

Hallituksen toiminta-
kertomus ja filinpäätös

25

Sisällys

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS	3
Kojamo Oyj lyhyesti.....	3
Strategia.....	3
Yhteenveto tuloksesta 2025.....	3
Konsernin näkymät vuodelle 2026	4
Keskeiset tunnusluvut	5
Toimintaympäristö.....	6
Liiketoiminta	7
Liikevaihto	7
Tulos ja kannattavuus	7
Tase, rahavirta ja rahoitus.....	8
Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo	9
Asuntovuokraus	9
Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys	10
Strategian edistyminen ja tavoitteet	11
Osakkeet ja osakkeenomistajat	12
Hallinto	14
Henkilöstö	15
Vastuullisuustiedot	15
Merkittävimmät strategiset riskit ja niiden hallinta	17
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	21
Sisäinen tarkastus.....	21
Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset	21
Tilikauden jälkeiset tapahtumat	22
Hallituksen voitonjakoehdotus.....	22
Tunnusluvut	23
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
2. Liiketoiminnan tulos	42
2.1 Liikevaihto	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.....	52
4.1 Oma pääoma	52
4.2 Rahoitustuotot ja -kulut	54
4.3 Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain.....	55
4.4 Korolliset velat.....	57
4.5 Johdannaissopimukset.....	58
4.6 Rahoitusriskien hallinta	59
4.7 Vakuudet ja vastuusitoumukset	62
5. Tuloverot	62
5.1 Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero.....	62
5.2 Laskennalliset verosaamiset ja -velat.....	64
6. Muut tase-erät	66
6.1 Vuokrasopimukset.....	66

6.2 Aineettomat hyödykkeet	67	5. Liiketoiminnan muut kulut	86
6.3 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	68	6. Rahoitustuotot ja -kulut	86
6.4 Pitkäaikaiset saamiset	69	7. Tilinpäätössiirrot	86
6.5 Lyhytaikaiset myyntisaamiset ja muut saamiset	70	8. Tuloverot	86
6.6 Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat	70	9. Aineettomat hyödykkeet	87
6.7 Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat	70	10. Aineelliset hyödykkeet	87
7. Muut liitetiedot	71	11. Sijoitukset	88
7.1 Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut	71	12. Pitkäaikaiset saamiset	88
7.2 Lähipiiritapahtumat	71	13. Lyhytaikaiset saamiset	88
7.3 Konsernin tytäryritykset, osakkuusyritykset ja yhteisjärjestelyt	73	14. Rahoitusarvopaperit	89
7.4 Tilikauden jälkeiset tapahtumat	79	15. Oma pääoma	89
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS	81	16. Pitkäaikainen vieras pääoma	90
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	81	17. Lyhytaikainen vieras pääoma	90
Emoyhtiön tase, FAS	82	18. Johdannaissopimukset	90
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS	83	19. Vakuudet ja vastuusitoumukset	90
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	84	20. Muut vastuut	91
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	85	21. Muut liitetiedot	91
1. Liikevaihto	85	22. Lähipiirin liiketapahtumat	91
2. Liiketoiminnan muut tuotot	85	Hallituksen ja toimitusjohtajan lausumat	92
3. Henkilöstökulut	85	TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET	93
4. Suunnitelman mukaiset poistot	86		

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 ja energinen henkilöstö sekä kestävä kehitys.

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 asutussijoitusyhtiö.

Paras asiakaskokemus on meille yrityksenä tärkeä strateginen painopiste, siksi kehitämme jatkuvasti uusia asumisen ratkaisuja ja palveluita. Kuluttajabrändimme Lumo 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.

Kojamon pitkän aikavälin strategiset painopisteet ovat paras asiakaskokemus, kasvu, operatiivinen erinomaisuus, vastuullisuus ja kestävä kehitys, osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä uusiutuminen digitalisaatoratkaisuihin. Vallitsevan markkinatilanteen takia Kojamo on toistaiseksi pidättäytynyt uusista investointipäätöksistä keskittyen liikevaihdon kasvattamiseen olemassa olevassa asuntokannassa.

Kojamo helpottaa työn perässä tapahtuvaa muuttoa kaupungistuvassa Suomessa. Kojamo toimii seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla ja vastaa erityisesti Helsingin seudun vuokra-asutuskysyntään. 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 yritysvastuun johtaminen ovat kiinteä osa Kojamon liiketoimintaa. Kojamo tekee merkityksellistä työtä hyvän asumisen puolesta. Yhtiö kehittää jatkuvasti toimintaansa varmistaakseen kilpailukykyä. Kojamolla on kykyä ja intoa löytää entistä parempia rakentamisen ratkaisuja, asumisen palveluja, ekologisia innovaatioita ja keinoja tuottaa hyviä asiakaskokemuksia. Yhtiön dynaaminen yrityskulttuuri luo työlle hyvän perustan.

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

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

Yhteenveto tuloksesta 2025

- Liikevaihto kasvoi 0,6 prosenttia ja oli 455,2 (452,4) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 1,6 prosenttia ja oli 307,7 (302,9) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 67,6 (66,9) prosenttia liikevaihdesta.
- Tulos ennen veroja oli 26,8 (26,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -120,4 (-134,0) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -2,6 (-0,8) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,08 (0,09) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) laski 4,9 prosenttia ja oli 140,9 (148,2) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tilikauden päättyessä 7,6 (8,0) miljardia euroa sisältäen 40,1 (0,0) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste oli tilikaudella 94,8 (91,5) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 42,5 (52,8) miljoonaa euroa eli 9,3 (11,7) prosenttia liikevaihdesta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 14,89 (14,68) euroa ja oman pääoman tuotto oli 0,6 (0,6) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 2,1 (2,0) prosenttia.

- Osakekohtainen EPRA NTA (nettovarallisuus) nousi 0,6 prosenttia ja oli 18,61 (18,50) euroa.
- Rakenteilla oli tilikauden päättyessä 119 (119) Lumo-asuntoa.
- Hallituksen ehdotus osingoksi on 0,11 euroa osakkeelta.

Kojamon omistuksessa oli tilikauden lopussa 38 945 (40 973) vuokra-asuntoa. Vuoden 2025 aikana valmistui 0 (354) asuntoa ja myytiin 2 028 (0) asuntoa.

Konsernin näkymät vuodelle 2026

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon vuonna 2026 olevan 484–497 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2026 olevan 147–157 miljoonaa euroa ilman kertaluonteisia kuluja.

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

Näkymissä on otettu huomioon arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä. Näkymissä otetaan huomioon myös vaikutus 4 761 asunnon hankinnasta, joka arvioidaan saatavan päätökseen 1. huhtikuuta 2026. Näkymissä ei ole otettu huomioon mahdollisten tulevien ostojen ja myyntien vaikutuksia.

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

Keskeiset tunnusluvut

	2025	2024	Muutos %
Liikevaihto, M€	455,2	452,4	0,6
Nettovuokratuotto, M€ *	307,7	302,9	1,6
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	67,6	66,9	
Voitto/tappio ennen veroja, M€ *	26,8	26,3	2,0
Käyttökate (EBITDA), M€ *	147,8	131,3	12,6
Käyttökate liikevaihdosta, % *	32,5	29,0	
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	270,6	266,2	1,7
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	59,4	58,8	
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ *	140,9	148,2	-4,9
FFO liikevaihdosta, % *	31,0	32,8	
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	140,9	149,0	-5,4
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾	7 620,7	7 960,0	-4,3
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,8	91,5	
Korollinen vieras pääoma, M€ * ²⁾	3 391,3	3 827,9	-11,4
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *	0,6	0,6	
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *	2,1	2,0	
Omavaraisuusaste, % *	45,4	43,2	
Loan to Value (LTV), % * ³⁾	42,3	43,9	
EPRA Net Tangible Assets (NTA), M€	4 492,0	4 572,9	-1,8
Bruttoinvestoinnit, M€ *	42,5	52,8	-19,6
Henkilöstö tilikauden lopussa	256	256	
Osakekohtaiset tunnusluvut, €	2025	2024	Muutos %
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta *	0,57	0,60	-5,0
Osakekohtainen tulos	0,08	0,09	-11,1
Osakekohtainen EPRA NTA	18,61	18,50	0,6
Osakekohtainen oma pääoma	14,89	14,68	1,4
Osinko/osake ⁴⁾	0,11	-	-

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

¹⁾ Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ²⁾ Ei sisällä Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja ³⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja

⁴⁾ 2025: Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,11 euroa/osake

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

Suomi	2026E	2025E
BKT:n kasvu, %	1,1	0,2
Työttömyys, %	9,5	9,6
Inflaatio, %	1,2	0,4

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 12/2025

Valtiovarainministeriön (VM) joulukuussa julkaiseman ennusteen mukaan maailmantalous on kasvanut ennakoitua nopeammin, vaikka epävarmuustekijöitä on paljon. Euroalueen talous vahvistuu vähitellen palvelusektorin tukemana, vaikka maiden välillä on suuria eroja, ja teollisuuden näkymät pysyvät haastavina. Yhdysvalloissa talouskasvu on hidastumassa, mutta toistaiseksi tullien vaikutus on jäänyt odotuksia pienemmäksi yksityisen kulutuksen pysyessä vahvana.

Rahapolitiikan keventämisen odotetaan jatkuvan Yhdysvalloissa mutta hidastuvalla tahdilla. Euroalueella lyhyiden korkojen näkymä on lähitulevaisuudessa vakaa inflaation hidastuttua. EKP:n koronlaskusyklin päättyminen on rauhoittanut perinteisesti myös pitkien korkojen liikkeitä.

Suomen talouden toipuminen on viivästynyt, sillä kotimainen kysyntä on pysynyt heikkona. Pitkään jatkunut epävarmuus, heikko työllisyystilanne sekä geopolitiittisiin ja julkisen talouden sopeutukseen liittyvät huolenaiheet ovat pitäneet kotitaloudet varovaisina tulojen kasvusta huolimatta. Vienti on hyötynyt maailmantalouden ennakoitua paremmasta kehityksestä. Investoinneissa pohja on ohitettu, ja niiden odotetaan vähitellen piristyvän energiasiirtymän, puolustushankkeiden ja asuntomarkkinoiden asteittaisen elpymisen myötä. Työttömyys on noussut työvoiman lisääntymisen seurauksena. Työllisyyden ennustaan kääntyvän kasvuun vuonna 2026 talouden vahvistuessa.

Toimialan toimintaympäristö

Toimialan avainluvut

	2026E	2025E
Aloitettut asunnot, kpl	20 000	17 800
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	n/a	4 500
Myönnetty rakennusluvat vuositasolla, kpl *	n/a	17 166
Rakennuskustannukset, muutos % **	n/a	1,6

* Rullaava 12 kk, marraskuu 2025, **2025E: rakennuskustannusindeksi, joulukuu 2025
Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, syyskuu 2025; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto; Tilastokeskus, Rakennuskustannusindeksi

Rakennusteollisuus RT:n syyskuussa 2025 julkaiseman ennusteen mukaan asuntoaloitusten määrän ennakoidaan kasvavan hieman tänä vuonna. Asuntoaloitukset ovat pysyneet alhaisina. Siihen syynä on muun muassa vuokra-asuntojen runsas tarjonta sekä korkeat rakennuskustannukset ja tonttien hinnat.

Valmistuvien asuntojen määrä on pudonnut historiallisen matalalle tasolle. Vuoden 2026 loppuun mennessä Helsinkiin valmistuu 2 900 kerrostaloasuntoa, Espooseen vastaavasti 2 100 ja Vantaalle 450 asuntoa. Väestö seudulla kasvoi jo pelkästään viime vuoden ensimmäisellä puoliskolla lähes tuplasti enemmän.

Nordean tammikuussa 2026 julkaiseman talousennusteen mukaan vuokramarkkinoilla on yhä runsaasti tarjontaa. Asuinrakentaminen on pysytellyt alamaissa, eikä nopeaa elpymistä ole näköpiirissä. Tuetun asuntotuotannon vähentyessä asuntomarkkinatilanne ei ole otollinen myöskään yksityiselle rakentamiselle. Asuinrakentamisen odotetaan supistuvan lisää vuonna 2026. Käännö vaatiikin vuokrausasteiden nousua edelleen sekä kuluttajien luottamuksen palautumista.

Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön kasvuennuste, %	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus, %	
	2025–2050	2010	2024
Helsinki	20,8	47,1	50,4
Pääkaupunkiseutu ¹⁾	25,2	41,9	47,3
Helsingin seutu ²⁾	n/a	37,7	43,2
Jyväskylä	0,9	40,2	46,7
Kuopio	-2,9	36,5	42,7
Lahti	-5,6	37,3	42,4
Oulu	3,4	36,7	43,6
Tampere	18,1	42,2	52,7
Turku	15,4	43,0	53,0
Muu Suomi	n/a	23,8	26,9

¹⁾ Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa
²⁾ Pääkaupunkiseutu, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vihti
Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2024; MDI väestöennuste 2050 (kaupungistumisskenaario), syyskuu 2025

MDI:n syyskuussa 2025 julkaiseman väestöennusteen mukaan väestönkasvu jatkuu suurimmissa kaupungeissa lisääntyneen maahanmuuton ja maansisäisen muuttoliikkeen tukemana. Väestönkasvu keskittyy lähinnä pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun. Alueelliset kehityserot ovat jäämässä suuriksi seuraavan 25 vuoden aikana, ja etenkin maahanmuuton epätasainen jakauma sekä ikärakenteen erot tuottavat suuria väestönkehityksen eroja.

Nettomaahanmuutto Suomeen on viime vuodet ollut historiallisen korkealla tasolla. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2025 nettomaahanmuutto laski edellisvuodesta mutta oli yhä tilastohistorian kolmanneksi suurin. Vuonna 2023 Suomeen saapui paljon maahanmuuttajia Euroopasta, etenkin Ukrainaista, mutta vuonna 2025 ukrainalaisten osuus maahanmuutosta väheni selvästi eniten.

Raklin joulukuussa 2025 julkaiseman asuntomarkkinakatsauksen perusteella kasvukolmion kaupungit muodostavat edelleen Suomen väestökehityksen selkeän painopisteen. Näillä alueilla väestönkasvua tukevat samanaikaisesti sekä kuntien välinen muuttovoitto että maahanmuutto, vaikka maahanmuuton kasvu onkin hidastunut vuoden 2024 loppupuolen jälkeen. Pi-

demällä aikavälillä maahanmuutto ja kaupungistuminen pitävät kuitenkin Suomen suurimpien kaupunkien väestönkasvun voimakkaana. Samalla asutokuntien koon pienentyminen lisää asuntojen kysyntää.

Liiketoiminta

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille Suomen kasvukeskuksissa. Kojamon kiinteistöportfolioon kuului tilikauden lopussa 38 945 (40 973) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 7,6 (8,0) miljardia euroa sisältäen 40,1 (0,0) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 97,7 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.12.2025 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 88,1 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla ja 75,9 prosenttia Helsingin seudulla. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

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

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 455,2 (452,4) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihtoa kasvatti parantunut vuokrausaste. Liikevaihtoa laski heinäkuussa päätökseen saatu 44 asuinkiinteistön myynti Apollon hallinnoimille rahastoille ja Avant Capital Partnersille 242 miljoonan velattomaan kauppahintaan. Kaupassa myytiin yhteensä 1 944 asuntoa kahdeksalta eri paikkakunnalta eri puolilta Suomea. Kaupalla oli noin 9,2 miljoonan liikevaihtoa laskeva vaikutus.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 307,7 (302,9) miljoonaan euroon, mikä vastaa 67,6 (66,9) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu 2,8 miljoonalla eurolla ja kiinteistöjen ylläpitokulujen lasku 2,0 miljoonalla eurolla.

Tulos ennen veroja oli 26,8 (26,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -120,4 (-134,0) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta, joka johtui pääosin tuottamattoman omaisuuden, erityisesti ns. Metropoliakohteiden arvomuutoksesta, ajanmu-kaistamisinvestoinneista, kiinteistöjen ikääntymisistä sekä kiinteistöjen myynnistä. Sijoituskiin-teistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita sisältyi nettotulokseen -2,6 (-0,8) miljoonaa euroa. Käy-vän arvon muutoksesta -35,8 miljoonaa euroa koskee tuottamattoman omaisuuden, erityisesti ns. Metropolia-kohteiden, arvomuutosta, eikä tällä arvioida olevan vaikutusta asuntojen ar-voihin. Käytetyt tuottovaatimukset ja muut syöttötiedot perustuvat markkinahavaintoihin ja parhaaseen saatavilla olevaan tietoon nykyisestä markkinasta. Tieto sisältää ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan näkemyksen. Tulos ennen veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta heikkeni 13,1 miljoonaa euroa ja oli 147,3 (160,3) miljoonaa euroa. Heikkeneminen johtui erityisesti vertailukauteen nähden kohonneista rahoituskuluista.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -112,7 (-103,8) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 8,9 miljoonaa euroa suuremmat kuin vertailukaudella. Korkokulut kasvoivat vertailukaudesta 4,7 miljoonaa euroa, mikä johtui pääosin korkojen noususta. Sijoitusten arvostusvoitot ja -tap-piot olivat 0,0 (-0,1) miljoonaa euroa ja johdannaisten realisoitumaton käyvän arvon muutos 0,0 (0,7) miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 140,9 (148,2) miljoonaa euroa. FFO:n laskuun vaikutti erityisesti tilikaudella kasvaneet rahoituskulut sekä heinäkuussa myydyt asuinkiinteistöt.

Tase, rahavirta ja rahoitus

	31.12.2025	31.12.2024
Taseen loppusumma, M€	7 926,1	8 405,5
Oma pääoma, M€	3 593,0	3 629,2
Osakekohtainen oma pääoma, €	14,89	14,68
Omavaraisuusaste, %	45,4	43,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	0,6	0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	2,1	2,0
Korollinen vieras pääoma, M€ ¹⁾	3 391,3	3 827,9
Loan to Value (LTV), %	42,3	43,9
Korkokate	2,4	2,6
Lainojen keskikorko, % ²⁾	3,2	3,0
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,1	2,7
Rahavarat, M€	181,3	333,6

¹⁾ Nettovelka 31.12.2025 oli 3 210,0 M€ ja 31.12.2024 3 494,2 M€

²⁾ Sisältää korkojohdannaiset

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. Kojamolla oli tilikauden lopussa rahavaroja 181,3 (333,6) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 57,8 (24,9) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli tilikauden lopussa käytössä 0,0 (0,0) miljoonaa euroa. Kojamolla on 275 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat tilikauden lopussa käyttämättä.

Tilikauden aikana tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

Kojamo Oyj laski maaliskuussa liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman vihreän joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on 7 vuotta, ja se erääntyy 12.3.2032. Lainalle maksetaan kiinteää 3,875 prosentin vuotuista korkoa. Kyseessä on yhtiön kolmas vihreä joukkovelkakirjalaina, ja se laskettiin liikkeeseen Kojamo Oyj:n 25.2.2025 päivätyn 2 500 000 000 euron suuruisen EMTN-ohjelman alla.

Uuden joukkovelkakirjalainan yhteydessä Kojamo Oyj julkisti ostotarjouksen yhtiön vuonna 2026 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta. Ostotarjouksen lopputuloksena yhtiö osti velkakirjoja takaisin yhteensä 165 miljoonalla eurolla.

Lumo Kodit Oy ja Swedbank AB (publ) allekirjoittivat kesäkuussa 100 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun vakuudettoman lainasopimuksen. Laina erääntyy vuonna 2029, ja sillä jälleenrahoitettiin vuonna 2026 erääntyvä 100 miljoonan euron laina Swedbankilta. Lainasopimuksen marginaali on sidottu Kojamon tärkeimpiin vastuullisuustavoitteisiin.

Elokuussa Kojamo Oyj allekirjoitti 100 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun vakuudettoman lainasopimuksen OP Yrityspankin kanssa. Lainan maturiteetti on kolme vuotta kahdella yhden vuoden jatko-optiolla, ja sillä jälleenrahoitettiin samansuuruinen vuonna 2026 erääntyvä laina OP:sta.

Syyskuussa Kojamo Oyj allekirjoitti 75 miljoonan euron sitovan valmiusluottolimiittisopimuksen Danske Bankin kanssa. Luottolimiitti on vakuudeton, ja sen maturiteetti on kolme vuotta sisältäen kaksi yhden vuoden jatko-optiota. Luottolimiittiä käytetään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin, ja se korvasi Danske Bankin kanssa solmitun vuonna 2026 erääntyvän 75 miljoonan euron luottolimiitin.

Kojamon rahoitussopimuksiin sisältyy rahoituskovenantteja. Näitä on kuvattu tarkemmin liite-tiedossa 4.6.

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	31.12.2025	31.12.2024
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	7 960,0	8 038,8
Hankitut sijoituskiinteistöt	13,4	48,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	28,9	4,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-258,6	-2,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,2	0,6
Siirto rahoitusvaroista	-	0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-120,4	-134,0
Muutokset käyttöomaisuusoikeuserissä (IFRS 16)	-2,7	4,8
Yhteensä	7 620,7	7 960,0
Siirto Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-40,1	0,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	7 580,6	7 960,0

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli tilikauden lopussa 38 945 (40 973) kappaletta.

Tilikauden aikana myytiin 2 028 asuntoa, josta suurin oli heinäkuussa päätökseen saatu 1 944 asunnon myynti.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonnäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.12.2025. Käyvän arvon määrittelyn perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli tilikauden lopussa noin 173 000 kem² (176 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli tilikauden päättyessä 128,4 (153,0) miljoonaa euroa.

Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 31.12.2025

%	Helsingin seutu	Tampereen seutu	Turun seutu	Oulu	Jyväskylä	Kuopion seutu	Lahden seutu	Muut
Jakauma asuntojen lukumäärän mukaan	65,0	9,6	4,6	5,7	4,4	3,5	2,9	4,2
Jakauma käyvän arvon mukaan	75,9	8,4	3,8	3,2	2,8	2,0	1,7	2,3

Asuntovuokraus

Asunnot	31.12.2025	31.12.2024
Asunnot, lkm	38 945	40 973
Keskineliövuokra, €/m²/kk	17,78	17,95
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m²/kk	17,83	17,98

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

Lumo-vuokra-asunnot ovat myös vaivattomasti vuokrattavissa verkkokaupassamme.

