



**Kojamo Oyj:n  
tilinpäätöstiedote  
1.1.–31.12.2018**





Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Tässä tilinpäätöstiedotteessa esitetyt luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2018. Vuosineljännesten 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.

## **KOJAMO OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.–31.12.2018**

### **MENESTYKSEKÄS ENSIMMÄINEN VUOSI LISTATTUNA YHTIÖNÄ**

#### **YHTEENVETO LOKA–JOULUKUUSTA 2018**

- Liikevaihto kasvoi 6,4 prosenttia ja oli 91,2 (85,7) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 6,6 prosenttia ja oli 60,0 (56,3) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 65,8 (65,7) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli 77,7 (61,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 40,0 (25,5) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Tulos per osake oli 0,25 (0,22) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 34,7 (29,1) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 59,4 (173,7) miljoonaa euroa.

#### **YHTEENVETO TAMMI–JOULUKUUSTA 2018**

- Liikevaihto kasvoi 6,5 prosenttia ja oli 358,8 (337,0) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 8,3 prosenttia ja oli 234,0 (216,0) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 65,2 (64,1) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli 277,3 (266,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 127,5 (126,2) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 1,0 (2,5) miljoonaa euroa. Tulos per osake oli 0,93 (0,93) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 116,4 (107,8) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tilikauden päättyessä 5,1 (4,7) miljardia euroa, sisältäen 0,0 (3,7) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste parani ja oli tilikaudella 97,0 (96,7) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 365,2 (367,3) miljoonaa euroa eli 101,8 (109,0) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 9,54 (8,88) euroa ja oman pääoman tuotto oli 10,1 (10,9) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,2 (7,5) prosenttia.



- Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus) kasvoi 5,2 prosenttia ja oli 11,69 (11,11) euroa.
- Rakenteilla oli tilikauden päättyessä 1 064 (1 525) Lumo-asuntoa.
- Hallituksen ehdotus osingoksi: 0,29 euroa osakkeelta.

Kojamon omistuksessa oli tilikauden lopussa 34 713 (34 383) vuokra-asuntoa. Vuoden 2018 aikana hankittiin 1 049 (75) asuntoa, valmistui 1 258 (983) asuntoa, myytiin 1 908 (1 603) asuntoa sekä purettiin tai muuten muutettiin 69 (46) asuntoa.

## KOJAMON NÄKYMÄT 2019

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2019 edellisestä vuodesta 2–7 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2019 olevan 126–141 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja. Uudistuotantoinvestointien ja asuntokannan ostojen ennakoidaan ylittävän 300 miljoonaa euroa.

Näkymissä on otettu huomioon vuonna 2018 toteutuneiden asuntojen myyntien ja ostojen vaikutukset, arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä sekä valmistuvien asuntojen määrä. Näkymät perustuvat yhtiön johdon arvioon liikevaihdon kehityksestä, nettovuokratuotosta, hallintokuluista, rahoituskuluista, maksettavista veroista ja valmistuvasta uudistuotannosta sekä johdon näkemykseen toimintaympäristön kehityksestä.

Näkymät perustuvat myös muuttoliikkeen ylläpitämään vahvaan kysyntään, joka kasvattaa like-for-like -vuokratuottoja. 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/ 2018	10-12/ 2017	Muutos%	2018	2017	Muutos%
Liikevaihto, M€	91,2	85,7	6,4	358,8	337,0	6,5
Nettovuokratuotto, M€ <sup>*)</sup>	60,0	56,3	6,6	234,0	216,0	8,3
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % <sup>*)</sup>	65,8	65,7		65,2	64,1	
Tulos ennen veroja, M€ <sup>*)</sup>	77,7	61,3	26,8	277,3	266,7	4,0
Käyttökate (EBITDA), M€ <sup>*)</sup>	89,9	72,7	23,7	325,1	308,2	5,5
Käyttökate liikevaihdosta, % <sup>*)</sup>	98,6	84,8		90,6	91,5	
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ <sup>*)</sup>	49,7	46,2	7,5	196,5	179,5	9,5
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % <sup>*)</sup>	54,5	54,0		54,8	53,3	
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ <sup>*)</sup>	34,7	29,1	19,3	116,4	107,8	8,0
FFO liikevaihdosta, % <sup>*)</sup>	38,0	33,9		32,4	32,0	
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, € <sup>*) 1)</sup>	0,14	0,13	7,7	0,49	0,47	4,3
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia kuluja, M€ <sup>*)</sup>	34,7	29,1	19,3	117,3	107,8	8,8
Sijoituskiinteistöt, M€ <sup>2)</sup>				5 093,2	4 710,2	8,1
Taloudellinen vuokrausaste, %				97,0	96,7	
Korollinen vieras pääoma, M€ <sup>3) *)</sup>				2 485,5	2 283,0	8,9
Oman pääoman tuotto-% (ROE) <sup>*)</sup>				10,1	10,9	
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) <sup>*)</sup>				7,2	7,5	
Omavaraisuusaste, % <sup>*)</sup>				43,0	41,3	
Loan to Value (LTV), % <sup>3) *)</sup>				45,9	46,0	
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€				2 889,1	2 548,8	13,4
Osakekohtainen EPRA NAV, € <sup>1)</sup>				11,69	11,11	5,2
Bruttoinvestoinnit, M€ <sup>*)</sup>	59,4	173,7	-65,8	365,2	367,3	-0,6
Henkilöstö kauden lopussa				298	316	
Osinko/osake, € <sup>1) 4)</sup>				0,29	0,22	31,8

<sup>\*)</sup> Kojamo julkaisee Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisen selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista tilinpäätöstiedotteen Tunnusluvut-osiossa.

1) Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.

2) Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

3) Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

4) 2018: Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle.

**TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS**

Strategiamme toteuttaminen otti vuoden aikana merkittäviä askeleita eteenpäin. Listautumisemme kesäkuussa Nasdaq Helsingin pörssilistalle oli Pohjoismaiden suurin, ja vahvaa kysyntää kerännyt anti ylimerkittiin. Toteutimme myös merkittäviä rahoitusjärjestelyjä. Laskimme liikkeeseen



maaliskuussa 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, joka listattiin Irlannin pörssin viralliselle listalle. Paransimme vuoden aikana suoritustamme kaikkien taloudellisten tavoitteidemme osalta.

