kojamo

Tilinpäätöstiedote

1.1.–31.12.2022

Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2022

Liikevaihto, nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat, sijoituskiinteistöjen käypä arvo 8,2 miljardia euroa

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Tässä tilinpäätöstiedotteessa esitetyt luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2022. Vuosineljänneksen lukuja ei ole tilintarkastettu.

Kaikki tässä katsauksessa esitetyt yritystä tai sen liiketoimintaa koskevat lausumat perustuvat johdon näkemyksiin ja yleistä makrotaloudellista tai toimialan tilannetta käsittelevät kohdat kolmansien osapuolien informaatioon.

Mikäli tilinpäätöstiedotteen kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Yhteenveto loka–joulukuusta 2022

- Liikevaihto kasvoi 8,3 prosenttia ja oli 107,9 (99,6) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 10,5 prosenttia ja oli 72,4 (65,5) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 67,1 (65,8) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli -748,3 (662,9) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -792,8 (621,6) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Osakekohtainen tulos oli -2,42 (2,15) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 5,5 prosenttia ja oli 40,7 (38,6) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 85,1 (98,7) miljoonaa euroa eli 78,9 (99,1) prosenttia liikevaihdosta.

Yhteenveto tammi–joulukuusta 2022

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

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

Venäjän hyökkäyssodan ja COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamoon

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

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

Konsernin näkymät vuodelle 2023

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2023 edellisestä vuodesta 7–10 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2023 olevan 153–165 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja.

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

Näkymissä on otettu huomioon arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä sekä valmistuvien asuntojen määrästä. Näkymissä ei ole otettu huomioon mahdollisten ostojen ja myyntien vaikutuksia liikevaihtoon eikä kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) eikä vuonna 2024 erääntyvän eurobondin mahdollisen ennenaikaisen rahoittamisen vaikutusta FFO:hon.

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

	10–12/2022	10–12/2021	Muutos %	2022	2021	Muutos %
Liikevaihto, M€	107,9	99,6	8,3	413,3	391,7	5,5
Nettovuokratuotto, M€ *	72,4	65,5	10,5	280,1	262,3	6,8
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	67,1	65,8		67,8	67,0	
Voitto/tappio ennen veroja, M€ *	-748,3	662,9	-212,9	-499,8	1 278,9	-139,1
Käyttökate (EBITDA), M€ *	-732,3	678,5	-207,9	-441,3	1 334,8	-133,1
Käyttökate liikevaihdosta, % *	-678,7	681,1		-106,8	340,8	
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	60,6	57,0	6,3	240,4	228,5	5,2
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	56,2	57,2		58,2	58,3	
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ *	40,7	38,6	5,5	160,7	153,1	5,0
FFO liikevaihdosta, % *	37,8	38,7		38,9	39,1	
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	40,7	38,6	5,5	160,7	153,1	5,0
Sijoituskiinteistöt, M€ [1)]				8 150,2	8 327,5	-2,1
Taloudellinen vuokrausaste, %				92,0	93,9	
Korollinen vieras pääoma, M€ *				3 678,2	3 334,5	10,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *				-9,9	27,0	
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *				-5,7	19,2	
Omavaraisuusaste, % *				45,3	49,0	
Loan to Value (LTV), % * [2)]				43,7	37,7	
EPRA Reinstatement value (NRV), M€				4 825,9	5 447,9	-11,4
Bruttoinvestoinnit, M€ *	85,1	98,7	-13,8	501,6	356,9	40,6
Henkilöstö tilikauden lopussa				304	325	

Osakekohtaiset tunnusluvut, €	10–12/2022	10–12/2021	Muutos %	2022	2021	Muutos %
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) *	0,16	0,16	0,0	0,65	0,62	4,8
Osakekohtainen tulos	-2,42	2,15	-212,6	-1,62	4,14	-139,1
Osakekohtainen EPRA NRV				19,53	22,04	-11,4
Osakekohtainen oma pääoma				15,55	17,25	-9,9
Osinko/osake [3)]				0,39	0,38	2,6

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

[1)] Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

[2)] Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

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

Toimitusjohtajan katsaus

Saavutimme strategian mukaiset tavoitteemme viime vuonna niin kasvun kuin kannattavuuden osalta. Liikevaihto, nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat, ja taloudellinen tilanteemme on pysynyt vahvana. Sijoituskiinteistöjemme arvo laski markkinoilla nousseiden tuottovaateiden vuoksi.

Ennakoimamme mukaisesti pandemialla oli vain tilapäinen vaikutus muuttoliikkeeseen kohti suurimpia kasvukeskuksia. Vuokramarkkinoiden kysyntä parani sen jälkeen, kun pitkään vallinnut koronapandemiasta johtuva epävarmuus alkoi hälvetä ja kaupungistuminen jatkui. Vuokrausasteemme kääntyikin kasvuun vuoden toisella puoliskolla ja oli vuoden viimeisellä neljänneksellä 93 %. Myös vuokralaisten vaihtuvuus laski. Pienemmillä paikkakunnilla vuokrausasteemme on palautunut jo lähes pandemiaa edeltävälle tasolle. Pääkaupunkiseudulla suunta kääntyi positiiviseksi hieman viiveellä.

Investointimme olivat päättyneen vuoden aikana yhtiön historian toiseksi suurimmat, yli 500 miljoonaa euroa. Aloitimme 477 asunnon rakentamisen ja vuoden lopussa rakenteilla oli 1 804 asuntoa. Vuoden aikana valmistui 1 348 asuntoa. Onnistuimme kasvattamaan asuntoportfoliotamme merkittävästi myös, kun ostimme kesällä yhteensä 985 asuntoa.

Uudiskohdeinvestointiemme lisäksi meillä on käynnissä konversiohankkeita, joissa entisiä Metropolian tiloja muunnetaan asunnoiksi. Näistä ensimmäisenä käynnistyivät Uuden ja Vanhan kemian rakennustyöt Helsingin Bulevardilla viime vuoden alussa. Lisäksi Suomen ensimmäinen vuokra-asumiskäytössä oleva pilvenpiirtäjä Lumo One valmistui Helsingin Kalasatamaan kauppakeskus Redin päälle. 120 metriä korkeassa tornitalossa on yhteensä 291 asuntoa 31 kerroksessa ja erittäin monipuoliset yhteistilat mahdollistaen esimerkiksi etätyön, opiskelun tai juhlan huikein näkymin.

Vuoden toisella puoliskolla toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset kuten korkojen voimakas nousu, ennätyksellisen nopeaksi kiihtynyt inflaatio sekä lisääntynyt taloudellinen epävarmuus alkoivat näkyä selvemmin rakentamisen volyymeissa. Näkyvyys heikkeni, ja tämän vuoksi teimmekin päätöksen, että emme toistaiseksi tee uusia investointipäätöksiä. Käynnissä olevat hankkeet ovat kuitenkin edenneet suunnitelmien mukaisesti.