Asuntovuokrauksen tunnusluvut

%	1–12/2025	1–12/2024
Taloudellinen vuokrausaste	94,8	91,5
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	27,9	29,7
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	2,6	-1,4
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 94,8 (91,5) prosenttia. Tilikauden päättyessä pe- ruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 87 (0) asuntoa.

Tietoja kiinteistöportfoliosta 31.12.2025

Alue	Asunnot, kpl	Liike- ja muut vuokrattavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m²	Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾
Helsingin seutu	25 333	463	5 620,4	218	4 098	94,3
Tampereen seutu	3 730	103	623,6	163	3 192	97,4
Turun seutu	1 807	24	282,0	154	2 959	96,8
Muut	8 075	121	882,9	108	2 063	95,4
Yhteensä	38 945	711	7 408,9 ¹⁾	187	3 545	94,8
Muu			211,8 ²⁾			
Portfolio yhteensä	38 945	711	7 620,7			

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

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

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

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit

M€	31.12.2025	31.12.2024
Hankitut sijoituskiinteistöt *	13,4	48,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	28,9	4,1
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,2	0,6
Yhteensä	42,5	52,8
Korjaukset	24,1	24,1

* Ei sisällä vuokralle otettuja tontteja

Asunnot

Kappaletta	31.12.2025	31.12.2024
Asunnot tilikauden alussa	40 973	40 619
Myynnit	-2 028	-
Valmistuneet	-	354
Asunnot tilikauden lopussa	38 945	40 973
Tilikaudella aloitetut	-	119
Rakenteilla tilikauden lopussa	119	119

Tilikauden aikana myytiin 2 028 (0) asuntoa.

Kojamon rakenteilla olevista asunnoista 119 (119) sijaitsee Helsingissä. Tilikauden aikana valmistui yhteensä 0 (354) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat tilikaudella 28,9 (4,1) miljoonaa euroa ja korjaukset 24,1 (24,1) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	31.12.2025	31.12.2024
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	22,2	12,3
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	1,8	11,7
Yhteensä	24,0	24,0

Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	31.12.2025		31.12.2024	
	M€	1 000 k-m²	M€	1 000 k-m²
Tontit	29,8	50	29,8	50
Tontit ja vanha asuinrakennus	48,2	57	50,4	59
Käyttötarkoituksen muutokset	50,4	66	72,8	67
Yhteensä *	128,4	173	153,0	176

* Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta

Strategian edistyminen ja tavoitteet

Strategiset tavoitteet

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	0,6	2,3	7,0	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	42,5	52,8	190,7	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	31,0	32,8	37,8	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	42,3	43,9	44,6	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	45,4	43,2	44,5	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteľuindeksi (NPS) *	57	54	50	45	20	36	40

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

Kojamo on katsauskauden päätyttyä julkaissut taloudelliset tavoitteensa strategiakaudelle 2026–2028. Yllä olevassa taulukossa toteumat ovat päättyneen strategiakauden tavoitteiden mukaisesti.

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	31.12.2025		31.12.2024	
	M€	1 000 k-m²	M€	1 000 k-m²
Tonttien esisopimukset ja varaukset ¹⁾	26,6	32	26,6	32

¹⁾ Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta

Lisäksi Kojamo on julkaissut päivitetyn osinkopolitiikan: Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja, jonka vuosittainen osingonmaksu ja/tai omien osakkeiden takaisinosto on vähintään 20 prosenttia FFO:sta edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 31.12.2025 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

	2025	2024	2023
Osakepääoma tilikauden lopussa, €	58 025 136	58 025 136	58 025 136
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa	241 329 399	247 144 399	247 144 399
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	246 119 845	247 144 399	247 144 399
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	246 119 845	247 144 399	247 144 399

Kaupankäynti osakkeella

Kojamon osake on listattu Nasdaq Helsingin päälistalle.

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kaupapaikoilla. 1.1.–31.12.2025 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 155 (noin 170) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 65 (noin 70) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: Modular Finance).

Osakekurssin ja -vaihdon kehitys

	2025	2024	2023
Alin kurssi, €	8,22	8,70	7,41
Ylin kurssi, €	11,52	12,00	15,71
Keskikurssi, €	10,06	10,11	10,29
Päätöskurssi, €	10,23	9,39	11,90
Osakekannan markkina-arvo, 31.12., M€	2 528,3	2 320,7	2 941,0
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	79,4	81,9	103,8
Vaihto koko osakekannasta, %	32,1	33,2	42,0
Vaihdettuja osakkeita, M€	798,5	828,3	1 068,6

Omat osakkeet

Kojamon hallitus päätti 31.7.2025 käynnistää Kojamon omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman. Osakkeiden takaisinostot alkoivat suljetun ikkunan jälkeen 22.8.2025.

Tilikauden päättyessä Kojamo omia osakkeita oli hankittu 5 815 000 kappaletta.

Osinko

Yhtiökokous 13.3.2025 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö ei maksa tilikaudelta 2024 osinkoa.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli tilikauden lopussa 14 823 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli tilikauden lopussa 51,0 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat tilikauden lopussa yhteensä 52,1 prosenttia Kojamon osakkeista.

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

Hallituksen valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 13.3.2025 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 30.6.2026¹⁾ asti. ¹⁾Korjattu pvm. "30.6.2025" muotoon "30.6.2026" (13.2.2026)

Kojamon hallitus päätti 31.7.2025 käynnistää Kojamon omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman. Kojamon osakkeita voidaan takaisinosto-ohjelman mukaisesti hankkia enintään 7 000 000 kappaletta. Osakkeiden takaisinostot alkoivat suljetun ikkunan jälkeen 22.8.2025. Takaisinostetut osakkeet mitätöidään. Tilikauden päättyessä omia osakkeita oli hankittu 5 815 000 kappaletta.

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 30.6.2026¹⁾ asti. ¹⁾Korjattu pvm. "30.6.2025" muotoon "30.6.2026" (13.2.2026)

Hallitus ei ole käyttänyt valtuutusta.

Liputusilmoitukset

Kojamon vastaanottamat Arvopaperimarkkinalain 9. luvun 5. pykälän mukaiset liputusilmoitukset on julkaistu pörssitiedotteina, ja ne ovat luettavissa Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/uutiset-ja-tiedotteet/>.

Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Kojamon johdon liiketoimet vuodelta 2025 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 76 434 (63 876) osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 70 508 (57 532) osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,06 (0,05) prosenttia.

Osakkeenomistus

Kojamo Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 14 823 kappaletta, joista 10 suurinta ovat (osakeluettelotilanne 31.12.2025):

10 suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2025

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	15 788 503	6,39
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	9 214 417	3,73
Ammattiliitto PRO ry	4 904 150	1,98
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	3 510 000	1,42
Valtion Eläkerahasto	2 200 000	0,89
Rakennusliitto ry	2 000 001	0,81
Evli Suomi Pienyhtiöt	1 812 000	0,73
Muut	112 610 856	45,56
Ulkona olevat osakkeet	241 329 399	97,65
Omassa hallussa olevat osakkeet	5 815 000	2,35
Yhteensä	247 144 399	100,00

Jakauma osakemäärän mukaan

Osakkeita	Omistajia	%-osuus	Osake-määrä	% osake-kannasta
1 – 100	7 872	53,11	316 184	0,13
101 – 500	4 643	31,32	1 177 828	0,48
501 – 1 000	1 092	7,37	838 660	0,34
1 001 – 5 000	883	5,96	1 962 762	0,79
5 001 – 10 000	126	0,85	929 876	0,38
10 001 – 50 000	108	0,73	2 320 477	0,94
50 001 – 100 000	24	0,16	1 777 182	0,72
100 001 – 500 000	39	0,26	8 519 244	3,45
500 001 –	36	0,24	229 302 186	92,78
Yhteensä	14 823	100,00	247 144 399	100,00

Omistusrakenne

	Osake- määrä	%-osuus osakkeista
Osakkeenomistajat		
Julkisyhteisöt	46 667 512	18,88
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	69 353 271	28,06
Kotitaloudet	5 842 014	2,36
Yritykset	11 919 413	4,82
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	43 689 128	17,68
Ulkomaat	69 673 061	28,19
Yhteensä	247 144 399	100,00
Hallintarekisteröidyt	76 701 516	31,04

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 13.3.2025 vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2024 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Lisäksi yhtiökokous päätti, että osinkoa ei vuodelta 2024 makseta, hallituksen jäsenten lukumäärästä, palkkioista ja kokoonpanosta, tilintarkastajan valinnasta ja palkkiosta sekä kestävyysraportoinnin varmentajan palkkiosta ja valitsemisesta. Yhtiökokous hyväksyi hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen palkitsemisraportin vuodelta 2024. 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-2025/>.

Hallitus ja tilintarkastajat sekä kestävyysraportoinnin varmentaja

Kojamon hallituksen jäsenet ovat Mikael Aro (puheenjohtaja), Mikko Mursula (varapuheenjohtaja), Kari Kauniskangas, Anne Koutonen, Veronica Lindholm, Andreas Segal ja Annica Änäs. Yhtiön tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab ja päävastuullisena tilintarkastajana KHT Petri Kettunen. Kestävyysraportoinnin varmentajana toimii KPMG Oy Ab ja päävastuullisena kestävyysraportoinnin varmentajana KHT Petri Kettunen.

Hallituksen valiokunnat

Kojamon hallituksella on kaksi pysyvää valiokuntaa, tarkastusvaliokunta sekä palkitsemisvaliokunta. Tarkastusvaliokunnassa toimivat Anne Koutonen (puheenjohtaja), Mikko Mursula,

Andreas Segal ja Annica Änäs. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Kari Kauniskangas (puheenjohtaja), Mikael Aro ja Veronica Lindholm.

Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 9.9.2025. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Christian Fladeland, toinen toimitusjohtaja (Co-CEO), Heimstaden AB; Annika Ekman, sijoitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. Lisäksi Kojamon hallituksen puheenjohtaja toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

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

Nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle julkaistiin pörssitiedotteena 28.1.2026

Toimitusjohtaja

Erik Hjelt (oikeustieteen lisensiaatti, EMBA) toimi väliaikaisena toimitusjohtajana sekä talousjohtajana 2.6.2025 saakka. Reima Rytsölä (VTM) on toiminut toimitusjohtajana 2.6.2025 alkaen.

Johtoryhmä

Johtoryhmän muodostivat tilikauden lopussa toimitusjohtaja Reima Rytsölä, talousjohtaja Erik Hjelt, sijoittamisesta vastaava liiketoimintajohtaja Ville Raitio, asumisen liiketoimintajohtaja Janne Ojalehto, (1.7.2025 alkaen) teknologiajohtaja Tuomas Kaulio sekä (1.10.2025 alkaen) johtaja Katri Viippola vastuullaan ihmiset, brändi ja vastuullisuus.

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 2025 lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 256 (256) henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 238 (245) ja määräaikaisessa 18 (11). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 266 (276). Keskimääräinen työsuhteen pituus oli 9,9 (9,5) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2025 oli 12,2 (17,6) prosenttia. Kesätyöntekijöitä palkattiin vuonna 2025 32 henkilöä.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 18,2 (17,4) miljoonaa euroa.

Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

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

Kojamolla on myös käytössä avainhenkilöiden pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategiaan tavoitteisiin. Katsauskauden lopussa käynnissä on kolme ansaintajaksoa: 2023–2025, 2024–2026 ja 2025–2027.

Kojamon hallitus päätti 13.2.2025 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksosta 2025–2027. Ansaintajakson mahdolliset palkkiot perustuvat liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO), myynteihin ja asuntokohtaiseen CO₂-päästövähennystavoitteeseen vuosille 2025–2027. Ansaintajaksolta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 231 200 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 614 842 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä osa maksetaan Kojamon osakkeina ja osa rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2025 palkitsemisraportista.

Kojamon hallitus päätti 13.2.2025 uudesta rajoitetusta osakepalkkio-ohjelmasta (RSP) vuosille 2025–2027. 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.

2025–2027 sitouttamisjakso päättyy vuoden 2027 lopussa ja mahdollinen palkkio maksetaan jakson päättymistä seuraavana vuonna yhtiön osakkeina. Sitouttamisjakson osalta luovutettavien osakkeiden enimmäismäärä on 65 000 osaketta.

Vastuullisuustiedot

Tässä esitetyt vastuullisuustiedot kuvaavat Kojamon vastuullisuustyötä ja sen keskeisiä painopisteitä raportointikaudella. Kojamo ei ole ollut raportointikaudella EU:n kestävyysraportointisääntelyn (CSRD) piirissä, eikä toimintakertomuksessa esitettyjä vastuullisuustietoja ole laadittu kestävyysraportointidirektiivin mukaisena kestävyysraporttina. Toimintakertomuksessa esitetyt vastuullisuustiedot eivät myöskään muodosta kirjanpitolain mukaista vapaaehtoista kestävyys selvitystä.

Toimintakertomuksessa esitettyjä vastuullisuustietoja ei ole varmennettu ulkopuolisen tahon toimesta.

Julkaisemme maaliskuussa 2026 erillisen vastuullisuusraportin, jossa vastuullisuustyötä käsitellään laajemmin ja yksityiskohtaisemmin. Erillisessä vastuullisuusraportissa esitettävistä keskeisistä vastuullisuusmittareista osa on varmennettu riippumattoman kolmannen osapuolen toimesta.

Vastuullisuusohjelma

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

Vastuullisuusohjelmamme painopistealueet ovat

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

Vastuullisuusohjelmamme perustana ovat liiketoimintamme pitkän aikavälin kannattavuuden ja kasvun varmistaminen, kestävä ja vastuullinen toiminta 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, että vastuullisuus toteutuu osana liiketoimintaa.

Johtoryhmätasolla vastuullisuusasiat kuuluvat henkilöstö-, brändi- ja vastuullisuusjohtajan vastuulle. Konsernin johtoryhmä toimii vastuullisuuden ohjausryhmänä.

Vastuullisuuspäällikkö vastaa yhtiön vastuullisuusasioista ja niiden kehityksestä, vastuullisuusraportoinnista sekä tukee yhtiön liiketoimintayksiköitä asiantuntijana. Hän raportoi suoraan henkilöstö-, brändi- ja vastuullisuusjohtajalle.

Johtoryhmän jäsenet huolehtivat omien vastuualueidensa toimista vastuullisuusohjelman toimeenpanossa. Vastuullisuustavoitteet sisältyvät olennaisena osana liiketoimintojen toimintasuunnitelmiin ja tavoitteisiin.

Kestävien kaupunkien rakentaja

Keskeisimmät tavoitteet, mittarit ja toteuma

Luomme viihtyisää ja turvallista kaupunkiympäristöä kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Olemme sitoutuneet toimintamme energiatehokkuuden parantamiseen ja kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen. Tavoitteemme on, että kiinteistökantamme on energiankäytöltään hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä.

Ensisijaiset päästövähennyskeinomme ovat kiinteistöjen ajanmukaistaminen, korjaushankkeet ja energiaohtaminen. Näiden lisäksi toteutamme erillisinvestointeja muun muassa maa- lämpöpöjärjestelmiin ja muuhun uusiutuvaan energiantuotantoon. VAETS-energiatehokkuusopimuksen puitteissa tehostamme energiankulutustamme vähintään 7,5 prosenttia vuoden 2025 loppuun mennessä. Saavutimme tämän tavoitteen etuajassa jo vuonna 2024.

- Mittari 1: Asuntokohtainen CO₂-päästö, Scope 2, markkinaperusteinen, toteuma 2025: 0,6 tCO₂e/asunto (0,6)
- Mittari 2: Asuntokohtaisen CO₂-päästön muutos suhteessa edelliseen vuoteen, Scope 2, markkinaperusteinen, toteuma 2025: -9 prosenttia (-23)

Paras asiakaskokemus

Keskeisimmät tavoitteet, mittarit ja toteuma

Teemme pitkäjänteistä työtä vastuullisemman ja paremman kaupunkiasumisen edistämiseksi. Lumo-kodit tarjoaa asiakkaillemme parhaan asumiskokemuksen: turvallista, vaivatonta ja vastuullista asumista sekä parhaita asumisen palveluita. Päättävöitteenamme on tyytyväinen asukas ja suositteluhaluukkuuden kasvattaminen.

- Mittari 1: Nettosuositelluindeksi (NPS), toteuma 2025: 57 (54)

Osaavin henkilöstä ja energinen työpaikka

Keskeisimmät tavoitteet, mittarit ja toteuma

Yhteiset arvomme – ilo palvella, hinku onnistua ja rohkeus uudistaa – ohjaavat tekemistämme ja näkyvät arjessamme. Varmistamme osaamisen kehittämällä tulevaisuuden kilpailukyvyyn ja työntekijäkokemuksella parhaiden tekijöiden sitoutumisen. Tavoitteenamme on luoda ensiluokkainen työntekijäkokemus hyvällä johtamisella, panostamalla henkilöstön hyvinvointiin ja edistämällä tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta. Haluamme, että jokainen kojamolainen viihtyy työssään ja voi olla ylpeä työnsä tuloksista.

- Mittari 1: Työntekijöiden suositteluhaluukkuus (eNPS), toteuma 2025: 46 (17)
- Mittari 2: Henkilöstötutkimustuloksen keskiarvo, toteuma 2025: 4,14 (3,95)

Vastuullinen yrityskansalainen

Keskeisimmät tavoitteet

Tunnistamme velvollisuutemme vastuullisena yrityskansalaisena asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme ja muita sidosryhmiä kohtaan. Kojamon arvoihin perustuvat liiketoimintaperiaatteet muodostavat toimintatapojemme perustan ja koskevat jokaista kojamolaista.

Merkittävänä veronmaksajana noudatamme vastuullisia verokäytäntöjä ja maksamme kaikki veromme Suomeen. Liiketoimintamme luo merkittäviä ja pitkäkestoisia vaikutuksia yhteiskuntaan työllistämisen, hankintojen ja investointien kautta.

Rakentamisen ja rakennuttamisen alalla olemme tunnistaneeet harmaan talouden torjunnan keskeiseksi painopisteeksi. Käyttämämme toimintamallit ylittävät monin osin lakisääteiset vaatimukset ja tukevat koko toimialan vastuullisuutta.

Kerromme avoimesti vastuullisuustyöstämme ja edellytämme samaa myös kumppaneil-
tamme. Kojamon whistleblowing-kanava mahdollistaa kaikille sidosryhmille epäkohtien luotta-
muksellisen ilmoittamisen.

Merkittävimmät strategiset riskit ja niiden hal- linta

Kojamon riskienhallinnan perustana ovat riskienhallintapolitiikka ja rahoituspolitiikka, hyvä hal-
lintotapa ja liiketoimintaperiaatteet sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin kuuluva riski-

kartoitus, joka viimeksi päivitettiin joulukuussa 2025. Riskikartoituksessa tunnistetaan keskei-
set riskit sekä määritellään riskien hallintakeinot ja sitä päivitetään säännöllisesti. Yhtiön ris-
kienhallintaa on kuvattu tarkemmin selvityksessä hallinto- ja ohjausjärjestelmästä. Riskikartoi-
tuksessa huomioidaan strategiset ja taloudelliset riskit sekä liiketoimintaan, liiketoimintaympä-
ristöön ja turvallisuuteen liittyvät riskit.

Alla on kuvattu Kojamon merkittävimmät riskit sekä niiden pääasialliset hallintakeinot.