Ensimmäinen vuotemme pörssilistattuna yhtiönä oli menestyksekkäs. Sijoituskiinteistöjemme arvo kasvoi 8 % vuoden aikana, nettovuokratuottomme parani 8 % ja kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta oli 116,4 miljoonaa euroa. Markkinoille valmistuneiden uudiskohteiden lisääntyneestä määrästä huolimatta onnistuimme vuoden aikana kasvattamaan taloudellista vuokrausastetta 97,0 %:iin. Asiakastytyväisyytemme oli hyvällä tasolla NPS:n ollessa 35. Lumo-verkkokaupan kautta tehtyjen sopimusten määrä puolestaan nousi vuoden lopussa jo noin 8 600:aan.

Olemme vuoden aikana kehittäneet onnistuneesti sijoitussalkkuamme, ja sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli vuoden lopussa 5,1 miljardia euroa. Vuoden aikana tapahtuneilla myynneillä ja ostoilla olemme jatkaneet asuntoportfoliomme keskittämistä seitsemään kasvukeskukseen. Vuoden aikana valmistui lisäksi yhteensä 1 258 Lumo-asuntoa.

Vuoden aikana olemme myös panostaneet erityisesti palvelukehitykseen. Marraskuussa laajensimme olemassa olevaa digitaalista palvelutarjontaan, kun esittelimme My Lumo - verkkosovelluksen, jossa Lumo-asukkaat voivat varata ja ostaa palveluita sekä maksaa vuokran myös mobiililaitteella. Jatkossa palveluita on tarkoitus laajentaa myös erilaisiin varaus- ja kotiintointipalveluihin. My Lumo on osa Kojamon innovaatio- ja palvelualustaa, joka tarjoaa asukkaillemme ja kumppaneillemme yhteisen alustan asumisen palveluiden pilotointiin ja kehittämiseen.

Vahvistimme johtoryhmäämme entisestään vuoden lopulla, kun tiedotimme Tiina Kuusiston nimityksestä asiakkuuksista vastaavaksi johtajaksi ja Ville Raition nimityksestä omistamisesta ja sijoittamisesta vastaavaksi johtajaksi. Nimitysten myötä olemme entistä paremmissa asemissa toteuttamaan visiotamme olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.

Haluan kiittää henkilöstöämme sitoutumisesta ja panostuksesta päättyneenä vuonna. Vuosi 2019 on Kojamon 50-vuotisjuhlavuosi, jonka aikana vauhditamme palvelunkehitystä entisestään tavoitellessamme asumisen parasta asiakaskokemusta.

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 ja väestönkasvu.

LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT	2020e	2019e
BKT:n kasvuennuste, %	1,3	1,5
Työttömyys, %	6,7	6,9
Inflaatio, %	1,6	1,4

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 12/2018

Maailmankaupan arvioidaan hidastuvan kaupan esteiden lisääntyessä, minkä ennakoidaan hidastavan viennin kasvua. Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kehityksen arvioidaan jatkuvan nopeana ansiotason nousun kiihtyessä. Inflaation kiihtymisestä huolimatta kotitalouksien kulutuksen arvioidaan kiihtyvän vuonna 2019 edelliseen vuoteen verrattuna.

Valtionvarainministeriön ennusteen mukaan investointien kasvu hidastuu selvästi vuonna 2019. Tämä johtuu erityisesti uusien rakennushankkeiden aloitusmäärien kääntymisestä laskuun. Lisäksi kaupan esteiden lisääntyminen ja maailmantalouden heikentyvät kasvunäkymät vähentävät teollisuuden ja muiden toimialojen investointihalukkuutta.

## Toimialan toimintaympäristö

TOIMIALAN AVAINLUVUT	2019e	2018
Aloitettut asunnot, kpl	39 000	44 000
Myönnetyt rakennusluvut vuositasolla, kpl	n/a	45 000
Rakennuskustannukset, %	2,0	2,5
Asuntojen hinnat koko maassa, muutos %	1,2	1,2
Asuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	2,2–3,5	2,5–3,2
Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	1,8	1,6
Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	2,0–2,8	2,3–2,6

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, Pellervon taloustutkimus

Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ennusteen mukaan erot kasvukeskusten ja muiden alueiden asuntomarkkinoiden hintakehityksessä kasvavat edelleen. Kiihtynyt kaupungistuminen lisää asuntojen kysyntää, mikä nostaa hintoja kasvukeskuksissa. Vielä vuonna 2018 rakentamisessa hätyteltiin ennätystasoa, mikä ylläpitää asuntomarkkinoiden kasvun painopistettä uudiskohteissa. Myönnetyt rakennusluvut ovat kuitenkin jo selvässä laskussa. Entistä useampi päätyy myös omasta halustaan vuokra-asumiseen. Erityisesti suurten kaupunkien kantakaupunkialueilta on asuntojen hintojen noustessa ja lainaehtojen kiristyessä yhä vaikeampaa ostaa asuntoa, jolloin asunnon vuokraaminen saattaa olla kotitaloudelle ainoa vaihtoehto päästä asumaan haluamalleen alueelle.