Vahva, hyvin hoidettu tase sekä monipuolinen rahoitusrakenne ovat aina olleet olennainen osa strategiamme toteuttamisessa. Näiden merkitys korostui entisestään rahoitusmarkkinoiden epävarmuuden lisääntyessä viime vuonna. Laskimme alkuvuodesta liikkeeseen toisen vihreän joukkovelkakirjalainan ja tämän lisäksi teimme useita rahoitusjärjestelyitä pankkien kanssa varmistaaksemme hyvän likviditeettiaseman myös jatkossa. Korkea suojausasteemme vähentää nousevien korkojen vaikutusta rahoituskuluihimme.

Laajensimme vuoden 2022 aikana lisäpalvelutarjontaamme asukkaille. Verkkokauppaostosten määrän kasvaessa olemme laajentaneet asukkaiden käytössä olevien pakettiautomaattien verkostoa merkittävästi. Olemme myös tuoneet MyLumo-palveluun useille paikkakunnille uusia paikallisia palvelukumppaneita, jotka tarjoavat muun muassa asennus- ja siivouspalveluita.

Vastuullisuustyömme jatkui vastuullisuusohjelmamme mukaisesti. Energiatehokkuuteen ja päästöjen vähentämiseen tähtäävien toimenpiteiden lisäksi viime vuoden isoja avauksia ovat olleet uuden Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkesi -palvelun ja asukkaille suunnatun hiilijalanjälkitestin lanseeraaminen. Olemme myös osallistuneet valtakunnalliseen Astetta alemmas -kampanjaan ja toteuttaneet mittavan viestintäkampanjan, jolla olemme kannustaneet asukkaitamme sähkönsäästämiseen käytännön neuvojen kautta.

Joulukuussa julkistimme organisaatiouudistuksen, joka astui voimaan vuodenvaihteessa. Perustimme uuden asiakaskokemus-, markkinointi- ja viestintäfunktion, ja tavoitteemme on johtaa asiakaskokemusta ja sen kehittämistä yhtenä kokonaisuutena. Uskon, että yhdistämällä asiakasymmärrys ja asiakaskokemus arjen tekemiseemme yhä syvemmin, samoin kuin omien yhteistyökumppaniemme toimintaan, tulemme luomaan yhä parempaa Lumo-asiakaskokemusta.

Pärjäsimme viime vuonna hyvin haasteellisessa ympäristössä, ja haluankin kiittää työntekijöitämme erinomaisesta työstä. Lämmin kiitos myös kaikille asiakkaille, yhteistyökumppaneille sekä osakkeenomistajille luottamuksesta Kojamoa kohtaan.

Jani Nieminen

toimitusjohtaja

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

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

Liiketoimintaympäristön avainluvut

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

Lähteet: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 12/2022

Valtiovarainministeriön (VM) joulukuussa julkaiseman taloudellisen katsauksen mukaan maailmantalouden näkymät ovat synkät Venäjän hyökkäyssodan ja Euroopan energiakriisin jatkuessa. Yhdysvaltojen inflaatio on hidastunut kesän huippulukemista nopeasti tiukentuneen rahapolitiikan ansiosta. Euroalueen näkymät ovat vaikeat kuluttajien ennätyksellisen heikon luottamuksen takia ja alueen talouskasvun uskotaan hidastuvan. Rahapolitiikan kiristyminen jatkunee lyhyellä tähtäimellä.

Suomen talouskasvu hidastui viime vuonna ja Suomen ennustetaan ajautuvan vuonna 2023 lievään taantumaan. Kuluttajahinnat nousivat viime vuonna nopeimmin vuosikymmeniin. Tänä vuonna hintojen nousu hidastuu, mutta inflaation ennustetaan pysyvän yhä korkealla. Hintojen ja korkojen nousu leikkaa kotitalouksien ostovoimaa ja kulutus vähenee vuonna 2023. Työllisuustilanne säilyy kaikesta huolimatta hyvänä ja kulutuksen uskotaan toipuvan loppuvuonna reaalitulojen kääntyessä nousuun.

Toimialan toimintaympäristö

Toimialan avainluvut

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

* Rullaava 12 kk, marraskuu 2022

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

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

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

Kaupungistumisen vaikutukset

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

[1)] Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

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

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

Uudessa ennusteessa on esitetty neljä kasvun skenaariota. Eri skenaarioissa pääkaupunkiseudun väestön ennustetaan kasvavan 11–22 prosenttia vuosina 2021– 2040. Myös Turku ja Tampere kasvavat kaikissa neljässä skenaariossa yli 10 prosenttia.

Nordean joulukuussa julkaiseman Asuntomarkkinakatsauksen mukaan vuokrakysynnässä on nähtävissä pieniä elpymisen merkkejä ja vuokrailmoitusten määrä on kääntynyt laskuun. Korkojen nousu näkyy myös omistusasujien kuluissa ja omistusasumisen suhteellinen kallistuminen tukee vuokrakysyntää.

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 39 231 (36 897) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 8,2 (8,3) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 97,7 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.12.2022 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 88,1 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla ja 76,1 prosenttia Helsingin seudulla. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

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

Taloudellinen kehitys loka–joulukuussa 2022

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 107,9 (99,6) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista.

Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat positiivisesti vuosina 2021 ja 2022 valmistuneet vuokra-asunnot, kesällä 2022 ostetut kohteet sekä vuokrien ja vuokrausasteen kehitys.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 72,4 (65,5) miljoonaan euroon, mikä vastaa 67,1 (65,8) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu sekä korjauskulujen lasku ja negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu.

Tulos ennen veroja oli -748,3 (662,9) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -792,8 (621,6) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Voitto ennen veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 3,2 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -15,9 (-15,5) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 0,2 (-0,5) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 40,7 (38,6) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikutti katsauskaudella parantunut nettovuokratuotto.

Taloudellinen kehitys tammi–joulukuussa 2022

Liikevaihto

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

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

Tulos ja kannattavuus

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

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

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

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 160,7 (153,1) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikutti erityisesti tilikaudella parantunut nettovuokratuotto.

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

Tase, rahavirta ja rahoitus

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

* Sisältää korkojohdannaiset.

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

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

Tilikauden aikana tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

Kojamo Oyj allekirjoitti maaliskuussa 100 miljoonan euron suuruisen sitovan valmiusluottolimiitin Swedbank AB (publ) kanssa. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on 3 vuotta kahdella yhden vuoden lisäoptiolla. Valmiusluottolimiittisopimuksen marginaali on sidottu Kojamon keskeisiin vastuullisuustavoitteisiin liittyen uudisrakentamisen energiatehokkuuteen sekä kiinteistöportfolion hiilijalanjäljen pienentämiseen. Rahoituslimiittiä tullaan käyttämään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin ja se korvasi Swedbankin kanssa solmitun vuonna 2022 erääntyvän 100 miljoonan euron suuruisen valmiusluottolimiitin.