RISKI	RISKIN SYYT JA SEURAUKSET	RISKIN HALLINTA
Strategiset riskit		
Asuntojen arvojen lasku	Heikon taloustilanteen tai inflaation ja nousevien korkojen vuoksi asunto- ja portfoliokauppojen volyymit vähenevät, asuntojen hinnat laskevat ja tuottovaatimukset kasvavat	- Aktiivinen pitkäaikainen salkunhallinta perustuen kaupungis- tumiseen ja väestönkasvuun - Aktiivinen omaisuudenhallinta, jolla parannetaan kassavir- toja, ja kustannushallinta arvojen puolustamiseksi
Asuntojen vuokraaminen vaikeutuu vuokra-asuntojen ylitarjonnan vuoksi	- Investoinnit uusiin vuokra-asuntoihin - Yhteiskunnan ja kaupunkien toimenpiteillä ei saada oike- anlaisia asuntoja - Kohteiden vuokrat hinnoitellaan markkinavuokratasoa korkeammiksi - Tilapäiset häiriöt kaupungistumisessa - Kotitalouksien koon pieneneminen ei jatku	- Vuokrakiinteistösijoitusten pitkän aikavälin näkymät ovat po- siitiiviset - Lyhyellä aikavälillä määrätietoinen vuokraustoiminta ja asuntojen dynaaminen hinnoittelu
Ilmastonmuutos: siirtymäriski	Vähähiiliseen yhteiskuntaan siirtymiseen liittyvät riskit: - Lisääntyvä sääntely; yhtiö ei pysty täyttämään tiukentu- neesta lainsäädännöstä johtuvia vaatimuksia - Energian ja raaka-aineiden hinnan nousu - Muuttuvat markkinamieltymykset - Epäsuorien päästöjen kustannukset - Teknologiset riskit - Markkinariskit	- EU:n ja kansallisen lainsäädännön (erityisesti rakennusten energiatehokkuusdirektiivin) aktiivinen seuraaminen uusien vaatimusten sisällyttämiseksi suunnitteluprosessiin varhai- sessa vaiheessa - Vastuullisuusohjelman toteuttaminen ja hiilineutraaliuden ta- voittelu vuoteen 2030 mennessä
Kyvyyttömyys kasvaa kannattavalla tavalla	- Transaktiomarkkinat ovat epälikvidit - Tuottotasot eivät ole houkuttelevia - Sopivien myytävänä olevien kiinteistöjen puute - Rakentamisen, maa-alueiden ja rahoituksen kustannukset korkeat tavoitetuottoon verrattuna	- Erilaiset ostovaihtoehdot ja sijoitusmahdollisuuksien aktiivi- nen seulonta - Vaihtoehtoisten rahoituslähteiden ja transaktiomallien käyttö (vaihtovelkakirjalaina, yhteisyritysrakenteet)

Digitalisaation tuomia mahdollisuuksia ei hyödynnetä	- Digitalisaation mahdollisuuksia kilpailukyvyyn varmistamiseksi ei tunnisteta - Uuden teknologian ja digitalisaation mahdollistamia hyötyjä ei pystytä toteuttamaan - Palveluiden kaupallistamisen epäonnistuminen - Yhteistyökumppaneita ei saada mukaan palveluiden kehittämiseen - Organisaation kyvykkyydet/toimintatapa ei vastaa digitalisaation vaatimuksia - Nykyiset teknologiset ratkaisut eivät tue digitaalista kehittämistä - Digitaalisten ratkaisujen käyttäjäkoulutus ei ole johdonmukaista	- Prosessien ja palveluiden kehittämismahdollisuuksien jatkuva tunnistaminen ja suunnittelu - Säännöllinen digitaalisen ympäristön seuranta ja uusien menetelmien mukauttaminen - Yhteistyö eri toimintojen välillä digitalisaation kokonaisvaltaisen lähestymistavan varmistamiseksi - Automaatio- ja tekoälyteknologioiden käyttöönotto prosessien virtaviivaistamiseksi ja tehokkuuden parantamiseksi - Digitalisaation pilotit ja kokeilut
Asumis- ja vuokralainsäädännön uudistaminen	- Yleiset asumisen tai erityisesti vuokralainsäädännön muutokset - Asumistukijärjestelmän muutokset voivat vaikuttaa opiskelijoiden asemaan - Uusi laki asuinhuoneiston vuokrauksesta ei ole voimassa olevaa lainsäädäntöä, mutta tämä voi johtaa pieniin prosessimuutoksiin	- Lainsäädäntöprosessin aktiivinen seuraaminen ja siihen vaikuttaminen - Mahdollisten prosessimuutosten tunnistaminen ja niihin valmistautuminen
Vuokra-asuntojen kysyntä heikkenee	- Kaupungistumis- ja maahanmuuttokehityksen jatkuminen - Segregaatio toimintapaikkakuntien sisällä - Omistusasumisen suosio kasvaa nykyisestä	Painopiste kaupungeissa, joissa vuokra-asuntojen osuus on suurin ja kasvaa
Suunnitellut myynnit eivät toteudu	- Se, mitä yritys haluaa myydä, ei vastaa markkinoiden kysyntää - Suunniteltujen irtautumisten määrä suhteessa markkinoiden likviditeettiin, mikä johtaa kyvyttömyyteen myydä ja vähentää velkaa sekä saattaa vaikuttaa luottoluokitukseen	- Myyntiprosessien systemaattinen lähestymistapa ja seuranta - Useita käynnissä olevia myyntiprosesseja, joilla on erilaiset riskiprofiilit - Realistiset myyntitavoitteet - Hyväksyntä myydä markkinaehdoin mahdollisten alaskirjausten kanssa
Taloudelliset riskit		
Markkinakorkojen nousu	- Merkittävät muutokset markkinakoroissa, korkomarginaaleissa ja spredeissa - Muutokset voivat aiheutua markkinoista tai inflaation kiihtymisestä	- Lainasalkkua hoidetaan jakamalla lainat kiinteä- ja vaihtuvakorkoisiin lainoihin, eri korkojen uudistamisjaksoilla ja käyttämällä korkojohdannaisia - Konsernin rahoituspolitiikan mukainen tavoitesuojausaste on 50–100 prosenttia
Heikentynyt pääoman saatavuus	Pankkisääntelyn ja/tai kotimaisen tai kansainvälisen taloustilanteen vuoksi rahoituksen saatavuus heikkenee	Rahoituslähteiden ja -instrumenttien monipuolistaminen lainasalkussa

	• Markkinahäiriöt	• Lainamaturiteettien hajauttaminen • Vahvan taserakenteen ylläpitäminen
Investment grade -luottoluokituksen menetys	• Markkinatilanteen heikkeneminen • Keskeisten tunnuslukujen heikkeneminen, erityisesti korkokate, LTV ja likviditeetti	• Ennakoivat toimenpiteet keskeisten tunnuslukujen ylläpitämiseksi • Investoinneista ja osingonmaksusta pidättäytyminen • Kiinteistöjen myynnit • Etupainotteinen rahoitus ja pääoman hankinta
Muut riskit		
Tietoturva ja kyberturvallisuus	• Kyberturvallisuushyökkäykset voivat aiheuttaa palvelukatkoksia ja häiritä liiketoimintaa, vaarantaa viestinnän luottamuksellisuuden ja estää pääsyn kriittisiin tietoihin, mikä johtaa taloudellisiin tappioihin • Riskien syyt ovat tyypillisiä yrityksille, kuten DoS/DDoS-hyökkäykset, MitM-hyökkäykset ja kiristysohjelmat • Inhimilliset virheet	• Säännöllinen tietoturvariskienhallinta • Toimittajien ja teknologian riskien arviointi ja lieventäminen • Jatkuva seuranta ja IT-palveluiden päivitykset • Kyberturvallisuuskoulutus henkilöstölle • Turvavaatimukset IT-toimittajille • Säännölliset tarkastukset, parhaat käytännöt, ja kybervaikutus
Yksityisyys	• Henkilötietoja (asiakkaat, henkilöstö, sidosryhmät) kerätään, säilytetään tai muutoin käsitellään tietosuojalainsäädännön (kuten GDPR) periaatteiden ja sisäisten ohjeiden vastaisesti • Lainsäädännössä rekisteröidyille taattuja oikeuksia ei noudateta • Haasteet osoitusvelvollisuuden täyttämisessä	• Datan tunnistaminen ja ymmärtäminen, riskien arviointi, kontrollien toteuttaminen, seuranta ja tarkastelu, kouluttaminen, valistaminen ja yksityisyyttä etusijalle asettavan kulttuurin edistäminen
Epävarma geopoliittinen tilanne	• Geopoliittiset jännitteet, kuten sota tai kauppa- ja tullipoliitiikka, luovat taloudellista epävarmuutta maailmantaloudessa • Heikentyvät talous- ja inflaationäkymät voivat vaikuttaa asuntomarkkinoihin ja kuluttajien luottamukseen • Epävarmat rahoitusmarkkinat • Äärimmäiset geopoliittiset tilanteet vaikuttavat muuttoliikkeen	• Vahvan taserakenteen ylläpitäminen • Riittävän kustannusrakenteen hallinta • Lumo-asuntojen houkuttelevuuden varmistaminen
Kansantalous ei kasva	• Maailman/euroalueen taloustilanne heikkenee • Kansainväliset rahoitusmarkkinat ovat epävarmat • Asiakkaiden maksukyky heikkenee	• Tehokkaat luotonvalvonta- ja perintäprosessit • Asiakkaiden riskien arviointi
Fyysisten ja digitaalisten tuotteiden laatu ei vastaa asiakkaiden tarpeita (kysyntä)	• Fyysisen tuotteen laatu ei vastaa kilpailijoiden tuotteiden laatua joillakin mikromarkkinoilla	• Asiakkaiden tarpeiden ja markkinatarjonnan ymmärtäminen • Tuotteiden laadun kehittäminen strategian mukaisesti

	• Verkkopalvelut vaativat jatkuvaa kehittämistä, mukaan lukien taustalla oleva teknologia	
Taloudelliset poikkeamat, ulkoiset tai sisäiset	• Tunnistamattomat vaaralliset työyhdistelmät • Puuttuvat tai riittämättömät kontrollit • Liian laajat käyttöoikeudet järjestelmiin • Riittämätön ja puutteellinen työnohjaus tai laskujen tarkistus • Puutteellinen tai epäselvä tilaus, toimeksianto tai dokumentaatio • Laskupetos	• Hankintaohje • Vuosittaiset järjestelmien ja käyttäjähallinnan käyttöoikeustarkastukset • Laskunhallintajärjestelmä

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kojamo arvioi, että lähiajan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat kiinteistömarkkinoiden epävarmasta tilanteesta sekä asuntojen kysyntä- ja tarjontatilanteen kehityksestä. Vaikka kaupungistumisen arvioidaan jatkuvan pidemmällä aikavälillä, kiinteistömarkkinoiden toipumiseen liittyy epävarmuutta. Vuokra-asuntojen ylitarjonta Kojamon keskeisillä toiminta-alueilla voi jatkua, ja kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta yhtiön taloudelliseen vuokrausasteeseen, vuokratasoihin tai vuokralaisten vaihtuvuuteen ja tätä kautta vuokratuottoihin.

Geopoliittiset jännitteet ovat viime kuukausina kasvaneet, ja suurvaltojen välisten suhteiden kiristyminen, Yhdysvaltojen ulkopoliittisen linjan muutokset sekä uudet kauppa- ja tullipoliittiset uhkaukset lisäävät epävarmuutta maailmantaloudessa. Ukrainan sota sekä levottomuudet Lähi-idässä ylläpitävät riskejä energiamaarkkinoilla, toimitusketjuissa ja globaalissa turvallisuustilanteessa. Eri alueilla voimistuneet geopoliittiset ristiriidat voivat hidastaa maailmantalouden kasvua, lisätä epävarmuutta inflaatiokehitykseen ja vaikuttaa keskuspankkien korkopäätöksiin.

Vaikka asuntomarkkinat ovat paikallisia, voivat globaalit riskitekijät heijastua Suomen talouskehitykseen sekä asunto- ja kiinteistömarkkinoihin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaatimuksiin sekä rakennusliikkeiden toimintaan. Nousseet kustannukset ja korkealla pysyttelevät lainojen korot voivat vaikuttaa yhtiön tulokseen, kassavirtaan ja asuntojen käypiin arvoihin. Yleisen taloustilanteen heikentyminen voi lisätä työttömyyttä ja heikentää kotitalouksien ostovoimaa, mikä voi vaikuttaa asukkaiden vuokranmaksukykyyn ja yhtiön vuokratuottoihin.

Kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden heikkeneminen tai korkojen nousu voi vaikuttaa yhtiön rahoituksen hintaan, luottoluokitukseen ja rahoituksen tunnuslukuihin. Nämä tekijät voivat vaikuttaa yhtiön tulokseen, kassavirtaan ja asuntojen käypiin arvoihin.

Kyberhyökkäysten ja muiden tietoturvaauhkien määrä on yleisesti lisääntynyt. Tietoturvaloukkaukset voivat vaikuttaa yhtiön liiketoimintaan ja tietojärjestelmien toimintavarmuuteen.

Kojamon merkittävimpiä riskejä on kuvattu laajemmin toimintakertomuksen Merkittävimmät strategiset riskit ja niiden hallinta osiossa.

Sisäinen tarkastus

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

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

Tarkastustoiminta perustuu riskianalyysihin sekä konsernijohtajan 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 2025 sisäisen tarkastuksen tarkastustoiminnan tärkeimmät painopisteet liittyivät yksikötarkastuksiin, tietoturvallisuuteen, sijoituskiinteistöjen arvonmäärittelyn laskennan laadun varmistukseen ja hinnoitteluprosessiin.

Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

Juridiseen konserniin kuului tilikauden lopussa yhteensä 363 (377) tytäryhtiötä ja 40 (43) osakkuusyhtiötä.

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

Konsernirakenne 31.12.2025

M€	Osakkuus-	
	Tytäryhtiöt	yritykset
Kojamo Oyj	9 ¹⁾	2
Alakonsernien emoyhtiöt		
Lumo Kodit Oy	340	32
Lumo Vuokratalot Oy	10	3 ²⁾
Lumo Asumisen Palvelut Oy	3	4
Kojamo Palvelut Oy	1	
Yhteensä	363	40

¹⁾ Sisältää alakonsernien emoyhtiöt ja muut esitetyt tytäryhtiöt

²⁾ Osakkuusyrityksistä 1 kpl on ylimmällä Kojamo-konsernitasolla tytäryhtiö

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

28.1.2026 Kojamo tiedotti vastaanottaneensa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle. Ehdotukset sisälsivät ehdotuksen hallituksen jäsenten lukumääräksi, hallituksen puheenjohtajaksi ja jäseniksi, ehdotuksen hallituksen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja jäsenten palkkioiksi, sekä osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksen työjärjestyksen muuttamisesta.

28.1.2026 Kojamo tiedotti saaneensa omien osakkeiden takaisinosto-ohjelmansa päätökseen. Yhtiö osti aikavälillä 22. elokuuta 2025 – 27. tammikuuta 2026 takaisin 7 000 000 omaa osakettaan, mikä vastaa noin 2,8 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Takaisinosto-ohjelmassa tehdyt ostot vähensivät Kojamon omaa pääomaa noin 72,7 miljoonalla eurolla. Takaisinosto-ohjelman seurauksena Kojamo Oyj:lla on suorassa omistuksessa yhteensä 7 000 000 osaketta. Takaisinosto-ohjelman aikana ostetut osakkeet mitätöidään.

10.2.2026 Kojamo tiedotti sopineensa asuntoportfolion hankinnasta ja laskeneensa liikkeen osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia. Kojamon kokonaan omistama tytäryhtiö Lumo Kodit Oy ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma ovat sopineet kaupasta, jolla Lumo

Kodit ostaa Varman omistaman asuntoportfolion. Asuntoportfolio koostuu 60 asuinkiinteistöstä, joissa on yhteensä 4 761 asuntoa. Kohteet sijaitsevat pääasiassa pääkaupunkiseudulla. Kojamo on laskenut liikkeeseen Varmalle 24 666 667 osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n mukaista erityistä oikeutta sen 13.3.2025 pidetyn yhtiökokouksen hallitukselle myöntämän valtuutuksen nojalla.

11.2.2026 Kojamo tiedotti päivitetystä strategiasta ja taloudellisista tavoitteista strategiakaudelle 2026—2028. Yhtiö tiedotti myös uuden osinkopolitiikan.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiö Kojamo Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2025 on 412 838 037,43 euroa, josta tilikauden voitto on 318 603 745,90. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää kevään 2026 yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti; osinkoa jaetaan 0,11 euroa osakkeelta eli yhteensä 26 415 883,89 ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 386 422 153,54 euroa.

Tunnusluvut

	Laskentakaava	2025	2024	2023	2022	2021
Liikevaihto, M€		455,2	452,4	442,2	413,3	391,7
Nettovuokratuotto, M€	1	307,7	302,9	297,2	280,1	262,3
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	67,6	66,9	67,2	67,8	67,0
Voitto/tappio ennen veroja, M€	3	26,8	26,3	-112,3	-499,8	1 278,9
Käyttökate (EBITDA), M€	4	147,8	131,3	-39,9	-441,3	1 334,8
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	32,5	29,0	-9,0	-106,8	340,8
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	270,6	266,2	255,1	240,4	228,5
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	59,4	58,8	57,7	58,2	58,3
Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja, M€	26	294,7	290,2	284,4	270,7	260,9
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	140,9	148,2	167,2	160,7	153,1
FFO liikevaihdosta, %	9	31,0	32,8	37,8	38,9	39,1
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, €	10	0,57	0,60	0,68	0,65	0,62
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	140,9	149,0	167,2	160,7	153,1
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	112,1	144,1	140,5	138,2	141,1
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾		7 620,7	7 960,0	8 038,8	8 150,2	8 327,5
Taloudellinen vuokrausaste, %	27	94,8	91,5	93,0	92,0	93,9
Korollinen vieras pääoma, M€ ²⁾	13	3 391,3	3 827,9	3 600,4	3 678,2	3 334,5
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14	0,6	0,6	-2,4	-9,9	27,0
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15	2,1	2,0	-0,4	-5,7	19,2
Omavaraisuusaste, %	16	45,4	43,2	44,5	45,3	49,0
Loan to Value (LTV), % ³⁾	17	42,3	43,9	44,6	43,7	37,7
Vapaiden varojen osuus, %	18	76,7	71,5	74,7	87,1	86,3
Korkokate	19	2,4	2,6	3,6	3,8	3,9
Korkokate ilman korjauskuluja	28	2,6	2,8	4,0	4,3	4,5
Vakavaraisuusaste	20	0,41	0,42	0,44	0,42	0,36
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21	0,13	0,17	0,10	0,09	0,09
Osakekohtainen tulos, €		0,08	0,09	-0,36	-1,62	4,14
Osakekohtainen oma pääoma, €		14,89	14,68	14,67	15,55	17,25
Osinko/osake, € ⁴⁾		0,11	-	-	0,39	0,38
Osinko tuloksesta, %	22	137,5	-	-	-	9,2
Hinta/voitto-suhde (P/E)	23	127,9	104,3	-	-	5,1
Efektiivinen osinkotuotto, %	24	1,1	-	-	2,8	1,8
Bruttoinvestoinnit, M€	25	42,5	52,8	190,7	501,6	356,9
Henkilöstö keskimäärin		266	276	315	316	321

¹⁾ Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ²⁾ Ei sisällä Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja ³⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja

⁴⁾ 2025: Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,11 euroa/osake

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Kojamo esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoiset eli tilinpää-
tösstandardeihin perustumattomat tunnusluvut antavat merkittävää lisätietoa johdolle, rahoit-
tajille, analyytikoille sekä muille tahoille. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilin-
päättösnormistossa määriteltäviä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

Osa Kojamon kanssa samalla toimialalla toimivista yhtiöistä kirjaa osan ylläpitokuluista tasee-
seen. Vertailtavuuden parantamiseksi esitämme vaihtoehtoisina tunnuslukuina: Oikaistu käyt-
tökate ilman korjauskuluja sekä Korkokate ilman korjauskuluja.

Tunnuslukujen laskentakaavat

ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

- | | | | |
|----|---------------------------------------|---|--|
| 1) | Nettovuokratuotto | = | Liikevaihto - Kiinteistöjen ylläpitokulut - Korjaukset
Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen. |
| 2) | Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % | = | $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$ Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.

Nettovuokratuotto - Hallinnon kulut + Liiketoiminnan muut tuotot - Liiketoiminnan muut kulut +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon - Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista
Voitto/tappio ennen veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen. |
| 3) | Voitto/tappio ennen veroja | = | Tilikauden voitto/tappio + Poistot ja arvonalentumiset -/+ Rahoitustuotot ja kulut -/+ Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos
Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja. |
| 4) | Käyttökate (EBITDA) | = | $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$ Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon. |
| 5) | Käyttökate liikevaihdosta, % | = | Tilikauden voitto/tappio + Poistot ja arvonalentumiset -/+ Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot -/+ Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot -/+ Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot -/+ Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon -/+ Rahoitustuotot ja kulut -/+ Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos
Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. |
| 6) | Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA) | = | |

7)	Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	=	$\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
			Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
8)	Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)	=	Oikaistu käyttökate - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero +/- Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttö pääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
9)	FFO liikevaihdosta, %	=	$\frac{\text{Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$ Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.
10)	Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta	=	$\frac{\text{Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$ Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta esittää kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta osuuden yksittäiselle osakkeelle.
11)	FFO ilman kertaluonteisia kuluja	=	Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) + Kertaluonteiset kulut Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttö pääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta ja kertaluonteisia kuluja.
12)	Oikaistu kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (AFFO)	=	Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) - Ajanmukaistamisinvestoinnit Oikaistu kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttö pääoman muutosta oikaistuna ajanmukaistamisinvestoinneilla. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan ajanmukaistamisinvestointien, rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
13)	Korollinen vieras pääoma	=	Lainat, pitkäaikaiset + Lainat, lyhytaikaiset Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.
14)	Oman pääoman tuotto-% (ROE)	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma, vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$ Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.

15)	Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	=	$\frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja} + \text{Rahoituskulut}}{(\text{Varat} - \text{Korottomat velat}), \text{vuoden alun ja lopun keskiarvo}}$	x 100
			Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.	
16)	Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Varat} - \text{Saadut ennakot}}$	x 100
			Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.	
17)	Loan to Value (LTV), %	=	$\frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}}$	x 100
			Luototusaste (Loan to Value) esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.	
18)	Vapaiden varojen osuus, %	=	$\frac{\text{Vakuuksista vapaat varat}}{\text{Varat}}$	x 100
			Tunnusluku kuvaa rasitteettomien varojen määrää suhteessa kaikkiin varoihin.	
19)	Korkokate	=	$\frac{\text{Oikaistu käyttökate, rullaava 12 kuukautta}}{\text{Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12 kuukautta}}$	
			Käyttökatteen 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, %	=	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$	x 100
			Osinko tuloksesta mittaa osingon suhdetta tulokseen. Tunnusluku kuvaa, kuinka suuren osuuden tuloksesta konserni jakaa omistajilleen.	

- 23) Hinta/voitto-suhde (P/E) = $\frac{\text{Osakkeen päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
- Hinta/voitto-suhde kuvaa osakkeen kurssin ja osakekohtaisen tuloksen välistä suhdetta. Tunnusluku kuvaa, mikä on osakkeen takaisinmaksuaika päätöskurssilla ja nykyisellä tuloksella.
- 24) Efektiivinen osinkotuotto, % = $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakkeen päätöskurssi}} \times 100$
- Efektiivinen osinkotuotto kuvaa osakekohtaisen tuloksen ja osakkeen kurssin välistä suhdetta.
- 25) Bruttoinvestoinnit = Hankitut sijoituskiinteistöt + Ajanmukaistamisinvestoinnit + Aktivoidut vieraan pääoman menot
- Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää pitäen sisällään ostetut sijoituskiinteistöt, kiinteistökehityksen, ajanmukaistamisinvestoinnit sekä aktivoidut korot.