## Kaupungistumisen vaikutukset

ALUE	Väestön kasvuennuste	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus	
	2018–2028	2010	2017
Pääkaupunkiseutu <sup>1)</sup>	9,8 %	41,9 %	44,5 %
Helsingin seutu <sup>2)</sup>	9,1 %	37,7 %	40,1 %
Jyväskylä	5,9 %	40,2 %	42,9 %
Kuopio	6,1 %	36,5 %	38,9 %
Lahti	3,6 %	37,3 %	39,9 %
Oulu	9,7 %	36,7 %	40,0 %
Tampere	7,4 %	42,2 %	47,2 %
Turku	5,4 %	43,0 %	47,5 %
Muu Suomi	-0,6 %	23,8 %	25,0 %

1) Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

Lähteet: Pellervon taloustutkimus, Tilastokeskus



Kaupungistumisen myötä vuokra-asumisen suosio kasvaa. Pellervon taloustutkimuksen mukaan suomalaisten muuttuvat asumispreferenssit liittyvät tiukasti isoihin trendeihin, kuten kaupungistumiseen, väestön ikääntymiseen ja digitalisaatioon. Kaupungistuminen lisää vuokra-asuntojen kysyntää. Suuriin kasvukeskuksiin muuttaville vuokra-asuminen näyttää yhä useammin helpompana, turvallisena ja joustavana asumisen vaihtoehtona. Moni kaupunkiin muuttava haluaa asua kaupungin sykkeessä palveluiden, harrastusmahdollisuuksien ja vapaa-ajan aktiviteettien lähetyillä. Palveluiden lisääntyvä kysyntä näkyy myös asumispreferensseissä. Asumiseen liittyvät tarpeet voidaan yhä useammin tyydyttää palveluiden eikä omistamisen kautta.

## LIIKETOIMINTA

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna.<sup>1</sup> Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille pääosin Suomen kasvukeskuksissa<sup>2</sup>. Kojamon kiinteistöportfolioon kuului tilikauden lopussa 34 713 (34 383) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 5,1 (4,7) miljardia euroa sisältäen 0,0 (3,7) miljoonan euron arvosta Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 98,3 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.12.2018 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 67,6 prosenttia Helsingin seudulla ja 83,3 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

## SEGMENTTIKOHTAINEN INFORMAATIO

Kojamon liiketoiminta on jaettu kahteen liiketoimintasegmenttiin: Lumo ja VVO. Lumo-segmenttiin kuului 33 484 (31 018) asuntoa ja VVO-segmenttiin 1 229 (3 365) asuntoa 31.12.2018. Lumo-segmentti tarjoaa Kojamon kaupallisia vuokra-asuntopalveluja. Valtaosaan Lumo-segmentin asunnoista ei kohdistu arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä johtuvia rajoituksia. VVO-segmentti tarjoaa Kojamon ei-kaupallisia vuokra-asuntopalveluja. Valtaosaan VVO-segmentin asunnoista kohdistuu arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä kohdistuvia rajoituksia. VVO-liiketoimintaan kuuluvissa yhtiöissä on voitonjakorajoite ja niistä voidaan tulouttaa neljän prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille.

Kojamo luopuu jaosta Lumo- ja VVO-liiketoimintaan vuoden 2019 alusta alkaen VVO-liiketoiminnan pienentymisen johdosta.

## TALOUDELLINEN KEHITYS LOKA–JOULUKUUSSA 2018

### LIKEVAIHTO

Kojamon liikevaihto loka–joulukuussa 2018 kasvoi 91,2 (85,7) miljoonaan euroon.

<sup>1</sup> KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish property market 2018. Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät kuten parkkipaikat. Käypä arvo edustaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, ja se sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

<sup>2</sup> Helsingin, Tampereen, Turun, Kuopion ja Lahden seudut sekä Oulun ja Jyväskylän kaupungit.



Lumo-liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 88,3 (78,3) ja VVO-liiketoiminnan laski 2,9 (7,6) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista.

## TULOS JA KANNATTAVUUS

Nettovuokratuotto oli 60,0 (56,3) miljoonaa euroa eli 65,8 (65,7) prosenttia liikevaihdosta. Lumo-nettovuokratuotto oli 58,3 (53,4) miljoonaa euroa. VVO-nettovuokratuotto oli 1,8 (3,1) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 77,7 (61,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 40,0 (25,5) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,1 (1,0) miljoonaa euroa. Tulos ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 1,8 miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -12,2 (-11,2) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 0,9 miljoonaa euroa vertailukautta suuremmat, koska korollisen vieraan pääoman määrä oli merkittävästi vertailukautta suurempi. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,1 (0,0) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 34,7 (29,1) miljoonaa euroa. Kasvua tukivat valmistuneiden ja ostettujen vuokra-asuntojen lisäksi vahva taloudellinen vuokrausaste, neljännen vuosineljänneksen leuto sää sekä alhaiset toteutuneet korjauskulut.

Finanssivalvonnan 18.6.2018 antaman ohjeistuksen mukaisesti Kojamo-konserni on ryhtynyt soveltamaan IFRIC 21 *Julkiset maksut* -tulkintaa kiinteistöveroihin puolivuositarkastuksissa 2018. Tulkinnan mukaan kiinteistöverot kirjataan tuloslaskemassa kuluiksi niiden määräytymishetkellä, eikä niitä jaksoteta eri vuosineljänneksille. Vertailutiedot on muutettu vastaamaan nykyistä käytäntöä. Kirjauskäytännön muutos ei vaikuta koko tilikauden tulokseen eikä yhtiön antamiin näkyymiin.

## TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMI–JOULUKUUSSA 2018

### LIKEVAIHTO

Kojamon liikevaihto tammi–joulukuussa 2018 kasvoi 358,8 (337,0) miljoonaan euroon. Lumo-liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 347,6 (307,2) ja VVO-liiketoiminnan laski 11,5 (30,4) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista.

Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vuonna 2017 ja tilikaudella valmistuneista vuokra-asunnoista sekä alkuvuonna 2018 ostetuista vuokra-asunnoista. VVO-liiketoiminnan liikevaihto laski, koska segmentin asuntoja siirtyi suunnitelmien mukaisesti Lumo-segmenttiin.





## TULOS JA KANNATTAVUUS

Nettovuokratuotto oli 234,0 (216,0) miljoonaa euroa eli 65,2 (64,1) prosenttia liikevaihdosta. Lumo-nettovuokratuotto oli 227,5 (201,2) miljoonaa euroa. VVO-nettovuokratuotto oli 6,7 (15,4) miljoonaa euroa. Nettovuokratuoton kasvu johtui pääasiassa vuonna 2017 ja tilikaudella valmistuneista vuokra-asunnoista sekä alkuvuonna 2018 ostetuista vuokra-asunnoista. VVO-liiketoiminnan nettovuokratuotto laski, koska segmentin asuntoja siirtyi suunnitelmien mukaisesti Lumo-segmenttiin.