Kojamo Oyj laski maaliskuussa liikkeeseen 300 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman vihreän joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on 4 vuotta ja se erääntyy 31.3.2026. Lainalle maksetaan kiinteää 2,0 prosentin vuotuista korkoa. Kyseessä on yhtiön toinen vihreä joukkovelkakirjalaina. Joukkovelkakirjalaina laskettiin liikkeeseen Kojamo Oyj:n 16.3.2022 päivätyn 2 500 000 000 euron suuruisen EMTN:n ohjelman esitteen alla.

Kojamo Oyj allekirjoitti lokakuussa OP Yrityspankin kanssa uuden 100 miljoonan euron suuruisen luottosopimuksen. Luottosopimus on vakuudeton ja sen maturiteetti on 6 vuotta. Rahoitus tullaan käyttämään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin.

Kojamo Oyj allekirjoitti joulukuussa Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeen kanssa uuden 50 miljoonan euron suuruisen luottosopimuksen. Lainasopimuksen marginaali on sidottu Kojamon keskeisiin vastuullisuustavoitteisiin liittyen uudisrakentamisen energiatehokkuuteen sekä kiinteistöportfolion hiilijalanjäljen pienentämiseen. Laina on vakuudeton ja sen maturiteetti on 3 vuotta kahdella yhden vuoden lisäoptiolla. Lainalla jälleenrahoitettiin Dansken kanssa keväällä 2023 erääntyvä 50 miljoonan euron suuruinen luottosopimus.

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

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

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

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

[1)] Sisältää vuokralle otettuja tontteja. Nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta johtui pääosin tuottovaatimusten kasvusta.

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

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

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

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

Asuntovuokraus

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

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

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

Asuntovuokrauksen tunnusluvut

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

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

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

vuosineljänneksen taloudellinen vuokrausaste oli 93,0 prosenttia. COVID-19-pandemialla oli oleellinen vaikutus yhtiön taloudelliseen vuokrausasteeseen. Tilikauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 274 (223) asuntoa.

Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 31.12.2022

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

Tietoja kiinteistöportfoliosta 31.12.2022

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muiden vuokrattavien tilojen määrä, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m²	Taloudellinen vuokrausaste, % [3]
Helsingin seutu	24 043	457	5 813,6	237	4 387	90,5
Tampereen seutu	3 899	113	611,7	152	2 974	96,7
Turun seutu	2 047	27	301,5	145	2 703	95,7
Muut	9 242	149	908,9	97	1 836	94,4
Yhteensä	**39 231**	**746**	**7 635,6** [1]	**191**	**3 572**	**92,0**
Muu			514,5 [2]			
Portfolio yhteensä	**39 231**	**746**	**8 150,2**			

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

[2] Käynnissä olevien uudistuotannon, konsernin omistamien tonttien ja tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien sekä käyttöoikeus-omaisuuserien käypä arvo.

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

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit

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

* Ei sisällä vuokralle otettuja tontteja.

Asunnot

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

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

- 23.6.2022 sopimus NREPin hallinnoiman rahaston kanssa 942 vuokra-asunnon ostosta Suomen kasvukeskuksissa.
- 27.6.2022 sopimus 43 vuokra-asunnon ostosta Helsingin Töölöstä.

Kojamo on tilikauden aikana tiedottanut seuraavien kohteiden rakentamisesta:

- 8.2.2022 sopimus Marvea Oy:n kanssa 49 uuden asunnon rakentamisesta Tampereen keskustaan.
- 22.2.2022 sopimus Jatke Länsi-Suomi Oy:n kanssa 84 uuden asunnon rakentamisesta Turun Vasaramäkeen.
- 15.3.2022 sopimus Jatke Toimitilat Oy:n kanssa 77 asunnon rakentamisesta Helsingin Bulevardi 31:een.
- 25.4.2022 sopimus Hausia Oy:n kanssa 178 asunnon rakentamisesta Espoon Finnoon alueelle.
- 27.6.2022 sopimus Varte Oy:n kanssa 98 vuokra-asunnon rakentamisesta Vantaan Pähkinärinteeseen.

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

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

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

Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

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

Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	31.12.2022		31.12.2021	
	M€	1 000 k-m²	M€	1 000 k-m²
Tontit	35,6	59	29,5	52
Tontit ja vanha asuinrakennus	44,4	57	21,6	32
Käyttötarkoituksen muutokset	72,8	68	80,0	78
Yhteensä [1)]	**152,7**	**184**	**131,1**	**162**

[1)] Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	31.12.2022		31.12.2021	
	M€	1 000 k-m²	M€	1 000 k-m²
Uudistuotannon esisopimukset [1)]	48,7		122,9	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa [2)]	8,5	12	20,9	30
Tonttien esisopimukset ja varaukset [2)]	31,0	44	23,8	39

[1)] Sisältäen tontit.

[2)] Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

Strategian edistyminen ja tavoitteet

Strategiset tavoitteet 2020–2023

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

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

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

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 31.12.2022 oli 58 025 136 euroa ja osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa oli 247 144 399.

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

Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus FI4000312251.

Kaupankäynti osakkeella

Kojamon osake on listattu Nasdaq Helsingin päälistalle.

Osakekurssin ja -vaihdon kehitys

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

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

Omat osakkeet

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

Osinko

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

Osakkeenomistajat

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

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

Hallituksen valtuutukset

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

Hallitus valtuutettiin myös päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaan. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 24 714 439, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2023 asti.

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

Hallitus ei ole käyttänyt valtuutuksia.

Liputusilmoitukset

Kojamo vastaanotti vuoden 2022 aikana yhden Arvopaperimarkkinalain 9. luvun 5. pykälän mukaisen liputusilmoituksen.

Ilmoitus on pörssitiedotettu ja se on saatavilla Kojamon internet-sivuilla https://kojamo.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/tiedotteet/.

Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

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

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

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous

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

Hallitus ja tilintarkastajat

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

Hallituksen valiokunnat

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

Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 16.9.2022. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Arve Regland, talousjohtaja, Fredenborg AS; Jouko Pölönen, toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. Lisäksi Kojamon hallituksen puheenjohtaja toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

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

Toimitusjohtaja

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

Johtoryhmä

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

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

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

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

Henkilöstö

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

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

Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

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

Kojamolla on myös käytössä avainhenkilöiden pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategisiin tavoitteisiin. Tilikauden lopussa käynnissä on kolme ansaintajaksoa: 2020–2022, 2021–2023, 2022-2024.

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

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 309 453 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2022 palkitsemisraportista sekä Kojamon verkkosivuilta.

Vastuullisuus

Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strategisista painopisteistä. Vastuullisuus on kiinteä osa Kojamon toimintaa ja yrityskulttuuria, ja osa kaikkien kojamolaisten työtä.