Muut tunnusluvut

- 26) Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja = Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA) - Korjaukset
- 27) Taloudellinen vuokrausaste, % = $\frac{\text{Vuokratuotot}}{\text{Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto}} \times 100$
- 28) Korkokate ilman korjauskuluja = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja, rullaava 12 kuukautta}}{\text{Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12 kuukautta}}$

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

ME	2025	2024	2023	2022	2021
Tilikauden voitto/tappio	20,8	21,2	-89,0	-399,8	1 023,4
Poistot ja arvonalentumiset	8,4	1,2	1,3	1,2	1,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	2,6	0,8	-0,2	-0,2	-0,3
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	-	0,0	-
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,2	0,0	-0,2	0,0	-0,3
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	120,4	134,0	295,4	682,0	-1 105,7
Rahoitustuotot	-10,8	-15,7	-13,5	-9,6	-4,8
Rahoituskulut	123,4	119,4	84,8	67,0	59,7
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-0,1	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	47,9	13,5	16,5	17,3	18,8
Laskennallisten verojen muutos	-41,9	-8,4	-39,8	-117,2	236,7
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	270,6	266,2	255,1	240,4	228,5
Rahoitustuotot ja -kulut	-112,7	-103,8	-71,3	-57,4	-54,9
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	0,0	-0,6	-0,2	-5,3	-3,2
Oikaistut nettorahoituskulut	-112,6	-104,4	-71,5	-62,7	-58,1
Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot	30,9	0,0	0,1	0,2	1,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-47,9	-13,5	-16,5	-17,3	-18,8
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)	140,9	148,2	167,2	160,7	153,1
Kertaluonteiset kulut	-	0,8	-	-	-
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	140,9	149,0	167,2	160,7	153,1
Oma pääoma	3 593,0	3 629,2	3 625,9	3 842,7	4 263,3
Varat	7 926,1	8 405,5	8 158,3	8 482,3	8 716,8
Saadut ennakot	-7,5	-7,5	-6,2	-6,2	-6,6
Omavaraisuusaste, %	45,4	43,2	44,5	45,3	49,0
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt	5 674,9	5 504,5	5 918,2	7 008,2	7 084,2
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt	112,2	119,4	125,7	142,3	94,2
Lyhytaikaiset varat	292,0	383,2	46,9	238,9	341,6
Vapaat varat yhteensä	6 079,1	6 007,0	6 090,8	7 389,3	7 519,9
Varat	7 926,1	8 405,5	8 158,3	8 482,3	8 716,8
Vapaiden varojen osuus, %	76,7	71,5	74,7	87,1	86,3

M€	2025	2024	2023	2022	2021
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk	270,6	266,2	255,1	240,4	228,5
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk	-112,6	-104,4	-71,5	-62,7	-58,1
Korkokate	2,4	2,6	3,6	3,8	3,9
Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja, rullaava 12 kuukautta	294,7	290,2	284,4	270,7	260,9
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12 kuukautta	-112,6	-104,4	-71,5	-62,7	-58,1
Korkokate ilman korjauskuluja	2,6	2,8	4,0	4,3	4,5
Korollinen vieras pääoma	3 391,3	3 827,9	3 600,4	3 678,2	3 334,5
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät korolliset velat	18,1	-	-	-	-
Yli 90 päivän päästä erääntyvät kauppahinnat	16,7	16,7	-	-	-
Rahavarat	181,3	333,6	15,0	119,4	197,0
Korolliset velat - Rahavarat	3 244,8	3 511,0	3 585,5	3 558,8	3 137,5
Varat	7 926,1	8 405,5	8 158,3	8 482,3	8 716,8
Vakavaraisuusaste	0,41	0,42	0,44	0,42	0,36
Vakuudelliset velat	1 049,6	1 399,8	839,3	780,7	809,5
Varat	7 926,1	8 405,5	8 158,3	8 482,3	8 716,8
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	0,13	0,17	0,10	0,09	0,09

EPRA-TUNNUSLUVUT

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

EPRA-tunnusluvut

	2025	2024
EPRA operatiivinen tulos, M€ *	134,3	146,9
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), € *	0,55	0,59
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€	4 494,6	4 573,4
Osakekohtainen EPRA NRV, €	18,62	18,51
EPRA Net Tangible Assets (NTA), M€	4 492,0	4 572,9
Osakekohtainen EPRA NTA, €	18,61	18,50
EPRA Net Disposal Value (NDV), M€	3 600,9	3 654,9
Osakekohtainen EPRA NDV, €	14,92	14,79
EPRA Loan to Value (LTV), %	42,3	43,9
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	3,9	3,8
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %	3,9	3,8
EPRA vajaakäyttöaste, %	5,2	8,5
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	9,9	10,2
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	7,3	5,8

* Vertailutiedot vuodelta 2024 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

EPRA Operatiivinen tulos

M€	2025	2024
Tilikauden voitto/tappio IFRS konsernin tuloslaskelmasta	20,8	21,2
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	120,4	134,0
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	2,4	0,8
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	27,4	0,0
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-	-0,7
(vi) Rahoitusinstrumenttien/lainojen aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	-2,0	-1,8
(ix) Oikaisut, jotka liittyvät ei-operatiivisiin ja poikkeuksellisiin eriin	8,4	1,8
(x) Laskennallinen vero EPRA oikaisusta	-43,1	-8,4
EPRA operatiivinen tulos	134,3	146,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	246,1	247,1
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,55	0,59

EPRA Nettovarallisuudet

M€	2025			2024		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 593,0	3 593,0	3 593,0	3 629,2	3 629,2	3 629,2
Laimennettu nettovarallisuus	3 593,0	3 593,0	3 593,0	3 629,2	3 629,2	3 629,2
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	3 593,0	3 593,0	3 593,0	3 629,2	3 629,2	3 629,2
Ei sisälly:						
(v) Laskennallinen vero	781,9	779,7		815,5	815,5	
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	5,4	5,4		9,3	9,3	
(viii.b) Aineettomat hyödykkeet		-0,4			-0,5	
Sisältyy:						
(ix) Lainojen käypä arvo *			7,8			25,6
(xi) Varainsiirtovero	114,3	114,3		119,4	119,4	
Nettovarallisuus	4 494,6	4 492,0	3 600,9	4 573,4	4 572,9	3 654,9
Osakkeiden lukumäärä (milj. kpl)	241,3	241,3	241,3	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen nettovarallisuus	18,62	18,61	14,92	18,51	18,50	14,79

* Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus

EPRA LTV (Loan to Value)

M€	2025					2024				
	Konserni kuten raportoitu	Osuus yhteis- yrityksistä	olennaisista osakkuus- yrityksistä	Vähem- mistö- osuus	Yhdistetty	Konserni kuten raportoitu	Osuus yhteis- yrityksistä	olennaisista osakkuus- yrityksistä	Vähem- mistö- osuus	Yhdistetty
Sisältää:										
Lainat rahoituslaitoksilta	1 684,5	-	-	-	1 684,5	2 017,5	-	-	-	2 017,5
Joukkovelkakirjalainat	1 644,9	-	-	-	1 644,9	1 724,7	-	-	-	1 724,7
Nettovelat	71,0	-	-	-	71,0	69,5	-	-	-	69,5
Omassa käytössä oleva omaisuus (lainat)	2,3	-	-	-	2,3	3,7	-	-	-	3,7
Ei sisällä:										
Rahavarat	-181,3	-	-	-	-181,3	-333,6	-	-	-	-333,6
Nettovelka (A)	3 221,4	-	-	-	3 221,4	3 481,8	-	-	-	3 481,8
Sisältää:										
Omassa käytössä oleva omaisuus	18,9	-	-	-	18,9	26,6	-	-	-	26,6
Sijoituskiinteistöt	7 415,6	-	-	-	7 415,6	7 768,6	-	-	-	7 768,6
Kehityshankkeet	88,0	-	-	-	88,0	110,1	-	-	-	110,1
Aineettomat hyödykkeet	0,4	-	-	-	0,4	0,5	-	-	-	0,5
Rahoitusvarat	58,5	-	-	-	58,5	25,7	-	-	-	25,7
Omaisuuuden kokonaisarvo	7 621,6	-	-	-	7 621,6	7 931,5	-	-	-	7 931,5
EPRA Loan to Value (LTV), %	42,3	-	-	-	42,3	43,9	-	-	-	43,9

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

M€		2025	2024
Sijoituskiinteistöt		7 620,7	7 960,0
Kehityshankkeet		-88,0	-110,1
Valmis kiinteistökanta		7 532,7	7 849,8
Arvioidut ostajan kulut		113,0	117,7
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	7 645,7	7 967,6
Annualisoitu vuokratuotto		444,7	453,9
Kiinteistöjen kulut		-146,0	-151,4
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	298,7	302,5
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	298,7	302,5
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	A/B	3,9	3,8
EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %	C/B	3,9	3,8

EPRA Vajaakäyttöaste

M€		2025	2024
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	23,3	39,4
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	448,6	462,5
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	5,2	8,5

EPRA Cost Ratios (Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon)

M€		2025	2024
Sisältää:			
(i) Hallintokulut		40,8	39,4
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		123,4	125,5
(i) Korjauskulut		24,1	24,1
(ii) Käyttökorvaukset		-18,1	-17,4
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		-0,1	-0,2
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,3	-0,3
Ei sisällä:			
(vii) Maanvuokrakulut		0,0	0,0
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-140,4	-141,2
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	29,4	29,8
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-7,7	-12,8
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	21,7	17,0
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokrakuluilla IFRS tuloslaskelmasta		436,4	434,3
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-140,4	-141,2
Bruttovuokratuotto	C	296,0	293,1
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	9,9	10,2
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	7,3	5,8

EPRA sijoituskiinteistöjen investoinnit

M€	2025			2024		
	Konserni (ilman yhteis- yrityksiä)	Yhteisyritykset (omistuosuu- den mukaan)	Konserni	Konserni (ilman yhteis- yrityksiä)	Yhteisyritykset (omistuosuu- den mukaan)	Konserni
Hankinnat	0,0	-	0,0	0,4	-	0,4
Kehityshankkeet	13,4	-	13,4	47,6	-	47,6
Sijoituskiinteistöt						
Vuokrattavan tilan määrä ei lisääntynyt	28,9	-	28,9	4,1	-	4,1
Aktivoidut korot	0,2	-	0,2	0,6	-	0,6
Sijoituskiinteistöjen investoinnit	42,5	-	42,5	52,8	-	52,8
Oikaisu maksuperusteiseksi	1,5	-	1,5	-9,3	-	-9,3
Rahavirtalaskelman investoinnit sijoituskiinteistöihin	44,0	-	44,0	43,5	-	43,5

EPRA Like-for-Like

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

	2025	2024	Muutos		2024	2023	Muutos	
	M€	M€	M€	%	M€	M€	M€	%
Vuokratuotto	409,3	399,0	10,3	2,6	407,5	413,0	-5,6	-1,4
Nettovuokratuotto	277,4	267,6	9,9	3,7	270,1	277,1	-7,1	-2,6
Like-for-Like sijoituskiinteistöt	6 885,0	6 901,4			6 862,9	6 976,2		

TILINPÄÄTÖS

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

Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	1–12/2025	1–12/2024
Liikevaihto	2.1	455,2	452,4
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-123,4	-125,5
Korjaukset		-24,1	-24,1
Nettovuokratuotto		307,7	302,9
Hallinnon kulut	2.3	-40,8	-39,4
Liiketoiminnan muut tuotot	2.2	4,1	3,9
Liiketoiminnan muut kulut	2.2	-0,2	-1,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	2.2	-2,6	-0,8
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3.1	-120,4	-134,0
Poistot ja arvonalentumiset	2.5	-8,4	-1,2
Liikevoitto/-tappio		139,4	130,1
Rahoitustuotot		10,8	15,7
Rahoituskulut		-123,4	-119,4
Rahoitustuotot ja -kulut	4.2	-112,7	-103,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,1	0,0
Voitto/tappio ennen veroja		26,8	26,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	5.1	-47,9	-13,5
Laskennallisten verojen muutos	5.2	41,9	8,4
Tilikauden voitto/tappio		20,8	21,2
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		20,8	21,2

M€	Liite	1–12/2025	1–12/2024
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaukset	4.2	3,9	-23,2
Laskennalliset verot edellisistä	5.2	-0,8	4,6
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		3,1	-18,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä		23,9	2,6
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		23,9	2,6
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos	2.7		
Laimentamaton, €		0,08	0,09
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		0,08	0,09
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	2.7	246,1	247,1

Konsernitase

M€	Liite	31.12.2025	31.12.2024
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	6.2	0,4	0,5
Sijoituskiinteistöt	3.1, 6.1	7 580,6	7 960,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	6.1, 6.3	19,5	27,4
Osuudet osakkuusyrityksistä	7.3	2,5	2,2
Rahoitusvarat	4.3	0,7	0,8
Pitkäaikaiset saamiset	6.4	6,0	6,4
Johdannaissopimukset	4.5	9,2	15,3
Laskennalliset verosaamiset	5.2	15,2	9,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä		7 634,1	8 022,3
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	4.5	1,6	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		0,5	9,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	6.5	10,6	14,6
Rahoitusvarat	4.3	57,8	24,9
Rahavarat		181,3	333,6
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	3.2	40,1	-
Lyhytaikaiset varat yhteensä		292,0	383,2
Varat yhteensä		7 926,1	8 405,5

M€	Liite	31.12.2025	31.12.2024
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-4,3	-7,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		3 339,0	3 378,3
Emoyhtiön omistajien osuus		3 593,0	3 629,2
Oma pääoma yhteensä	4.1	3 593,0	3 629,2
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	4.4, 6.1	3 166,2	3 338,9
Laskennalliset verovelat	5.2	785,9	821,2
Johdannaissopimukset	4.5	16,1	25,1
Muut pitkäaikaiset velat	6.6	3,7	4,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		3 972,0	4 189,6
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	4.4, 6.1	225,1	489,0
Johdannaissopimukset	4.5	0,0	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		34,0	11,5
Ostovelat ja muut velat	6.7	83,8	86,1
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat	3.2	18,2	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä		361,1	586,6
Velat yhteensä		4 333,1	4 776,2
Oma pääoma ja velat		7 926,1	8 405,5

Konsernin rahavirtalaskelma

M€	Liite	1–12/2025	1–12/2024
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		20,8	21,2
Oikaisut	7.1	250,6	246,3
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-0,1	1,1
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-0,7	2,7
Maksetut korot		-108,0	-109,5
Saadut korot		6,1	5,0
Muut rahoituserät		-1,9	-3,3
Maksetut verot		-16,4	-5,3
Liiketoiminnan nettorahavirta		150,4	158,2
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3.1	-44,0	-43,5
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin		-0,2	-0,2
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,2	-0,1
Sijoituskiinteistöjen myynnit	3.1	257,2	1,6
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit		0,2	-
Osakkuusyritysosuuksien myynnit		0,0	0,0
Rahoitusvarojen hankinnat		-351,5	-189,7
Rahoitusvarojen luovutustulot		320,0	169,3
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		0,0	-0,1
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut		0,1	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista		4,8	8,7
Investointien nettorahavirta		186,5	-53,8

M€	Liite	1–12/2025	1–12/2024
Rahoituksen rahavirta			
Omien osakkeiden takaisinosto	4.4		
	4.1	-60,9	-
Pitkäaikaisten lainojen nostot		540,2	831,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-966,7	-570,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot		26,0	19,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-26,0	-65,4
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-1,9	-1,8
Rahoituksen nettorahavirta		-489,2	214,2
Rahavarojen muutos			
		-152,3	318,7
Rahavarat kauden alussa		333,6	15,0
Rahavarat kauden lopussa	4.3	181,3	333,6

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Liite	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025		58,0	35,8	-7,4	164,4	3 378,3	3 629,2	3 629,2
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus				3,1			3,1	3,1
Tilikauden tulos						20,8	20,8	20,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä				3,1		20,8	23,9	23,9
Liiketoimet omistajien kanssa								
Omien osakkeiden takaisinosto						-60,9	-60,9	-60,9
Osakepalkitseminen						0,7	0,7	0,7
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä						-60,1	-60,1	-60,1
Oman pääoman muutokset yhteensä				3,1		-39,3	-36,2	-36,2
Oma pääoma 31.12.2025	4.1	58,0	35,8	-4,3	164,4	3 339,0	3 593,0	3 593,0

M€	Liite	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024		58,0	35,8	11,2	164,4	3 356,4	3 625,9	3 625,9
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus				-18,6			-18,6	-18,6
Tilikauden tulos						21,2	21,2	21,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-18,6		21,2	2,6	2,6
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osakepalkitseminen						0,7	0,7	0,7
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä						0,7	0,7	0,7
Oman pääoman muutokset yhteensä				-18,6		21,9	3,3	3,3
Oma pääoma 31.12.2024	4.1	58,0	35,8	-7,4	164,4	3 378,3	3 629,2	3 629,2

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 laatimisperiaatteet. Taulukossa on esitetty myös mihin IFRS-standardeihin laatimisperiaatteet ensisijaisesti perustuvat.

Laatimisperiaate	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

Laatimisperiaatteet

Laatimisperiaatteet löytyvät kunkin liitetiedon kohdalta osiosta 1–7.

1. Tilinpäätöksen esittämisperusta

Konsernin perustiedot

Raportoitavan yhteisön nimi tai muu tunnist	Kojamo Oyj
Yhteisön kotipaikka	Suomi
Yhteisön oikeudellinen muoto	Oyj
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 tai emoyrityksen pääkonttorista.

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

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 11.2.2026 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 31.12.2025 voimassa olleita ja Euroopan unionissa sovellettavaksi hyväksytyjä IFRS- ja IAS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Kojamo ei ole soveltanut mitään standardeja tai tulkintoja ennen niiden pakollista voimaantuloa. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön vaatimusten mukaiset.

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

Konsernitilinpäätös laaditaan kalenterivuodelta, joka on myös emoyrityksen ja konsernin raportointikausi. Kaikki tässä tilinpäätöksessä esitetyt 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 alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Muuten konsernitilinpäätös laaditaan alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen, ellei laatimisperiaatteissa ole toisin mainittu.

Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa

Tilikaudella 2025 käyttöön otetut uudet standardit ja tulkinnat

Tilikaudella 2025 käyttöön otetut uudet standardit ja tulkinnat eivät vaikuttaneet merkittävästi konsernin tilikauden tulokseen, taloudelliseen asemaan tai tilinpäätöksen esittämistapaan.

Tulevilla tilikausilla sovellettavat uudet ja muutetut standardit

IASB on julkistanut uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2026 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.

Muiden muutettujen standardien ja tulkintojen käyttöönotolla ei odoteta olevan merkittäviä vaikutuksia Kojamon tilinpäätöksiin niiden käyttöönoton yhteydessä.

Ulkomaan rahan määräisten erien muuttaminen

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

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

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen liittyvä johdon harkinta

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

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

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

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

Arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

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

Merkittävin konsernitilinpäätöksen osa-alue, jossa johto on käyttänyt edellä kuvattua harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden 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, Laatimisperiaatteet).

2. Liiketoiminnan tulokset

Laatimisperiaatteet

Nettovuokratuotto

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

Liikevoitto

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

2.1 Liikevaihto

Liikevaihdon erittely

M€	1–12/2025	1–12/2024
Vuokrasopimusten tuotot	454,6	451,9
Muu liikevaihto	0,6	0,5
Liikevaihto	455,2	452,4

Erittely vuokrasopimusten tuotoista

M€	1–12/2025	1–12/2024
Vuokratuotot	436,5	434,3
Vesimaksut	17,4	16,6
Saunamaksut	0,7	0,8
Muut palvelumyynnin tuotot	0,1	0,2
Yhteensä	454,6	451,9

Myyntituotot koostuvat valtaosin vuokrasopimuksiin perustuvista vuokratuotoista. IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardin soveltamisalaan sisältyvät konsernin liiketoiminnassa ylläpito- ja palvelutuotot, joita ovat vuokralaisilta perittävät käyttökorvaukset.

Laatimisperiaatteet

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

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

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

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot

M€	1–12/2025	1–12/2024
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	0,2	0,0
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-2,8	-0,9
Yhteensä	-2,6	-0,8

Kojamo myi 2 028 (0) vuokra-asuntoa.

Liiketoiminnan muut tuotot

M€	1–12/2025	1–12/2024
Rakennuttamisen tuotot	-	0,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,2	0,0
Perintätoiminnan tuotot	3,5	3,6
Muut tuotot	0,3	0,4
Yhteensä	4,1	3,9

Liiketoiminnan muut kulut

M€	1–12/2025	1–12/2024
Rakennuttamisen kulut	-0,2	-1,3
Yhteensä	-0,2	-1,3

Tilintarkastajan palkkiot

M€	1–12/2025	1–12/2024
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	0,3	0,3
Veroneuvonta	0,1	0,0
Neuvontapalvelut	0,1	0,0
Yhteensä	0,5	0,4

Laatimisperiaatteet

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

Kojamon omistama kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet Kojamolta ostajalle. Tämä toteutuu yleensä osakkeiden määräysvalan siirtyessä. Tuotot kiinteistöjen myynneistä esitetään laajan tuloslaskelman erässä Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja luovutustappiot.

2.3 Hallinnon kulut

M€	1–12/2025	1–12/2024
Henkilöstökulut	-21,8	-20,8
Hallinnon vuokrat ja vastikkeet	-1,7	-1,9
Muut hallinnon kulut	-17,3	-16,7
Yhteensä	-40,8	-39,4

2.4 Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut

M€	1–12/2025	1–12/2024
Palkat	-17,9	-17,2
Osakepohjaisen palkitsemisjärjestelyn kulut	-0,3	-0,2
Etuuspohjaiset eläkekulut	-0,2	-0,2
Maksupohjaiset eläkekulut	-3,0	-2,8
Muut henkilösivukulut	-0,4	-0,4
Yhteensä	-21,8	-20,8

	31.12.2025	31.12.2024
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	266	276

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

Laatimisperiaatteet

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 henkilökoh- taisten tavoitteiden saavuttamiseen.

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet (eläkejärjestelyt)

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet maksetaan saajilleen työsuhteen päättymisen jäl- keen. 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 yk- sikölle, eikä Kojamolla ole oikeudellisia tai tosiasiallisia velvoitteita lisämaksujen suorittami-

seen, jos maksujen saajataholla ei ole riittävästi varoja kaikkien eläke-etuuksien maksami-
seen. Muut kuin maksupohjaiset eläkejärjestelyt ovat etuuspohjaisia järjestelyjä. Maksupohjai-
siin 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 tarjoamat etuudet vastikkeeksi työsuhteen päättämisestä.

Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet

Kojamolla on koko henkilöstön kattava palkkiojärjestely, jossa henkilöstöllä on oikeus saada
etuuksia tiettyjen palveluvuosien täyttyessä. Järjestelystä johtuvan velvoitteen diskontattu ny-
kyarvo 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 Koj-
amon tulokseen sekä kirjataan toisaalta kulukirjausta vastaava oman pääoman lisäys. Lisätie-
toja järjestelyistä on esitetty liitetiedossa 7.2 Lähipiiritapahtumat.

2.5 Poistot ja arvonalentumiset

Poistot hyödykeryhmittäin

M€	1–12/2025	1–12/2024
Aineettomat hyödykkeet	-0,2	-0,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	-0,5	-0,6
Käyttöoikeusomaisuuserät	-0,4	-0,4
Arvonalentumiset käyttöomaisuudesta	-7,2	-
Yhteensä	-8,4	-1,2

Arvonalentumiset -7,2 miljoonaa euroa tilikaudella 2025 johtuu Kojamon oman toimitilan alas-
kirjauksesta.

