvarojen luovutustulot		157,1	164,4
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		0,0	-0,1
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut		0,2	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista		0,9	0,4
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-93,6</b>	<b>-480,2</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
	4.4		
Pitkäaikaisten lainojen nostot		500,0	450,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-574,5	-91,6
Lyhytaikaisten lainojen nostot		135,8	205,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-127,2	-225,2
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-1,8	-1,6
Maksetut osingot		-96,4	-93,9
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>-164,1</b>	<b>243,5</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>-104,4</b>	<b>-77,6</b>
<b>Rahavarat kauden alussa</b>		<b>119,4</b>	<b>197,0</b>
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	4.3	<b>15,0</b>	<b>119,4</b>



## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Lite	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2023</b>		58,0	35,8	43,0	164,4	3 541,4	3 842,7	3 842,7
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus				-31,8			-31,8	-31,8
Tilikauden tulos						-89,0	-89,0	-89,0
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>				-31,8		-89,0	-120,8	-120,8
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osakepalkitseminen						0,4	0,4	0,4
Osingonjako						-96,4	-96,4	-96,4
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>						-96,0	-96,0	-96,0
Oman pääoman muutokset yhteensä				-31,8		-185,0	-216,8	-216,8
<b>Oma pääoma 31.12.2023</b>	4.1	58,0	35,8	11,2	164,4	3 356,4	3 625,9	3 625,9

M€	Lite	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2022</b>		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
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>				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
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>						-94,8	-94,8	-94,8
Oman pääoman muutokset yhteensä				74,0		-494,6	-420,6	-420,6
<b>Oma pääoma 31.12.2022</b>	4.1	58,0	35,8	43,0	164,4	3 541,4	3 842,7	3 842,7





## 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	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

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa internet-osoitteesta [www.kojamo.fi](http://www.kojamo.fi) tai emoyrityksen pääkonttorista.

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

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 15.2.2024 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 31.12.2023 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, johdannaissovimukset sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat arvostetaan alkupe-  
räisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Muuten konserni-  
linpäätös laaditaan alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen,  
ellei laatimisperiaatteissa ole toisin mainittu.*

#### Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaat- teissa

#### Tilikaudella 2023 käyttöön otetut uudet standardit ja tulkinnat

Tilikaudella 2023 käyttöön otetut uudet standardit ja tulkinnat eivät vaikuttaneet merkittävästi konsernin tilikauden tulokseen, taloudelliseen asemaan tai tilinpäätöksen esittämistapaan. Vuonna 2023 Kojamo otti käyttöön IAS 12 -standardimuutoksen, joka koskee Yhdestä liiketoimesta aiheutuviin varoihin ja velkoihin liittyvää laskennallista veroa. Tämä muutos on selostettu tarkemmin liitetiedossa 5.2. Muut vuonna 2023 voimaan tulleet standardit ja mallisäännöt, kuten IFRS 17 Vakuutusopimukset ja Neuvoston direktiivi (EU) 2022/2523, monikansallisten konsernien ja suurten kotimaisten konsernien maailmanlaajuisen vähimmäisverotason varmistamisesta unionissa, eivät koske Kojamoa.

#### Tulevilla tilikausilla sovellettavat uudet ja muutetut standardit

IASB on julkistanut uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2024 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 käyttöön otolla ei odoteta olevan merkittäviä vaikutuksia Kojamon tilinpäätöksiin niiden käyttöön oton yhteydessä.



## Ulkomaan rahan määräisten erien muuttaminen

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

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.

## 2. Liiketoiminnan tulos

### Laadintaperiaatteet

#### 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

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

- Kiinteistöjen luokittelu: katso liitetieto 3.1, Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittain
- 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 kohdullisia olosuhteet huomioon ottaen. On mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista ja oletuksista. Arvioita ja niihin liittyviä oletuksia tarkastellaan säännöllisesti. Kirjanpidollisten arvioiden muutokset kirjataan, sillä kaudella, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä kyseistä kautta, että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä kyseiselle kaudelle että tuleville kausille.

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

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 Liikevaihdon erittely

M€	1–12/2023	1–12/2022
Asiakassopimuksien myyntituotot	441,7	412,5
Muu liikevaihto	0,5	0,8
<b>Liikevaihto</b>	<b>442,2</b>	<b>413,3</b>

### Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista

M€	1–12/2023	1–12/2022
Vuokratuotot	425,7	398,5
Vesimaksut	15,0	13,2
Saunamaksut	0,8	0,6
Muut palvelumyynnin tuotot	0,2	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>441,7</b>	<b>412,5</b>

Myyntituotot koostuvat valtaosin vuokrasopimuksiin perustuvista vuokratuotoista. IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuk-

sista -standardin soveltamisalaan sisältyvät konsernin liiketoiminnassa ylläpito- ja palvelutuotot, joita ovat vuokralaisilta perittävät käyttökorkvaukset.

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

### Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot

M€	1–12/2023	1–12/2022
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	0,4	0,2
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-0,2	-
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>

Kojamo myi 73 (0) vuokra-asuntoa.

### Liiketoiminnan muut tuotot

M€	1–12/2023	1–12/2022
Rakennuttamisen tuotot	0,0	0,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,2	-
Perintätoiminnan tuotot	3,2	2,8
Muut tuotot	0,5	0,9
<b>Yhteensä</b>	<b>4,0</b>	<b>3,8</b>

### Liiketoiminnan muut kulut

M€	1–12/2023	1–12/2022
Rakennuttamisen kulut	-0,3	-0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>

### Tilintarkastajan palkkiot

M€	1–12/2023	1–12/2022
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	-0,4	-0,3
Veroneuvonta	0,0	-0,1
Neuvontapalvelut	-0,1	-0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>



## Laadintaperiaatteet

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

## 2.3 Hallinnon kulut

M€	1–12/2023	1–12/2022
Henkilöstökulut	-22,8	-21,5
Hallinnon vuokrat ja vastikkeet	-2,5	-2,1
Muut hallinnon kulut	-20,4	-19,5
<b>Yhteensä</b>	<b>-45,6</b>	<b>-43,1</b>

## 2.4 Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut

M€	1–12/2023	1–12/2022
Palkat	-18,6	-17,0
Osakepohjaisen palkitsemisjärjestelyn kulut	-0,3	-0,8
Etuuspohjaiset eläkekulut	-0,2	-0,2
Maksupohjaiset eläkekulut	-3,1	-2,9
Muut henkilösivukulut	-0,6	-0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>-22,8</b>	<b>-21,5</b>

	31.12.2023	31.12.2022
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	315	316

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

## Laadintaperiaatteet

Kojamon työsuhde-etuuksiin sisältyvät seuraavat:

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

## Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

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

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.

## Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet (eläkejärjestelyt)

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

Eläkejärjestelyt luokitellaan joko maksu- tai etuuspohjaisiksi järjestelyiksi. Maksupohjaisella järjestelyllä tarkoitetaan eläkejärjestelyä, jossa Kojamo maksaa kiinteitä maksuja erilliselle yksikölle, eikä Kojamolla ole oikeudellisia tai tosiasiallisia velvoitteita lisämaksujen suorittamiseen, jos maksujen saajataholla ei ole riittävästi varoja kaikkien eläke-etuuksien maksamiseen. Muut kuin maksupohjaiset eläkejärjestelyt ovat etuuspohjaisia järjestelyjä. Maksupohjaisiin järjestelyihin suoritettut 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 päättymiseen. Nämä koostuvat irtisanomiskorvauksista. Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet aiheutuvat joko Kojamon päätöksestä päättää työsuhde tai työntekijän päätöksestä hyväksyä Kojamon tarjotut etuudet vastikkeeksi työsuhteen päättämiseksi.



## Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet

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

## Osakeperusteiset maksut

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

## 2.5 Poistot ja arvonalentumiset

### Poistot hyödykeryhmittäin

M€	1–12/2023	1–12/2022
Aineettomat hyödykkeet	-0,2	-0,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	-0,6	-0,6
Käyttöoikeusomaisuuserät	-0,5	-0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>-1,3</b>	<b>-1,2</b>

Aineellisista tai aineettomista hyödykkeistä ja käyttöoikeusomaisuuseristä ei ole kirjattu arvonalentumisia tilikausilta 2022—2023.

Kojamolla on aktivoituja kehittymenoja 0,5 (0,6) miljoonaa euroa.

### Laadintaperiaatteet

#### 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 Tutkimus- ja kehitysmenot

Kojamon kuluiksi kirjatut tutkimus- ja kehittämissenot olivat vuonna 2023 yhteensä 2,8 (1,2) miljoonaa euroa. Kehitystoiminta kohdistuu tuotekonseptien kehittämiseen, digitaalisten palvelujen parantamiseen sekä tietojärjestelmien uudistamiseen.

## 2.7 Osakekohtainen tulos

	1–12/2023	1–12/2022
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	-89,0	-399,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1
Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton, €	-0,36	-1,62
Laimennettu, €	-0,36	-1,62

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

### Laadintaperiaatteet

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona

olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana.





### 3. Kiinteistöomaisuus

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

#### 3.1 Sijoituskiinteistöt

##### Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

M€	31.12.2023	31.12.2022
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	8 150,2	8 327,5
Hankitut sijoituskiinteistöt	165,1	478,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	26,7	22,5
Myydyt sijoituskiinteistöt	-12,0	-1,3
Aktivoidut vieraan pääoman menot	4,2	4,6
Siirto aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	-	0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-295,4	-682,0
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>8 038,8</b>	<b>8 150,2</b>

##### Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1–12/2023	1–12/2022
Tuottovaatimusten muutos	-815,5	-670,9
Nettovuokratuoton muutos	305,9	-119,7
Inflaatio, vuokrien ja kulujen kasvuoletuksen muutos	181,7	2,1
Muut erät	32,5	106,6
<b>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</b>	<b>-295,4</b>	<b>-682,0</b>

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

Päättyessään tuottovaatimuksista ympäristössä, jossa transaktiodataa on rajoitetusti saatavilla, yrityksen johto on ot-

tanut huomioon ulkoisen asiantuntijan näkemykset, markkinoilla toteutuneet kaupat, keskustelut eri markkinaosapuolten kanssa, korkotasot ja korkonäkemykset, sekä yrityksen omat tiedon markkinoista ja kiinteistökannasta. Tuottovaatimuksia on myös arvioitu suhteessa muihin arvostusparametreihin ja 10 vuoden laskentajaksoon. Tärkeimmät muut arvostusparametrit ovat inflaatio-oletus, vuokrankorotusoletus ja kulujen nousuoletus, jotka yrityksen johto on arvioinut nykyisten markkinanäkemyksen perusteella.

##### Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)

M€	31.12.2023	31.12.2022
Käypä arvo 1.1.	73,8	70,6
Lisäykset/vähennykset	5,2	4,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1,3	-1,1
<b>Käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>77,8</b>	<b>73,8</b>

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 4,2 (4,6) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli 2,5 (1,8) prosenttia.

Kojamo osti 0 (985) vuokra-asuntoa.



## Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	31.12.2023	31.12.2022
Tuottoarvo	7 656,3	7 535,3
Tasearvo	304,7	541,0
Käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)	77,8	73,8
<b>Yhteensä</b>	<b>8 038,8</b>	<b>8 150,2</b>

  

Asuntojen lukumäärä	31.12.2023	31.12.2022
Tuottoarvo	39 390	37 551
Tasearvo *	1 229	1 680
<b>Yhteensä</b>	<b>40 619</b>	<b>39 231</b>

\* Sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin

Kojamo on käyttänyt tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää soveltaessaan seuraavia keskimääräisiä parametrejä:

## Keskimääräiset arvostusparametrit

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

\* Tuottovaatimus nettovuokratuotolle.

	31.12.2022		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
<b>Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:</b>			
Tuottovaatimus kassavirta, painotettu, % *	3,56	4,92	3,97
Tuottovaatimus jäännösarvo, painotettu, % *	3,71	5,07	4,12
Kassavirran diskonttokorko, painotettu, % *	5,36	6,72	5,77
Inflaatio-oletus, %	1,8	1,8	1,8
Markkinavuokrat, neliöillä painotettu, €/m <sup>2</sup> /kk	20,08	15,53	17,97
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m <sup>2</sup> /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

\* Tuottovaatimus nettovuokratuotolle.