Vastuullisuusohjelmamme

Vastuullisuusohjelmamme 2020-2023 sisältää vastuullisuustyömme painopistealueet tavoitteineen: kestävien kaupunkien rakentaja, paras asiakaskokemus, osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä vastuullinen yrityskansalainen. Vastuullisuusohjelman painopistealueet koostuvat liiketoiminnallemme lisäarvoa tuottavista vastuullisuusteemoista sekä niihin liittyvistä lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteista ja toimenpiteistä, sekä keskeisistä suorituskyvyn mittareista. Vastuullisuusohjelmamme tärkeinä tukipilareina ovat liiketoimintamme pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen, kestävä ja vastuullinen toimintamme sekä vastuullisuuden läpinäkyvä viestintä ja raportointi.

Olemme vastuullisuusohjelmassamme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin sekä kiinteistökantamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.

Vastuullisuusraportoinnin kehittäminen

Olemme jatkaneet panostusta korkeatasoiseen läpinäkyvään vastuullisuustyömme raportointiin. Raportoimme GRI- ja EPRA (European Public Real Estate Association) Sustainability Best Practice Recommendations -viitekehysten mukaisesti. Vuonna 2022 olemme aloittaneet raportoimisen ilmastonmuutokseen liittyvistä riskeistämme TCFD-viitekehyksen avulla.

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

Vastuullisuusraportointimme sai lisäksi tunnustusta eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö EPRA:lta. EPRA palkitsi vastuullisuusraporttimme vuodelta 2022 hopeatason maininnalla jo kolmatta kertaa peräkkäin.

Kestävien kaupunkien rakentaja

Jo vuodesta 2016 lähtien olemme rakentaneet lähes kaikki omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet lähes nollaenergiarakennuksina nZEB-periaatteiden mukaisesti. Tilikauden lopussa Kojamon kaikista vuodesta 2016 lähtien valmistuneista kohteista 84 % on lähes nollaenergiakohteita. Rakenteilla olevista oman tonttivarannon asunnoista, joiden suunnittelu on alkanut ennen vuotta 2021, 88 % oli lähes nollaenergiakohteita. Olemme päivittäneet tavoitettamme vuodesta 2021 lähtien siten, että rakenteilla oleville oman tonttivarannon asunnoille tavoitteena on E-luku ≤ 80. Tällaisia kohteita oli 100 % vuonna 2022 rakenteilla olevista kohteista.

Kojamo on liittynyt Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan (VAETS II) vuosille 2017–2025. Tavoitteenamme on tehostaa energiankulutusta sopimuskaudella 7,5 prosenttia vuoden 2016 tasoon verrattuna. Panostamme kiinteistöportfolioomme kuuluvien rakennusten energiankulutuksen hallintaan ja tekoälypohjainen järjestelmä ohjaa 29 000 omistamamme asunnon sisälämpötilaa. Lisäksi kaikki kiinteistöistämme on liitetty energian- ja vedenkulutuksen etävalvontajärjestelmään, mikä mahdollistaa nopean reagoinnin ja korjaustoimenpiteen esimerkiksi vuototilanteessa. Aloitimme vuonna 2022 seitsemän kohteen saneeraamisen kaukolämmöstä maalämpöön. Neljään näistä kohteista rakennetaan lisäksi lämmön talteenotto. Koko kiinteistökantamme kiinteistösähkö, eli yhteisten tilojen ja piha-alueiden sähkö, on vuonna 2022 tuotettu 100-prosenttisesti hiilineutraaleilla energialähteillä.

Kojamon kaikki omat toimistot ovat WWF Green Office –sertifioituja.

Paras asiakaskokemus

Haluamme tarjota asiakkaillemme parhaan asumisen asiakaskokemuksen. Luomme turvallisia ja viihtyisiä koteja, jotka tarjoavat asiakkaillemme yhteisöllisyyttä, vastuullista asumista sekä elämää helpottavia palveluita. Asiakkaan silmin –toimintamalli on vakiintunut tavaksemme toimia. Aktiivisista asukkaista koostuvia Lumo-tiimejä on vuoden 2022 aikana ollut toiminnassa lähes 400.

Olemme vuoden 2022 aikana jatkaneet panostuksia vastuullisen asumisen palveluvalikoimamme kehittämiseksi. Tarjoamme nyt kaikille Lumo-kotien asukkaille mahdollisuuden yhteiskäyttöautoihin. Kaikista kohteistamme löytyy vuokraan sisältyvä vähintään 50 Mbit/s nettiyhteys. Asukkailla on lisäksi mahdollisuus ostaa DNA:lta lisänopeutta etuhintaan. Lanseerasimme Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkesi -palvelun. Samalla lanseerasimme digitaalisen Hiilijalanjälkitestin, jonka avulla asukkaamme voivat arvioida elämäntapansa kestävyyttä. Testiin osallistuttuaan asukkaat saavat tuloksena räätälöityjä vinkkejä kestävämpään asumiseen ja elämään.

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Varmistamme tulevaisuuden kilpailukyvyn osaamisen kehittämisellä ja sillä, että työntekijäkokemus houkuttelee parhaat tekijät. Teemme jatkuvaa työtä henkilöstömme hyvinvoinnin ja yrityskulttuurin edistämiseksi. Yrityskulttuurimme perustana ovat Kojamon yhteiset arvot: Ilo palvella, Hinku onnistua ja Rohkeus uudistaa.

Katsauskaudella jatkoimme johtamisen kehittämisen teemaa painottaen yrityskulttuurin kautta johtamista ja valmentavaa johtamisotetta. Käynnistimme Innosta ja uudistu -koulutussarjan, joka kannustaa muutoskyvykkyyteen. Koulutuksissa saimme uusia oivalluksia mm. tiedolla johtamisesta, tekoälyn hyödyntämisestä sekä moderneista oppimisen tavoista.

Henkilöstötyytyväisyystutkimuksen kokonaiskeskiarvo hieman laski edellisvuodesta ollen 3,96/5. Kyselyyn vastasi 79 % henkilöstöstämme. Panostukset johtamisen kehittämiseen näkyivät tuloksissa ja esimerkiksi esihenkilötyö sai positiivista palautetta. Kehityskohteeksi nousi sisäinen viestintä, jonka vahvistamiseksi luodaan uusia toimintamalleja vuonna 2023.

Uudet kojamolaiset ovat tyytyväisiä saamaansa perehdytykseen ja työnaloituksen prosesseihin; eNPS oli 75.