2.6 Tutkimus- ja kehitysmenot

Kojamon kuluiksi kirjatut tutkimus- ja kehittämismenot olivat vuonna 2025 yhteensä 0,5 (1,3)
miljoonaa euroa. Kehitystoiminta kohdistuu tuotekonseptien kehittämiseen, digitaalisten pal-
velujen parantamiseen sekä tietojärjestelmien uudistamiseen.

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

Laatimisperiaatteet

Kojamolla kehittämismenot aktivoidaan aineettomiksi hyödykkeiksi, kun pystytään osoitta-
maan, miten kehityshanke tulee kerryttämään taloudellista hyötyä ja kehittämisvaiheessa ai-
heutuneet menot ovat luotettavasti mitattavissa. Muut kehittämismenot kirjataan kuluksi toteu-
tuessaan.

2.7 Osakekohtainen tulos

	1–12/2025	1–12/2024
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	20,8	21,2
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	246,1	247,1
Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton, €	0,08	0,09
Laimennettu, €	0,08	0,09

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja

Laatimisperiaatteet

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

M€	31.12.2025	31.12.2024
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	7 960,0	8 038,8
Hankitut sijoituskiinteistöt	13,4	48,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	28,9	4,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-258,6	-2,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,2	0,6
Siirto rahoitusvaroista	-	0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-120,4	-134,0
Muutokset käyttöomaisuusoikeuserissä (IFRS 16)	-2,7	4,8
Yhteensä	7 620,7	7 960,0
Siirto Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-40,1	0,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	7 580,6	7 960,0

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1–12/2025	1–12/2024
Tuottovaatimusten muutos	0,0	-165,9
Nettovuokratuoton muutos	-5,7	-6,4
Inflaatio, vuokrien ja kulujen kasvuoletuksen muutos	-	0,0
Muut erät	-114,8	38,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-120,4	-134,0

Tilikauden aikana myytiin 2 028 asuntoa, joista suurin yksittäinen kauppa oli heinäkuussa päätökseen saatu 1 944 asunnon myynti. Vuoden aikana kiinteistömarkkinoiden aktiviteetti parani aiempaan vuoteen verrattuna ja siten havainnoidujen transaktioiden määrä on lisääntynyt. Kiinteistökauppojen määrä on kuitenkin edelleen alhainen ja transaktioaktiviteetti painottuu voimakkaasti pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin. Hintaindikaattorit ovat edelleen monelta osin opportunistisia eivätkä siten edusta aitoa hinnanmuodostusta.

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

Ajanmukaistamisinvestoinnit ovat usein merkittäviä ja ne liittyvät pääasiassa putkistojen, julkisivun, ulkokaton, ikkunoiden ja parvekkeiden korjaukseen ja remontteihin. Asuinkiinteistöjen putkistojen, julkisivujen, ulkokattojen ja parvekkeiden odotetut keskimääräiset tekniset käyttötöt vaikuttavat ajanmukaistamisinvestointien suunnitteluun. Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 0,2 (0,6) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli 3,4 (3,4) prosenttia.

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)

M€	31.12.2025	31.12.2024
Käypä arvo 1.1.	81,2	77,8
Lisäykset/vähennykset	-2,7	4,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1,4	-1,4
Käypä arvo kauden lopussa	77,0	81,2

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	31.12.2025	31.12.2024
Tuottoarvo	7 373,5	7 685,9
Tasearvo	170,2	192,9
Käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)	77,0	81,2
Yhteensä	7 620,7	7 960,0

Sisältää Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 31.12.2025 40,1 M€

Asuntojen lukumäärä	31.12.2025	31.12.2024
Tuottoarvo	38 570	40 598
Tasearvo *	375	375
Yhteensä	38 945	40 973

* Sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin

Kojamo on käyttänyt tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää soveltaessaan seuraavia keskimääräisiä parametrejä:

Keskimääräiset arvostusparametrit

	31.12.2025			31.12.2024		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:						
Kassavirran tuottovaatimus, painotettu, % *	4,22	5,07	4,48	4,23	5,11	4,51
Jäännösarvon tuottovaatimus, painotettu, % *	4,37	5,22	4,63	4,38	5,26	4,66
Kassavirran diskonttokorko, painotettu, % *	6,22	7,07	6,48	6,23	7,11	6,51
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrat, neliöillä painotettu, €/m²/kk	20,52	16,12	18,62	20,47	16,08	18,48
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m²/kk	6,75	6,53	6,66	6,69	6,41	6,56
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,6	97,2	97,5	96,6	97,2
Vuokrien kasvuoletus, %	2,7	2,4	2,6	2,7	2,4	2,6
Kulujen kasvuoletus, %	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5

* Tuottovaatimus nettovuokratuotolle

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

Herkkyysanalyysissa on esitetty keskeisten parametrien muutosten vaikutus tuottoarvolla arvostettujen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon silloin kun vain yhtä parametria muutetaan kerrallaan. On kuitenkin tärkeää huomioida, että kiinteistömarkkinoilla tapahtuvat muutokset vaikuttavat usein useampaan muuttujaan samanaikaisesti.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet	31.12.2025					31.12.2024				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos, M€										
Tuottovaatimus	830,1	393,0		-355,2	-677,9	866,7	410,4		-370,9	-707,8
Markkinavuokrat	-905,6	-452,8		452,8	905,6	-952,1	-476,1		476,1	952,1
Hoitokulut	301,4	150,7		-150,7	-301,4	312,9	156,4		-156,4	-312,9
Muutos % (absoluuttinen)	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Muutos, M€										
Taloudellinen käyttöaste	-186,5	-93,2		93,2	186,5	-195,8	-97,9		97,9	195,8

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

Laatimisperiaatteet

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo perustuu IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen -standardiin ja IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardiin. Arvonmääritys tehdään neljännesvuosittain ja sitä tarkastellaan ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan toimesta. Arvioinnin tulokset raportoidaan johtoryhmälle, tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle. Arvonmääritysprosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen käypien arvojen arviointiin vaikuttavat tekijät käydään läpi neljännesvuosittain toimitusjohtajan ja talousjohtajan kanssa Kojamon raportointiaikataulun mukaisesti. Neljännesvuosittain ulkopuolinen riippumaton asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilöjen arvonmäärittäksessä sovelletuista arviointimeteista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta. Lausunto tilanteesta 31.12.2025 on saatavilla Kojamon verkkosivuilla.

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

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

Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän mynnistä 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-omaisuuserään, kun kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu ja Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin, kun kiinteistön myynti on erittäin todennäköinen.

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

Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

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

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten varainsiirtoverot ja asiantuntijapalkkiot, sekä lisätään perusparannuksista johtuvat aktivointikelpoiset menot. Hankintamenoon sisällytetään myös sijoituskiinteistöihin liittyvät vieraan pääoman menot kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka johtuvat välittömästi sijoituskiinteistöjen hankinnasta tai rakentamisesta. Aktivoinnin perusteena on, että sijoituskiinteistö on niin sanottu ehdot täyttävä hyödyke, eli sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii huomattavan pitkän ajan.

Vieraan pääoman menojen aktivointi aloitetaan, kun uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa. Aktivointia jatketaan siihen saakka, kunnes omaisuuserä on olennaisilta osin valmis sille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat joko menot, jotka kertyvät rakennushanketta varten nostetuista lainoista tai menot, jotka ovat kohdistettavissa rakennushankkeelle.

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

Käyvän arvon hierarkia

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

Tason 1 syöttötiedot: Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

Tason 2 syöttötiedot: Syöttötiedot, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia noteerattuja hintoja ja jotka ovat havainnoitavissa sijoituskiinteistölle joko suoraan tai epäsuorasti.

Tason 3 syöttötiedot: Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

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

Arvostusmenetelmät

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

Tuottoarvo

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

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

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

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

Tuottovaatimukset analysoidaan vuosineljänneksittäin arvonmäärityksen yhteydessä. Tuottovaatimus määritellään kuntatasolla siten, että suurimmissa kaupungeissa määritellään useampia alueellisia tuottovaatimuksia ja pienemmissä kaupungeissa määrittely tehdään kuntatasolla. Rivitalojen tuottovaatimusta nostetaan 20 korkopistettä. Sellaiset kohteet,

joissa on erityisen paljon muita kuin asuinkäytössä olevia tiloja (yli 40 prosenttia kokonais-pinta-alasta), analysoidaan erikseen.

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

Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus

Kohteen ikä tai aika viimeisen peruskorjauksen valmistumisesta	Varaus (€/m²/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 luovu-tushinta on aravarajoituslain-säädännössä rajoitettu eli kohteen luovutushinta ei määräydy vapaasti. Lisäksi kohteiden vuokranmääritys on pääsääntöisesti ns. omakustannusperuste-i-nen 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 osuuk-sien käypänä arvona pidetään niiden alkuperäistä hankintahetken arvoa.

Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuuserien hankinta

Kojamon tekemät sijoituskiinteistöjen hankinnat käsitellään kirjanpidossa joko omaisuus-erän tai omaisuuseräryhmän hankintoina, tai IFRS 3:n Liiketoimintojen yhdistämiset sovelta-misalaan kuuluvina liiketoimintojen yhdistämisinä. Se, onko kyseessä liiketoimintojen yhdis-täminen, ratkaistaan IFRS 3:n perusteella ja tämä edellyttää johdon harkintaa.

Sijoituskiinteistöjen hankinnoissa sovelletaan IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -stan-dardia silloin, kun hankinnan katsotaan muodostavan liiketoimintana käsiteltävän kokonai-suuden. Yleensä yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei vielä muodosta omaa liike-toimintakokonaisuuttaan. Jotta hankinta katsottaisiin liiketoiminnan hankinnaksi, kiinteistön lisäksi kauppaan tulisi sisältyä hankittuja toimintoja ja näitä hoitavia henkilöitä, esimerkkeinä kiinteistöjen markkinointi, vuokrasuhteiden hoito sekä kiinteistöjen korjaustoiminta.

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

Hankinnat, jotka eivät täytä IFRS 3 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

M€	31.12.2025	31.12.2024
Sijoituskiinteistöt	40,1	-
Lyhytaikaiset varat	0,0	-
Varat yhteensä	40,1	-
Rahalaitoslainat	18,1	-
Ostovelat ja muut velat	0,0	-
Velat yhteensä	18,2	-
Nettotasearvo	21,9	-

31.12.2025 Myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien nettotasearvo on yhteensä 21,9 miljoonaa euroa. Omaisuuserät koostuvat vuokra-asunnoista, kiinteistökehityskohteista ja liikekiinteistöistä. Kojamolla ei ollut 31.12.2024 Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuus-eriä.

Laatimisperiaatteet

Mikäli vuokrauskäytössä olevan sijoituskiinteistön myynnin katsotaan olevan erittäin toden-näköistä, kyseinen kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt -tase-erästä Myytävänä olevat sijoi-tuskiinteistöt -erään. Tällöin kiinteistön kirjanpitoarvoa vastaavan määrän arvioidaan kerty-vän pääasiassa kiinteistön mynnistä sen sijaan, että se kertyisi vuokrauskäytössä. Myytä-vänä olevaksi luokittelu edellyttää, että myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi ja sijoitus-kiinteistö 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 markkinoi-daan 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

Kojamolla ei ollut vaihto-omaisuusosakkeita 31.12.2025 eikä 31.12.2024.

Laatimisperiaatteet

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

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintameneon tai nettorealisointiarvoon sen mukaan, kumpi näistä on alempi. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut myynnin toteuttamisesta aiheutuvat välttämättömät menot. Mikäli netto-realisointiarvo on kirjanpitoarvoa alhaisempi, kirjataan arvonalentumistappio.

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

3.4 Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Investointeihin liittyvät hankintasitoumukset

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon

M€	31.12.2025	31.12.2024
Rakenteilla oleva uudistustoanto	1,8	11,7
Peruskorjaukset	9,2	0,0
Yhteensä	11,0	11,7

Muut vastuut

Arvonlisäveron tarkistusvastuut

M€	31.12.2025	31.12.2024
Arvonlisäveron palautusvastuu	5,3	6,3

Maanhankintavastuut

M€	31.12.2025	31.12.2024
Tavoiterakennusoikeuteen ja kaavaluonnokseen perustuvat kauppahinnat	11,1	12,3
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	3,7	3,7

Rahoitukseen liittyvät vakuudet on esitetty liitetiedossa 4.7

Rakennuttamisvastuu

Espoon Suurpellon tiettyjä asemakaava-alueita koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioidut aikataulut rakentamiselle.

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 rahoitusmuoto vaatimus.

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

Riita-asiat

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

Muut sitoumukset

Kojamoon kuuluva Lumo Kodit Oy saattoi päätökseen 16.10.2017 Helsingissä osoitteissa Onnentie 18, Sofianlehdonkatu 5, Tukholmankatu 10, Agricolankatu 1, Albertinkatu 40–42,

Abrahaminkatu 1–3, Kalevankatu 41, Eerikinkatu 32–38 ja Bulevardi 31 sijaitsevien kiinteistöjen oston Helsingin kaupungin kanssa. Sopimuksen mukaan kohteiden kiinteän kauppahinta perustuu tonttien toimistorakennusoikeuden kautta laskettuun arvoon. Lisäkauppahinnat määräytyvät toteutuneiden käyttötarkoitusten ja lisäkerrosalan perusteella kunkin kohteen rakennusluvan tultua hyväksytyksi, ja ne on kirjattu yhtiöille lyhytaikaisiin velkoihin.

Laatimisperiaatteet

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:

	Osakkeiden lukumäärä (milj. kpl)	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
M€								
1.1.2025	247,1	58,0	35,8	-7,4	164,4	3 378,3	3 629,2	3 629,2
Liiketoimet omistajien kanssa								
Omien osakkeiden takaisinosto	-5,8					-60,9	-60,9	-60,9
Osakepalkitseminen						0,7	0,7	0,7
Tilikauden tulos						20,8	20,8	20,8
Muut laajan tuloksen erät				3,1			3,1	3,1
31.12.2025	241,3	58,0	35,8	-4,3	164,4	3 339,0	3 593,0	3 593,0

	Osakkeiden lukumäärä (milj. kpl)	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
M€								
1.1.2024	247,1	58,0	35,8	11,2	164,4	3 356,4	3 625,9	3 625,9
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osakepalkitseminen						0,7	0,7	0,7
Tilikauden tulos						21,2	21,2	21,2
Muut laajan tuloksen erät				-18,6			-18,6	-18,6
31.12.2024	247,1	58,0	35,8	-7,4	164,4	3 378,3	3 629,2	3 629,2

Kojamo Oyj:llä on yksi osakelaji, osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Kojamo Oyj:n osakkeiden kokonaismäärä 31.12.2025 oli 247 144 399, joista ulkona olevien osakkeiden määrä 241 329 399. Jokainen ulkona oleva osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiön yhtiökokouksessa. Osakkeisiin ei liity äänestysrajoituksia tai äänileikkureita. Ulkona olevat 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.

Omat osakkeet

Osakkeiden lukumäärä	1–12/2025
Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet kauden alussa	-
Takaisinostot kauden aikana	5 815 000
Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet kauden lopussa	5 815 000

Kojamon hallitus päätti 31.7.2025 käynnistää Kojamon omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman. Osakkeiden takaisinostot alkoivat suljetun ikkunan jälkeen 22.8.2025.

31.12.2025 Kojamon hallussa oli 5 815 000 omaa osaketta.

Oma pääoma ja oman pääoman rahastot

Oma pääoma muodostuu osakepääomasta, ylikurssirahastosta, käyvän arvon rahastosta, si-
joitetun vapaan pääoman rahastosta sekä kertyneistä voittovaroista, joista on vähennetty
omat osakkeet.

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

Osinkoa ei jaettu vuodelta 2024. Kojamo on julkaissut päivitetyn osinkopolitiikan. Kojamon ta-
voitteena on olla vakaa osingonmaksaja, jonka vuosittainen osingonmaksu ja/tai omien osak-
keiden takaisinosto on vähintään 20 prosenttia FFO:sta, edellyttäen, että konsernin omavarai-
suusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman, Tilin-
päätöspäivän 31.12.2025 jälkeen hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,11
euroa osakkeelta vuodelta 2025.

Kojamon omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

Vuonna 2025 Kojamon kertyneisiin voittovaroihin 3 339,0 (3 378,3) miljoonaa euroa sisältyy
yleishyödylliseen toimintaan liittyvää voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä
115,0 (159,5) miljoonaa euroa. Voitonjakorajoitusten alainen oma pääoma sisältää sijoitus-
kiinteistöjen arvostamisen käypään arvoon.

Voimassa olevat valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 13.3.2025 valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään
24 714 439 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdo-
tuksen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osak-
keista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka,
kuitenkin enintään 30.6.2026 asti. ¹Korjattu pvm. "30.6.2025" muotoon "30.6.2026" (13.2.2026)

Kojamon hallitus päätti 31.7.2025 käynnistää Kojamon omien osakkeiden takaisinosto-ohjel-
man. Kojamon osakkeita voidaan takaisinosto-ohjelman mukaisesti hankkia enintään
7 000 000 kappaletta. Osakkeiden takaisinostot alkoivat suljetun ikkunan jälkeen
22.8.2025. Takaisinostetut osakkeet mitätöidään. Tilikauden päättyessä omia osakkeita oli
hankittu 5 815 000 kappaletta.

Hallitus valtuutettiin myös päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tar-
koitettujen 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, kuiten-
kin enintään 30.6.2026 asti. ¹Korjattu pvm. "30.6.2025" muotoon "30.6.2026" (13.2.2026)

Hallitus ei ole käyttänyt valtuutusta.

Laatimisperiaatteet

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

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 mitä-
töidään tai ne lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos kyseiset omat osakkeet myöhemmin myy-
dään edelleen tai ne lasketaan uudelleen liikkeeseen, saadut vastikkeet merkitään suoraan
emoyrityksen omistajille kuuluvaan omaan pääomaan, vähennettynä liikkeeseenlaskusta vä-
littömästi johtuvilla transaktiomenoilla sekä verojen osuudella.

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

Osaan konsernin yhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyssäännösten
tuotontuloutusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin

asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton. Kyseisistä yhtiöistä voidaan tulouttaa neljän prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke:n vahvistamille alkuperäisille omille varoille.

4.2 Rahoitustuotot ja -kulut

Tulosvaikutteisesti kirjatut erät

M€	1–12/2025	1–12/2024
Osinkotuotot	0,1	0,0
Korkotuotot	8,5	13,5
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	0,0	-0,1
Muut rahoitustuotot	2,1	2,3
Rahoitustuotot yhteensä	10,8	15,7
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön arvostettavista rahoitusveloista	-118,1	-134,4
Korkokulut korkojohdannaisista	0,7	21,7
Korkokulut vuokrasopimuksista	-3,1	-3,1
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-0,1	0,7
Muut rahoituskulut	-2,9	-4,4
Rahoituskulut yhteensä	-123,4	-119,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-112,7	-103,8

Muut laajan tuloksen erät

M€	1–12/2025	1–12/2024
Rahavirran suojaukset	3,9	-23,2
Yhteensä	3,9	-23,2

Korkokulut kasvoivat vertailukaudesta 4,7 miljoonaa euroa, mikä johtui pääasiassa korkojen noususta. Muutokset rahavirran suojauksista tulevat korkojohdannaisista.

Laatimisperiaatteet

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 hankintamenoön ja jaksotetaan rahoituskuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

4.3 Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

M€	31.12.2025					31.12.2024				
	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä
Rahoitusvarat										
Käypään arvoon arvostettavat										
Korkojohdannaissaamiset	10,8		10,8		10,8	15,9		15,9		15,9
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	58,5	10,1	47,7	0,7	58,5	25,7	0,0	24,8	0,8	25,7
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat										
Rahavarat	181,3		181,3		181,3	333,6		333,6		333,6
Myyntisaamiset	7,5				7,5	7,2				7,2
Rahoitusvelat										
Käypään arvoon arvostettavat										
Korkojohdannaisvelat	16,2		16,2		16,2	25,1		25,1		25,1
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat										
Muut korolliset velat	1 746,4		1 748,3		1 748,3	2 103,2		2 105,0		2 105,0
Joukkovelkakirjalainat	1 644,9	1 633,2			1 633,2	1 724,7	1 690,8			1 690,8
Ostovelat	12,5				12,5	11,3				11,3

Vuoden 2025 aikana ei ollut siirtoja hierarkiatasojen välillä. Vaihtuvakorkoisten lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo, koska lainojen marginaalit vastaavat uusien lainojen marginaaleja. Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat markkinanoteerauksiin. Muiden kiinteäkorkoisten velkojen käypä arvo perustuu diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syötötietoina käytetään markkinakorkoja.

Taso 3 täsmäytyslaskelma

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	31.12.2025	31.12.2024
Tilikauden alussa	0,8	0,8
Muutos	-0,1	0,0
Tilikauden lopussa	0,7	0,8

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

Laatimisperiaatteet

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.

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 hankintamenuon kirjattaviin, käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettaviin sekä käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin arvostettaviin rahoitusvaroihin.

Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat

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

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

Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat sisältävät liikkeeseen lasketut joukko-velkakirjalainat, muut korolliset velat sekä ostovelat. Ne merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, kuten järjestelypalkiot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, vähennetään lainan alkuperäisestä jaksotetusta

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluvat 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 hankintamenuon kirjattaviin rahoitusvaroihin, joista merkittävimpana eränä ovat vuokra- ja myyntisaamiset.

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

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

4.4 Korolliset velat

M€	31.12.2025	31.12.2024
Pitkäaikaiset velat		
Joukkovelkakirjalainat	1 509,9	1 309,2
Lainat rahoituslaitoksilta	1 580,9	1 931,5
Korkotukilainat	-	18,6
Vuokrasopimusvelka	75,4	79,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 166,2	3 338,9
Lyhytaikaiset velat		
Joukkovelkakirjalainat	135,0	415,5
Lainat rahoituslaitoksilta	87,8	70,9
Korkotukilainat	-	0,2
Vuokrasopimusvelka	2,3	2,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	225,1	489,0
Korolliset velat yhteensä	3 391,3	3 827,9

Kojamon vihreän rahoituksen viitekehysten puitteissa on laskettu liikkeeseen kolme vihreää joukkovelkakirjalainaa, joista saadut varat on käytetty energiatehokkaiden talojen rakentamiseen ja talojen energiatehokkuuden parantamiseen.