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



## Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet		31.12.2023				
Muutos % (suhteellinen)		-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos, M€						
Tuottovaatimus		860,3	407,3		-368,2	-702,7
Markkinavuokrat		-944,8	-472,4		472,4	944,8
Hoitokulut		310,0	155,0		-155,0	-310,0
Muutos % (absoluuttinen)		-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Muutos, M€						
Taloudellinen käyttöaste		-194,4	-97,2		97,2	194,4

Tuottoarvokohteet		31.12.2022				
Muutos % (suhteellinen)		-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
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

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

### Laadintaperiaatteet

#### Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo perustuu IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen -standardiin ja IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardiin. Arvonmäärittäminen tehdään neljännesvuosittain ja sitä tarkastellaan ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan toimesta. Arvioinnin tulokset raportoidaan johtoryhmälle, tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle. Arvonmäärittämisprosessi 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 arvonmäärittämisessä sovelletuista arviointimetoista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta. Lausunto tilanteesta 31.12.2023 on saatavilla Kojamon verkkosivuilla.

IFRS 13 käyvän arvon määrittäminen -standardin mukaan käyvällä arvolla tarkoitetaan hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen vaatii merkittäviä johdon arvioita ja oletuksia, erityisesti silloin kun transaktiovolyymi on merkittävästi vähentynyt. Arvioinnissa käytetyt arviot ja oletukset liittyvät erityisesti tuottovaatimuksiin, vuokrausasteeseen ja markkinavuokratasoon. Kojamo pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

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

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

Kojamo käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käypien arvojen määrittämiseksi.



## Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö on omaisuuserä (maa-alue, rakennus tai rakennuksen osa), jota Kojamo pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai näitä molempia. Omaisuuserä voidaan omistaa suoraan tai yhtiömuodossa. Hallinnolliseen tarkoitukseen käytetyt omaisuuserät ovat omassa käytössä olevia kiinteistöjä ja ne sisältyvät taseen aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin. Verrattaessa sijoituskiinteistöä omassa käytössä olevaan kiinteistöön erona on se, että sijoituskiinteistö kerryttää rahavirtoja pitkälti yhteisön muista omaisuuseristä riippumatta.

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

### Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

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

### Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulos-

vaikutteisesti, sillä kaudella, jolla arvomuutokset todetaan. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään laajassa tuloslaskelmassa omalla rivillään nettomääräisesti. Kojamon käyttämät arvostusmenetelmät on kuvattu jäljempänä.

### Käyvän arvon hierarkia

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

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 arvonnäilytyksen kannalta. Kaikki Kojamon sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska havainnoitavissa olevia markkinatietoja ei ole ollut käytettävissä käypä arvo määrittäessä.

### Arvostusmenetelmät

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

#### Tuottoarvo

Arvonnäilytyksen 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 hankintameno, ja sen jälkeen tuottoarvomenetelmän mukaan.

Tuottoarvomenetelmällä määritellään rajoituksista vapaiden kohteiden arvo.



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

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

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

Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus:

Kohteen ikä tai aika viimeisen peruskorjauksen valmistumisesta	Varaus (€/m <sup>2</sup> /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 määrydy 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 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardia silloin, kun hankinnan katsotaan muodostavan liiketoimintana käsiteltävän kokonaisuuden. Yleensä yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei vielä muodosta omaa liiketoimintakokonaisuuttaan. Jotta hankinta katsottaisiin liiketoiminnan hankinnaksi, kiinteistön lisäksi kauppaan tulisi sisältyä hankittuja toimintoja ja näitä hoitavia henkilöitä, esimerkkeinä kiinteistöjen markkinointi, vuokrasuhdeiden hoito sekä kiinteistöjen korjaustoiminta.

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

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

### 3.2 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Kojamolla ei ollut Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä 2023 ja 2022.

#### Laadintaperiaatteet

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

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





### 3.3 Vaihto-omaisuus

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

Vaihto-omaisuusosakkeita on siirretty erien välillä rahoitusvaroihin 0,1 miljoonaa euroa tilikaudella 2023. Vaihto-omaisuusosakkeisiin on tehty tilikaudella 2022 arvonalennus 0,0 miljoonaa euroa.

#### Laadintaperiaatteet

Vaihto-omaisuudeksi on luokiteltu ne myytäväksi tarkoitetut kohteet, jotka eivät sijaintinsa, kiinteistötyypinsä tai kokonsa vuoksi vastaa Kojamon tavoitteita. Kiinteistö siirretään Sijoitus-kiinteistöt -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 hankintamenoa tai nettorealiointiarvoon sen mukaan, kumpi näistä on alempi. Nettorealiointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut myynnin toteutamisesta aiheutuvat välttämättömät menot. Mikäli nettorealiointiarvo on kirjanpitoarvoa alhaisempi, kirjataan arvonalentumistappio.

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

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

### 3.4 Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

#### Investointeihin liittyvät hankintasitoumukset

##### Keskeneräisiin investointeihin liittyvät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon

M€	31.12.2023	31.12.2022
Rakenteilla oleva uudistuotanto	10,0	145,1
Uudistuotannon esisopimukset	24,7	48,7
Peruskorjaukset	8,8	27,6
<b>Yhteensä</b>	<b>43,6</b>	<b>221,4</b>

#### Muut vastuut

##### Arvonlisäveron tarkistusvastuut

M€	31.12.2023	31.12.2022
Arvonlisäveron palautusvastuu	5,5	4,6

##### Maanhankintavastuut

M€	31.12.2023	31.12.2022
Tavoiterakennusoikeuteen ja kaavaluonnokseen perustuvat kauppahinnat	13,5	13,5
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	3,7	3,7

Rahoitukseen liittyvät vakuudet on esitetty liitetiedossa 4.7

#### Rakennuttamisvastuu

Espoon Suurpellon I ja II asemakaava-alueita koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy 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.

Vantaalla sijaitsevaan tonttiin sisältyy sopimussakoin sanktioitu omistus- ja rahoitusmuotovaatimus.

Joihinkin Helsingin kaupungissa sijaitseviin tontteihin sisältyy vuokra-asutokäyttövelvoite. 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, Agricolaankatu 1, Albertinkatu 40–42, Abrahaminkatu 1–3, Kalevankatu 41, Eerikinkatu 32–38 ja Bulevardi 31 sijaitsevien kiinteistöjen oston Helsingin kaupungin kanssa. Sopimuksen mukaan kohteiden kiinteän kauppahinnan osuus on yhteensä 80,9 miljoonaa euroa, joka perustuu tonttien toimistorakennusoikeuden kautta laskettuun arvoon. Lisäkauppahinnat määräytyvät toteutuneiden käyttötarkoitusten ja lisäkerrosalan perusteella kunkin kohteen rakennusluvan

tultua hyväksytyksi. Asemakaava on saanut lainvoiman Abrahaminkatu 1–3:n, Bulevardi 31:n, Onnentie 18, Tukholmankatu 10:n, Kalevalankatu 41:n, Albertinkatu 40–42:n ja Agricolaankatu 1:n kiinteistöissä. Rakennuslupa on saanut lainvoiman Bulevardi 31:ssä ja konversiohanke asunnoiksi on valmistunut vuoden 2023 aikana. Koy Eerikinkatu 32–36 on myyty 2023.

## Laadintaperiaatteet

*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
1.1.2023	247,1	58,0	35,8	43,0	164,4	3 541,4	3 842,7	3 842,7
Liiketoimet omistajien kanssa						-96,0	-96,0	-96,0
Tilikauden tulos						-89,0	-89,0	-89,0
Muut laajan tuloksen erät				-31,8			-31,8	-31,8
31.12.2023	247,1	58,0	35,8	11,2	164,4	3 356,4	3 625,9	3 625,9

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



Kojamo Oyj:llä on yksi osakelaji, osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Kojamo Oyj:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2023 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 kuin sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

### *Osingot*

Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia FFO:sta, edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellinen asema. Osinkoa on vuonna 2023 maksettu 0,39 euroa/osake. Tilinpäätöspäivän 31.12.2023 jälkeen hallitus on ehdottanut yhtiökokoukselle, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaeta.

## *Kojamon omaan pääomaan liittyvät rajoitukset*

Vuonna 2023 Kojamon kertyneisiin voittovaroihin 3 356,4 (3 541,4) miljoonaa euroa sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvää voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaä yhteensä 134,4 (133,7) miljoonaa euroa. Voitonjakorajoitusten alainen oma pääoma sisältää sijoituskiinteistöjen arvostamisen käypään arvoon.

### *Voimassa olevat valtuutukset*

Kojamon yhtiökokous 16.3.2023 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 30.6.2024 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 30.6.2024 asti. Hallitus ei ole käyttänyt valtuutusta.

Lisäksi Kojamon yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaan, että yhtiöjärjestykseen tehdään lisäys hallituksen mahdollisuudesta päättää, harkintansa mukaan, yhtiökokouksen järjestämisestä etäkokouksena kokonaan ilman kokouspaikkaa. Yhtiöjärjestykseen tehtiin lisäys vuoden 2023 aikana.

### *Laadintaperiaatteet*

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

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

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

*Osaan konsernin yhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyysäönnösten tuotontulotusrajoitukset, 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€	1–12/2023	1–12/2022
Korkotuotot	3,2	1,6
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	1,1	7,6
Myyntivoitot käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	0,2	0,1
Muut rahoitustuotot *	9,0	0,2
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>13,5</b>	<b>9,6</b>
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoa arvostettavista rahoitusveloista	-92,7	-49,5
Korkokulut korkojohdannaisista	15,6	-9,9
Korkokulut vuokrasopimuksista	-2,9	-2,7
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-0,9	-2,3
Myyntitappiot käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-0,1	0,0
Muut rahoituskulut	-3,8	-2,6
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-84,8</b>	<b>-67,0</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-71,3</b>	<b>-57,4</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>		
M€	1–12/2023	1–12/2022
Rahavirran suojaukset	-39,8	92,4
<b>Yhteensä</b>	<b>-39,8</b>	<b>92,4</b>

\* Sisältyy joukkovelkakirjojen takaisinostoista saatu voitto 8,7 M€.

Muutokset rahavirran suojauksista tulevat korkojohdannaisista.

### Laadintaperiaatteet

#### Korkotuotot

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

#### Osinkotuotot

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

#### Vieraan pääoman menot

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

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



## 4.3 Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

M€	31.12.2023			
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	Käypä arvo yhteensä
<b>Rahoitusvarat</b>				
Käypään arvoon arvostettavat				
Korkojohdannaissaamiset	30,4		30,4	30,4
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	4,1	3,3		0,8
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat				
Rahavarat	15,0		15,0	15,0
Myyntisaamiset	7,5			7,5
<b>Rahoitusvelat</b>				
Käypään arvoon arvostettavat				
Korkojohdannaissovelat	17,3		17,3	17,3
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat				
Muut korolliset velat	1 607,3		1 604,7	1 604,7
Joukkovelkakirjalainat	1 993,2	1 831,5		1 831,5
Ostovelat	1,8			1,8

M€	31.12.2022			
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	Käypä arvo yhteensä
<b>Rahoitusvarat</b>				
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
<b>Rahoitusvelat</b>				
Käypään arvoon arvostettavat				
Korkojohdannaissovelat	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

### Laadintaperiaatteet

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 2023 aikana ei ollut siirtoja hierarkiatasojen välillä. Vaihdevuokorkoisten lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo, koska lainojen marginaalit vastaavat uusien laino-

jen 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

ME	31.12.2023	31.12.2022
Tilikauden alussa	0,7	0,7
Muutos	0,1	0,0
<b>Tilikauden lopussa</b>	<b>0,8</b>	<b>0,7</b>

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 käyvistä arvosta.

#### Laadintaperiaatteet

##### Kirjaaminen ja arvostaminen

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

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

##### Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat

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

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

Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvelat sisältävät liikkeeseen lasketut joukkovelkakirjalainat, muut korolliset velat sekä ostovelat. Ne merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat

transaktiomenot, kuten järjestelypalkkiot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, vähennetään lainan alkuperäisestä jaksotetusta hankintamenoista. Tämän jälkeen muut rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoon. Tällöin saadun rahamäärän ja takaisin maksettavan rahamäärän välinen erotus merkitään tulosvaikutteisesti rahoituskuluiksi laina-ajan kuluessa.

##### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat

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

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

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

##### Rahoitusvarojen arvon alentuminen

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

Arvon alentumistappio kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Mikäli arvo myöhemmin palautuu, oman pääoman ehtoisista instrumenteista arvonalentuminen 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 vähenyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, arvonalentuminen perutaan.