Vastuullinen yrityskansalainen

Kojamon arvoihin perustuvat liiketoimintaperiaatteet ovat toimintatapojemme perusta ja koskevat jokaista kojamolaista. Liiketoimintaperiaatteet sisältävät yhtiön toimintatavat ja vaatimukset liittyen vastuulliseen ja lainmukaiseen toimintaan, eturistiriitoihin, harmaan talouden torjuntaan, kilpailevaan toimintaan, henkilöstövastuuseen, lahjontaan ja korruptioon, sponsorointiin, ympäristövastuuseen sekä omaisuuden ja tiedon suojaamiseen.

Hankintamme vastuullisuutta ohjaavat Kojamon liiketoimintaperiaatteet, Tilaajavastuulain noudattaminen sekä Kojamon muut hankintaperiaatteet ja -ohjeistukset. Edellytämme kaikilta kumppaneiltamme ja alihankkijoiltamme lakien ja määräysten noudattamista, liittymistä Vastuu Group Oy:n Luotettava kumppani -palveluun sekä tähän liittyvää raportointia koko sopimuksen voimassaolon ajan. Toimittajien liiketoimintaperiaatteet ovat osana kaikkia uusia kumppanuussopimuksiamme. Edistämme turvallista työkulttuuria ja seuraamme korkean työturvallisuustason varmistamiseksi myös rakennuskohteiden työturvallisuutta työmaiden työolo-suhdemittarin (TR-mittarin) avulla. Tavoitearvomme mittarille on yli 90 vuoden 2022 toteuman ollessa 96.

Korkea tietosuoja on Kojamolla yritysvastuun ytimessä, ja meillä on nollatoleranssi tietosuojarikkomusten suhteen. Meillä on kattavat ja selkeät tietosuojaohjeistukset, joissa on määritetty vastauksia yleisimmin esiin nouseviin kysymyksiin. Tavoitteenamme on, että kaikki kojamolaiset suorittavat vuosittain oppimisympäristön tietosuojakoulutuksen ja saavutimme vuoden 2022 tavoitteemme 99-prosenttisesti.

Vuoden 2022 aikana henkilötietojen käsittelyyn liittyvien sisäisten prosessien ja hallintomallin kehittäminen on sisältänyt muun muassa vastuualueiden kirkastamista, tietosuojaprosessien arvioimista ja selkeyttämistä sekä koko henkilöstön ymmärryksen kasvattamista. Lisäksi tietosuojatyömme täydentyi vuoden aikana uudella aktiviteetilla, kumppani-auditoinnilla.

Vuoden aikana kehitimme asiakasviestintäämme tietosuojaoikeuksista ja tietojen keräämisestä käyttäjäystävällisempään suuntaan. Paransimme ohjeistustemme ymmärrettävyyttä ja nostimme tärkeimmät asiat helposti löydettävinä heti Tietosuoja-sivuston alkuun.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

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

Sodan jatkuminen aiheuttaa epävarmuutta myös tulevina kuukausina, millä voi olla vaikutuksia asunto- ja kiinteistömarkkinoihin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaatimuksiin sekä rakennusliikkeiden toimintaan. Lisäksi talouspakotteilla ja niiden laajuudella voi olla vaikutuksia rakennusmateriaalien saatavuuteen ja hintoihin. Mikäli inflaatio jatkuu korkeana, nousevat kustannukset yleisesti, mikä saattaa vaikuttaa Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon. Rakennuskustannusten nousulla voi olla vaikutusta uusien kehityshankkeiden kannattavuuteen ja tätä kautta hidastaa kehitysinvestointeja.

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

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

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

Hallituksen voitonjakoehdotus

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

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

Tiedotustilaisuus ja webcast

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 15.2.2023 klo 10.00 pääkonttorillaan osoitteessa Mannerheimintie 168A, Helsinki. Tilaisuuden kieli on englanti. Tilaisuuden jälkeen medialla on myös mahdollisuus esittää kysymyksiä suomeksi.

Tilaisuutta voi seurata myös suorana webcast-lähetyksenä. Webcast-lähetys tallennetaan ja se on myöhemmin saatavilla yhtiön verkkosivuilla https://kojamo.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/taloudelliset-raportit/.

Tiedotustilaisuutta voi seurata osoitteessa https://kojamo.videosync.fi/q4-results.

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelimitse. Osallistuminen telekonferenssiin edellyttää rekisteröitymistä oheisen linkin kautta: http://palvelu.flik.fi/teleconference/?id=10010184. Rekisteröidyttyäsi saat puhelinnumeron ja konferenssitunnuksen, joiden avulla telekonferenssiin liitytään.

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 EPRAn suosituksia. Tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRAsta ja EPRAn suosituksista löytyy EPRAn verkkosivuilta osoitteesta www.epra.com.

EPRA-tunnusluvut

	10–12/2022	10–12/2021	2022	2021
EPRA operatiivinen tulos, M€	41,5	38,3	158,2	151,9
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,17	0,16	0,64	0,61
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€			4 825,9	5 447,9
Osakekohtainen EPRA NRV, €			19,53	22,04
EPRA alkunettotuotto (NIY), %			3,7	3,5
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %			3,7	3,5
EPRA vajaakäyttöaste, %			8,0	6,2
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	15,9	12,6	12,5	11,9
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	12,3	9,0	8,6	8,8

EPRA Operatiivinen tulos

M€	10–12/2022	10–12/2021	2022	2021
Tilikauden voitto/tappio IFRS konsernin tuloslaskelmasta	-598,8	530,3	-399,8	1 023,4
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	792,8	-621,6	682,0	-1 105,7
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,0	-0,2	-0,6
(iii) Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-	0,0	-
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappioista syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	-	0,0	0,2	1,1
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-0,2	0,5	-6,8	-3,0
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	-152,4	129,1	-117,2	236,7
EPRA operatiivinen tulos	**41,5**	**38,3**	**158,2**	**151,9**
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	**0,17**	**0,16**	**0,64**	**0,61**

EPRA Nettovarallisuus (NRV)

M€	2022	2021
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 842,7	4 263,3
Laimennettu nettovarallisuus	3 842,7	4 263,3
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	3 842,7	4 263,3
Ei sisälly:		
(v) Laskennallinen vero	872,8	970,3
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-52,6	47,7
Sisältyy:		
(xi) Varainsiirtovero	163,0	166,6
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	**4 825,9**	**5 447,9**
Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NRV), €	19,53	22,04

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

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

EPRA Vajaakäyttöaste

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

EPRA Cost Ratios

M€		10–12/2022	10–12/2021	2022	2021
Sisältyy:					
(i) Hallintokulut		13,4	9,9	43,1	37,3
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		26,8	25,2	103,1	96,9
(i) Korjauskulut		8,6	8,9	30,2	32,4
(ii) Käyttökorvaukset		-3,8	-3,1	-13,8	-11,3
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	-0,1	-0,2	-0,2
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	-0,1	-0,3	-0,3
Ei sisälly:					
(vii) Maanvuokrakulut		-0,1	0,0	0,0	0,0
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-33,9	-32,7	-128,3	-124,6
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	**A**	**11,1**	**8,0**	**33,8**	**30,4**
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-2,5	-2,3	-10,7	-8,0
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	**B**	**8,6**	**5,7**	**23,1**	**22,3**
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokrakuluilla IFRS tuloslaskelmasta		103,7	96,3	398,5	379,6
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-33,9	-32,7	-128,3	-124,6
Bruttovuokratuotto	**C**	**69,9**	**63,6**	**270,3**	**255,1**
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	**A/C**	**15,9**	**12,6**	**12,5**	**11,9**
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	**B/C**	**12,3**	**9,0**	**8,6**	**8,8**

Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	10–12/2022	10–12/2021	1–12/2022	1–12/2021
Liikevaihto		107,9	99,6	413,3	391,7
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-26,8	-25,2	-103,1	-96,9
Korjaukset		-8,6	-8,9	-30,2	-32,4
Nettovuokratuotto		**72,4**	**65,5**	**280,1**	**262,3**
Hallinnon kulut		-13,4	-9,9	-43,1	-37,3
Liiketoiminnan muut tuotot		1,6	1,7	3,8	4,6
Liiketoiminnan muut kulut		0,0	-0,4	-0,3	-0,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		-	-	0,2	0,3
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	-792,8	621,6	-682,0	1 105,7
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-1,2	-1,2
Liikevoitto/-tappio		**-732,6**	**678,2**	**-442,5**	**1 333,7**
Rahoitustuotot		1,3	-0,1	9,6	4,8
Rahoituskulut		-17,2	-15,4	-67,0	-59,7
Rahoitustuotot ja -kulut		**-15,9**	**-15,5**	**-57,4**	**-54,9**
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,1	0,1	0,1	0,1
Voitto/tappio ennen veroja		**-748,3**	**662,9**	**-499,8**	**1 278,9**
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-2,8	-3,5	-17,3	-18,8
Laskennallisten verojen muutos		152,4	-129,1	117,2	-236,7
Tilikauden voitto/tappio		**-598,8**	**530,3**	**-399,8**	**1 023,4**
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		-598,8	530,3	-399,8	1 023,4
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaukset		3,5	8,4	92,4	29,1
Laskennalliset verot edellisistä		-0,7	-1,7	-18,5	-5,8
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		**2,8**	**6,7**	**74,0**	**23,3**
Tilikauden laaja tulos yhteensä		**-596,0**	**537,1**	**-325,8**	**1 046,7**
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		-596,0	537,1	-325,8	1 046,7
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton, €		-2,42	2,15	-1,62	4,14
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		-2,42	2,15	-1,62	4,14
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	247,1	247,1	247,1	247,1

Lyhennetty konsernitase

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

Lyhennetty konsernin rahavirtalaskelma

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

Lyhennetty laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

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

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2021	**58,0**	**35,8**	**-54,2**	**164,4**	**3 105,5**	**3 309,5**	**3 309,5**
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			23,3			23,3	23,3
Tilikauden tulos					1 023,4	1 023,4	1 023,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä			**23,3**		**1 023,4**	**1 046,7**	**1 046,7**
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-1,5	-1,5	-1,5
Osingonjako					-91,4	-91,4	-91,4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					**-92,9**	**-92,9**	**-92,9**
Oman pääoman muutokset yhteensä			23,3		930,5	953,8	953,8
Oma pääoma 31.12.2021	**58,0**	**35,8**	**-31,0**	**164,4**	**4 036,0**	**4 263,3**	**4 263,3**

Lyhennetyt konsernin liitetiedot

Konsernin perustiedot

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

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

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

Lisäksi Kojamon vuonna 2016 liikkeeseen laskema joukkovelkakirjalaina on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla. Yhtiön neljä muuta joukkovelkakirjalainaa on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Yhtiö on valinnut arvopaperimarkkinalain 7 luvun 3 §:n mukaiseksi säännöllisen tiedonantovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi kokouksessaan 15.2.2023. Kojamon tilinpäätös ja hallituksen toimintakertomus sekä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ja palkitsemisraportti vuodelta 2022 julkaistaan pörssitiedotteena 15.2.2023, jolloin kyseiset dokumentit ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.kojamo.fi.

1. Laatimisperiaatteet

Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä, alla kuvattuja poikkeuksia lukuun ottamatta. Tilinpäätöstiedotteen lukuja ei ole tilintarkastettu.

Vuotta 2022 koskevat luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2022. Suluissa olevat luvut viittaavat vuoden 2021 vastaavaan ajanjaksoon ja vertailukaudella tarkoitetaan edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa, ellei toisin ole mainittu.

Tilinpäätöstiedotteen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää Kojamon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän tilinpäätöstiedotteen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt 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 ovat samoja, jotka on esitetty konsernitilinpäätöksessä 2022. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen. COVID-19-pandemialla saattaa olla vaikutuksia asunto- ja rahoitusmarkkinoihin poikkeuksellisella tavalla. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

2. Myyntituotot

Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista

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

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

3. Sijoituskiinteistöt

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

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

[1)] Sisältää vuokralle otettuja tontteja. Nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta johtui pääosin tuottovaatimusten kasvusta.

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

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)

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

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

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

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

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

* 31.12.2022 sisältää kassavirtaperusteisen arvonmäärityksen (DCF) kohteet 7 496,4 M€ sekä muita tuottoarvokohteita 39,0 M€.

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

* Sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin.

Keskimääräiset arvostusparametrit tuottoarvokohteissa

	31.12.2022		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,56	4,92	3,97
Inflaatio-oletus, %	1,8	1,8	1,8
Markkinavuokrat, neliöillä painotettu, €/m²/kk	20,08	15,53	17,97
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m²/kk	6,77	6,52	6,65
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,6	97,2
Vuokrien kasvuoletus, %	2,3	2,0	2,2
Kulujen kasvuoletus, %	2,3	2,3	2,3

	31.12.2021		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,25	4,62	3,67
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöillä painotettu, €/m²/kk	19,40	15,03	17,31
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m²/kk	6,22	6,09	6,16
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,6	97,2
Vuokrien kasvuoletus, %	2,0	1,7	1,9
Kulujen kasvuoletus, %	2,0	2,0	2,0

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyysanalyysi

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

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

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

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

Kojamo käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi

tietoa käypien arvojen määrittämiseksi. Kojamo pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

Sijoituskiinteistö

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

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

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Luovutusvoitot ja -tappiot esitetään 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 määräaikaisia 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 menot, jotka kertyvät rakennushanketta varten nostetuista lainoista tai menot, jotka ovat kohdistettavissa rakennushankkeelle.

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

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

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.

Sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmät

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

Tuottoarvo

Arvonmääritys perustuu 10 vuoden diskontattuihin kassavirtoihin (DCF), jossa kohteen päätearvo lasketaan suoralla pääomituksella vuoden 11. nettotuoton perusteella. Diskonttokorkona käytetään 10 vuoden kassavirran tuottovaatimusta inflaatiolla lisättynä.