Toukokuussa 2021 Kojamo laski liikkeeseen ensimmäisen 350 miljoonan euron suuruisen vihreän joukkovelkakirjalainan, jonka maturiteetti on 8 vuotta ja eräpäivä 28.5.2029. Lainalle maksetaan kiinteää 0,875 % vuotuista kuponnikorkoa. Tammikuussa 2024 Kojamo Oyj korotti joukkovelkakirjan pääomaa private placementina 200 miljoonalla eurolla. Maaliskuussa 2022 liikkeeseen lasketun 300 miljoonan euron suuruisen vihreän joukkovelkakirjan jäljellä oleva pääoma on 134,992 miljoonaa euroa maaliskuussa 2025 toteutetun ostotarjouksen jälkeen. Lainan kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 2,0 % ja se erääntyy 31.3.2026. Kojamon kolmas vihreä joukkovelkakirja laskettiin liikkeeseen maaliskuussa 2025. Laina on 500 miljoonan euron suuruinen ja sen eräpäivä on 12.3.2032. Lainan kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 3,875%. Näiden lisäksi vuonna 2020 laskettiin liikkeeseen 500 miljoonan suuruinen vakuudeton joukkovelkakirjalaina. Laina erääntyy 27.5.2027, ja sen kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 1,875 %.

Kaikki joukkovelkakirjalainat ovat vakuudettomia, ja ne on tehty Kojamo Oyj:n vuonna 2020 perustaman 2,5 miljardin euron suuruisen EMTN-joukkovelkakirjaohjelman alta. Joukkovelkakirjat on listattu Irlannin pörssiin.

Muita tilikauden aikana tehtyjä merkittäviä rahoitusjärjestelyitä on kuvattu kohdassa Tase, rahavirta ja rahoitus.

Rahoitustoimintaan liittyvät korolliset velat

M€	Muut kuin rahamääräiset				Muut kuin rahamääräiset			
	1.1.2025	Rahavirta	muutokset	31.12.2025	1.1.2024	Rahavirta	muutokset	31.12.2024
Pitkäaikaiset korolliset velat	3 259,3	540,2	-708,7	3 090,8	2 930,8	831,8	-503,3	3 259,3
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	79,6		-4,2	75,4	76,4		3,2	79,6
Lyhytaikaiset korolliset velat	486,6	-966,7	702,9	222,8	591,0	-615,8	511,4	486,6
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	2,3	-1,9	1,8	2,3	2,2	-1,8	2,0	2,3
Rahoitustoimintaan liittyvät korolliset velat yhteensä	3 827,9	-428,4	-8,2	3 391,3	3 600,4	214,2	13,2	3 827,9

Rahavirroista johtuvat muutokset koostuvat pitkäaikaisten korollisten velkojen nostoista 540,2 (831,8) miljoonaa euroa ja takaisinmaksuista -966,7 (-570,2) miljoonaa euroa, lyhytaikaisten yritystodistusten ja muiden korollisten velkojen nostoista 26,0 (19,8) miljoonaa euroa ja takaisinmaksuista -26,0 (-65,4) miljoonaa euroa sekä vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksuista. Muutokset, joihin ei liity maksua, koostuvat pääosin siirroista lyhytaikaisiin velkoihin.

4.5 Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	31.12.2025			31.12.2024
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	10,8	-16,2	-5,4	-9,3
Yhteensä	10,8	-16,2	-5,4	-9,3

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	31.12.2025	31.12.2024
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 598,3	1 703,1
Yhteensä	1 598,3	1 703,1

Suojauslaskentaan kuuluvat erät

M€	31.12.2025	31.12.2024
Rahavirran suojaus		
Nimellisarvo		
Suojattavat lainat	1 413,7	1 713,2
Korkojohdannaiset	1 598,3	1 703,1
Johdannaisten käypä arvo		
Positiivinen	10,8	15,9
Negatiivinen	-16,2	-25,1
Netto	-5,4	-9,3
Tehokas osa		
Kirjattu omaan pääomaan	3,9	-23,2
Tehoton osa		
Kirjattu tuloslaskelmaan	-	-

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 3,9 (-23,2) miljoonaa euroa.

Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2026–2035. Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 1,9 (2,8) vuotta.

Laatimisperiaatteet

Kojamo solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Kojamo käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvien tulevien korkovirtojen muutoksia vastaan ja valtaosaan korkojohdannaisista sovelletaan rahavirran suojauslaskentaa. Sellaiset johdannaissopimukset, 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. Sähkön hintariskiä hallinnoidaan tekemällä sähkön hankintasopimuksia.

Johdannaisten realisoimattomat arvostusvoitot ja -tappiot esitetään taseessa lyhyt- ja pitkäaikaisissa varoissa tai veloissa Johdannaissopimukset-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 tehoton osuus kirjataan välittömästi laajan tuloslaskelman rahoituseriin. Omaan pääomaan kertyneet voitot tai tappiot siirretään tulosvaikutteiksi 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 vahvista-man rahoituspolitiikan mukaisesti. Tavoitteena on suojata Kojamoa rahoitusmarkkinoilla ta-pahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoitusriskien hallinta on keskitetty Kojamon rahoitus-yksikköön.

Korkoriski

Merkittävin rahoitusriski kohdistuu lainasalkun korkokustannusten heilahteluun, jota hallitaan kiinteällä korolla ja korkojohdannaisilla. Suurin korkoriski liittyy lainoihin rahoituslaitoksilta,

Korkoherkkyys

M€	31.12.2025				31.12.2024			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-15,2	1,5	-	-	-20,5	2,1	-	-
Korkojohdannaiset	12,9	-1,3	27,2	-2,8	14,7	-1,5	41,3	-4,2
Vaikutus yhteensä	-2,3	0,3	27,2	-2,8	-5,9	0,6	41,3	-4,2

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriski

Kojamon maksuvalmius turvataan riittävien kassavarojen, yritystodistusohjelman sekä sitä tu-kevien luottolimiittien avulla. Vuokrausliiketoiminnan rahavirta on tasainen ja rahoituksen riit-tävyyttä seurataan säännöllisesti kassaennusteiden avulla.

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. Konsernin rahavarat olivat tilikauden lopussa 181,3 miljoonaa euroa ja rahoitusvarat 57,8 miljoonaa euroa.

Sitovien luottolimiittien erääntyminen

M€	31.12.2025				31.12.2024			
	Alle 1v	1–2v	2–5v	Yhteensä	Alle 1v	1–2v	2–5v	Yhteensä
	kuluessa	kuluessa	kuluessa		kuluessa	kuluessa	kuluessa	
Nostamattomat sitovat luottolimiitit	-	100,0	175,0	275,0	-	175,0	200,0	375,0

joukkovelkakirjalainoihin sekä yritystodistuksiin, joiden korkoriskiä suojataan Kojamon rahoi-tuspolitiikan mukaisesti korkojohdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50–100 prosenttia. Ti-linpäätöshetkellä kiinteäkorkoisten ja korkojohdannaisilla suojattujen lainojen osuus (suojaus-aste) oli 99 (93) prosenttia. Korkotukilainojen korkoriskiä alentaa valtion korkotuki. Korkotuki-lainoja ei ole suojattu korkojohdannaisilla.

Markkinakorkojen muutosten vaikutusta laajaan tuloslaskelmaan ja omaan pääomaan on arvi-oitu seuraavassa taulukossa. Laajaan tuloslaskelmaan vaikuttava korkopositio sisältää vaihtu-vakorkoiset lainat sekä korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa. Vaikutus omaan pääomaan tulee suojauslaskentaan kuuluvien korkojohdannaisten käypien arvojen muutoksista.

Maksuvalmiuden turvaamiseksi Kojamo Oyj:llä on 250 miljoonan euron suuruinen yritystodis-tusohjelma, 275 miljoonan euron sitovat luottolimiitit sekä 5 miljoonan euron ei-sitova luottoli-miitti. Tilikauden lopussa yritystodistusohjelma oli käyttämättä. Luottolimiittejä ei ollut käytössä tilinpäätöshetkellä.

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

Rahoitusmarkkinoiden toimintaan on viime vuosina vaikuttanut kiristynyt pankkisäätely. Kojamon vahvan taloudellisen aseman ja vakaan kassavirran vuoksi rahoituksen saatavuus on säilynyt hyvänä. Kojamolla on Moody’sin luottoluokitus Baa2 vakain näkymin.

Rahoituksen saatavuus varmistetaan ylläpitämällä Kojamon hyvää mainetta rahoittajien keskuudessa ja säilyttämällä tarkoituksenmukainen omavaraisuusaste ja luototusaste. Yhtiön tavoitteena on varmistaa pääsy monipuolisiin rahoituksenlähteisiin. Rahoituksen jälleenrahoitusriskiä pienennetään hajauttamalla lainasalkku rahoituslähteiden, rahoitusinstrumenttien

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

M€	31.12.2025					31.12.2024				
	1 vuoden aikana	2–5v aikana	6–10v aikana	11–15v aikana	Myöhemmin	1 vuoden aikana	2–5v aikana	6–10v aikana	11–15v aikana	Myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	171,3	1 151,3	538,8	-	-	442,5	1 394,0	-	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta	144,8	1 597,4	95,3	0,6	0,7	112,0	2 069,4	99,0	19,1	0,9
Korkotukilainat	0,9	3,3	4,5	5,2	12,7	0,9	3,9	4,3	4,9	14,2
Korkojohdannaiset	4,8	7,2	-1,4	-	-	13,2	17,4	5,6	0,4	-
Vuokrasopimusvelat	4,7	18,0	21,9	20,5	88,4	4,9	18,7	23,0	21,7	94,1
Ostovelat	12,5	-	-	-	-	11,3	-	-	-	-
Yhteensä	338,9	2 777,2	659,0	26,3	101,9	584,8	3 503,4	131,9	46,0	109,1

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 tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin kohdistuu hintariskiä, jota hallitaan sijoitusomaisuutta hajauttamalla. Sijoituksiin ei liity valuuttariskiä.

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

sekä lainojen erääntymisten osalta. Rahoitussalkun maturiteettijakaumaa seurataan aktiivisesti ja suuriin lainojen erääntymisiin valmistaudutaan riittävän ajoissa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty rahoitusvelkojen sopimusperusteisten takaisinmaksujen ja korkojen kassavirrat. Korkojohdannaisten kassavirrat ovat säilyneet positiivisina nykyisessä korkomarkkinassa.

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	M€	%	M€	%
Alle kuukauden	4,4	58,8	4,6	64,1
1–3 kuukautta	1,9	25,0	1,9	26,9
3–6 kuukautta	0,8	10,2	0,4	6,1
6–12 kuukautta	0,3	3,7	0,1	1,0
Yli vuosi	0,2	2,3	0,1	1,9
Yhteensä	7,5	100,0	7,2	100,0

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

Valuuttariski

Kojamon kassavirrat ovat euromääräisiä eikä liiketoimintaan sisälly valuuttariskejä.

Pääomarakenteen hallinta

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

Kojamon strategisina tavoitteina on yli 40 prosentin omavaraisuusaste sekä alle 50 prosentin Loan to Value (LTV; luototusaste kuvaa nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta). Kojamon omavaraisuusaste 31.12.2025 oli 45,4 (43,2) prosenttia ja Loan to Value (LTV) oli 42,3 (43,9) prosenttia. Kojamon korollinen vieras pääoma oli 3 391,3 (3 827,9) miljoonaa eu­roa tilikauden päättyessä.

Kojamon rahoitussopimuksiin sisältyy rahoituskovenantteja, jotka mittaavat velkaantumisas­etta, vakuudellisten lainojen osuutta taseesta, vakuuksista vapaiden varojen määrää sekä lii­ketoiminnan kykyä selvitä koroista. Kovenantteja testataan neljännesvuosittain. Kojamo täytti tilikaudella sopimusten ehdot ja arvioi täyttävänsä ne myös seuraavan 12 kuukauden aikana.

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 korkokatteen (coverage ratio) tulee olla vähin­tään 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakavaraisuusaste oli 0,41 (0,42), vakuudellisten lainojen osuus

taseesta oli 0,13 (0,17) ja korkokate oli 2,4 (2,6). Näitä kovenantteja on joukkovelkakirjalaino­jen lisäksi rahoituslaitoslainoissa, ja niiden yhteismäärä tilikauden lopussa oli 2 841,1 (3 218,9) miljoonaa euroa.

Eräiden rahoitussopimusten ehtojen mukaisesti konsernin Loan to Value (LTV) voi olla enin­tään 60 prosenttia ja korkokate (ICR) on oltava vähintään 1,8. Tilinpäätöshetkellä korkokate (ICR) oli 2,3 (2,3). Näitä kovenantteja on eräissä rahoituslaitoslainoissa, ja niiden yhteismäärä tilikauden lopussa oli 237,9 (222,2) miljoonaa euroa.

Laatimisperiaatteet

Rahoitusvarat sisältävät vuokra- ja myyntisaamiset sekä korkosaamiset, joita ei pidetä kau­pan-käyntitarkoituksessa ja jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintameno­on. 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.

4.7 Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	31.12.2025	31.12.2024
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 049,6	1 399,8
Annetut kiinnitykset	1 496,1	1 932,9
Pantatut osakkeet	326,6	395,0
Pantatut vakuudet yhteensä ¹⁾	1 822,7	2 327,9
Muut annetut vakuudet		
Kiinnitykset ja osakkeet	7,6	7,6
Takaukset ²⁾	591,4	642,3
Talletusvakuudet	0,0	0,0
Muut annetut vakuudet yhteensä	599,1	650,0

¹⁾ Annetut kiinnitykset ja pantatut osakkeet koskevat osittain samoja vakuuskohteita

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

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

Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset on esitetty liitetiedossa 3.4.

5. Tuloverot

5.1 Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero

Laajan tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti

M€	1–12/2025	1–12/2024
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-47,9	-13,6
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,1
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	41,9	8,4
Yhteensä	-6,0	-5,1

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

M€	1–12/2025	1–12/2024
Rahavirran suojaukset		
Ennen veroja	3,9	-23,2
Verovaikutus	-0,8	4,6
Verojen jälkeen	3,1	-18,6

Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot kasvoivat johtuen erityisesti heinäkuussa myytyjen asuinkiinteistöjen luovutusvoitoista.

Rahavirran suojaukseen liittyvät tiedot on kuvattu tarkemmin Liitetiedossa 4.2 Rahoitustuotot ja -kulut.

Laajan tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma

M€	1–12/2025	1–12/2024
Tulos ennen veroja	26,8	26,3
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla (20 %)	-5,4	-5,3
Verovapaat tuotot / Vähennyskelvottomat kulut	-1,8	-5,1
Vahvistettujen tappioiden käyttö	0,5	1,0
Käyttämättömien vahvistettujen tappioiden verosaamisen muutos	-0,2	-0,9
Verot aikaisemmilta tilikausilta	0,0	0,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,0	0,0
Hankitut ja myydyt sijoituskiinteistöt	0,2	-
Muut erät	0,6	5,1
Oikaisut yhteensä	-0,7	0,1
Verot tilikauden voitossa/tappiossa	-6,0	-5,1

Laatimisperiaatteet

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 maksuhetkellä. 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€										
	1.1.2025	Kirjattu tulos- vaikut- teisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2025	1.1.2024	Kirjattu tulos- vaikut- teisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2024
Laskennalliset verosaamiset										
Verotuksessa vahvistetuista tappioista	0,6	-0,2		-	0,4	1,5	-0,9		-	0,6
Rahoituksen suojauslaskennasta	5,0		-1,8	-	3,2	3,2		1,8	-	5,0
Muut erät/siirrot	4,3	7,3		-	11,6	0,2	4,1		-	4,3
Vuokrasopimukset	16,4	-0,9		-	15,5	15,7	0,7		-	16,4
Yhteensä	26,3	6,2	-1,8	-	30,7	20,6	3,9	1,8	-	26,3
Laskennallisten verojen netottaminen vuokrasopimukset	-16,4	0,9		-	-15,5	-15,7	-0,7		-	-16,4
Laskennalliset verosaamiset	9,9	7,1	-1,8	-	15,2	4,9	3,2	1,8	-	9,9
Laskennalliset verovelat										
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon sekä asuintalovarauksista	817,4	-34,9		0,4	782,9	822,8	-5,4		0,0	817,4
Rahoituksen suojauslaskennasta	3,2		-1,0	-	2,2	6,0		-2,9	-	3,2
Muut erät/siirrot	0,7	0,1		-	0,8	0,5	0,2		-	0,7
Vuokrasopimukset	16,4	-0,9		-	15,5	15,7	0,7		-	16,4
Yhteensä	837,6	-35,6	-1,0	0,4	801,4	845,0	-4,6	-2,9	0,0	837,6
Laskennallisten verojen netottaminen vuokrasopimukset	-16,4	0,9		-	-15,5	-15,7	-0,7		-	-16,4
Laskennalliset verovelat	821,2	-34,8	-1,0	0,4	785,9	829,3	-5,2	-2,9	0,0	821,2

Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakauma

M€	Vanhenemisvuosi					Yhteensä
	2026–2027	2028–2029	2030–2031	2032–2033	2034–2035	
Verotuksessa vahvistettu tappio	0,2	0,0	0,0	1,0	1,1	2,2
Kirjaamaton laskennallinen vero	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,4

Laatimisperiaatteet

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-osakeyhtiön osakkeet.

Laskennallisten verojen alkuperäistä kirjaamista koskeva poikkeus

Laskennalliset verosaamiset ja -velat kirjataan pääsääntöisesti kaikista varojen sekä velkojen kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena ovat yksittäisten sijoituskiinteistöjen hankinnat, joiden ei katsota täyttävän IFRS 3 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 soveltamisperusteisiin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä Kojamon lisäluoton korosta. Lisäluoton korko määräytyy vuokrasopimuksen alkamisajankohtana. Vuokrasopimusvelalle painotettu keskimääräinen lisäluoton korko oli 31.12.2025 3,9 (3,9) prosenttia.

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät ovat autoleasing-sopimuksia. Käyttöoikeusomaisuuserä poistetaan tasapoistona vuokra-ajan kuluessa. Tase-eriin ei sisälly vuokrasopimusten palvelukomponentteja eikä vähennyskelvottomia arvonsäveroja. Vuokrasopimusvelalle painotettu keskimääräinen lisäluoton korko 31.12.2025 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. Autoleasing-sopimusten kulut kirjataan poistoihin ja rahoituskuluihin. Vuokrasopimusvelan maksut esitetään rahoitustoiminnan rahavirrassa.

Käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.12.2025	31.12.2024
Maanvuokrasopimukset käypä arvo 1.1. *	81,2	77,8
Lisäykset/vähennykset	-2,7	4,8
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-1,4	-1,4
Maanvuokrasopimukset käypä arvo 31.12.	77,0	81,2

* Maanvuokrasopimukset arvostetaan käypään arvoon ja esitetään osana sijoituskiinteistöjä

M€	31.12.2025	31.12.2024
Autoleasingsopimukset 1.1. *	1,4	1,6
Lisäykset/vähennykset	-0,1	-0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,4	1,4
Kertyneet poistot 1.1.	-0,7	-0,8
Tilikauden poistot	-0,4	-0,4
Lisäykset/vähennykset	0,4	0,5
Kertyneet poistot 31.12.	-0,7	-0,7
Autoleasingsopimukset 1.1.	0,7	0,8
Autoleasingsopimukset 31.12.	0,6	0,7

* Autoleasingsopimukset esitetään aineellisissa käyttöomaisuushyödykkeissä

M€	31.12.2025	31.12.2024
Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 1.1.	81,9	78,6
Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 31.12.	77,6	81,9

Vuokrasopimusvelat

M€	31.12.2025	31.12.2024
Vuokrasopimusvelat 1.1.	81,9	78,6
Uudet vuokrasopimukset	0,4	0,4
Vuokrasopimusvelkojen lyhennykset	-1,9	-1,8
Muut muutokset, joihin ei liity maksua	-2,8	4,7
Vuokrasopimusvelat 31.12.	77,7	81,9

Vuokrasopimusvelkojen erittely

M€	31.12.2025	31.12.2024
Pitkäaikaiset velat		
Sijoituskiinteistöt, maanvuokrasopimukset	75,1	79,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, autoleasingsopimukset	0,3	0,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	75,4	79,6
Lyhytaikaiset velat		
Sijoituskiinteistöt, maanvuokrasopimukset	1,9	2,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, autoleasingsopimukset	0,3	0,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	2,3	2,3
Vuokrasopimusvelat yhteensä	77,7	81,9

6.2 Aineettomat hyödykkeet

M€	2025		2024	
	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1,4	1,4	1,2	1,2
Lisäykset	0,2	0,2	0,1	0,1
Hankintameno 31.12.	1,6	1,6	1,4	1,4
Kertyneet poistot 1.1.	-0,9	-0,9	-0,7	-0,7
Tilikauden poistot	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-1,1	-1,1	-0,9	-0,9
Kirjanpitoarvo 1.1.	0,5	0,5	0,6	0,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,4	0,4	0,5	0,5

Laatimisperiaatteet

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 hankintamenuon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä. Kojamon aineettomat hyödykkeet koostuvat lisensseistä ja it-järjestelmistä.

Aineettomat hyödykkeet kirjataan kuluiksi tasapoistoina arvioituna taloudellisena vaikutusajanaan. Määräaikaan sidotuista 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 kirjanpito käsittely 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 sopimuskau-

den aikana. Sovellusohjelmiston jatkuvat käyttöoikeusmaksut sekä ohjelmistoon liittyvät konfigurointi- tai räätälöintimenot kirjataan erään Liiketoiminnan muut kulut silloin, kun palvelut vastaanotetaan.