#### 4.4 Korolliset velat

M€	31.12.2023	31.12.2022
<b>Pitkäaikaiset velat</b>		
Joukkovelkakirjalainat	1 558,7	2 139,2
Lainat rahoituslaitoksilta	1 353,3	1 092,7
Korkotukilainat	18,8	26,2
Vuokrasopimusvelka	76,4	72,4
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>3 007,2</b>	<b>3 330,5</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>		
Joukkovelkakirjalainat	434,5	199,8
Lainat rahoituslaitoksilta	110,6	108,4
Korkotukilainat	0,2	0,3
Yritystodistukset	39,7	30,9
Muut lainat	6,0	6,2
Vuokrasopimusvelka	2,2	2,1
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>593,2</b>	<b>347,7</b>
<b>Korolliset velat yhteensä</b>	<b>3 600,4</b>	<b>3 678,2</b>

Kojamon vihreän rahoituksen viitekehysten 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 suuruisen vihreän joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 4 vuotta, ja sen eräpäivä on 31.3.2026. Lainan kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 2,0 %.

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

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

Lisäksi Kojamolla on vuonna 2018 liikkeeseen laskettu vakuudeton joukkovelkakirjalaina, jonka jäljellä oleva pääoma on 415,5 miljoonaa euroa. Laina erääntyy 7.3.2025, ja sille maksetaan kiinteää 1,625 % vuotuista kuponnikorkoa. Vuonna 2017 Kojamo Oyj laski liikkeeseen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, jonka jäljellä oleva pääoma on 434,5 miljoonaa euroa. Laina erääntyy 19.6.2024, ja sen kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 1,50 %. Kaikki viisi joukkovelkakirjaa on listattu Irlannin pörssiin.

#### Rahoitustoimintaan liittyvät korolliset velat

M€	Muut kuin rahamääräiset			31.12.2023
	1.1.2023	Rahavirta	muutokset	
Pitkäaikaiset korolliset velat	3 258,0	500,0	-827,2	2 930,8
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	72,4		4,0	76,4
Lyhytaikaiset korolliset velat	345,6	-566,0	811,4	591,0
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	2,1	-1,8	1,8	2,2
<b>Rahoitustoimintaan liittyvät velat yhteensä</b>	<b>3 678,2</b>	<b>-67,7</b>	<b>-10,0</b>	<b>3 600,4</b>

M€	Muut kuin rahamääräiset			31.12.2022
	1.1.2022	Rahavirta	muutokset	
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
<b>Rahoitustoimintaan liittyvät velat yhteensä</b>	<b>3 334,5</b>	<b>337,4</b>	<b>6,3</b>	<b>3 678,2</b>





Rahavirroista johtuvat muutokset koostuvat pitkäaikaisten korollisten velkojen nostoista 500,0 (450,0) miljoonaa euroa ja takaisinmaksuista -574,5 (-91,6) miljoonaa euroa, lyhytaikaisten yrittäjätodistusten ja muiden korollisten velkojen nostoista 135,8

(205,8) miljoonaa euroa ja takaisinmaksuista -127,2 (-225,2) miljoonaa euroa sekä vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksuista. Muutokset, joihin ei liity maksua, koostuvat pääosin siirroista lyhytaikaisiin velkoihin.

## 4.5 Johdannaisopimukset

### Johdannaisopimusten käyvät arvot

M€	31.12.2023			31.12.2022
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	30,1	-16,2	13,8	52,4
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	0,4	-1,1	-0,7	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>30,4</b>	<b>-17,3</b>	<b>13,1</b>	<b>52,5</b>

### Johdannaisopimusten nimellisarvot

M€	31.12.2023	31.12.2022
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 141,0	746,9
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	40,0	40,6
<b>Yhteensä</b>	<b>1 180,9</b>	<b>787,5</b>

### Suojauslaskentaan kuuluvat erät

M€	31.12.2023	31.12.2022
<b>Rahavirran suojaus</b>		
<b>Nimellisarvo</b>		
Suojattavat lainat	1 160,6	814,4
Korkojohdannaiset	1 141,0	746,9
<b>Johdannaisten käypä arvo</b>		
Positiivinen	30,1	53,3
Negatiivinen	-16,2	-0,9
<b>Netto</b>	<b>13,8</b>	<b>52,4</b>
<b>Tehokas osa</b>		
Kirjattu omaan pääomaan	-39,8	92,4
<b>Tehoton osa</b>		
Kirjattu tuloslaskelmaan	-	-

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon -39,8 (92,4) miljoonaa euroa. Rahavirran suojaustuloksista siirrettiin laajan tuloksen eristä tulosvaikutteiseksi 1,2 (1,2) miljoonaa euroa.

Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2024–2035. Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 3,7 (4,0) vuotta.





## Laadintaperiaatteet

Kojamo solmii johdannaispimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Kojamo käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvien tulevien korkovirtojen muutoksia vastaan ja valtaosaan korkojohdannaisista sovelletaan rahavirran suojauslaskentaa. Sellaiset johdannaispimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty, tai jos Kojamo on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin. Nämä instrumentit luokitellaan kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi. Sähköön hintariskiä on hallinnoitu vuodesta 2022 lähtien tekemällä sähköön hankintasopimuksia.

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

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

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

## 4.6 Rahoitusriskien hallinta

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

### Korkoriski

Merkittävin rahoitusriski kohdistuu lainasalkun korkokustannusten heilahteluun, jota hallitaan kiinteällä korolla ja korkojohdannaisilla. Suurin korkoriski liittyy lainoihin rahoituslaitoksilta, joukkovelkakirjalainoihin sekä yritystodistuksiin, joiden korkoriskiä suojataan Kojamon rahoituspolitiikan mukaisesti korkojohdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50-100 prosenttia. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisten ja korkojohdannaisilla suojattujen lainojen osuus (suojausaste) oli 93 (84) prosenttia. Korkotukilainojen korkoriskiä alentaa valtion korkotuki. Korkotukilainoja ei ole suojattu korkojohdannaisilla.

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

### Korkoherkkyys

M€	31.12.2023				31.12.2022			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-14,4	1,4	0,0	0,0	-9,9	0,9	0,0	0,0
Korkojohdannaiset	11,1	-1,1	33,6	-3,5	7,5	-0,8	22,4	-2,3
<b>Vaikutus yhteensä</b>	<b>-3,4</b>	<b>0,3</b>	<b>33,6</b>	<b>-3,5</b>	<b>-2,3</b>	<b>0,1</b>	<b>22,4</b>	<b>-2,3</b>

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

### Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriski

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

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella hyvällä tasolla. Konsernin rahavarat olivat tilikauden lopussa 15,0 miljoonaa euroa ja rahoitusvarat 3,3 miljoonaa euroa.

Maksuvalmiuden turvaamiseksi Kojamo Oyj:llä on 250 miljoonan euron suuruinen yritystodistusohjelma, 275 miljoonan eu-

ron sitovat luottolimiitit sekä 5 miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti. Tilikauden lopussa yritystodistusohjelmasta oli laskettu liikkeeseen 39,7 miljoonaa euroa. Luottolimiittejä ei ollut käytössä tilinpäätöshetkellä. Lisäksi lokakuussa solmittu syndikoitu 425 miljoonan euron suuruinen laina oli tilikauden lopussa nostamatta.

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



## Sitovien luottolimiittien erääntyminen

M€	31.12.2023				31.12.2022			
	Alle 1v kuluessa	1-2v kuluessa	2-5v kuluessa	Yhteensä	Alle 1v kuluessa	1-2v kuluessa	2-5v kuluessa	Yhteensä
Nostamattomat sitovat luottolimitit	-	-	275,0	275,0	25,0	-	275,0	300,0

Rahoitusmarkkinoiden toimintaan on viime vuosina vaikuttanut kiristynyt pankkisääntely. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus ja korkojen voimakas nousu heijastuivat vuonna 2023 pankkien lainanantoon ja rahoituksen hintaan. Kojamon vahvan taloudellisen aseman ja vakaan kassavirran vuoksi rahoituksen saatavuus säilyi hyvänä. Kojamolla on Moody'sin luottoluokitus Baa2 negatiivisin näkymin.

Rahoituksen saatavuus varmistetaan ylläpitämällä Kojamon hyvää mainetta rahoittajien keskuudessa ja säilyttämällä taroituksenmukainen omavaraisuusaste ja luototusaste. Yhtiön

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

Seuraavissa taulukoissa on esitetty rahoitusvelkojen sopimusperusteisten takaisinmaksujen ja korkojen kassavirrat. Korkojohdannaisten kassavirrat ovat säilyneet positiivisina nykyisessä korkomarkkinassa.

## Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

31.12.2023	1 vuoden aikana	2–5v aikana	6–10v aikana	11–15v aikana	Myö- hemmin
M€					
Joukkovelkakirjalainat	466,2	1 274,6	353,1	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta	185,1	1 398,6	94,5	53,3	1,1
Korkotukilainat	0,9	3,4	4,4	5,0	15,5
Yritystodistukset	40,0	-	-	-	-
Muut lainat	-	6,0	-	-	-
Korkojohdannaiset	23,7	51,5	10,6	1,9	-
Vuokrasopimusvelat	4,7	17,8	21,8	20,8	92,6
Ostovelat	1,8	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>722,4</b>	<b>2 751,8</b>	<b>484,4</b>	<b>81,0</b>	<b>109,1</b>

31.12.2022	1 vuoden aikana	2–5v aikana	6–10v aikana	11–15v aikana	Myö- hemmin
M€					
Joukkovelkakirjalainat	237,3	1 891,5	356,1	-	-
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	-	-	-	-
Muut lainat	-	6,2	-	-	-
Korkojohdannaiset	-2,1	-4,2	-1,2	-0,3	-
Vuokrasopimusvelat	4,6	17,1	21,0	20,3	92,5
Ostovelat	21,6	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>431,7</b>	<b>2 767,7</b>	<b>662,0</b>	<b>85,1</b>	<b>112,9</b>

## Hintariski

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

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

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



## Luotto- ja vastapuoliriski

Kojamolla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. Myyntisaamisista valtaosa koostuu vuokrasaamisista, jotka ovat hyvin

hajautuneet. Vuokrasaamisten luottoriskiä pienentää lisäksi vuokravakuuksien käyttö. Luottoriskiä analysoidaan sekä myyntisaamisten ikäjakauman että perintätoimen onnistumisten perusteella, ja sen arvioidaan pysyvän nykyisellä tasollaan.

## Myynti- ja vuokrasaamisten ikäjakauma

	31.12.2023		31.12.2022	
	M€	%	M€	%
Alle kuukauden	4,7	63,9	4,1	63,9
1–3 kuukautta	2,2	23,5	1,5	23,5
3–6 kuukautta	0,5	7,3	0,5	7,3
6–12 kuukautta	0,1	2,3	0,1	2,3
Yli vuosi	0,1	3,0	0,2	3,0
<b>Yhteensä</b>	<b>7,5</b>	<b>100,0</b>	<b>6,4</b>	<b>100,0</b>

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

## Laadintaperiaatteet

*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 hankintameno. Tasearvoa alennetaan odotettavissa olevien luottotappioiden määrällä.*

## Rahoitusvarojen arvon alentuminen

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

## Valuuttariski

Kojamon kassavirrat ovat euromääräisiä eikä liiketoimintaan sisälly valuuttariskejä.

## Pääomarakenteen hallinta

Kojamon tavoitteena on pääomarakenne, joka parhaiten varmistaa pitkän ajan strategiset toimintaedellytykset ja tukee yhtiön kasvutavoitteita, sekä on optimaalinen suhteessa kulloinkin vallitsevaan markkinatilanteeseen. Kojamon pääomaraken-

teeseen 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 31.12.2023 oli 44,5 (45,3) prosenttia ja Loan to Value (LTV) oli 44,6 (43,7) prosenttia. Kojamon korollinen vieras pääoma oli 3 600,4 (3 678,2) miljoonaa euroa tilikauden päättyessä.

Kojamon rahoitussopimuksiin sisältyy rahoituskovenanteja, jotka mittaavat velkaantumistasetta, vakuudellisten lainojen osuutta taseesta, vakuuksista vapaiden varojen määrää sekä liiketoiminnan kykyä selvittää koroista. Kojamo täytti tilikaudella sopimusten ehdot.