Tulos ennen veroja oli 277,3 (266,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 127,5 (126,2) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 1,0 (2,5) miljoonaa euroa. Tulos ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 9,3 miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -47,1 (-40,5) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,4 (2,7) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 6,7 miljoonaa euroa vertailukautta suuremmat, koska korollisen vieraan pääoman määrä oli merkittävästi vertailukautta suurempi. Tulokseen sisältyy 0,8 miljoonaa euroa kertaluonteisia kuluja, jotka liittyvät listautumiseen sekä osakeannin ja -myynnin järjestelyihin.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 116,4 (107,8) miljoonaa euroa. Kasvua tukivat valmistuneiden ja ostettujen vuokra-asuntojen lisäksi vahva taloudellinen vuokrausaste, toisen vuosipuoliskon leuto sää sekä alhaiset toteutuneet korjauskulut.

## TASE, RAHAVIRTA JA RAHOITUS

	31.12.2018	31.12.2017
Taseen loppusumma, M€	5 485,4	4 943,5
Oma pääoma, M€	2 358,1	2 038,6
Osakekohtainen oma pääoma, €	9,54	8,88
Omavaraisuusaste, %	43,0	41,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	10,1	10,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	7,2	7,5
Korolliset velat, M€	2 485,5	2 283,0
Loan to Value (LTV), %	45,9	46,0
Lainojen keskiporkko, % *)	1,8	2,0
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	5,5	5,6
Rahavarat, M€	150,1	117,8

\*) sisältää korkojohdannaiset

Kojamo listautui kesäkuussa 2018 Nasdaq Helsingin pörssilistalle. Listautumisen yhteydessä järjestetyssä osakeannissa Kojamo laski liikkeeseen 17 665 039 uutta osaketta ja keräsi yhteensä noin 150 miljoonan euron bruttovarat. Osakeanti kasvatti konsernin omaa pääomaa 146,6 miljoonalla eurolla. Osakeanti paransi omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli tilikauden lopussa käytössä 50,0 (52,9) miljoonaa euroa. Lisäksi Kojamolla on 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat tilikauden lopussa käyttämättä.

Kojamo laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan 7.3.2018. Joukkovelkakirjalaina on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Euromääräisen



vakuudettoman joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 7 vuotta ja joukkovelkakirjalaina eräännyy 7.3.2025. Lainalle maksetaan kiinteää 1,625 prosentin vuotuista kuponkikorkoa.

Yhtiön tavoitteena on lisätä joukkovelkakeräilyrahoituksen osuutta ja jatkaa siirtymistä vakuudettomaan rahoitukseen. Kojamon liikkeeseen laskemasta 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainasta käytettiin noin 300 miljoonaa euroa vakuudellisten lainojen takaisinmaksuun.

Kojamo ja Euroopan investointipankki (EIP) allekirjoittivat 7.3.2018 pääomaltaan 95 miljoonan euron vakuudettoman lainasopimuksen. Rahoitus on toinen osa EIP:n 28.11.2016 myöntämästä 170 miljoonan euron pitkäaikaisesta rahoituksesta, joka käytetään lähes nollaenergiatalojen (nZEB) rakentamiseen. Tilikauden lopussa laina oli nostamatta.

## KIINTEISTÖOMAISUUS JA KÄYPÄ ARVO

M€	31.12.2018	31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	4 710,2	4 298,9
Hankitut sijoituskiinteistöt	338,9	338,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	23,7	25,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-109,6	-82,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,6	3,3
Siirrot omaan käyttöön	0,0	0,0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	127,5	126,2
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa*</b>	<b>5 093,2</b>	<b>4 710,2</b>

\* Vuoden 2017 sijoituskiinteistöjen käypään arvoon sisältyy myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 3,7 miljoonaa euroa. 31.12.2018 ei ollut myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli tilikauden lopussa 34 713 (34 383) kappaletta. Asunnoista 33 484 (31 018) kuului Lumo-liiketoimintaan ja 1 229 (3 365) VVO-liiketoimintaan. Tilikauden lopussa Kojamo omisti asuntoja 32 (33) paikkakunnalla. Yhtiön tavoitteena on luopua seitsemän suurimman kasvukeskuksen ulkopuolisista asunnoista.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli tilikauden lopussa noin 211 000 kem<sup>2</sup> (189 000 kem<sup>2</sup>). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli tilikauden päättyessä 239 (123) miljoonaa euroa.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.12.2018. Käyvän arvon määrittelyn keskeiset perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

## ASUNTOVUOKRAUS

Lumo-brändi	31.12.2018	31.12.2017
Asunnot, lkm	33 058	32 152
Keskineliövuokra, €/m <sup>2</sup> /kk	15,69	15,17
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin €/m <sup>2</sup> /kk	15,53	15,03



<b>VVO-brändi</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Asunnot, lkm	1 655	2 231
Keskineliövuokra, €/m <sup>2</sup> /kk	13,81	13,34
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin €/m <sup>2</sup> /kk	13,74	13,30

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 kehittää verkostomainen palvelualue, jonka avulla palveluita voidaan ottaa käyttöön ketterästi yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Kojamon kiinteistöt toimivat alustana, johon uudet palvelut ovat helposti kytkettävissä.

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui tilikaudella vahvana kasvukeskuksissa, ja pitkän aikavälin kysyntää tukeva kaupungistumisen trendi jatkui. Vuosille 2017 ja 2018 kasvanut valmistuvan uudistuotannon volyyymi on hetkellisesti tuonut kysynnän ja tarjonnan välille tasapainoa, tuonut vuokra-asunnon etsijöille paikallisesti vaihtoehtoja sekä lisännyt kilpailua hyvistä asiakkaista. Suurin kysyntä kohdistui tilikaudella yhä vahvasti yksioihin ja kaksioihin.