6.3 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

	Maa-alueet	Liittymis- maksut	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Käyttöoikeus- omaisuuserät	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2025	5,4	0,1	26,6	3,2	1,4	1,4	38,2
Lisäykset	-	-	0,0	0,0	-0,1	0,1	0,0
Arvon alentumiset	-1,7	-	-5,6	-	-	-	-7,2
Siirrot erien välillä			0,1	0,0		-0,1	0,0
Hankintameno 31.12.2025	3,8	0,1	21,1	3,2	1,4	1,4	31,0
Kertyneet poistot 1.1.2025	-	-	-7,1	-3,0	-0,7	-0,1	-10,9
Tilikauden poistot	-	-	-0,4	-0,1	-0,4	0,0	-1,0
Vähennykset	-	-	-	0,0	0,4	-	0,4
Kertyneet poistot 31.12.2025	-	-	-7,5	-3,1	-0,7	-0,1	-11,4
Kirjanpitoarvo 1.1.2025	5,4	0,1	19,6	0,2	0,7	1,3	27,4
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	3,8	0,1	13,6	0,1	0,6	1,3	19,5

M€	Maa-alueet	Liittymis- maksut	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Käyttöoikeus- omaisuuserät	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2024	5,4	0,1	26,6	3,2	1,6	1,4	38,4
Lisäykset	-	-	0,0	0,0	-0,2	-	-0,2
Hankintameno 31.12.2024	5,4	0,1	26,6	3,2	1,4	1,4	38,2
Kertyneet poistot 1.1.2024	-	-	-6,6	-2,9	-0,8	-0,1	-10,4
Tilikauden poistot	-	-	-0,4	-0,1	-0,4	0,0	-1,0
Vähennykset	-	-	0,0	0,0	0,5	-	0,5
Kertyneet poistot 31.12.2024	-	-	-7,1	-3,0	-0,7	-0,1	-10,9
Kirjanpitoarvo 1.1.2024	5,4	0,1	20,0	0,3	0,8	1,3	28,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	5,4	0,1	19,6	0,2	0,7	1,3	27,4

Laatimisperiaatteet

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

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

Hankintamenoon 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 hankintamenosta ja ne tuloutuvat omaisuuserän taloudellisena vaikutusaikana pienentyneiden poistojen muodossa.

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

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

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät poistoajat ovat:

Rakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	10–50 vuotta
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 tarkasteluajankohtaan. Kerrytettävissä olevaa rahamäärää verrataan omaisuuserän kirjanpitoarvoon, ja arvonalentumistappio kirjataan, jos kerrytettävissä oleva rahamäärä on kirjanpitoarvoa pienempi. Arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti. Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen.

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

6.4 Pitkäaikaiset saamiset

M€	31.12.2025	31.12.2024
Lainasaamiset osakkuusyrityksiltä	4,7	4,7
Lainasaamiset muilta	0,9	1,3
Pitkäaikaiset siirtosaamiset	0,4	0,3
Yhteensä	6,0	6,4

6.5 Lyhytaikaiset myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	31.12.2025	31.12.2024
Myyntisaamiset	7,5	7,2
Saamiset osakkuusyrityksiltä	0,0	0,0
Lainasaamiset	0,1	0,4
Muut saamiset	0,6	0,4
Siirtosaamiset	2,4	6,6
Yhteensä	10,6	14,6

Siirtosaamisten erittely	31.12.2025	31.12.2024
Vuokraustoiminta	0,7	1,1
Ennakkomaksut	0,1	0,2
Korot	0,9	4,7
Muut siirtosaamiset	0,6	0,6
Yhteensä	2,4	6,6

Myyntisaamisten ja muiden saamisten kirjanpidollinen arvo vastaa käypää arvoa.

6.6 Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat

Varaukset

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

Varaukset purettiin tilikauden 2024 aikana.

Muut pitkäaikaiset velat

M€	31.12.2025	31.12.2024
Saadut vuokravakuusmaksut	3,2	3,8
Muut velat, investoinnit	0,6	0,6
Yhteensä	3,7	4,4

Muut pitkäaikaiset velat ovat pääosin saatuja vuokravakuusmaksuja.

Laatimisperiaatteet

Varaus kirjataan taseeseen kaikkien seuraavien edellytysten täytyessä:

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

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

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

6.7 Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat

M€	31.12.2025	31.12.2024
Saadut ennakot	7,5	7,5
Ostovelat	12,5	11,3
Muut velat	1,3	2,3
Siirtovelat	62,5	65,0
Yhteensä	83,8	86,1

Siirtovelkojen erittely	31.12.2025	31.12.2024
Vuokraustoiminta	2,3	3,4
Investoinnit	18,2	19,8
Palkat sosiaalikuluihin	6,0	5,7
Korot	35,1	36,0
Muut siirtovelat	0,9	0,2
Yhteensä	62,5	65,0

7. Muut liitetiedot

7.1 Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut

M€	1–12/2025	1–12/2024
Poistot	8,4	1,2
Rahoitustuotot ja -kulut	112,7	103,8
Tuloverot	6,0	5,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,1	0,0
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	120,4	134,0
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/ -tappiot	2,6	0,8
Muut oikaisut	0,6	1,3
Yhteensä	250,6	246,3

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€	1–12/2025	1–12/2024
Palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	-0,6	-0,6
Muut johtoryhmän jäsenet	-0,8	-0,7
Hallituksen ja valiokuntien jäsenet	-0,3	-0,3
Palkat ja palkkiot yhteensä	-1,7	-1,6
Osakeperusteiset maksut		
Toimitusjohtaja	0,0	-
Muut johtoryhmän jäsenet	0,0	-
Hallituksen ja valiokuntien jäsenet	-0,1	-0,1
Osakeperusteiset maksut yhteensä	-0,2	-0,1
Etuuspohjaiset eläkekulut	-0,2	-0,2
Maksupohjaiset eläkekulut	-0,3	-0,3
Kaikki yhteensä	-2,3	-2,2

Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien palkat ja palkkiot

1 000 €	1–12/2025	1–12/2024
Jani Nieminen, toimitusjohtaja 7.10.2024 asti	-	-468,0
Erik Hjelt, väliaikainen toimitusjohtaja 7.10.2024 alkaen	-327,0	-106,4
Reima Rytsölä, toimitusjohtaja 1.6.2025 alkaen	-315,2	
Hallitus ja valiokunnat		
Mikael Aro, puheenjohtaja	-85,3	-86,2
Mikko Mursula, varapuheenjohtaja	-53,9	-57,1
Anne Koutonen	-53,9	-57,1
Kari Kauniskangas	-54,6	-54,6
Catharina Stackelberg-Hammarén	-	-11,8
Andreas Segal	-51,1	-55,7
Annica Änäs	-51,8	-55,7
Veronica Lindholm	-47,6	-36,9
Hallitus ja valiokunnat yhteensä	-397,9	-414,9
Yhteensä *	-1 040,1	-989,2

* Palkat ja palkkiot sisältävät osakepalkkiot

Toimikauden 2025–2026 osalta on hallitukselle maksettu palkkioita 399,9 tuhatta euroa. Tilikaudelle 2025 kohdistuu hallituksen palkkioita 397,9 tuhatta euroa. Vuosipalkkiosta maksetaan noin 40 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeina ja loppuosa rahana.

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

Johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset

Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän jäsenten osalta noudatetaan maksuperusteista käytäntöä, jossa ryhmäeläkevakuutukseen maksetaan vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansiota vastaava vakuutusmaksu. Vakuutuksen ehtojen mukaisesti vakuutuksen säästöt voi nostaa 63 ikävuodesta alkaen tai työeläkettä täydentävänä lisäeläkkeenä. Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannukset olivat 0,3 (0,3) miljoonaa euroa ja vapaaehtoisen ryhmäeläkevakuutuksen maksut olivat 0,2 (0,2) miljoonaa euroa.

Toimitusjohtajan sopimuksen irtisanomisaika on yhtiön puolelta kuusi kuukautta, jonka aikana toimitusjohtajalla ei ole työntekevelvollisuutta. Irtisanomisajan korvaus on 12 kuukauden palkka. Toimitusjohtajan puolelta irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Toimitusjohtajan sopimuksessa ei ole sovittu erillisestä irtisanomiskorvauksesta.

Muiden yhtiön johtoryhmän jäsenten irtisanomisaika on yhtiön puolelta kuusi kuukautta, jonka aikana johtajalla ei ole työntekevelvollisuutta. Johtoryhmän jäsenen puolelta irtisanomisaika on kolme kuukautta. Irtisanomiskorvaus on lisäksi kuuden 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 2023–2025 liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttö-pääoman muutoksia (FFO) ja asuntokohtaiseen CO2-päästövähennystavoitteeseen vuosille 2023–2025 ja Loan to Value (LTV) -tunnuslukuun.
- ansaintajaksolta 2024–2026 liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttö-pääoman muutoksia (FFO), pitkän aikavälin Investment Grade -luottoluokituksen ja asuntokohtaiseen CO2-päästövähennystavoitteeseen vuosille 2024–2026.

- ansaintajaksolta 2025–2027 liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttö-pääoman muutoksia (FFO), myynteihin ja asuntokohtaiseen CO2- päästövähennystavoitteeseen vuosille 2025–2027.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 614 842 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 13.2.2025 uudesta rajoitetusta osakepalkkio-ohjelmasta (RSP) vuosille 2025–2027. 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. 2025–2027 sitouttamisjakso päättyy vuoden 2027 lopussa ja mahdollinen palkkio maksetaan jakson päättymistä seuraavana vuonna osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Sitouttamisjakson osalta luovutettavien osakkeiden enimmäismäärä on 65 000 brutto-osaketta.

Tilikaudella 2025 avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmän vaikutus Kojamon tulokseen oli 0,0 (0,0) 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 76 434 (63 876) osaketta.

Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvallassaan olevat yhteisöt omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 70 508 (57 532) osaketta.

Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,06 (0,05) prosenttia.

Kojamolla ei ollut vuosina 2024 ja 2025 tavanomaisesta poikkeavia lähipiiriliiketoimia. Vuonna 2024 henkilöstökuluihin sisältyi toimitusjohtajan vaihdoksesta johtuva kertaluonteinen 0,8 miljoonan euron kulu.

7.3 Konsernin tytäryritykset, osakkuusyritykset ja yhteisjärjestelyt

Konsernirakenne 31.12.2025

Kappaletta	Tytäryhtiöt	Osakkuus-yritykset
Kojamo Oyj	9 ¹⁾	2
Alakonsernien emoyhtiöt		
Lumo Kodit Oy	340	32
Lumo Vuokralat Oy	10	3 ²⁾
Lumo Asumisen Palvelut Oy	3	4
Kojamo Palvelut Oy	1	
Yhteensä	363	40

¹⁾ Sisältää alakonsernien emoyhtiöt ja muut esitetyt tytäryhtiöt

²⁾ Osakkuusyrityksistä yksi on ylimmällä Kojamo-konsernitasolla tytäryhtiö

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt		Emoyhtiön omistusosuus, %	Konsernin omistusosuus, %
Kojamo Oyj			
Kojamo Holding Oy	Helsinki	100,00	100,00
Kojamo Palvelut Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumo Kodit Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumo Vuokralat Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 2 Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Hoivakiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 12 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumo Asumisen Palvelut Oy	Helsinki	100,00	100,00
Kotinyt Oy	Helsinki	100,00	100,00

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt		Emoyhtiön omistusosuus, %	Konsernin omistusosuus, %
Lumo Kodit Oy			
As Oy Helsingin Leikosaarenpuisto	Helsinki	98,64	98,64
As Oy Helsingin Mustalahdentie 1	Helsinki	100,00	100,00
As Oy Helsingin Vuopuisto	Helsinki	98,71	98,71

As Oy Kuopion Havuketo	Kuopio	100,00	100,00
As Oy 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 Luoteisirinne 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 Niittykumuntie 12 B	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Niittykumuntie 12 E	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Nöykkiönlaaksontie 7	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piispanristi 2	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 A	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 B	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Reelinkikatu 2	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Runoratsunkatu 11	Espoo	100,00	100,00

Asunto Oy Espoon Saunalahdenkatu 2	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Servinkuja 3	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Soukanrinne	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Suurpelto 44	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Suurpelto 5	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Tietäjäntie 3	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ulappakatu 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Uno Kailaan katu 4	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Uno Kailaan katu 5	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Uno Kailaan katu 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Valakuja 8	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäenkuja 14	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäentie 12 A-B	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäentie 12 C-D	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäentie 12 E	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Ylismäentie 12 F	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Annankatu 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Bahamankatu 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin 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 Karavaaninkuja 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 Katontekijänpolku 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 Kelloilta 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 10	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Lapinmäentie 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Lauttasaarentie 27	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Leikkikuja 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Leonkatu 21	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Liikkalankuja 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Lumo One	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Luotsinkatu 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 Madetojankuja 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 Palmsempolku 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 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 Sentnerikuja 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Strömbergintie 4 E	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Sörnäistenkatu 12	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tankomäenkatu 7	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tankomäenkatu 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tenderinlenkki 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tenderinlenkki 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tilketori 2	Helsinki	96,81	96,81
Asunto Oy Helsingin Tulisuntie 1	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tuulensuunkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Valanportti	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vanha Helsingintie 20	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vanhaistentie 1 d	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Von Daehnin katu 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vuorenpeikontie 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Hilapellontie 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Hyvinkään Astreankatu 27	Hyvinkää	100,00	100,00
Asunto Oy Hyvinkään Merino	Hyvinkää	100,00	100,00
Asunto Oy Hyvinkään Mohair	Hyvinkää	100,00	100,00
Asunto Oy Hyvinkään Värimestarinkaari 3	Hyvinkää	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Aurinkokatu 10	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Hallituskatu 14	Hämeenlinna	100,00	100,00

Asunto Oy Hämeenlinnan 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 Hämeentie 48	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Heinämutka 5	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Honkaharjuntie 14b	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 4	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kelokatu 4	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kerkkäkatu 1	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kerkkäkatu 3	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Kerkkäkatu 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	99,05	99,05
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 Thurmanipuistotie 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 Tapulinkatu 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 Kivivuorenkuja 1	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Kivivuorenkuja 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Konalantie 14	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Kelkkailijantie 4	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Sompatie 7	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Sompatie 9	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Tulliportinkatu 30	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Vuorikatu 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 Korkalonkatu 28	Rovaniemi	100,00	100,00
Asunto Oy Rovaniemen Tukkipartio	Rovaniemi	100,00	100,00
Asunto Oy Salamankulma	Turku	62,99	62,99
Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 4	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 8 A	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Koipitaipaleenkatu 9	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Lentokonetehtaankatu 5	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Meesakatu 2	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Myrskynkatu 4	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Nuolialantie 44	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen 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 Tieteenkatu 3	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Tuomiokirkonkatu 32	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Tutkijankatu 7	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Toppilan Tuulentie 2	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Tuiran Komuntalo	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Ahterikatu 12	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Aurinkorinne	Turku	81,50	81,50
Asunto Oy Turun Hippoksentie 31 G	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Hippoksentie 33 A	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Kotkankatu 2	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Laivurinkatu 4	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Lemminkäisenkatu 17	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Reelinkikatu 7	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Riitasuonkatu 28	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Työnjohtajankatu 1	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Värikinkatu 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	99,26	99,26
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 Neilikkapolku	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorvenkuja 4 ja 6	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorventie 15f	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorventie 25	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Pähkinämettä	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 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 Agricolaankatu 1	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Albertinkatu 40	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 41 c	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 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 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
Lumo Espoon Ylismäentie Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumo Hankeyhtiö 2 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumo Hankeyhtiö 3 Oy	Espoo	100,00	100,00
Lumo Holding 50 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 14 Oy	Helsinki	100,00	100,00
Lumohousing 19 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	Konsernin
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt		omistusosuus, %	omistusosuus, %
Lumo Vuokratalot Oy			
Asunto Oy Espoon Asemakuja 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 25	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 31	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vaakamestarinpolku 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Niemenkatu 5	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Jalohaukantie 1	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Tuiranmaja	Oulu	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Nummenperttu	Hämeenlinna	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vehnäpelto	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vehnäpellon tytär:			
Kiinteistö Oy Viljapelto	Vantaa	55,56	76,67

		Emoyhtiön	Konsernin
Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt		omistusosuus, %	omistusosuus, %
Lumo Asumisen Palvelut Oy			
Kiinteistö Oy Espoon Niittitorpankujan Parkki	Espoo	67,71	67,71
Koy Espoon Ylismäentie 12 Pysäköinti	Espoo	100,00	100,00
Piispanristin Pysäköinti Oy	Espoo	100,00	100,00

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

		Emoyhtiön	Konsernin
Osakkuusyrietykset ja yhteisjärjestelyt		omistusosuus, %	omistusosuus, %
Kojamo Oyj			
Asunto Oy Nilsiä Ski	Nilsiä	28,33	28,33
SV-Asunnot Oy	Helsinki	50,00	50,00
Lumo Asumisen Palvelut Oy			
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
Louhen Pysäköinti Oy	Helsinki	32,00	32,00

Lumo Kodit Oy			
Asunto Oy Espoon Otsonkulma	Espoo	21,73	21,73
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	29,38	29,38
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
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
Ruukunkelijäntien paikoitus Oy	Vantaa	26,24	26,24
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
Lumo Vuokratalot Oy			
Asunto Oy Viljapelto	Vantaa	21,11	76,67
Kiinteistö Oy Keinulaudantie 4	Helsinki	41,62	41,62
Pajalan Parkki Oy	Järvenpää	31,44	44,06

Laatimisperiaatteet

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyritys Kojamo Oyj:n, tytäryritykset, sijoitukset osakkuusyri-tyk-siin 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 välit-tömään tai välilliseen yli 50 prosentin omistusosuuteen tytäryrityksen äänivallasta. Mikäli tosi-asiat tai olosuhteet myöhemmin muuttuvat, Kojamo arvioi uudelleen, onko sillä vielä määräys-valta 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 olen-naiset sisäiset katteet sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöksessä.

Tilikauden tulos sekä laaja tulos kohdistetaan emoyrityksen omistajille, sillä Kojamolla ei ollut määräysvallattomia omistajia tilikaudella 2025 tai 2024.

Osakkuusyri-tykset

Osakkuusyri-tykset 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 osakkuusyri-tyksissä yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen huomattavan vaikutusvallan saamisesta lähtien sen päättymiseen saakka. Konser-nin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyri-tysten tilikauden tuloksista esitetään omalla rivillään tuloslaskelmassa.

Yhteisjärjestelyt

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräys-valta. Yhteinen määräysvalta on järjestelyä koskevan määräysvallan pitämistä yhteisenä sopi-mukseen perustuen, ja se vallitsee vain silloin, kun merkityksellisiä toimintoja koskevat pää-tökset edellyttävät määräysvallan jakavien osapuolten yksimielistä hyväksymistä.

Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai yhteisyri-tytys. Yhteisessä toiminnossa Kojamolla on järjestelyyn liittyviä varoja koskevia oikeuksia ja velkoja koskevia velvoitteita, kun taas yh-teisyri-tytys 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 yhtei-sistä varoista ja veloista. Lisäksi Kojamo kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät tuotonsa ja ku-lunsa, mukaan lukien osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista ja kuluista. Kojamo soveltaa tätä suhteellista yhdistelymenetelmää kaikkiin edellä kuvattuihin yhteisiin toimintoihin Koj-a-mon omistusosuudesta riippumatta. Mikäli suhteellisesti yhdistelyillä yhtiöillä on laajassa tu-loslaskelmassa tai taseessa eriä, jotka kuuluvat vain Kojamolle tai muille omistajille, kyseiset erät on käsitelty tämän mukaisesti myös Kojamon konsernitilinpäätöksessä.

7.4 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

28.1.2026 Kojamo tiedotti vastaanottaneensa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdo-tukset varsinaiselle yhtiökokoukselle. Ehdotukset sisälsivät ehdotuksen hallituksen jäsenten lukumääräksi, hallituksen puheenjohtajaksi ja jäseniksi, ehdotuksen hallituksen puheenjohta-jan, varapuheenjohtajan ja jäsenten palkkioiksi, sekä osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksen työjärjestyksen muuttamisesta.

28.1.2026 Kojamo tiedotti saaneensa omien osakkeiden takaisinosto-ohjelmansa päätök-seen. Yhtiö osti aikavälillä 22. elokuuta 2025 – 27. tammikuuta 2026 takaisin 7 000 000 omaa osakettaan, mikä vastaa noin 2,8 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Takaisinosto-ohjel-

massa tehdyt ostot vähensivät Kojamon omaa pääomaa noin 72,7 miljoonalla eurolla. Takaisinosto-ohjelman seurauksena Kojamo Oyj:lla on suorassa omistuksessa yhteensä 7 000 000 osaketta. Takaisinosto-ohjelman aikana ostetut osakkeet mitätöidään.

10.2.2026 Kojamo tiedotti sopineensa asuntoportfolion hankinnasta ja laskeneensa liikkeesen osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia. Kojamon kokonaan omistama tytäryhtiö Lumo Kodit Oy ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma ovat sopineet kaupasta, jolla Lumo Kodit ostaa Varman omistaman asuntoportfolion. Asuntoportfolio koostuu 60 asuinkiinteis-

töstä, joissa on yhteensä 4 761 asuntoa. Kohteet sijaitsevat pääasiassa pääkaupunkiseudulla. Kojamo on laskenut liikkeeseen Varmalle 24 666 667 osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n mukaista erityistä oikeutta sen 13.3.2025 pidetyn yhtiökokouksen hallitukselle myöntämän valtuutuksen nojalla.