Kojamon 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 korkokatte (coverage ratio) tulee olla vähintään 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakavaraisuusaste oli 0,44 (0,42), vakuudellisten lainojen osuus taseesta oli 0,10 (0,09) ja korkokate oli 3,6 (3,8). Näitä kovenanteja on joukkovelkakirjalainojen lisäksi nostetuissa tai nostamattomissa rahoitussopimuksissa.

Eräiden rahoitussopimusten ehtojen mukaisesti konsernin Loan to Value (LTV) voi olla enintään 60 prosenttia ja korkokate (ICR) on oltava vähintään 1,8. Tilinpäätöshetkellä korkokate oli 3,2 (3,9). Näitä kovenanteja on nostetuissa tai nostamattomissa rahoitussopimuksissa.



## 4.7 Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	31.12.2023	31.12.2022
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	839,3	780,7
Annetut kiinnitykset	1 691,6	922,2
Pantatut osakkeet	293,2	102,1
<b>Pantatut vakuudet yhteensä <sup>1)</sup></b>	<b>1 984,9</b>	<b>1 024,3</b>
Muut annetut vakuudet		
Kiinnitykset ja osakkeet	8,1	8,1
Takaukset <sup>2)</sup>	723,5	756,4
<b>Muut annetut vakuudet yhteensä</b>	<b>731,6</b>	<b>764,5</b>

<sup>1)</sup> Annetut kiinnitykset ja pantatut osakkeet koskevat osittain samoja vakuuskohteita. Lokakuussa 2023 tehdyn syndikoidun lainan vakuudet annettiin allekirjoitushetkellä, mutta laina oli nostamatta tilikauden lopussa.

<sup>2)</sup> 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€	1–12/2023	1–12/2022
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-16,4	-17,3
Edellisten tilikausien verot	-0,1	0,0
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	39,8	117,2
<b>Yhteensä</b>	<b>23,3</b>	<b>100,0</b>

#### Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

M€	1–12/2023	1–12/2022
<b>Rahavirran suojaukset</b>		
Ennen veroja	-39,8	92,4
Verovaikutus	8,0	-18,5
<b>Verojen jälkeen</b>	<b>-31,8</b>	<b>74,0</b>

#### Laajan tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma

M€	1–12/2023	1–12/2022
Tulos ennen veroja	-112,3	-499,8
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla (20 %)	22,5	100,0
Verovapaat tuotot / Vähennyskveltottomat kulut	-0,2	0,1
Vahvistettujen tappioiden käyttö	0,6	0,8
Käyttämättömien vahvistettujen tappioiden verosaamisen muutos	0,7	-0,9
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-0,1	0,0
Muut erät	-0,1	-0,1
<b>Oikaisut yhteensä</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>
<b>Verot tilikauden voitossa/tappiossa</b>	<b>23,3</b>	<b>100,0</b>



## Laadintaperiaatteet

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

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

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

Konsernin merkittävin väliaikainen ero syntyy konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen ja verotuksellisten arvojen (verotuksessa poistamattoman jäännösarvon) 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 maksumahdollisuudella. Verokantana käytetään raportointikauden päättämispäivänä voimassa olevia verokantoja tai tilikautta seuraavan vuoden verokantoja, mikäli ne on käytännössä hyväksytty raportointikauden päättämispäivään mennessä.



## 5.2 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

### Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset

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

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
Vuokrasopimukset	14,3	0,6		-	14,9
<b>Yhteensä</b>	<b>24,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-8,1</b>	<b>-</b>	<b>16,4</b>
Laskennallisten verojen netottaminen vuokrasopimukset	-14,3	-0,6		-	-14,9
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>	<b>10,1</b>	<b>-0,5</b>	<b>-8,1</b>	<b>-</b>	<b>1,5</b>
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
Vuokrasopimukset	14,3	0,6		-	14,9
<b>Yhteensä</b>	<b>995,3</b>	<b>-117,2</b>	<b>10,4</b>	<b>0,0</b>	<b>888,6</b>
Laskennallisten verojen netottaminen vuokrasopimukset	-14,3	-0,6		-	-14,9
<b>Laskennalliset verovelat</b>	<b>981,0</b>	<b>-117,8</b>	<b>10,4</b>	<b>0,0</b>	<b>873,7</b>



## Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakauma

M€	Vanhenemisvuosi					Yhteensä
	2024–2025	2026–2027	2028–2029	2030–2031	2032–2033	
Verotuksessa vahvistettu tappio	0,2	0,5	0,1	0,0	0,0	0,8
Kirjaamaton laskennallinen vero	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2

### Laadintaperiaatteet

#### 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 pääsääntöstä poikkeuksena ovat yksittäisten sijoituskiinteistöjen hankinnat, joiden ei katsota täyttävän IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin tarkoittamaa liiketoiminnan määritelmää. Tällöin ne luokitellaan omaisuuserien hankinnoiksi, jolloin laskennallista veroa ei merkitä taseeseen alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä. Siten kiinteistöhankintojen luokittelu liiketoimintahankinnoiksi ja omaisuuserien hankinnoiksi (kuvattu tarkemmin liitetiedossa 3.1) vaikuttaa myös laskennallisten verojen kirjaamiseen.

## 6. Muut tase-erät

### 6.1 Vuokrasopimukset

#### Vuokrasopimukset

Sijoituskiinteistöihin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat tontinvuokrasopimuksista, jotka on arvostettu käypään arvoon. Tontinvuokrasopimusten käypä arvo on niiden jäljellä olevan vuokra-ajan vuokrien lisäluotonkorolla diskontattu nykyarvo. Kojamon vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä Kojamon lisäluoton korosta. Lisäluoton korko määräytyy vuokrasopimuksen alkamisajankohtana. Vuokrasopimusvelalle painotettu keskimääräinen lisäluoton korko oli 31.12.2023 3,9 (3,8) prosenttia.

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät ovat autoleasingsopimuksia. Käyttöoikeusomaisuuserä poistetaan tasapoistona vuokra-ajan kuluessa. Taseeriin ei sisälly vuokrasopimusten palvelukomponentteja eikä vähennyskeltottomia arvonnalisäveroja. Vuokrasopimusvelalle painotettu keskimääräinen lisäluoton korko 31.12.2023 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€	31.12.2023	31.12.2022
Maanvuokrasopimukset käypä arvo 1.1. *	73,8	70,6
Lisäykset/vähennykset	5,2	4,3
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-1,3	-1,1
<b>Maanvuokrasopimukset käypä arvo 31.12.</b>	<b>77,8</b>	<b>73,8</b>

\* Maanvuokrasopimukset arvostetaan käypään arvoon ja esitetään osana sijoituskiinteistöjä.

M€	31.12.2023	31.12.2022
Autoleasingsopimukset 1.1. *	1,7	1,7
Lisäykset/vähennykset	-0,1	0,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1,6</b>	<b>1,7</b>
Kertyneet poistot 1.1.	-0,9	-0,8
Tilikauden poistot	-0,5	-0,4
Lisäykset/vähennykset	0,6	0,3
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,9</b>
Autoleasingsopimukset 1.1.	0,8	0,9
<b>Autoleasingsopimukset 31.12.</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>

\* Autoleasingsopimukset esitetään aineellisissa käyttöomaisuushyödykkeissä.

Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 1.1.	74,6	71,5
<b>Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 31.12.</b>	<b>78,6</b>	<b>74,6</b>

## Vuokrasopimusvelat

M€	31.12.2023	31.12.2022
Vuokrasopimusvelat 1.1.	74,6	71,5
Uudet vuokrasopimukset	1,9	2,2
Vuokrasopimusvelkojen lyhennykset	-1,8	-1,6
Muut muutokset, joihin ei liity maksua	3,9	2,5
<b>Vuokrasopimusvelat 31.12.</b>	<b>78,6</b>	<b>74,6</b>

## Vuokrasopimusvelkojen erittely

M€	31.12.2023	31.12.2022
<b>Pitkäaikaiset velat</b>		
Sijoituskiinteistöt, maanvuokrasopimukset	76,0	72,1
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, autoleasingsopimukset	0,4	0,3
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>76,4</b>	<b>72,4</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>		
Sijoituskiinteistöt, maanvuokrasopimukset	1,8	1,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, autoleasingsopimukset	0,4	0,4
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>2,2</b>	<b>2,1</b>
<b>Vuokrasopimusvelat yhteensä</b>	<b>78,6</b>	<b>74,6</b>



## 6.2 Aineettomat hyödykkeet

M€	Aineettomat oikeudet	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2023	0,1	1,2	1,3
Lisäykset	-	0,1	0,1
Vähennykset	-0,1	-0,1	-0,2
<b>Hankintameno 31.12.2023</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>
Kertyneet poistot 1.1.2023	-0,1	-0,5	-0,6
Vähennykset	0,1	0,1	0,2
Tilikauden poistot	-	-0,2	-0,2
<b>Kertyneet poistot 31.12.2023</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,7</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.2023	0,0	0,7	0,7
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2023</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>

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

### Laadintaperiaatteet

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

Aineettomat hyödykkeet kirjataan kuluksi tasapoistoina arvioituna taloudellisena vaikutusajanaan. Määräaikaan sidottuista aineettomista hyödykkeistä kirjataan poistot sopimuskauden kuluessa. Aineettomien hyödykkeiden poistoaajat ovat 5–20 vuotta.

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

riittävästi voimavaroja kehittämistyön loppuun saattamiseen ja aineettoman omaisuuserän käyttämiseen tai myymiseen.

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

Kojamon konsernitaseeseen ei sisällynyt liikearvoa esitettävillä kausilla.

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



## 6.3 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

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

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	-	-	0,0	0,2	0,0	-	0,2
<b>Hankintameno 31.12.2022</b>	<b>5,4</b>	<b>0,1</b>	<b>26,5</b>	<b>3,5</b>	<b>1,7</b>	<b>1,4</b>	<b>38,7</b>
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	-	-	0,0	0,0	0,3	-	0,3
<b>Kertyneet poistot 31.12.2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-6,2</b>	<b>-3,1</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>-10,3</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.2022	5,4	0,1	20,8	0,3	0,9	1,3	28,8
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2022</b>	<b>5,4</b>	<b>0,1</b>	<b>20,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,8</b>	<b>1,3</b>	<b>28,4</b>



## Laadintaperiaatteet

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

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

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 vaikutusajana 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 käyttöajan perusteella määräytyvät poistoajat ovat:

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

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

## Aineellisten hyödykkeiden arvonalentumiset

Kojamo arvioi vähintään vuosittain, onko aineellisten hyödykkeiden arvonalentumisista viitteitä. Käytännössä tarkastelu tapahtuu usein omaisuusryhmäkohtaisesti. Mikäli 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 tarkasteluajankohdan. 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€	31.12.2023	31.12.2022
Lainasaamiset osakkuusyrityksiltä	4,7	4,8
Lainasaamiset muilta	1,6	1,7
Pitkäaikaiset siirtosaamiset	0,1	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>6,5</b>	<b>6,7</b>



## 6.5 Lyhytaikaiset myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	31.12.2023	31.12.2022
Myyntisaamiset	7,5	6,4
Saamiset osakkuusyrityksiltä	0,0	0,2
Lainasaamiset	0,1	0,1
Muut saamiset	1,3	2,2
Siirtosaamiset	8,0	2,1
<b>Yhteensä</b>	<b>17,0</b>	<b>11,1</b>

Siirtosaamisten erittely	31.12.2023	31.12.2022
Vuokraustoiminta	1,0	1,4
Ennakkomaksut	0,4	0,1
Korot	6,2	0,1
Muut siirtosaamiset	0,4	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>8,0</b>	<b>2,1</b>

Myyntisaamisten ja muiden saamisten kirjanpidollinen arvo vastaa käypää arvoa.

## 6.6 Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat

### Varaukset

Varauksiin sisältyy Lumo Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) perustajarakennuttamisen takuu-/10-vuotisvarauksia kokemus-peräiseen arvioon perustuen yhteensä 0,1 (0,3) miljoonaa euroa.

### Laadintaperiaatteet

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 veloitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korjaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, kun korvauksen saaminen on käytännössä varmaa.

### Muut pitkäaikaiset velat

M€	31.12.2023	31.12.2022
Saadut vuokravakuusmaksut	4,3	4,3
Muut velat, investoinnit	0,6	0,8
<b>Yhteensä</b>	<b>4,9</b>	<b>5,0</b>

Muut pitkäaikaiset velat ovat pääosin saatuja vuokravakuusmaksuja.