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

Valmiina hankitut kiinteistöt arvostetaan ensimmäisessä vuosineljänneksessä hankintamenoon 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.

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

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

Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus:

Kohteen ikä tai aika viimeisen peruskorjauksen valmistumisesta	**Varaus (€/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 luovutushinta on aravarajoituslainsäädännössä rajoitettu eli kohteen luovutushinta ei määräydy vapaasti. Lisäksi kohteiden vuokranmääritys on pääsääntöisesti ns. omakustannusperusteinen eli kohteiden vuokra ei ole vapaasti määriteltävissä.

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

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

Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuuserien hankinta

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

Sijoituskiinteistöjen hankinnoissa sovelletaan IFRS 3:a silloin, kun hankinnan katsotaan muodostavan liiketoimintana käsiteltävän kokonaisuuden. Yleensä yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei vielä muodosta omaa liiketoimintakokonaisuuttaan. Jotta hankinta katsottaisiin liiketoiminnan hankinnaksi, kiinteistön lisäksi kauppaan tulisi sisältyä hankittuja toimintoja ja näitä hoitavia henkilöitä, 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:n liiketoiminnan määritelmää, käsitellään kirjanpidossa omaisuuserän tai -erien hankintana. Tällöin ei kirjata esimerkiksi liikearvoa eikä laskennallisia veroja.

4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	31.12.2022	31.12.2021
Kirjanpitoarvo kauden alussa	28,8	29,8
Lisäykset	0,6	0,6
Vähennykset	-	-0,5
Tilikauden poistot	-1,0	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	**28,4**	**28,8**

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat omassa käytössä olevista omaisuuseristä, joita ovat pääasiassa rakennukset, maa-alueet sekä koneet ja kalusto. Käyttöoikeusomaisuuserä sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset –standardin mukaiset autoleasingsopimukset.

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.12.2022	31.12.2021
Kirjanpitoarvo kauden alussa	0,9	1,0
Lisäykset/vähennykset	0,3	0,4
Tilikauden poistot	-0,4	-0,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	**0,8**	**0,9**

5. Korolliset velat

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

6. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

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

Johdannaissopimusten nimellisarvot

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

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 92,4 (29,1) miljoonaa euroa. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2022–2035. Tilikauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 4,0 (4,7) vuotta.

Sähköjohdannaisilla suojaudutaan sähkön hinnan nousua vastaan ja ne erääntyivät vuonna 2022.

7. Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

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

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

Vuoden 2022 aikana ei ollut siirtoja hierarkiatasojen välillä. Vaihtuvakorkoisten lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo, koska lainojen marginaalit vastaavat uusien lainojen marginaaleja. Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat markkinanoteerauksiin. Muiden kiinteäkorkoisten velkojen käypä arvo perustuu diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

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

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 määrityksessä on käytetty syöttötietoja, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Taso 3 täsmäytyslaskelma

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	31.12.2022	31.12.2021
Kauden alussa	0,7	0,7
Muutos	0,0	0,0
Kauden lopussa	**0,7**	**0,7**

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

8. Osakekohtainen tulos

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

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

9. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

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

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

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

10. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Kojamolla oli Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä yhteensä 0,0 (1,1) miljoonaa euroa tilikauden lopussa. 31.12.2021 omaisuuserä koostui yhdestä erillistontista, joka myytiin 8.6.2022.

Sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon tilinpäätöksessä (käyvän arvon hierarkiataso 3).

11. Venäjän hyökkäyssodan ja COVID-19-pandemian vaikutukset

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

12. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Kojamo julkaisi 16.1.2023 pörssitiedotteen, jossa Kojamo Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta esittää 16.3.2023 kokoontuvalle Kojamo Oyj:n varsinaiselle yhtiökokoukselle, että hallituksen jäseniksi valitaan Mikael Aro hallituksen puheenjohtajaksi ja jäseniksi Kari Kauniskangas, Anne Leskelä, Mikko Mursula, Catharina Stackelberg-Hammarén, Annica Ånäs ja Andreas Segal. Lisäksi yhtiökokoukselle ehdotetaan, että hallituksen jäsenille maksettaisiin vuosipalkkioita seuraavasti: hallituksen puheenjohtajalle 72 500,00 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 43 000,00 euroa, hallituksen jäsenelle 36 000,00 euroa ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 43 000,00 euroa. Vuosipalkkiot ehdotetaan maksettavaksi noin 40 prosenttia Kojamon osakkeina ja loppuosa rahana. Lisäksi ehdotetaan, että hallituksen ja valiokuntien kokouspalkkio on 700 euroa kokoukselta.

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

Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat

	Laskenta-kaava	10–12/2022	10–12/2021	2022	2021
Liikevaihto, M€		107,9	99,6	413,3	391,7
Nettovuokratuotto, M€	1	72,4	65,5	280,1	262,3
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	67,1	65,8	67,8	67,0
Voitto/tappio ennen veroja, M€	3	-748,3	662,9	-499,8	1 278,9
Käyttökate (EBITDA), M€	4	-732,3	678,5	-441,3	1 334,8
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	-678,7	681,1	-106,8	340,8
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	60,6	57,0	240,4	228,5
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	56,2	57,2	58,2	58,3
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	40,7	38,6	160,7	153,1
FFO liikevaihdosta, %	9	37,8	38,7	38,9	39,1
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, €	10	0,16	0,16	0,65	0,62
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	40,7	38,6	160,7	153,1
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	30,9	34,4	138,2	141,1
Sijoituskiinteistöt, M€ [1)]				8 150,2	8 327,5
Taloudellinen vuokrausaste, %	26			92,0	93,9
Korollinen vieras pääoma, M€	13			3 678,2	3 334,5
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14			-9,9	27,0
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15			-5,7	19,2
Omavaraisuusaste, %	16			45,3	49,0
Loan to Value (LTV), % [2)]	17			43,7	37,7
Vapaiden varojen osuus, %	18			87,1	86,3
Korkokate	19			3,8	3,9
Vakavaraisuusaste	20			0,42	0,36
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21			0,09	0,09
Osakekohtainen tulos, €		-2,42	2,15	-1,62	4,14
Osinko/osake, € [3)]				0,39	0,38
Osinko tuloksesta, %	22			-	9,2
Hinta/voitto-suhde (P/E)	23			-	5,1
Efektiivinen osinkotuotto, %	24			2,8	1,8
Osakekohtainen oma pääoma, €				15,55	17,25
Bruttoinvestoinnit, M€	25	85,1	98,7	501,6	356,9
Henkilöstö tilikauden lopussa				304	325

[1)] Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

[2)] Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

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

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Kojamo esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoiset eli tilinpäätösstandardeihin perustumattomat tunnusluvut antavat merkittävää lisätietoa johdolle, rahoittajille, analyytikoille sekä muille tahoille. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

Tunnuslukujen laskentakaavat

ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

1) Nettovuokratuotto = Liikevaihto - Kiinteistöjen ylläpitokulut - Korjaukset

Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.

2) Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.

3) Voitto/tappio ennen veroja = 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.

4) Käyttökate (EBITDA) = Tilikauden voitto/tappio + Poistot ja arvonalentumiset -/+ Rahoitustuotot ja -kulut -/+ Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos

Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoitus-kuluja, veroja ja poistoja.

5) Käyttökate liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Tunnusluku kuvaa käyttökatteen suhdetta liikevaihtoon.

6) Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA) = Tilikauden voitto/tappio + Poistot ja arvonalentumiset -/+ Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot-/+ Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot -/+ Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot -/+ Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon -/+ Rahoitustuotot ja -kulut -/+ Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos

Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita sijoitus-kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.

7) Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökatteen suhdetta liikevaihtoon.

8) Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) = Oikaistu käyttökate - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero +/- Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.

9) FFO liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}}$ x 100

Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.

10) Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$

Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta esittää kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta osuuden yksittäiselle osakkeelle.

11) FFO ilman kertaluonteisia kuluja = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) + Kertaluonteiset kulut

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta ja kertaluonteisia kuluja.

12) Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO) = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) - Ajanmukaistamisinvestoinnit

Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta oikaistuna ajanmukaistamisinvestoinneilla. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan ajanmukaistamisinvestointien, rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.

13) Korollinen vieras pääoma = Lainat, pitkäaikaiset + Lainat, lyhytaikaiset

Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.

14) Oman pääoman tuotto-% (ROE) = $\frac{\text{Tilikauden voitto (vuositasolle laskettuna)}}{\text{Oma pääoma, kauden alun ja lopun keskiarvo}}$ x 100

Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.

15) Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) = $\frac{\text{(Voitto/tappio ennen veroja + Rahoituskulut) (vuositasolle laskettuna)}}{\text{(Varat - Korottomat velat), kauden alun ja lopun keskiarvo}}$ x 100

Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.

16) Omavaraisuusaste, % = $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Varat - Saadut ennakot}}$ x 100

Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.

17) Loan to Value (LTV), % = $\frac{\text{Korollinen vieras pääoma - Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}}$ x 100

Luototusaste (Loan to Value) esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.

18) Vapaiden varojen osuus, % $= \frac{\text{Vakuuksista vapaat varat}}{\text{Varat}} \times 100$

Tunnusluku kuvaa rasitteettomien varojen määrää suhteessa kaikkiin varoihin.

19) Korkokate $= \frac{\text{Oikaistu käyttökate, rullaava 12kk}}{\text{Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk}}$

Käyttökatteen ja nettorahoituskulujen välinen suhde. Tunnusluku kuvaa konsernin velanhoitoon liittyvää kykyä.

20) Vakavaraisuusaste $= \frac{\text{Korolliset velat* - Rahavarat}}{\text{Varat}}$

Vakavaraisuusaste kuvaa nettovelkojen osuutta taseesta.
*Tunnusluvun korollisiin velkoihin sisältyy korollinen vieras pääoma, Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin liittyvät korolliset velat ja yli 90 päivän jälkeen erääntyvät kauppahinnat.

21) Vakuudellisten lainojen osuus taseesta $= \frac{\text{Vakuudellinen korollinen vieras pääoma}}{\text{Varat}}$

Tunnusluku kuvaa vakuudellisten velkojen osuutta taseesta.

22) Osinko tuloksesta, % $= \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$

Osinko tuloksesta mittaa osingon suhdetta tulokseen. Tunnusluku kuvaa, kuinka suuren osuuden tuloksesta konserni jakaa omistajilleen.

23) Hinta/voitto-suhde (P/E) $= \frac{\text{Osakkeen päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$

Hinta/voitto-suhde kuvaa osakkeen kurssin ja osakekohtaisen tuloksen välistä suhdetta
Tunnusluku kuvaa, mikä on osakkeen takaisinmaksuaika päätöskurssilla ja nykyisellä tuloksella.

24) Efektiivinen osinkotuotto, % $= \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakkeen päätöskurssi}} \times 100$

Efektiivinen osinkotuotto kuvaa osakekohtaisen tuloksen ja osakkeen kurssin välistä suhdetta

25) Bruttoinvestoinnit = Hankitut sijoituskiinteistöt + Ajanmukaistamisinvestoinnit + Aktivoidut vieraan pääoman menot

Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää pitäen sisällään ostetut sijoituskiinteistöt, kiinteistökehityksen, ajanmukaistamisinvestoinnit sekä aktivoidut korot.

Muut tunnusluvut

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

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

M€	10–12/2022	10–12/2021	2022	2021
Tilikauden voitto/tappio	-598,8	530,3	-399,8	1 023,4
Poistot ja arvonalentumiset	0,3	0,3	1,2	1,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	-0,2	-0,3
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-	0,0	-
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,0	0,0	-0,3
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	792,8	-621,6	682,0	-1 105,7
Rahoitustuotot	-1,3	0,1	-9,6	-4,8
Rahoituskulut	17,2	15,4	67,0	59,7
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	2,8	3,5	17,3	18,8
Laskennallisten verojen muutos	-152,4	129,1	-117,2	236,7
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	**60,6**	**57,0**	**240,4**	**228,5**
Rahoitustuotot ja -kulut	-15,9	-15,5	-57,4	-54,9
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	-1,2	0,6	-5,3	-3,2
Oikaistut nettorahoituskulut	**-17,1**	**-14,9**	**-62,7**	**-58,1**
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-2,8	-3,5	-17,3	-18,8
Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot	-	0,0	0,2	1,5
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	**40,7**	**38,6**	**160,7**	**153,1**
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	**40,7**	**38,6**	**160,7**	**153,1**
Oma pääoma			3 842,7	4 263,3
Varat			8 482,3	8 716,8
Saadut ennakot			-6,2	-6,6
Omavaraisuusaste, %			**45,3**	**49,0**
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt			7 008,2	7 084,2
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt			142,3	94,2
Lyhytaikaiset varat			238,9	340,5
Vapaat varat yhteensä			**7 389,3**	**7 518,8**
Varat			8 482,3	8 716,8
Vapaiden varojen osuus, %			**87,1**	**86,3**
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk			240,4	228,5
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk			-62,7	-58,1
Korkokate			**3,8**	**3,9**
Korollinen vieras pääoma			3 678,2	3 334,5
Rahavarat			119,4	197,0
Korolliset velat - Rahavarat			**3 558,8**	**3 137,5**
Varat			8 482,3	8 716,8
Vakavaraisuusaste			**0,42**	**0,36**
Vakuudelliset velat			780,7	809,5
Varat			8 482,3	8 716,8
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta			**0,09**	**0,09**