11.2.2026 Kojamo tiedotti päivitetystä strategiasta ja taloudellisista tavoitteista strategiakaudelle 2026—2028. Yhtiö tiedotti myös uuden osinkopolitiikan.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

€	Liite	1–12/2025	1–12/2024
Vuokratuotot		519 190,06	516 944,88
Hallinnon myyntituotot		13 435 284,94	12 231 061,00
Liikevaihto	1	13 954 475,00	12 748 005,88
Liiketoiminnan muut tuotot	2	1 273 344,06	12 439,89
Henkilöstökulut	3	-4 313 656,20	-3 986 427,30
Poistot ja arvonalentumiset	4	-273 648,66	-336 191,79
Liiketoiminnan muut kulut	5	-10 655 584,13	-10 629 960,74
Liikevoitto/tappio		-15 069,93	-2 192 134,06
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista		181 002 513,40	2 400,00
Rahoitustuotot		113 412 721,66	106 048 466,14
Arvonmuutokset pysyvien vastaavien sijoituksista		-5 334 155,02	-
Rahoituskulut		-109 664 213,28	-104 601 545,11
Rahoitustuotot ja -kulut	6	179 416 866,76	1 449 321,03
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		179 401 796,83	-742 813,03
Tilinpäätössiirrot	7	174 751 720,00	-
Tuloverot	8	-35 549 770,93	96 908,84
Tilikauden voitto/tappio		318 603 745,90	-645 904,19

Emoyhtiön tase, FAS

€	Liite	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9		
Muut pitkävaikutteiset menot		426 809,82	439 439,31
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		426 809,82	439 439,31
Aineelliset hyödykkeet	10		
Maa- ja vesialueet		4 478 687,14	4 519 052,14
Koneet ja kalusto		32 550,77	117 588,73
Muut aineelliset hyödykkeet		187 206,12	187 206,12
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		4 698 444,03	4 823 846,99
Sijoitukset	11		
Tytärtyhtiöosakkeet		76 939 788,00	82 273 943,02
Osakkuusyritysosakkeet		176 951,96	176 951,96
Muut osakkeet ja osuudet		594 029,89	594 029,89
Sijoitukset yhteensä		77 710 769,85	83 044 924,87
Pysyvät vastaavat yhteensä		82 836 023,70	88 308 211,17
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	12	3 105 061 510,02	76 714 225,39
Lyhytaikaiset saamiset	13	203 465 744,36	3 085 687 746,05
Rahoitusarvopaperit	14	57 938 835,91	24 894 632,47
Rahat ja pankkisaamiset		167 013 453,19	320 788 755,59
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		3 533 479 543,48	3 508 085 359,50
VASTAAVAA		3 616 315 567,18	3 596 393 570,67

€	Liite	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
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		-73 194 900,15	-11 594 433,64
Tilikauden voitto/tappio		318 603 745,90	-645 904,19
Oma pääoma yhteensä	15	507 093 083,62	249 443 900,04
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	2 813 410 428,99	2 863 801 518,89
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	295 812 054,57	483 148 151,74
Vieras pääoma yhteensä		3 109 222 483,56	3 346 949 670,63
VASTATTAVAA		3 616 315 567,18	3 596 393 570,67

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

€	1–12/2025	1–12/2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	179 401 796,83	-742 813,03
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	273 648,66	336 191,79
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-4 513,40	22 190,00
Rahoitustuotot ja -kulut	-179 416 866,76	-1 449 321,03
Muut oikaisut	-1 350 280,96	-
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-1 096 215,63	-1 833 752,27
Käyttöpääoman muutos:		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-1 140 135,10	-6 750 728,85
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	967 217,88	-399 692,77
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	-1 269 132,85	-8 984 173,89
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-103 915 352,62	-130 221 919,86
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	9 235 116,91	4 840 651,78
Maksetut välittömät verot	1 183 955,21	1 780 302,03
Liiketoiminnan rahavirta	-94 765 413,35	-132 585 139,94
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-158 723,71	-104 394,50
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	1 298 393,66	-
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-5 000 000,00	-50 000 000,00
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	25 000 000,00	-
Hankitut rahoitusarvopaperit	-351 467 156,73	-189 745 393,25
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	318 561 312,18	164 933 208,65
Saadut korot ja osingot investoinneista	287 134 878,20	100 124 916,37
Investointien rahavirta	275 368 703,60	25 208 337,27

€	1–12/2025	1–12/2024
Rahoituksen rahavirta		
Omien osakkeiden takaisinosto	-60 862 310,02	-
Pitkäaikaisten lainojen nostot	650 000 000,00	875 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-981 323 000,00	-435 285 000,00
Lyhytaikaisten lainojen nostot	25 959 399,06	19 783 007,91
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-25 958 812,63	-59 419 584,33
Konsernin sisäisen pankin muutos	57 806 130,94	30 558 330,01
Maksetut konserniavustukset	-	-8 140 000,00
Rahoituksen rahavirta	-334 378 592,65	422 496 753,59
Rahavirtojen muutos	-153 775 302,40	315 119 950,92
Rahavarat kauden alussa	320 788 755,59	5 668 804,67
Rahavarat kauden lopussa	167 013 453,19	320 788 755,59

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 hankintamenuon 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	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 taloudellisena vaikutusajanaan, kuitenkin enintään 10 vuodessa.

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

Rahoitusomaisuuden arvostaminen

Rahoitusomaisuusarvopaperit on arvostettu hankintamenuon tai sitä alemman tilinpäätöspäivän markkinahintaan.

Pakolliset varaukset

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

Eläkemenojen jaksotus

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

Rahoituslaskelman laatimisperiaatteet

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 korkorisikin 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

€	1–12/2025	1–12/2024
Konsernin sisäinen liikevaihto		
Tontin vuokratuotot	377 396,38	376 609,44
Vuokratuotot yhteensä	377 396,38	376 609,44
Keskushallintopalvelut	9 432 621,39	7 562 778,18
IT-vuokratuotot	4 002 663,55	4 668 282,82
Muut myyntituotot yhteensä	13 435 284,94	12 231 061,00
Konsernin sisäinen liikevaihto yhteensä	13 812 681,32	12 607 670,44
Muu liikevaihto		
Tontin vuokratuotot	141 793,68	140 335,44
Muu liikevaihto yhteensä	141 793,68	140 335,44
Liikevaihto yhteensä	13 954 475,00	12 748 005,88

2. Liiketoiminnan muut tuotot

€	1–12/2025	1–12/2024
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	1 258 028,66	-
Perintätoimen tuotot	-	2 939,89
Liiketoiminnan muut tuotot	15 315,40	9 500,00
Yhteensä	1 273 344,06	12 439,89

3. Henkilöstökulut

€	1–12/2025	1–12/2024
Palkat ja palkkiot	-3 623 078,21	-3 339 578,12
Eläkekulut	-622 934,37	-589 132,13
Muut henkilösivukulut	-67 643,62	-57 717,05
Yhteensä	-4 313 656,20	-3 986 427,30

Johdon tulospalkkioiden laskennassa on käytetty 30.12.2025 päätöskurssia.

Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien palkat ja palkkiot

€	1–12/2025	1–12/2024
Jani Nieminen, toimitusjohtaja 7.10.2024 asti	-	-467 961,66
Erik Hjelt, väliaikainen toimitusjohtaja 7.10.2024-1.6.2025	-327 023,92	-106 367,85
Reima Rytsölä, toimitusjohtaja 1.6. 2025 alkaen	-315 211,61	-
Hallituksen ja valiokuntien palkkiot		
Mikael Aro	-85 300,00	-86 225,00
Kari Kauniskangas	-54 550,00	-54 600,00
Anne Koutonen	-53 850,00	-57 050,00
Veronica Lindholm	-47 550,00	-36 850,00
Mikko Mursula	-53 850,00	-57 050,00
Andreas Segal	-51 050,00	-55 650,00
Catharina von Stackelberg-Hammarén	-	-11 800,00
Annica Änas	-51 750,00	-55 650,00
Yhteensä	-1 040 135,53	-989 204,51

	2025	2024
Henkilöstö keskimäärin	16	16

Toimikauden 2025–2026 osalta on hallitukselle ja valiokunnille maksettu palkkioita 399 900,00 euroa, joista tilikaudelle 2025 kohdistuu 397 900,00 euroa. Varsinaisesta yhtiökokouksesta 13.3.2025 alkavalta toimikaudelta maksettavasta vuosipalkkiosta 60 prosenttia maksettiin rahana ja 40 prosenttia osakkeina.

Kojamo Oyj:n toimitusjohtajalla ja johtoryhmällä on kokonaispalkka. Eläkevastuu katetaan eläkevakuutuksella, jossa ryhmäeläkevakuutukseen maksetaan vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansioita vastaava vakuutusmaksu. Toimitusjohtajan toimisuhteen irtisanomisaika

on kuusi kuukautta. Vuonna 2025 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus toimitusjohtajan osalta oli 120 988,11 (95 903,04) euroa ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 94 525,81 (69 871,03) euroa.

Vuonna 2025 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus koko johtoryhmän osalta oli 278 389,37 (240 826,50) euroa ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 201 708,39 (170 044,24) euroa.

4. Suunnitelman mukaiset poistot

€	1–12/2025	1–12/2024
Muut pitkävaikutteiset menot		
Kehittämismenot	-188 610,70	-228 471,36
Muut pitkävaikutteiset menot yhteensä	-188 610,70	-228 471,36
Koneet ja kalusto	-85 037,96	-107 720,43
Yhteensä	-273 648,66	-336 191,79

5. Liiketoiminnan muut kulut

€	1–12/2025	1–12/2024
Kiinteistövero	-166 659,76	-166 103,85
Vuokrat ja vastikkeet	-221 697,59	-279 376,13
Keskushallinto	-10 150 584,36	-10 077 365,48
Liiketoiminnan muut kulut	-116 642,42	-107 115,28
Yhteensä	-10 655 584,13	-10 629 960,74

Tilintarkastuspalkkiot

KPMG Oy Ab

€	1–12/2025	1–12/2024
Tilintarkastuspalkkiot	-205 106,00	-198 699,00
Veroneuvonta	-55 440,00	-14 245,00
Neuvontapalvelut	-71 945,00	-30 063,00
Yhteensä	-332 491,00	-243 007,00

6. Rahoitustuotot ja -kulut

€	1–12/2025	1–12/2024
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	181 000 000,00	-
Muilta	2 513,40	2 400,00
Yhteensä	181 002 513,40	2 400,00
Korkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	105 759 330,05	93 911 577,46
Muilta	6 672 359,11	10 973 626,94
Muut rahoitustuotot	981 032,50	1 163 261,74
Yhteensä	113 412 721,66	106 048 466,14
Osinkotuotot, korko- ja rahoitustuotot yhteensä	294 415 235,06	106 050 866,14
Sijoitusten arvomuutokset		
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-5 334 155,02	-
Yhteensä	-5 334 155,02	-
Korko- ja muut rahoituskulut		
Muille	-109 664 213,28	-104 601 545,11
Yhteensä	-109 664 213,28	-104 601 545,11
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	179 416 866,76	1 449 321,03

7. Tilinpäätössiirrot

€	1–12/2025	1–12/2024
Konserniavustukset, saadut	174 751 720,00	-
Yhteensä	174 751 720,00	-

8. Tuloverot

€	1–12/2025	1–12/2024
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-35 549 770,93	-
Edellisten tilikausien verot	-	96 908,84
Yhteensä	-35 549 770,93	96 908,84

9. Aineettomat hyödykkeet

€	2025		2024	
	Kehittämismenot	Yhteensä	Kehittämismenot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1 186 396,30	1 186 396,30	1 056 208,98	1 056 208,98
Lisäykset	175 981,21	175 981,21	130 187,32	130 187,32
Hankintameno 31.12.	1 362 377,51	1 362 377,51	1 186 396,30	1 186 396,30
Kertyneet poistot 1.1.	-746 956,99	-746 956,99	-518 485,63	-518 485,63
Tilikauden poistot	-188 610,70	-188 610,70	-228 471,36	-228 471,36
Kertyneet poistot 31.12.	-935 567,69	-935 567,69	-746 956,99	-746 956,99
Kirjanpitoarvo 31.12.	426 809,82	426 809,82	439 439,31	439 439,31

10. Aineelliset hyödykkeet

€	2025				2024			
	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muu aineellinen omaisuus	Yhteensä	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muu aineellinen omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	4 519 052,14	1 453 035,14	187 206,12	6 159 293,40	4 520 734,02	1 453 035,14	187 206,12	6 160 975,28
Vähennykset	-40 365,00	-	-	-40 365,00	-	-	-	-
Arvon alentumiset	-	-	-	-	-1 681,88	-	-	-1 681,88
Hankintameno 31.12.	4 478 687,14	1 453 035,14	187 206,12	6 118 928,40	4 519 052,14	1 453 035,14	187 206,12	6 159 293,40
Kertyneet poistot 1.1.	-	-1 335 446,41	-	-1 335 446,41	-	-1 227 725,98	-	-1 227 725,98
Tilikauden poistot	-	-85 037,96	-	-85 037,96	-	-107 720,43	-	-107 720,43
Kertyneet poistot 31.12.	-	-1 420 484,37	-	-1 420 484,37	-	-1 335 446,41	-	-1 335 446,41
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 478 687,14	32 550,77	187 206,12	4 698 444,03	4 519 052,14	117 588,73	187 206,12	4 823 846,99

11. Sijoitukset

€	2025				2024			
	Tytäryhtiö- osakkeet	Osakkuus- yritysosakkeet	Muut Osakkeet ja osuudet	Yhteensä	Tytäryhtiö- osakkeet	Osakkuus- yritysosakkeet	Muut Osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	82 273 943,02	176 951,96	594 029,89	83 044 924,87	82 273 943,02	176 951,96	594 029,89	83 044 924,87
Arvonlennukset	-5 334 155,02	-	-	-5 334 155,02	-	-	-	-
Hankintameno 31.12.	76 939 788,00	176 951,96	594 029,89	77 710 769,85	82 273 943,02	176 951,96	594 029,89	83 044 924,87
Kirjanpitoarvo 31.12.	76 939 788,00	176 951,96	594 029,89	77 710 769,85	82 273 943,02	176 951,96	594 029,89	83 044 924,87

12. Pitkäaikaiset saamiset

€	31.12.2025	31.12.2024
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	3 074 703 938,60	42 999 999,99
Siirtosaamiset	30 357 571,42	33 714 225,40
Yhteensä	3 105 061 510,02	76 714 225,39
Lainojen pitkäaikaisissa saamisissa olevat jaksotettavat kulut	29 969 010,26	33 372 218,84

13. Lyhytaikaiset saamiset

€	31.12.2025	31.12.2024
Myyntisaamiset	9,20	3 198,48
Saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1 826 994,62	1 390 771,10
Lainasaamiset	15 000,00	3 051 718 938,61
Muut saamiset	187 874 561,75	8 102 882,20
Saman konsernin yrityksiltä yhteensä	189 716 556,37	3 061 212 591,91
Lainasaamiset	-	586,43
Muut saamiset	95 985,11	105 104,22
Siirtosaamiset	13 653 193,68	24 366 265,01
Yhteensä	203 465 744,36	3 085 687 746,05
Lainojen lyhytaikaisissa saamisissa olevat jaksotettavat kulut	13 237 180,35	12 188 675,78

14. Rahoitusarvopaperit

€	31.12.2025	31.12.2024
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja rahastot	57 938 835,91	24 894 632,47
Yhteensä	57 938 835,91	24 894 632,47

Rahoitusarvopaperit sisältävät sijoitusrahasto-osuuksia sekä rahamarkkinasijoituksia.

15. Oma pääoma

€	31.12.2025	31.12.2024
Osakepääoma 1.1.	58 025 136,00	58 025 136,00
Osakepääoma 31.12.	58 025 136,00	58 025 136,00
Ylikurssirahasto 1.1.	35 786 180,04	35 786 180,04
Ylikurssirahasto 31.12.	35 786 180,04	35 786 180,04
Muut rahastot 1.1.		
Vararahasto 1.1.	16 920,33	16 920,33
Vararahasto 31.12.	16 920,33	16 920,33
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	167 856 001,50	167 856 001,50
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	167 856 001,50	167 856 001,50
Muut rahastot 31.12.	167 872 921,83	167 872 921,83
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	-12 240 337,83	-11 594 433,64
Osakepalkitseminen	-92 252,30	-
Omien osakkeiden hankinta	-60 862 310,02	-
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.	-73 194 900,15	-11 594 433,64
Tilikauden voitto	318 603 745,90	-645 904,19
Yhteensä	507 093 083,62	249 443 900,04
Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	167 856 001,50	167 856 001,50
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta	-73 194 900,15	-11 594 433,64
Tilikauden voitto	318 603 745,90	-645 904,19
Aktivoidut kehittämismenot	-426 809,82	-439 439,31
Yhteensä	412 838 037,43	155 176 224,36
kpl	31.12.2025	31.12.2024
Emoyhtiön osakkeiden lukumäärä	247 144 399	247 144 399

Tilikauden päättyessä Kojamo Oyj:n hallussa oli omia osakkeita 5 815 000 kappaletta.

16. Pitkäaikainen vieras pääoma

€	31.12.2025	31.12.2024
Lainat rahoituslaitoksilta	1 262 438 998,42	1 513 238 998,42
Joukkovelkakirjalainat	1 550 000 000,00	1 350 000 000,00
Siirtovelat, henkilöstökulujaksotukset	971 430,57	562 520,47
Yhteensä	2 813 410 428,99	2 863 801 518,89

17. Lyhytaikainen vieras pääoma

€	31.12.2025	31.12.2024
Lainat rahoituslaitoksilta, seuraavan tilikauden lyhennykset	800 000,00	800 000,00
Joukkovelkakirjalainat, seuraavan tilikauden lyhennykset	134 992 000,00	415 515 000,00
Ostovelat	702 457,35	473 453,73
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	28 284,01	28 483,18
Muut velat	97 177 310,36	34 350 417,69
Muut velat	398 692,87	330 751,14
Siirtovelat		
Rahoituskulujaksotukset	32 167 990,34	29 775 783,66
Palkat sosiaalikuluihin	1 298 926,80	1 764 245,55
Tuloverot	27 404 492,10	-
Muut siirtovelat	841 900,74	110 016,79
Yhteensä	295 812 054,57	483 148 151,74

18. Johdannaissopimukset

Korkojohdannaissopimukset

€	31.12.2025	31.12.2024
Johdannaissopimusten käyvät arvot		
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-13 788 907,11	-19 897 423,43
Yhteensä	-13 788 907,11	-19 897 423,43
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 269 680 000,00	1 270 280 000,00
Yhteensä	1 269 680 000,00	1 270 280 000,00

Koronvaihtosopimukseen sovelletaan suojauslaskentaa, sillä niiden ehdot vastaavat suojattujen lainasopimusten ehtoja. Koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu tulosvaikutteisesti. Jos johdannaisen kesto on pidempi kuin laina, niin tällöin laina tullaan jatkamaan erittäin suurella todennäköisyydellä.

19. Vakuudet ja vastuusitoumukset

€	31.12.2025	31.12.2024
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Markkinalainat	500 000 000,00	-
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja osakkeita kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	438 998,40	638 998,40
Annetut kiinnitykset	3 925 000,00	4 015 000,00
Annetut takaukset		
Omavelkainen takaus	196 850 691,93	231 413 627,32

20. Muut vastuut

€	31.12.2025	31.12.2024
Autojen leasingvastuut		
Seuraavana tilikautena maksettavat	50 151,76	124 379,76
Myöhemmin maksettavat	33 514,86	95 736,16

21. Muut liitetiedot

31.12.2025 laskennallinen verosaaminen arvomuutoksesta pysyvien vastaavien sijoituksista, jota ei ole merkitty taseeseen oli 1 066 831,00 (0,00) euroa.

22. Lähipiirin liiketapahtumat

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 76 434 (63 876) osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 70 508 (57 532) osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,06 (0,05) prosenttia.

Lähipiiriliiketoimissa toteutuneiden ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja. Kojamolla ei ollut vuonna 2025 ja 2024 tavanomaisesta poikkeavia lähipiiriliiketoimia.

Hallituksen ja toimitusjohtajan lausumat

Vahvistamme, että

- EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti laadittu konsernitilinpäätös ja emoyhtiön Suomessa voimassa olevien tilipäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti laadittu tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan sekä yrityksen että sen konsernitilinpäätökseen sisältyvien yritysten kokonaisuuden varoista, vastuista, taloudellisesta asemasta sekä voitosta tai tappiosta,
- toimintakertomus antaa todenmukaisen kuvan yrityksen ja konsernitilinpäätökseen sisältyvien yritysten kokonaisuuden liiketoiminnan kehitymisestä ja tuloksesta sekä kuvauksen merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä ja muusta yrityksen tilasta.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä helmikuun 11. päivänä 2026

Mikael Aro
hallituksen puheenjohtaja

Mikko Mursula
hallituksen varapuheenjohtaja

Kari Kauniskangas

Anne Koutonen

Veronica Lindholm

Andreas Segal

Annica Änäs

Reima Rytsölä
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Helsingissä helmikuun 11. päivänä 2026

KPMG Oy Ab

Tilintarkastusyhteisö

Petri Kettunen, KHT

Tilintarkastuskertomus

Kojamo Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kojamo Oyj:n (y-tunnus [0116336-2](#)) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2025. 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.

Lausuntonamme 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 lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Olennaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen,

ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 kohdan c alakohdan mukaiset merkitävät olennaisen virheellisyyden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

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

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT

KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 3.1)

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt (7.581 miljoonaa euroa) muodostavat 96 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2025. Arvostamisessa käytettävistä arvioista ja tasearvojen merkittävydestä johtuen sijoituskiinteistöjen arvostaminen on konsernin
- 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 arvonnäilymäärityksen asiantuntijoitamme, jotka

tilintarkastuksessa keskeinen osa-alue.

- Tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta oli 120 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.

ovat testanneet laskelmien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.

- Olemme suorittaneet aineistotarkastustoimenpiteitä sijoituskiinteistöjen myyntien kirjanpitoikäsiittelyyn.
- Olemme haastatelleet konsernin käyttämää ulkopuolista auktorisoitua kiinteistöarvioijaa (AKA) arvioidaksemme konsernin arvonmäärittämisessä 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 vuokra-sopimuskanta, johon liittyy kuukausittain suuri määrä laskutus- ja maksutapahtumia.
- Olemme testanneet vuokratuottojen oikeellisuuteen liittyviä kontrolleja ja suorittaneet aineistotarkastustoimenpiteitä liikevaihdon täydellisyyden ja oikeellisuuden arvioimiseksi.

Korolliset velat ja johdannaisten kirjanpitoikäsiittely (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 4.4, 4.5 ja 4.6)

- Tilikauden 2025 päättyessä konsernin korollisten velkojen määrä oli 3.391 miljoonaa euroa, joka on 43 % konsernitaseen loppusummasta.
- Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia korkojohdannaisinstrumentteja, joiden nimellisarvo oli 1.598 miljoonaa euroa 31.12.2025. Konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Konserni soveltaa suojauslaskentaa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan edellytykset.
- Tarkastustoimenpiteisiimme on sisällynyt rahoitusinstrumenttien kirjaus- ja arvostusperiaatteiden asianmukaisuuden arviointia sekä niiden oikeellisuuteen ja arvostukseen liittyvien kontrollien testausta.
- Testasimme rahoituserien arvostusten ja jaksotusten oikeellisuutta valitsemalla tarkastuksen kohteeksi yksittäisiä tapahtumia aineistotarkastuksin
- Olemme arvioineet konsernin soveltaman suojauslaskennan asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet korollisia velkoja, 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 hyväksyttyjen 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 virheellisyyttä.

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittemme 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 väärinkäyttöön voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettävii 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.
- Suunnittelemme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konserniliinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

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

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

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 7.4.2005 alkaen yhtäjaksoisesti 20 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 noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmu-
kaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttööme saamaamme muu-
hun 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 11. helmikuuta 2026

KPMG OY AB

Tilintarkastusyhteisö

Petri Kettunen
KHT