## 6.7 Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat

M€	31.12.2023	31.12.2022
Saadut ennakot	6,2	6,2
Ostovelat	1,8	21,6
Muut velat	1,4	1,5
Siirtovelat	66,0	49,2
<b>Yhteensä</b>	<b>75,4</b>	<b>78,5</b>

Siirtovelkojen erittely	31.12.2023	31.12.2022
Vuokraustoiminta	8,8	2,7
Investoinnit	11,2	9,9
Palkat sosiaalikuluihin	6,0	5,8
Korot	38,6	30,7
Muut siirtovelat	1,4	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>66,0</b>	<b>49,2</b>

## 7. Muut liitetiedot

### 7.1 Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut

M€	1–12/2023	1–12/2022
Poistot	1,3	1,2
Rahoitustuotot ja -kulut	71,3	57,4
Tuloverot	-23,3	-100,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,1	-0,1
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	295,4	682,0
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/ -tappiot	-0,2	-0,2
Muut oikaisut	0,8	-0,8
<b>Yhteensä</b>	<b>345,0</b>	<b>639,4</b>

### 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€	1–12/2023	1–12/2022
Palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	-0,6	-0,4
Muut johtoryhmän jäsenet	-1,1	-1,0
Hallituksen ja valiokuntien jäsenet	-0,1	-0,1
<b>Palkat ja palkkiot yhteensä</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,5</b>
Osakeperusteiset maksut		
Toimitusjohtaja	-0,1	-0,5
Muut johtoryhmän jäsenet	-0,1	-0,7
Hallituksen ja valiokuntien jäsenet	-0,3	-0,3
<b>Osakeperusteiset maksut yhteensä</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,5</b>
Etuuspohjaiset eläkekulut	-0,2	-0,2
Maksupohjaiset eläkekulut	-0,4	-0,4
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>-2,7</b>	<b>-3,6</b>

## Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien palkat ja palkkiot

1 000 €	1–12/2023	1–12/2022
Jani Nieminen, toimitusjohtaja	-625,4	-970,0
Hallitus ja valiokunnat		
Mikael Aro, puheenjohtaja	-80,5	-78,8
Mikko Mursula, varapuheenjohtaja	-52,1	-50,9
Reima Rytsölä	-10,0	-45,0
Anne Koutonen	-52,1	-51,5
Minna Metsälä	-	-9,7
Kari Kauniskangas	-47,1	-35,3
Matti Harjuniemi	-8,8	-45,0
Catharina Stackelberg-Hammarén	-45,3	-44,4
Andreas Segal	-38,2	-
Annica Änäs	-36,1	-
<b>Hallitus ja valiokunnat yhteensä</b>	<b>-370,1</b>	<b>-360,3</b>
<b>Yhteensä *</b>	<b>-995,5</b>	<b>-1 330,3</b>

\* Palkat ja palkkiot sisältävät osakepalkkiot





Toimikauden 2023–2024 osalta on hallitukselle maksettu palkkioita 367,8 tuhatta euroa. Tilikaudelle 2023 kohdistuu hallituksen palkkioita 370,1 tuhatta euroa. Vuosipalkkiosta maksetaan noin 40 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeina ja loppuosa rahana.

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

## Johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten eläkeikä on 63 vuotta. Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän jäsenen 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 2021–2023 liikevaihtoon ja osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO).
- ansaintajaksolta 2022–2024 liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO) ja asuntokohtaiseen CO2-päästövähennystavoitteeseen.
- ansaintajaksolta 2023–2025 liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO) ja asuntokohtaiseen CO2-päästövähennystavoitteeseen vuosille 2023–2025 ja Loan to Value (LTV) -tunnuslukuun.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 385 211 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä puolet maksetaan Kojamon osakkeina ja puolet rahana. Osakepalkkion käypä arvo on määritetty käyttäen järjestelmän myöntämishetken Kojamo Oyj:n kurssia sekä toisaalta huomioiden arviot tulevien vuosien osingoista.

Kojamon hallitus päätti 15.2.2023 uudesta rajoitetusta osakepalkkio-ohjelmasta (RSP) vuosille 2023–2025. Sitouttavaa osakepalkkio-ohjelmaa käytetään yhtiön hallituksen päättämissä erityistilanteissa. Ohjelma koostuu vuosittain alkavista enintään kolmen vuoden mittaisista sitouttamisjaksoista, joihin osallistuvilla henkilöillä on mahdollisuus saada kiinteä määrä osakkeita pitkän aikavälin kannustin- ja sitouttamispalkkiona. 2023–2025 sitouttamisjakso päättyy vuoden 2025 lopussa ja mahdollinen palkkio maksetaan jakson päättymistä seuraavana vuonna osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Sitouttamisjakson osalta luovutettavien osakkeiden enimmäismäärä on 50 000 brutto-osaketta.

Tilikaudella 2023 avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmän vaikutus Kojamon tulokseen oli -0,2 (-0,4) 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 57 783 (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 163 115 (190 033) osaketta.

Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,09 (0,10) prosenttia.

Kojamolla ei ollut vuonna 2022 ja 2023 tavanomaisesta poikkeavia lähipiiriliiketoimia.



### 7.3 Konsernin tytäryritykset, osakkuusyritykset ja yhteisjärjestelyt

#### Laadintaperiaatteet

##### Yhdistelyperiaatteet

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

##### Tytäryritykset

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

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

Tilikauden tulos sekä laaja tulos kohdistetaan emoyrityksen omistajille, sillä Kojamolla ei ollut määräysvallattomia omistajia tilikaudella 2023 tai 2022.

##### Osakkuusyritykset

Osakkuusyritykset ovat yrityksiä, joissa Kojamolla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta syntyy pääsääntöisesti silloin, kun Kojamo omistaa 20–50 prosenttia yrityksen

äänivallasta tai kun Kojamolla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Osuudet osakkuusyrityksissä yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen huomattavan vaikutusvallan saamisesta lähtien sen päättymiseen saakka. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyritysten tilikauden tuloksista esitetään omalla rivillään tuloslaskelmassa.

##### Yhteisjärjestelyt

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

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

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



## Konsernirakenne 31.12.2023

Kappaletta	Tytäryhtiöt	Osakkuus- yritykset
Kojamo Oyj	10 <sup>1)</sup>	2
Alakonsernien emoyhtiöt		
Lumo Kodit Oy	355	34
Lumo Vuokratalot Oy	10	3 <sup>2)</sup>
Lumo Asumisen Palvelut Oy	1	6
Kojamo Palvelut Oy	1	
<b>Yhteensä</b>	<b>377</b>	<b>44</b>

<sup>1)</sup> Sisältää alakonsernien emoyhtiöt ja muut esitetyt tytäryhtiöt.

<sup>2)</sup> Osakkuusyrityksistä 1 kpl on ylimmällä Kojamo-konsernitasolla tytäryhtiö.

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt		Emoyhtiön omistuosuus %	Konsernin omistuosuus %
<b>Kojamo Oyj</b>			
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 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
Kotinyt Oy	Helsinki	100,00	100,00

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt		Emoyhtiön omistuosuus %	Konsernin omistuosuus %
<b>Lumo Kodit Oy</b>			
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 Uuno Kailaan katu 4	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Uuno Kailaan katu 5	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Uuno Kailaan katu 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Valakuja 8	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäenkuja 14	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäentie 12 A-B	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäentie 12 C-D	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäentie 12 E	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäentie 12 F	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Annankatu 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Bahamankatu 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Bulevardi 31	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Eerik VII	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Fregatti Dygdenin kuja 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Haapsalunkuja 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hela-aukio 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Helatehtaankatu 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Henrik Borgströmin tie 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hesperiankatu 18	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2c	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2d	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hopeatie 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Höyrykatu 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Iso Roobertinkatu 30	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Juhana Herttuan tie 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Junailijankuja 9a	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Jätkänkallio	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kadetintie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 3	Helsinki	100,00	100,00



Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kantelettarentie 15	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin 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 Madetojankatu 1b	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Marjatanportti	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Melkonkatu 12 B	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Messeniuksenkatu 1B	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Minervankatu 4	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Oulunkylän tori 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Palmsenpolku 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Papinpöydänkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Plazankuja 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Posetiivari	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Punahilkantie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Punakiventie 13	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Punakiventie 15	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Pärnunkatu 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Ratarinne	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Ristipellontie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Ristiretkeläistenkatu 19	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Risupadontie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin 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 Tulisuoontie 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 Bredantie 8	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Kavallinterassit	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Thurmaninpuistotie 2	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kaustisenpolku 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Eerontie 3	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Palopolku 3	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Santaniitynkatu 17	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Tapulikatu 30	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Tapulitori 1	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Tapulitori 2	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Kirkkonummen Vernerinkuja 5	Kirkkonummi	100,00	100,00
Asunto Oy Kivivuoreнкуja 1	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Kivivuoreнкуja 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 Näsilinnankatu 40	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Pohtolan Pohja	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Satakunnankatu 21	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Tieteentienkatu 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 Ahterinkatu 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 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
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 %
<b>Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt</b>			
<b>Lumo Vuokratalot Oy</b>			
Asunto Oy Espoon Asemakuja 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 25	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 31	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vaakamestarinpolku 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Niemenkatu 5	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Jalohaukantie 1	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Tuiranmaja	Oulu	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Nummenperthu	Hämeenlinna	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vehnäpelto	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vehnäpellon tytäryritys:			
Kiinteistö Oy Viljapelto	Vantaa	55,56	76,67

		Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
<b>Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt</b>			
<b>Lumo Asumisen Palvelut Oy</b>			
Piispanristin Pysäköinti Oy	Espoo	100,00	100,00

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

		Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
<b>Osakkuusyritykset ja yhteisjärjestelyt</b>			
<b>Kojamo Oyj</b>			
Asunto Oy Nilsiä Ski	Nilsiä	28,33	28,33
SV-Asunnot Oy	Helsinki	50,00	50,00

<b>Lumo Asumisen Palvelut Oy</b>			
Asemamiehenkadun Pysäköinti Oy	Helsinki	48,94	48,94
Haltian Pysäköinti Oy	Vantaa	39,25	39,25
Kiinteistö Oy Espoon Pegasos Pysäköinti	Espoo	27,23	27,23
Kiinteistö Oy Nihtitorpankujan Parkki	Espoo	34,38	34,38
Kiinteistö Oy Säterinkallion Pysäköinti	Espoo	46,41	46,41
Louhen Pysäköinti Oy	Helsinki	32,00	32,00

<b>Lumo Kodit Oy</b>			
Asunto Oy Espoon Otsonkulma	Espoo	28,98	28,98
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	41,88	41,88
Kiinteistö Oy Bäckisäker	Espoo	50,00	50,00
Kiinteistö Oy Jyväskylän Torikulma	Jyväskylä	42,63	42,63
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 40	Helsinki	29,42	29,42
Kiinteistö Oy Myllytullin Autotalo	Oulu	24,39	24,39
Kiinteistö Oy Oulun Tullivahdin Parkki	Oulu	33,60	33,60
Kiinteistö Oy Pohjois-Suurlpelto	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
Miilun alueen huolto Oy	Salo	28,57	28,57
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4:			
Kiinteistö Oy Lehtikallion pysäköinti	Vantaa	39,84	39,84
Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27:			
Kiinteistö Oy Järvenpään Tupalantalli	Järvenpää	33,51	33,51
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13:			
Leinelänkaaren Pysäköinti Oy	Vantaa	21,63	21,63
Asunto Oy Oulun Revonkuja 1:			
Kiinteistö Oy Revonparkki	Oulu	20,37	20,37
Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 4:			
Kiinteistö Oy Tampereen Seponparkki	Tampere	29,91	45,98
Asunto Oy Vantaan Arinatie 10:			
Kiinteistö Oy Arinaparkki Vantaa	Vantaa	25,59	25,59
Asunto Oy Lahden Radanpää 6:			
Asemantaustan Pysäköinti Oy	Lahti	39,76	39,76
Asunto Oy Espoon Ajurinkuja 1:			
Kiinteistö Oy Valliparkki	Espoo	31,31	31,31
Asunto Oy Vantaan Lautamiehentie 9:			
Sandbackan Autopaikat Oy	Vantaa	24,62	44,23
Asunto Oy Espoon Forstmestarinpiha 2:			
Kiinteistö Oy Espoon Lehto	Espoo	25,00	25,00
Asunto Oy Vantaan Kaivokselantie 5 b:			
Kiinteistö Oy Vantaan Pumpupuiston Parkki	Vantaa	11,45	24,20
Asunto Oy Vantaan Kaivokselantie 5 f:			
Kiinteistö Oy Vantaan Pumpupuiston Parkki	Vantaa	12,75	24,20
<b>Lumo Vuokratalot Oy</b>			
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 vaikutukset Kojamoon

Venäjän hyökkäyssodan jatkuminen heijastuu edelleen maailmantalouden elpymiseen. Suomen talouden kehitys oli viime vuonna heikkoa. Sodan vuoksi voimakkaasti nousseet energian hinnat laskivat vuoden aikana, mutta yleisesti inflaatio jatkui nopeana. Hintojen nousu vaikutti Kojamon ylläpitokuluihin erityisesti alkuvuonna lämmityskulujen ja sähkönhinnan osalta.