Tilikauden aikana Lumo-verkkokaupassa tehtyjen sopimusten määrä kasvoi edelleen voimakkaasti. Lumo-verkkokaupassa oli tehty vuoden loppuun mennessä yhteensä jo noin 8 600 vuokrasopimusta. Kaikki vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat vuokrattavissa Lumo-verkkokaupassa, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon.

Kojamo on siirtynyt 15.11.2017 vuokrasopimuskäytännöissään käyttämään erillistä vesimaksua. Aikaisemmin vesimaksu sisältyi vuokraan. Siirtymä uuteen käytäntöön tapahtuu uusien sopimusten myötä. Vesimaksut vuodelta 2018 olivat 3,1 (0,9) miljoonaa euroa.

<b>Asuntovuokrauksen tunnusluvut</b>	<b>1–12/2018</b>	<b>1–12/2017</b>
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,0	96,7
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja, %	28,8	28,6
Like-for-like vuokratuottojen kasvu, % *)	2,4	
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon, %	1,4	1,4

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

Taloudellinen vuokrausaste nousi vuoden aikana. Vuokrausasteen nousua ovat tukeneet onnistunut vuokrauksen prosessien kehittäminen ja Lumo-verkkokaupan kasvu. Tilikauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 85 (204) asuntoa.

## INVESTOINNIT, REALISOINNIT JA KIINTEISTÖKEHITYS

<b>Investoinnit, M€</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Hankitut sijoituskiinteistöt	338,9	338,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	23,7	25,4
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,6	3,3
<b>Yhteensä</b>	<b>365,2</b>	<b>367,3</b>
Korjaukset, M€	35,4	35,6



<b>Asuntoja, lkm</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Asunnot tilikauden alussa	34 383	34 974
Myynnit	-1 908	-1 603
Ostot	1 049	75
Valmistuneet	1 258	983
Purettuja tai käyttötarkoituksen muutoksia	-69	-46
Asunnot tilikauden lopussa	34 713	34 383
Tilikaudella aloitetut	797	972
Rakenteilla 31.12.	1 064	1 525
Hankintasitoumukset, ei rakenteilla	1 444	2 028

Rakenteilla olevien asuntojen määrän lasku johtui ensisijaisesti tilikaudella valmistuneista asunnoista. Rakenteilla olevista asunnoista 850 (1 188) sijaitsee Helsingin seudulla ja 214 (337) Suomen muissa kasvukeskuksissa.

#### Uudistuotannon sitovat hankintasitoumukset

<b>M€</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Rakenteilla oleva uudistuotanto	77,8	99,6
Uudistuotannon esisopimukset	60,3	101,5

OP Ryhmään kuuluvilta kiinteistörahastoilta ostetut 981 asuntoa sijaitsevat Helsingissä, Vantaalla, Turussa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Hämeenlinnassa, Lahdessa, Oulussa ja Naantalissa. Ostettujen asuntojen yhteenlaskettu bruttovuosivuokra on 9,7 miljoonaa euroa. Kaupasta tiedotettiin pörssitiedotteilla 7.2.2018 ja 5.3.2018.

Lumo Kodit Oy osti 68 asuntoa käsittävän kerrostalon Helsingin Sörnäisistä osoitteesta Lintulahdenaukio 6. Myyjänä toimi Henna ja Pertti Niemistön kuvataidesäätiö – ARS FENNICA sr. Kohteen velaton kauppahinta oli 18 miljoonaa euroa ja hankinnan arvioidaan kasvattavan Kojamo-konsernin liikevaihtoa vuositasolla noin miljoonalla eurolla. Kauppa toteutui 28.9.2018.

Tilikauden myynnit ovat osa strategian toteuttamista, jonka mukaisesti Kojamo keskittyy seitsemään suurimpaan kasvukeskukseen. 1 594 vuokra-asuntoa myytiin Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoimalle kiinteistörahastolle, Renger Investment Managementille ja Premico Groupille 15 eri paikkakunnalta. Kauppa saatettiin päätökseen 30.4.2018. Myytävän asuntokannan velaton kauppahinta oli 97 miljoonaa euroa ja se ylitti kohteiden Kojamon tilinpäätöksessä 31.12.2017 olleen käyvän arvon yhteensä noin 5 miljoonalla eurolla. Kauppa lisäsi tilikauden tuloveroja 13,5 miljoonalla eurolla ja vähensi laskennallista verovelkaa 14,3 miljoonalla eurolla.

Kojamon tavoitteena on myydä strategiaan kuulumattomat noin 500 asuntoa seuraavan kahden vuoden aikana.



## STRATEGISET TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTTAMINEN

	31.12.2018	Tavoite 2021
Sijoituskiinteistöjen arvo, mrd. €	5,1	6,0
Asuntojen lukumäärä	34 713	n. 38 000
Omavaraisuusaste, %	43,0	>40
Loan to Value (LTV), %	45,9	<50
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)/ Liikevaihto, %	32,4	>32
Nettosuositteluindeksi	35	40

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 31.12.2018 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.

Kojamo laski listautumisen yhteydessä liikkeeseen yhteensä 17 665 039 uutta osaketta, mikä vastasi noin 7,1 prosenttia yhtiön ulkona olevien osakkeiden määrästä listautumisannin ja -myynnin jälkeen. Osakkeen lopullinen merkintähinta listautumisannissa ja -myynnissä oli 8,50 euroa osakkeelta ja henkilöstöannissa 7,65 euroa osakkeelta. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus FI4000312251.

### Kaupankäynti osakkeella

Kaupankäynti Kojamon osakkeella alkoi Nasdaq Helsingin pre-listalla 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin pörssilistalla 19.6.2018.

Osakekurssi ja -vaihto <sup>*)</sup>	15.6.–31.12.2018
Alin kurssi, €	8,11
Ylin kurssi, €	9,75
Keskikurssi, €	8,65
Päätöskurssi, €	8,11
Osakekannan markkina-arvo, M€, 31.12.2018	2 003,1
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	68,1
Vaihto koko osakekannasta, %	27,6
Vaihdettuja osakkeita, M€	589,8

\*) Sisältäen listautumisantiin liittyvän osakemyynnin.



Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla, kuten Cboe BXE:ssä, Cboe APA:ssa ja Positissa. 15.6.–31.12.2018 aikaan Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 19 miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 22 prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: Fidessa, 15.1.2019).

### **Omat osakkeet**

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

### **Osinko**

Yhtiökokous 15.3.2018 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa osinkoa tilikaudelta 2017 kuusi euroa kahdeksankymmentä senttiä A-osakkeelta eli yhteensä 50 337 408,00 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 132 103 905,59 euroa.

### **Osakkeenomistajat**

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli tilikauden lopussa 3 179 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli tilikauden lopussa 24,1 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat tilikauden lopussa yhteensä 68,3 prosenttia Kojamon osakkeista.

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

### **Hallituksen valtuutukset**

Kojamon hallituksella on valtuutus päättää yhdestä tai useammasta osakeannista tai erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 pykälässä. Osakeanti ja erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien antia voidaan käyttää enintään 1 480 512 osakkeen antiin yhtiössä tai enintään 600 978 yhtiön hallussa olevien osakkeiden luovuttamiseen. Valtuutuksen nojalla hallitus voi poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta (suunnattu osakeanti).

Hallituksella on myös voimassa oleva valtuutus päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Hankittavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 18 163 555 osaketta, ei kuitenkaan yhteensä enempää kuin 7 prosenttia kaikista osakkeista osakkeiden hankintahetken tilanteen mukaan laskettuna. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla ja hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaa tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa.

### **Liputusilmoitukset**

Kojamo vastaanotti 21.6.2018 arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Stichting PGGM Depositary -nimiseltä yhtiöltä. Stichting PGGM Depositaryn omistusosuus Kojamon osakkeista ylitti 5 prosentin rajan 15.6.2018 tehdyillä osakekaupoilla. Ilmoituksen mukaan PGGM Vermogensbeheer B.V. on PGGM Listed Real Estate Fundin, hollantilaisen ”fund for joint account”, rahastonhoitaja. Koko rahaston omaisuuden omistaa Stichting PGGM Depositary, joten osakkeenomistaja on siten Stichting PGGM Depositary. Tehdyn kaupan jälkeen Stichting PGGM Depositaryn omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 15 000 000 osaketta, mikä vastaa 6,07 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä.



## Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Kojamon johdon liiketoimet vuodelta 2018 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne on luettavissa Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/ajankohtaista/>.

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvalta-yhteisönsä eivät vuoden lopussa omistaneet yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä.

Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvalta-yhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 96 666 osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,04 prosenttia.

## HALLINTO

### Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 15.3.2018 vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilivuodelta 2017 sekä valitsi hallituksen jäsenet ja päätti heidän palkkioistaan. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista tai erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 pykälässä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta <https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/vuoden-2018-yhtiokokoukset/>.

### Ylimääräinen yhtiökokous

Kojamon ylimääräinen yhtiökokous 25.5.2018 päätti valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään enintään 30 000 000 uuden osakkeen suunnatusta annista, valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta, muutti yhtiöjärjestystä, päätti hallituksen jäsenten lukumäärän, valitsi uusia hallituksen jäseniä ja päätti hallituksen jäsenten uudet vuosipalkkiot.

Ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta

<https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/vuoden-2018-yhtiokokoukset/>.

### Hallitus ja tilintarkastajat

Kojamon hallituksen jäsenet ovat Riku Aalto (puheenjohtaja), Mikko Mursula (varapuheenjohtaja), Matti Harjuniemi, Anne Leskelä, Minna Metsälä, Reima Rytsölä ja Jan-Erik Saarinen. 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 Mikko Mursula (puheenjohtaja), Matti Harjuniemi, Anne Leskelä ja Jan-Erik Saarinen. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Riku Aalto (puheenjohtaja), Minna Metsälä ja Reima Rytsölä.

### Nimitystoimikunta

Kojamo Oyj:n nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 11.9.2018. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Jouko Pölönen, toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Risto Murto,





toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Timo Korpijärvi, sijoituspäällikkö, Teollisuusliitto ry.

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**

Kojamon johtoryhmässä tapahtui tilikauden aikana muutoksia.

Kojamo tiedotti 16.4.2018 pörssitiedotteella, että asiakkuusjohtaja Juha Heino jättää yhtiön. Vastuu asiakkuustoiminnosta siirtyi välittömästi toimitusjohtaja Jani Niemiselle.

Kojamo tiedotti 4.12.2018 pörssitiedotteella, että Tiina Kuusisto (KTM) nimitettiin Kojamo Oyj:n asiakkuuksista vastaavaksi liiketoimintajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi ja Ville Raitio (KTM, CFA) Kojamo Oyj:n omistuksista ja sijoituksista vastaavaksi liiketoimintajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Muutoksen myötä kiinteistökehitysjohtaja Kim Jolkkonen ja investointijohtaja Mikko Suominen jäivät pois johtoryhmästä. Uudet johtoryhmän jäsenet aloittivat 7.1.2019.

Johtoryhmän muodostivat tilikauden lopussa toimitusjohtaja Jani Nieminen, talousjohtaja Erik Hjelt, markkinointi- ja viestintäjohtaja Irene Kantor sekä kehitysjohtaja Teemu Suila.

## **HENKILÖSTÖ**

Tilikauden lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 298 (316) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 274 (284) ja määräaikaisessa 24 (32). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 319 (310). Keskimääräinen palveluksessa oloaika oli 10,0 (10,0) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2018 oli 19,1 (17,2) prosenttia. Kesätyöntekijöitä palkattiin vuonna 2018 yhteensä 50.

Kojamossa toteutettiin vuonna 2018 Kojamo Leaders –kehitysohjelma, johon osallistui 20 avainhenkilöä yrityksen eri toiminnoista. Kehitysohjelman tavoite oli vahvistaa strategian mukaista johtamista ja vahvistaa näin Kojamon strategian toteutumista.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 16,8 (15,3) miljoonaa euroa.

### **Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä**

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

Kojamolla on myös käytössä johdon pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategisiin tavoitteisiin. Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi





maksimipalkkio 377 830 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana.