## 7.5 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Kojamo Oyj laski tammikuussa liikkeeseen 200 miljoonan euron arvosta suunnattuja vakuudettomia vihreitä joukkovelkakirjalainoja (Private placement). Liikkeeseenlasku toteutettiin yhtiön EMTN-ohjelman alla ja korotuksena yhtiön 28.5.2029 erääntyvään joukkovelkakirjalainaan. Liikkeeseenlaskusta saadut varat käytetään uudelleenrahoittamaan yhtiön vihreän rahoituksen viitekehyksen mukaisia projekteja.



## Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat

	Laskenta- kaava	2023	2022	2021	2020	2019
Liikevaihto, M€		442,2	413,3	391,7	383,9	375,3
Nettovuokratuotto, M€	1	297,2	280,1	262,3	257,6	247,3
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	67,2	67,8	67,0	67,1	65,9
Voitto/tappio ennen veroja, M€	3	-112,3	-499,8	1 278,9	391,2	1 031,3
Käyttökate (EBITDA), M€	4	-39,9	-441,3	1 334,8	447,6	1 083,1
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	-9,0	-106,8	340,8	116,6	288,6
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	255,1	240,4	228,5	222,6	210,3
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	57,7	58,2	58,3	58,0	56,0
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ <sup>1)</sup>	8	167,2	160,7	153,1	151,4	140,7
FFO liikevaihdosta, %	9	37,8	38,9	39,1	39,5	37,5
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, €	10	0,68	0,65	0,62	0,61	0,57
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	167,2	160,7	153,1	151,4	140,7
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	140,5	138,2	141,1	124,3	110,0
Sijoituskiinteistöt, M€ <sup>2)</sup>		8 038,8	8 150,2	8 327,5	6 863,1	6 260,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	26	93,0	92,0	93,9	96,4	97,2
Korollinen vieras pääoma, M€	13	3 600,4	3 678,2	3 334,5	3 053,3	2 674,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14	-2,4	-9,9	27,0	9,8	30,3
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15	-0,4	-5,7	19,2	7,4	20,5
Omavaraisuusaste, %	16	44,5	45,3	49,0	45,6	46,9
Loan to Value (LTV), % <sup>3)</sup>	17	44,6	43,7	37,7	41,4	40,5
Vapaiden varojen osuus, %	18	74,7	87,1	86,3	79,4	69,8
Korkokate	19	3,6	3,8	3,9	4,1	4,2
Vakavaraisuusaste	20	0,44	0,42	0,36	0,39	0,39
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21	0,10	0,09	0,09	0,14	0,20
Osakekohtainen tulos, €		-0,36	-1,62	4,14	1,27	3,34
Osakekohtainen oma pääoma, €		14,67	15,55	17,25	13,39	12,51
Osinko/osake, € <sup>4)</sup>		-	0,39	0,38	0,37	0,34
Osinko tuloksesta, %	22	-	-	9,2	29,1	10,2
Hinta/voitto-suhde (P/E)	23	-	-	5,1	14,3	4,9
Efektiivinen osinkotuotto, %	24	-	2,8	1,8	2,0	2,1
Bruttoinvestoinnit, M€	25	190,7	501,6	356,9	371,2	259,9
Henkilöstö keskimäärin		315	316	321	315	305

<sup>1)</sup> Laskentakaava on muuttunut 2021 luovutuksista syntyneiden verojen osalta. Vertailutiedot vuodelta 2020 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

<sup>2)</sup> Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

<sup>3)</sup> Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

<sup>4)</sup> 2023: hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta.

### Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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



## Tunnuslukujen laskentakaavat

### ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

- 1) Nettovuokratuotto = Liikevaihto - Kiinteistöjen ylläpitokulut - Korjaukset  

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

Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.

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

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

Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.
- 4) Käyttökate (EBITDA) =  $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$   

Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 5) Käyttökate liikevaihdosta, % = Tilikauden voitto/tappio + Poistot ja arvonalentumiset +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos  

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

Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 7) Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % = Oikaistu käyttökate - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero +/- Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot  

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttö pääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eräiä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
- 8) Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) =



- 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 =  $\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)} + \text{Kertaluonteiset kulut}$
- 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) =  $\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)} - \text{Ajanmukaistamisinvestoinnit}$
- 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 =  $\text{Lainat, pitkäaikaiset} + \text{Lainat, lyhytaikaiset}$
- Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.
- 14) Oman pääoman tuotto-% (ROE) =  $\frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma, vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
- Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
- 15) Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) =  $\frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja} + \text{Rahoituskulut}}{(\text{Varat} - \text{Korottomat velat}), \text{vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
- Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.
- 16) Omavaraisuusaste, % =  $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Varat} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$
- Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.





- 17) Loan to Value (LTV), %  $= \frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$
- Luototusaste (Loan to Value) esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.
- 18) Vapaiden varojen osuus, %  $= \frac{\text{Vakuuksista vapaat varat}}{\text{Varat}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa rasisiteettomien varojen määrää suhteessa kaikkiin varoihin.
- 19) Korkokate  $= \frac{\text{Oikaistu käyttökate, rullaava 12kk}}{\text{Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk}}$
- Käyttökateen ja nettorahoituskulujen välinen suhde. Tunnusluku kuvaa konsernin velanhoitoon liittyvää kykyä.
- 20) Vakavaraisuusaste  $= \frac{\text{Korolliset velat*} - \text{Rahavarat}}{\text{Varat}}$
- Vakavaraisuusaste kuvaa nettovelkojen osuutta taseesta.  
\*Tunnusluvun korollisiin velkoihin sisältyy korollinen vieras pääoma, Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin liittyvät korolliset velat ja yli 90 päivän jälkeen erääntyvät kauppahinnat.
- 21) Vakuudellisten lainojen osuus taseesta  $= \frac{\text{Vakuudellinen korollinen vieras pääoma}}{\text{Varat}}$
- Tunnusluku kuvaa vakuudellisten velkojen osuutta taseesta.
- 22) Osinko tuloksesta, %  $= \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$
- Osinko tuloksesta mittaa osingon suhdetta tulokseen. Tunnusluku kuvaa, kuinka suuren osuuden tuloksesta konserni jakaa omistajilleen.
- 23) Hinta/voitto-suhde (P/E)  $= \frac{\text{Osakkeen päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
- Hinta/voitto-suhde kuvaa osakkeen kurssin ja osakekohtaisen tuloksen välistä suhdetta. Tunnusluku kuvaa, mikä on osakkeen takaisinmaksuaika päätöskurssilla ja nykyisellä tuloksella.
- 24) Efektiivinen osinkotuotto, %  $= \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakkeen päätöskurssi}} \times 100$
- Efektiivinen osinkotuotto kuvaa osakekohtaisen tuloksen ja osakkeen kurssin välistä suhdetta.
- 25) Bruttoinvestoinnit  $= \text{Hankitut sijoituskiinteistöt} + \text{Ajanmukaistamisinvestoinnit} + \text{Aktivoidut vieraan pääoman menot}$
- Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää pitäen sisällään ostetut sijoituskiinteistöt, kiinteistökehityksen, ajanmukaistamisinvestoinnit sekä aktivoidut korot.

#### Muut tunnusluvut

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



## Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

M€	2023	2022	2021	2020	2019
Tilikauden voitto/tappio	-89,0	-399,8	1 023,4	312,9	825,2
Poistot ja arvonalentumiset	1,3	1,2	1,2	1,3	1,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,2	-0,2	-0,3	0,7	-0,1
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,0	-	-	-0,2
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,2	0,0	-0,3	-	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	295,4	682,0	-1 105,7	-225,8	-872,4
Rahoitustuotot	-13,5	-9,6	-4,8	-1,8	-2,6
Rahoituskulut	84,8	67,0	59,7	57,0	53,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	16,5	17,3	18,8	16,9	19,9
Laskennallisten verojen muutos	-39,8	-117,2	236,7	61,5	186,2
<b>Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)</b>	<b>255,1</b>	<b>240,4</b>	<b>228,5</b>	<b>222,6</b>	<b>210,3</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-71,3	-57,4	-54,9	-55,3	-50,8
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	-0,2	-5,3	-3,2	1,0	1,1
<b>Oikaistut nettorahoituskulut</b>	<b>-71,5</b>	<b>-62,7</b>	<b>-58,1</b>	<b>-54,2</b>	<b>-49,7</b>
Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot	0,1	0,2	1,5	-0,1	n/a
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-16,5	-17,3	-18,8	-16,9	-19,9
<b>Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)</b>	<b>167,2</b>	<b>160,7</b>	<b>153,1</b>	<b>151,4</b>	<b>140,7</b>
Kertaluonteiset kulut	-	-	-	-	-
<b>FFO ilman kertaluonteisia kuluja</b>	<b>167,2</b>	<b>160,7</b>	<b>153,1</b>	<b>151,4</b>	<b>140,7</b>
Oma pääoma	3 625,9	3 842,7	4 263,3	3 309,5	3 090,6
Varat	8 158,3	8 482,3	8 716,8	7 261,5	6 590,4
Saadut ennakot	-6,2	-6,2	-6,6	-6,6	-6,7
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	<b>44,5</b>	<b>45,3</b>	<b>49,0</b>	<b>45,6</b>	<b>46,9</b>
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt	5 918,2	7 008,2	7 084,2	5 327,0	4 296,3
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt	125,7	142,3	94,2	97,6	25,6
Lyhytaikaiset varat	46,9	238,9	340,5	342,7	277,6
<b>Vapaat varat yhteensä</b>	<b>6 090,8</b>	<b>7 389,3</b>	<b>7 518,8</b>	<b>5 767,3</b>	<b>4 599,6</b>
Varat	8 158,3	8 482,3	8 716,8	7 261,5	6 590,4
<b>Vapaiden varojen osuus, %</b>	<b>74,7</b>	<b>87,1</b>	<b>86,3</b>	<b>79,4</b>	<b>69,8</b>
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk	255,1	240,4	228,5	222,6	210,3
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk	-71,5	-62,7	-58,1	-54,2	-49,7
<b>Korkokate</b>	<b>3,6</b>	<b>3,8</b>	<b>3,9</b>	<b>4,1</b>	<b>4,2</b>
Korollinen vieras pääoma	3 600,4	3 678,2	3 334,5	3 053,3	2 674,2
Yli 90 päivän päästä erääntyvät kauppahinnat	-	-	-	-	8,7
Rahavarat	15,0	119,4	197,0	210,5	137,3
<b>Korolliset velat - Rahavarat</b>	<b>3 585,5</b>	<b>3 558,8</b>	<b>3 137,5</b>	<b>2 842,8</b>	<b>2 545,6</b>
Varat	8 158,3	8 482,3	8 716,8	7 261,5	6 590,4
<b>Vakavaraisuusaste</b>	<b>0,44</b>	<b>0,42</b>	<b>0,36</b>	<b>0,39</b>	<b>0,39</b>
Vakuudelliset velat	839,3	780,7	809,5	1 048,5	1 298,1
Varat	8 158,3	8 482,3	8 716,8	7 261,5	6 590,4
<b>Vakuudellisten lainojen osuus taseesta</b>	<b>0,10</b>	<b>0,09</b>	<b>0,09</b>	<b>0,14</b>	<b>0,20</b>



# EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

## Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

€	Liite	1–12/2023	1–12/2022
Vuokratuotot		500 832,84	458 760,72
Hallinnon myyntituotot		13 836 624,00	12 738 978,00
<b>Liikevaihto</b>	<b>1</b>	<b>14 337 456,84</b>	<b>13 197 738,72</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	2	864,97	-
Henkilöstökulut	3	-4 120 711,66	-4 163 339,44
Poistot ja arvonalentumiset	4	-314 028,05	-272 914,17
Liiketoiminnan muut kulut	5	-12 500 148,52	-12 779 120,58
<b>Liikevoitto/tappio</b>		<b>-2 596 566,42</b>	<b>-4 017 635,47</b>
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista		3 000,00	6 000,00
Rahoitustuotot		77 782 715,73	48 706 918,17
Arvonmuutokset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista		958 222,21	-902 860,39
Rahoituskulut		-66 972 018,00	-47 164 988,71
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>	<b>6</b>	<b>11 771 919,94</b>	<b>645 069,07</b>
<b>Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>9 175 353,52</b>	<b>-3 372 566,40</b>
Tilinpäätössiirrot	7	-8 140 000,00	49 810 100,00
Tuloverot	8	8 124,92	-9 326 991,24
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>		<b>1 043 478,44</b>	<b>37 110 542,36</b>



## Emoyhtiön tase, FAS

€	Liite	31.12.2023	31.12.2022
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>Pysyvät vastaavat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	9		
Muut pitkävaikutteiset menot		537 723,35	629 555,80
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>		<b>537 723,35</b>	<b>629 555,80</b>
Aineelliset hyödykkeet	10		
Maa- ja vesialueet		4 519 052,14	4 520 734,02
Koneet ja kalusto		225 309,16	345 649,75
Muut aineelliset hyödykkeet		187 206,12	187 206,12
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>		<b>4 931 567,42</b>	<b>5 053 589,89</b>
Sijoitukset	11		
Tytäryhtiöosakkeet		82 273 943,02	82 273 943,02
Osakkuusyritysosakkeet		176 951,96	176 951,96
Muut osakkeet ja osuudet		594 029,89	594 029,89
<b>Sijoitukset yhteensä</b>		<b>83 044 924,87</b>	<b>83 044 924,87</b>
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>88 514 215,64</b>	<b>88 728 070,56</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Pitkäaikaiset saamiset	12	3 051 629 442,29	2 694 328 897,52
Lyhytaikaiset saamiset	13	46 903 935,14	270 263 963,41
Rahoitusarvopaperit	14	20 120,68	90 851 215,89
Rahat ja pankkisaamiset		5 668 804,67	73 576 618,41
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>3 104 222 302,78</b>	<b>3 129 020 695,23</b>
<b>VASTAAVAA</b>		<b>3 192 736 518,42</b>	<b>3 217 748 765,79</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>	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/tappio		-12 637 912,08	46 722 330,94
Tilikauden voitto		1 043 478,44	37 110 542,36
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>250 089 804,23</b>	<b>345 517 111,17</b>
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	2 405 044 932,95	2 552 127 711,62
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	537 601 781,24	320 103 943,00
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>2 942 646 714,19</b>	<b>2 872 231 654,62</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		<b>3 192 736 518,42</b>	<b>3 217 748 765,79</b>



## Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

€	1–12/2023	1–12/2022
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	9 175 353,52	-3 372 566,40
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	314 028,05	272 914,17
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	1 421,75	0,22
Rahoitustuotot ja -kulut	-10 813 697,73	-1 547 929,46
Muut oikaisut	-84 469,77	-573 858,87
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>-1 407 364,18</b>	<b>-5 221 440,34</b>
Käyttöpääoman muutos:		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-84 518,23	-2 426 783,44
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-528 317,23	-614 465,14
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja</b>	<b>-2 020 199,64</b>	<b>-8 262 688,92</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-62 116 354,87	-39 390 960,49
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	10 462 517,01	4 896 582,35
Maksetut välittömät verot	-13 246 578,35	-2 204 285,23
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>-66 920 615,85</b>	<b>-44 961 352,29</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-211 433,81	-375 874,90
Muiden sijoitusten luovutustulot	-	20 000,00
Myönnetty pitkäaikaiset lainat	-380 000 000,00	-470 000 000,00
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	220 440 947,40	-
Hankitut rahoitusarvopaperit	-54 947 967,60	-140 991 008,37
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	145 822 716,82	165 244 868,91
Saadut korot ja osingot investoinneista	64 890 111,85	43 620 650,60
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-4 005 625,34</b>	<b>-402 481 363,76</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	500 000 000,00	450 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-412 600 000,00	-50 800 000,00
Lyhytaikaisten lainojen nostot	135 768 487,40	205 438 139,03
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-126 961 996,33	-224 878 551,15
Konsernin sisäisen pankin muutos	-46 611 848,01	51 746 903,11
Maksetut osingot	-96 386 315,61	-93 914 871,62
Saadut konserniavustukset	49 810 100,00	54 508 725,00
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>3 018 427,45</b>	<b>392 100 344,37</b>
<b>Rahavirtojen muutos</b>	<b>-67 907 813,74</b>	<b>-55 342 371,68</b>
<b>Rahavarat kauden alussa</b>	<b>73 576 618,41</b>	<b>128 918 990,09</b>
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>5 668 804,67</b>	<b>73 576 618,41</b>



## Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

### Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitussopimuksiin liittyvät tuotot

Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitussopimuksiin liittyvät tuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti sopimuskauden aikana.

### Pysyvien vastaavien arvostus

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

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

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 toteutessaan. Aiemmin kirjattuja kehitysmenoja ei aktivoida myöhemmillä kausilla.

### Rahoitusomaisuuden arvostaminen

Rahoitusomaisuusarvopaperit on arvostettu hankintamenoa tai sitä alempaan tilinpäätöspäivän markkinahintaan.

### Pakolliset varaukset

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

### 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

€	1–12/2023	1–12/2022
<b>Konsernin sisäinen liikevaihto</b>		
Tontin vuokratuotot	364 871,16	334 220,52
<b>Vuokratuotot yhteensä</b>	<b>364 871,16</b>	<b>334 220,52</b>
Keskushallintopalvelut	7 840 271,00	8 363 038,00
IT-vuokratuotot	5 996 353,00	4 375 940,00
<b>Muut myyntituotot yhteensä</b>	<b>13 836 624,00</b>	<b>12 738 978,00</b>
<b>Konsernin sisäinen liikevaihto yhteensä</b>	<b>14 201 495,16</b>	<b>13 073 198,52</b>
<b>Muu liikevaihto</b>		
Tontin vuokratuotot	135 961,68	124 540,20
<b>Muu liikevaihto yhteensä</b>	<b>135 961,68</b>	<b>124 540,20</b>
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>14 337 456,84</b>	<b>13 197 738,72</b>

### 2. Liiketoiminnan muut tuotot

€	1–12/2023	1–12/2022
Liiketoiminnan muut tuotot	864,97	-
<b>Yhteensä</b>	<b>864,97</b>	<b>0,00</b>

### 3. Henkilöstökulut

€	1–12/2023	1–12/2022
Palkat ja palkkiot	-3 407 937,72	-3 347 832,35
Eläkekulut	-635 225,78	-737 251,02
Muut henkilösivukulut	-77 548,16	-78 256,07
<b>Yhteensä</b>	<b>-4 120 711,66</b>	<b>-4 163 339,44</b>

Johdon tulospalkkioiden laskennassa on käytetty 29.12.2023 päätöskurssia.





## Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien palkat ja palkkiot

€	1–12/2023	1–12/2022
Toimitusjohtaja Jani Nieminen	-625 423,37	-969 966,96
Hallituksen ja valiokuntien palkkiot		
Mikael Aro	-80 525,00	-78 825,00
Matti Harjuniemi	-8 750,00	-44 950,00
Kari Kauniskangas	-47 050,00	-35 250,00
Anne Koutonen	-52 125,00	-51 450,00
Mikko Mursula	-52 125,00	-50 850,00
Minna Metsälä	-	-9 700,00
Reima Rytsölä	-9 950,00	-44 950,00
Andreas Segal	-38 200,00	-
Catharina Stackelberg-Hammarén	-45 250,00	-44 350,00
Annica Änas	-36 100,00	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-995 498,37</b>	<b>-1 330 291,96</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Henkilöstö keskimäärin	19	21

Toimikauden 2023–2024 osalta on hallitukselle ja valiokunnille maksettu palkkioita 367 800,00 euroa, joista tilikaudelle 2023 kohdistuu 370 075,00 euroa. Varsinaisesta yhtiökokouksesta 16.3.2023 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 2023 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus toimitusjohtajan osalta oli 136 769,27 (108 747,19) euroa ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 69 554,50 (67 332,52) euroa.

Vuonna 2023 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus koko johtoryhmän osalta oli 404 900,16 (357 430,89) euroa ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 163 096,52 (229 846,96) euroa.

## 4. Suunnitelman mukaiset poistot

€	1–12/2023	1–12/2022
Aineeton omaisuus	-	-8 241,96
Muut pitkävaikutteiset menot		
Kehittämismenot	-193 687,46	-168 275,41
<b>Muut pitkävaikutteiset menot yhteensä</b>	<b>-193 687,46</b>	<b>-168 275,41</b>
Koneet ja kalusto	-120 340,59	-96 396,80
<b>Yhteensä</b>	<b>-314 028,05</b>	<b>-272 914,17</b>



## 5. Liiketoiminnan muut kulut

€	1–12/2023	1–12/2022
Kiinteistövero	-146 634,14	-146 634,15
Vuokrat ja vastikkeet	-398 513,61	-472 747,88
Keskushallinto	-11 954 505,77	-12 157 675,88
Liiketoiminnan muut kulut	-495,00	-2 062,67
<b>Yhteensä</b>	<b>-12 500 148,52</b>	<b>-12 779 120,58</b>
<b>Tilintarkastuspalkkiot</b>		
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	-191 343,00	-168 900,46
Lakisääteiset lausunnot	-	-4 340,00
Veroneuvonta	-9 276,00	-85 148,01
Neuvontapalvelut	-101 800,00	-200 506,39
<b>Yhteensä</b>	<b>-302 419,00</b>	<b>-458 894,86</b>

## 6. Rahoitustuotot ja -kulut

€	1–12/2023	1–12/2022
Osinkotuotot		
Muilta	3 000,00	6 000,00
<b>Yhteensä</b>	<b>3 000,00</b>	<b>6 000,00</b>
Korkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	67 863 787,45	48 067 461,60
Muilta	985 967,37	314 619,05
Muut rahoitustuotot	8 932 960,91	324 837,52
<b>Yhteensä</b>	<b>77 782 715,73</b>	<b>48 706 918,17</b>
<b>Osinkotuotot, korko- ja rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>77 785 715,73</b>	<b>48 712 918,17</b>
Sijoitusten arvomuutokset		
Arvonpalautukset vaihtuvien vastaavien sijoituksista	958 222,21	55 361,82
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	-	-958 222,21
<b>Yhteensä</b>	<b>958 222,21</b>	<b>-902 860,39</b>
Korko- ja muut rahoituskulut		
Muille	-66 972 018,00	-47 164 988,71
<b>Yhteensä</b>	<b>-66 972 018,00</b>	<b>-47 164 988,71</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>11 771 919,94</b>	<b>645 069,07</b>

## 7. Tilinpäätössiirrot

€	1–12/2023	1–12/2022
Konserniavustukset, saadut	-	49 810 100,00
Konserniavustukset, annetut	-8 140 000,00	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-8 140 000,00</b>	<b>49 810 100,00</b>



## 8. Tuloverot

€	1–12/2023	1–12/2022
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-580,48	-9 334 936,88
Edellisten tilikausien verot	8 705,40	7 945,64
<b>Yhteensä</b>	<b>8 124,92</b>	<b>-9 326 991,24</b>

## 9. Aineettomat hyödykkeet

€	Oikeudet	Kehittämismenot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2023	114 249,72	954 353,97	1 068 603,69
Lisäykset	-	101 855,01	101 855,01
Vähennykset	-114 249,72	-	-114 249,72
<b>Hankintameno 31.12.2023</b>	<b>0,00</b>	<b>1 056 208,98</b>	<b>1 056 208,98</b>
Kertyneet poistot 1.1.2023	-114 249,72	-324 798,17	-439 047,89
Vähennysten kertyneet poistot	114 249,72	-	114 249,72
Tilikauden poistot	-	-193 687,46	-193 687,46
<b>Kertyneet poistot 31.12.2023</b>	<b>0,00</b>	<b>-518 485,63</b>	<b>-518 485,63</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2023</b>	<b>0,00</b>	<b>537 723,35</b>	<b>537 723,35</b>