## VASTUULLISUUS

Yritysvastuu on kiinteä osa Kojamon toimintaa ja yrityskulttuuria. Kojamo painottaa erityisesti vastuutaan asiakkaitaan kohtaan, veloitteitaan rakennuttajana sekä selkeää viestintää osakkeenomistajilleen yhtiön yritys- ja yhteiskuntavastuun prosesseista. Kojamo toimii avoimesti ja eettisesti sekä vaatii vastuullisuutta myös kumppaneiltaan.

Kojamo on sitoutunut kehittämään uusia ja moderneja rakennusratkaisuja, asumisen palveluita ja ekologisia innovaatioita, jotka liittyvät energiatehokkaisiin asuntoratkaisuihin. Kojamon kaikki omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet ovat lähes nollaenergiarakennuksia FInZEB-konseptien ja -ohjeiden mukaisesti. Lisäksi Kojamo painottaa kiinteistöportfolionsa kuuluvien rakennusten energiankulutuksen hallintaa.

Kojamo on mukana useissa yritysvastuuohjelmissa. Vuonna 2016 päättyneen Kiinteistöalan Energiatehokkuussopimuksen alaisen Vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelman (VAETS) tavoitteiden saavuttamisen jälkeen Kojamo liittyi Vuokratalojen energiatehokkuussopimukseen (VAETS II): Kojamon energiasäästötavoite ajanjaksolla 2017–2025 on vähentää energiankulutusta 7,5 prosenttia vuoden 2015 tasolta. Lisäksi Kojamo on ainoa suomalainen kiinteistöyhtiö Climate Leadership Coalitionissa.

Kojamon käytössä olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Kaikkien toimittajaverkoston kuuluvien yritysten tilaajavastuutietoja valvotaan jatkuvasti tilaajavastuu.fi-verkkosivuston Luotettava kumppani -palvelun kautta. Kojamon vuonna 2018 veronluonteiset maksut olivat noin 106 miljoonaa euroa.

Kojamo ja kaukolämmön ohjauksen tekoälyratkaisuja toimittava Leanheat Oy solmivat lokakuussa sopimuksen, jonka mukaan Leanheatin tekoälypohjainen IoT-ratkaisu ohjaa noin 26 000 Kojamon omistaman asunnon sisälämpötilaa. Sopimus kattaa 80 prosenttia Lumo- ja VVO-vuokra-asuntoja tarjoavan Kojamon omistamasta asuntokannasta.

Lumo-kotien asukkailla on mahdollisuus ekotehokkaaseen autoiluun. Yhteiskäyttöautot ovat kaikkien Lumo-kotien asukkaiden varattavissa.

Joulukuussa Kojamo tiedotti allekirjoittaneensa Suomen WWF:n kanssa sopimuksen neljän Lumo-kotikeskuksen liittämiseksi Green Office -ympäristöohjelmaan. Kojamolla on jo viisi Green Office –sertifioitua toimistoa Suomessa ja uuden sopimuksen myötä loputkin toimistot tulevat osaksi Green Office -verkostoa.

Kojamon sponsorointi- ja stipendiyhteistyöohjelma tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia yksilö- ja joukkueurheilussa. Yksilöstipendien tavoitteena on kannustaa harrastuksessaan eteenpäin 12–20-vuotiaita nuoria. Etusijalla ovat Lumo- ja VVO-kodeissa asuvat. Sponsoriurheilijoina olivat vuonna 2018 Anna Haataja (suunnistus), Riikka Honkanen (alppihiihto), Joonas Kangas (ski slopestyle), Henry Manni (pyörätuolikelaus), Oskari Mörö (yleisurheilu), Nooralotta Neziri (yleisurheilu) ja Emmi Parkkisenniemi (lumilautailu). Yhteensä stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien 300.

Vuoden 2018 joukkuesponsorointikohde oli Helsingin taitoluisteluklubi ry:n kolme SM-sarjan muodostelmaluistelujoukkuetta Helsinki Rockettes, Team Fintastic ja Finettes sekä viisi Akatemia-ryhmää.



## LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Kojamon lähiajan riskeissä ja epävarmuustekijöissä ei tapahtunut merkittäviä muutoksia tilikauden aikana.

Kojamo arvioi, että kuluvan tilikauden riskit ja epävarmuustekijät liittyvät ennen kaikkea Suomen talouden kehitykseen. Talouden kehitys heijastuu asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Kojamon tulokseen ja kassavirtaan.

Suomen talouden kehitys voi aiheuttaa asuntojen hintojen vaihtelua, mikä saattaa vaikuttaa konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

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

Rahoitusmarkkinoiden häiriöt voivat heikentää rahoituksen saatavuutta ja vaikuttaa myös rahoituksen kustannuksiin. Tämä saattaa vaikuttaa Kojamon kasvun rahoittamiseen.

Tarkempi kuvaus riskeistä ja epävarmuustekijöistä on esitetty vuoden 2018 tilinpäätöksessä.

## HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Kojamo Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2018 on 396 982 112,49 euroa, josta tilikauden voitto on 114 878 205,40 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan 0,29 euroa osakkeelta eli yhteensä 71 671 875,71 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 325 310 236,78 euroa.

Helsingissä helmikuun 14. päivänä 2019

Kojamo Oyj  
Hallitus

### Lisätiedot:

Maija Hongas, sijoittajasuhdepäällikkö, Kojamo Oyj, +358 20 508 3004  
Erik Hjelt, talousjohtaja, Kojamo Oyj, puh. 020 508 3225

## TIEDOTUSTILAISUUS JA WEBCAST

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 14.2.2019 klo 10.00 pääkonttorillaan osoitteessa Mannerheimintie 168A, Helsinki. Tilaisuuden kieli on englanti. Tilaisuuden jälkeen medially 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/2018-financial-statement>

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelimitse soittamalla numeroon:

FI: 09 8171 0310

SE: +46 8566 42651

UK: +44 3333 000 804

US: +1 6319 131 422

Puhelimitse tilaisuuteen osallistuvia pyydetään antamaan seuraava PIN-koodi: 50708981#