€	Oikeudet	Kehittämismenot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2022	114 249,72	841 620,77	955 870,49
Lisäykset	-	112 733,20	112 733,20
<b>Hankintameno 31.12.2022</b>	<b>114 249,72</b>	<b>954 353,97</b>	<b>1 068 603,69</b>
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
<b>Kertyneet poistot 31.12.2022</b>	<b>-114 249,72</b>	<b>-324 798,17</b>	<b>-439 047,89</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2022</b>	<b>0,00</b>	<b>629 555,80</b>	<b>629 555,80</b>



## 10. Aineelliset hyödykkeet

€	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muu aineellinen omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2023	4 520 734,02	1 457 310,93	187 206,12	6 165 251,07
Vähennykset	-	-4 275,79	-	-4 275,79
Arvonlaskentamiset	-1 681,88	-	-	-1 681,88
<b>Hankintameno 31.12.2023</b>	<b>4 519 052,14</b>	<b>1 453 035,14</b>	<b>187 206,12</b>	<b>6 159 293,40</b>
Kertyneet poistot 1.1.2023		-1 111 661,18	-	-1 111 661,18
Vähennysten kertyneet poistot		4 275,79	-	4 275,79
Tilikauden poistot		-120 340,59	-	-120 340,59
<b>Kertyneet poistot 31.12.2023</b>		<b>-1 227 725,98</b>	<b>-</b>	<b>-1 227 725,98</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2023</b>	<b>4 519 052,14</b>	<b>225 309,16</b>	<b>187 206,12</b>	<b>4 931 567,42</b>

€	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
<b>Hankintameno 31.12.2022</b>	<b>4 520 734,02</b>	<b>1 457 310,93</b>	<b>187 206,12</b>	<b>6 165 251,07</b>
Kertyneet poistot 1.1.2022		-1 015 264,38	-	-1 015 264,38
Tilikauden poistot		-96 396,80	-	-96 396,80
<b>Kertyneet poistot 31.12.2022</b>		<b>-1 111 661,18</b>	<b>-</b>	<b>-1 111 661,18</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2022</b>	<b>4 520 734,02</b>	<b>345 649,75</b>	<b>187 206,12</b>	<b>5 053 589,89</b>

## 11. Sijoitukset

€	Tytäryhtiö-osakkeet	Osakkuus-yritysosakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2023	82 273 943,02	176 951,96	594 029,89	83 044 924,87
<b>Hankintameno 31.12.2023</b>	<b>82 273 943,02</b>	<b>176 951,96</b>	<b>594 029,89</b>	<b>83 044 924,87</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2023</b>	<b>82 273 943,02</b>	<b>176 951,96</b>	<b>594 029,89</b>	<b>83 044 924,87</b>

€	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
<b>Hankintameno 31.12.2022</b>	<b>82 273 943,02</b>	<b>176 951,96</b>	<b>594 029,89</b>	<b>83 044 924,87</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2022</b>	<b>82 273 943,02</b>	<b>176 951,96</b>	<b>594 029,89</b>	<b>83 044 924,87</b>



## 12. Pitkäaikaiset saamiset

€	31.12.2023	31.12.2022
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	3 044 703 938,60	2 686 944 886,00
Siirtosaamiset	6 925 503,69	7 384 011,52
<b>Yhteensä</b>	<b>3 051 629 442,29</b>	<b>2 694 328 897,52</b>
Lainojen pitkäaikaisissa saamisissa olevat jaksotettavat kulut	6 849 348,88	7 202 392,20

## 13. Lyhytaikaiset saamiset

€	31.12.2023	31.12.2022
Saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	2 617 389,98	2 144 380,47
Lainasaamiset	15 000,00	198 215 000,00
Muut saamiset	25 925 987,92	64 355 999,34
<b>Saman konsernin yrityksiltä yhteensä</b>	<b>28 558 377,90</b>	<b>264 715 379,81</b>
Lainasaamiset	1 737,40	3 201,53
Muut saamiset	85 054,75	613 632,11
Siirtosaamiset	18 258 765,09	4 931 749,96
<b>Yhteensä</b>	<b>46 903 935,14</b>	<b>270 263 963,41</b>
Lainojen lyhytaikaisissa saamisissa olevat jaksotettavat kulut	4 494 355,78	4 346 815,08

## 14. Rahoitusarvopaperit

€	31.12.2023	31.12.2022
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja rahastot	20 120,68	90 851 215,89
<b>Yhteensä</b>	<b>20 120,68</b>	<b>90 851 215,89</b>

Rahoitusarvopaperit sisältävät sijoitusrahasto-osuuksia sekä rahamarkkinasijoituksia.



## 15. Oma pääoma

€	31.12.2023	31.12.2022
Osakepääoma 1.1.	58 025 136,00	58 025 136,00
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>58 025 136,00</b>	<b>58 025 136,00</b>
Ylikurssirahasto 1.1.	35 786 180,04	35 786 180,04
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>35 786 180,04</b>	<b>35 786 180,04</b>
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
<b>Muut rahastot 31.12.</b>	<b>167 872 921,83</b>	<b>167 872 921,83</b>
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	83 832 873,30	141 255 213,86
Osingonjako	-96 386 315,61	-93 914 871,62
Osakepalkitseminen	-84 469,77	-618 011,30
<b>Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.</b>	<b>-12 637 912,08</b>	<b>46 722 330,94</b>
Tilikauden voitto	1 043 478,44	37 110 542,36
<b>Yhteensä</b>	<b>250 089 804,23</b>	<b>345 517 111,17</b>
<b>Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta</b>		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	167 856 001,50	167 856 001,50
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta	-12 637 912,08	46 722 330,94
Tilikauden voitto	1 043 478,44	37 110 542,36
Aktivoidut kehittämismenot	-537 723,35	-629 555,80
<b>Yhteensä</b>	<b>155 723 844,51</b>	<b>251 059 319,00</b>
<b>kpl</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
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

€	31.12.2023	31.12.2022
Lainat rahoituslaitoksilta	839 038 998,42	401 638 998,42
Joukkovelkakirjalainat	1 565 515 000,00	2 150 000 000,00
Siirtovelat, henkilöstökulujaksotukset	490 934,50	285 149,40
Joukkovelkakirjalainojen johdannaistuottojaksotukset	0,03	203 563,80
<b>Yhteensä</b>	<b>2 405 044 932,95</b>	<b>2 552 127 711,62</b>



## 17. Lyhytaikainen vieras pääoma

€	31.12.2023	31.12.2022
Lainat rahoituslaitoksilta, seuraavan tilikauden lyhennykset	435 285 000,00	200 800 000,00
Ostovelat	269 463,01	1 045 785,55
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	1 097,40	417 290,93
Muut velat	29 739 006,84	56 829 726,65
Muut velat	40 239 137,62	30 990 823,98
Siirtovelat		
Rahoituskulujaksotukset	29 668 464,98	25 561 052,78
Palkat sosiaalikuluihin	1 317 326,39	1 082 511,14
Tuloverot	-	2 242 076,04
Muut siirtovelat	877 687,91	2 158,71
Joukkovelkakirjalainojen johdannaistuottojaksotukset	204 597,09	1 132 517,22
<b>Yhteensä</b>	<b>537 601 781,24</b>	<b>320 103 943,00</b>

## 18. Johdannaissopimukset

### Korkojohdannaissopimukset

€	31.12.2023	31.12.2022
Johdannaissopimusten käyvät arvot		
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-6 458 592,65	14 636 094,37
<b>Yhteensä</b>	<b>-6 458 592,65</b>	<b>14 636 094,37</b>
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	630 800 000,00	156 400 000,00
<b>Yhteensä</b>	<b>630 800 000,00</b>	<b>156 400 000,00</b>

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

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

## 19. Vakuudet ja vastuusitoumukset

€	31.12.2023	31.12.2022
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Markkinalainat	350 000 000,00	500 038 998,40
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja osakkeita kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	838 998,40	1 038 998,40
Annetut kiinnitykset	4 015 000,00	4 015 000,00
Annetut takaukset		
Omavelkainen takaus	298 736 123,21	328 249 036,77





## 20. Muut vastuut

€	31.12.2023	31.12.2022
Autojen leasingvastuut		
Seuraavana tilikautena maksettavat	121 389,00	81 264,76
Myöhemmin maksettavat	126 141,34	43 632,71

### Hintariski

Äkilliset muutokset sähkön hinnoittelussa voivat altistaa yrityksen hintariskille. Kojamo on suojautunut hintariskiltä käyttämällä 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 57 783 (55 754) osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan kon-

serniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 163 115 (190 033) osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,09 (0,10) prosenttia.

Lähipiiriliiketoimissa toteutuneiden ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja. Kojamolla ei ollut vuonna 2023 ja 2022 tavanomaisesta poikkeavia lähipiiriliiketoimia.



# TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä helmikuun 15. päivänä 2024

Mikael Aro  
hallituksen puheenjohtaja

Mikko Mursula  
hallituksen varapuheenjohtaja

Kari Kauniskangas

Anne Koutonen

Andreas Segal

Catharina Stackelberg-Hammarén

Annica Ånäs

Jani Nieminen  
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Helsingissä helmikuun 15. päivänä 2024

KPMG Oy Ab

Petri Kettunen, KHT

# Tilintarkastuskertomus

Kojamo Oyj:n yhtiökokoukselle

## ***Tilinpäätöksen tilintarkastus***

### **Lausunto**

Olemme tilintarkastaneet Kojamo Oyj:n (y-tunnus 0116336-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2023. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva informaatio, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

### **Lausunnon perustelut**

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

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

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

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

### **Olennaisuus**

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

### **Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat**

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

alakohdan 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 (8.039 miljoonaa euroa) muodostavat 99 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2023. Arvostamisessa käytettävistä arvioista ja tasearvojen merkittävydestä johtuen sijoituskiinteistöjen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen osa-alue.
- Tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta oli 295 miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään kiinteistökohtaisesti tuottoarvoihin tai hankintamenoihin perustuen. Näiden taustalla olevien keskeisten oletusten määrittely edellyttää johdon harkintaa mm. tuottovaatimusten, vajaakäytön ja vuokratason tulevan kehityksen osalta.
- Olemme arvioineet laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia ja merkittävimpien käypien arvojen muutosten perusteita. Olemme myös testanneet laskentaan liittyviä yhtiössä käytössä olevia kontrolleja.
- Tarkastukseen on osallistunut arvonmäärityksen asiantuntijoitamme, jotka ovat testanneet laskelmien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.
- Olemme haastatelleet konsernin käyttämää ulkopuolista auktorisoitua kiinteistöarvioijaa (AKA) arvioidaksemme konsernin arvonmäärityksessä käyttämän menetelmän asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

### **Liikevaihto: vuokratuottojen kirjaaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 2.1)**

---

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

### Kiinteistökaupat ja -investoinnit (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 3.1)

---

- Tilikaudella 2023 hankitut sijoituskiinteistöt ja ajanmukaistamisinvestoinnit olivat yhteensä 192 miljoonaa euroa.
- Kiinteistöjen kauppakirjat ja investointisopimukset voivat sisältää sopimusehtoja, jotka vaativat johdon harkintaa kirjanpitokäsittelyn osalta.
- Olemme arvioineet sisäisen valvonnan järjestelyjä ja testanneet kontrolleja, 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, 4.5 ja 4.6)

---

- Tilikauden 2023 päättyessä konsernin korollisten velkojen määrä oli 3.600 miljoonaa euroa, joka on 44 % konsernitaseen loppusummasta.
- Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia korkojohdannaisinstrumentteja, joiden nimellisarvo oli 1.181 miljoonaa euroa 31.12.2023. 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, johdannaisia ja rahoitusriskien hallintaa koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja

siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

### **Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa**

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, 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 virheellisuuden 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 aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta 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 kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvin 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**

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 7.4.2005 alkaen yhtäjaksoisesti 18 vuotta. Kojamo Oyj:stä on tullut yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö 21.10.2016.

#### **Muu informaatio**

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

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu 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 käyttöömmme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 15. helmikuuta 2024

KPMG OY AB

Petri Kettunen  
KHT