**EPRA:n tunnusluvut**

	10-12/2018	10-12/2017	2018	2017
EPRA operatiivinen tulos, M€	34,5	29,5	130,3	117,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,14	0,13	0,54	0,51
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€			2 889,1	2 548,8
Osakekohtainen EPRA NAV, €			11,69	11,11
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV), M€			2 375,2	2 016,8
Osakekohtainen EPRA NNNAV, €			9,61	8,79
EPRA Net Initial Yield (NIY), %			5,0	5,2
EPRA 'topped-up' NIY, %			5,0	5,2
EPRA vajaakäyttöaste, %			3,0	3,3
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	15,9	17,7	15,2	16,5
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	14,6	16,0	13,6	14,6

M€	10-12/2018	10-12/2017	2018	2017
Tilikauden tulos IFRS konsernin tuloslaskelmasta	63,0	50,9	221,8	212,9
(i) Voitto/ tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-40,0	-25,5	-127,5	-126,2
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,1	-1,0	-1,0	-1,6
(iii) Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,1	0,0	-0,1	0,0
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,3	0,6	15,4	9,4
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	0,1	0,0	0,4	-2,7
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	11,3	4,4	21,4	25,1
<b>EPRA Operatiivinen tulos</b>	<b>34,5</b>	<b>29,5</b>	<b>130,3</b>	<b>117,0</b>
<b>Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €</b>	<b>0,14</b>	<b>0,13</b>	<b>0,54</b>	<b>0,51</b>

M€	2018	2017
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 358,1	2 038,6
(iv) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	42,5	42,0
(v.a) Sijoituskiinteistöjen laskennallinen vero	488,4	468,2
<b>EPRA Nettovarallisuus (NAV)</b>	<b>2 889,1</b>	<b>2 548,8</b>
<b>Osakekohtainen EPRA NAV, €</b>	<b>11,69</b>	<b>11,11</b>

M€	2018	2017
EPRA NAV	2 889,1	2 548,8
(i) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-42,5	-42,0
(ii) Lainojen käypäarvo <sup>1)</sup>	17,0	-21,8
(iii) Laskennallinen vero	-488,4	-468,2
<b>EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV)</b>	<b>2 375,2</b>	<b>2 016,8</b>
1) Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus.		
<b>Osakekohtainen EPRA NNNAV, €</b>	<b>9,61</b>	<b>8,79</b>



M€		2018	2017
Sijoituskiinteistöt		5 093,2	4 710,2
Vaihto-omaisuus		0,4	0,6
Kehityshankkeet		-248,6	-350,8
<b>Valmis kiinteistökanta</b>		<b>4 845,0</b>	<b>4 359,9</b>
Arvioidut ostajan kulut		96,9	87,2
<b>Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo</b>	<b>B</b>	<b>4 941,9</b>	<b>4 447,1</b>
Annualisoitu vuokratuotto		375,6	354,7
Kiinteistöjen kulut		-127,4	-124,2
<b>Annualisoitu nettovuokratuotto</b>	<b>A</b>	<b>248,2</b>	<b>230,5</b>
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-
<b>Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto</b>	<b>C</b>	<b>248,2</b>	<b>230,5</b>
<b>EPRA Net Initial Yield (NIY), %</b>	<b>A/B</b>	<b>5,0</b>	<b>5,2</b>
<b>EPRA 'topped-up' NIY, %</b>	<b>C/B</b>	<b>5,0</b>	<b>5,2</b>

M€		2018	2017
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	10,6	11,1
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	352,3	336,2
<b>EPRA Vajaakäyttöaste, %</b>	<b>A/B</b>	<b>3,0</b>	<b>3,3</b>

M€		10-12/2018	10-12/2017	2018	2017
Sisältyy:					
(i) Hallintokulut		10,3	10,5	38,6	37,2
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		21,9	21,2	89,5	85,4
(i) Korjauskulut		9,3	8,2	35,4	35,6
(ii) Käyttökorvaukset		-1,3	-0,4	-3,8	-1,6
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	0,0	0,0	0,0
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		0,0	-0,1	-0,2	-0,2
Ei sisälly:					
(vii) Maanvuokrakulut		-0,9	-0,8	-3,4	-3,1
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-29,9	-28,7	-120,9	-118,0
<b>EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)</b>	<b>A</b>	<b>9,4</b>	<b>9,9</b>	<b>35,1</b>	<b>35,2</b>
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-0,7	-1,0	-3,8	-4,0
<b>EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)</b>	<b>B</b>	<b>8,6</b>	<b>8,9</b>	<b>31,4</b>	<b>31,2</b>
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokrakuluilla IFRS tuloslaskelmasta		88,9	84,4	351,5	332,0
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-29,9	-28,7	-120,9	-118,0
<b>Bruttovuokratuotto</b>	<b>C</b>	<b>59,1</b>	<b>55,7</b>	<b>230,5</b>	<b>214,0</b>
<b>EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %</b>	<b>A/C</b>	<b>15,9</b>	<b>17,7</b>	<b>15,2</b>	<b>16,5</b>
<b>EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %</b>	<b>B/C</b>	<b>14,6</b>	<b>16,0</b>	<b>13,6</b>	<b>14,6</b>

**LYHENNETTY KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA**

M€	Liite	10-12/2018	10-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
<b>Liikevaihto</b>		<b>91,2</b>	<b>85,7</b>	<b>358,8</b>	<b>337,0</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-21,9	-21,2	-89,5	-85,4
Korjaukset		-9,3	-8,2	-35,4	-35,6
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>60,0</b>	<b>56,3</b>	<b>234,0</b>	<b>216,0</b>
Hallinnon kulut		-10,3	-10,5	-38,6	-37,2
Liiketoiminnan muut tuotot		0,7	0,7	2,1	2,0
Liiketoiminnan muut kulut		-0,7	-0,3	-1,0	-1,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		0,1	1,0	1,0	2,5
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,1	0,0	0,1	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	40,0	25,5	127,5	126,2
Poistot ja arvonalentumiset		-0,2	-0,3	-0,8	-1,1
<b>Liikevoitto</b>		<b>89,7</b>	<b>72,4</b>	<b>324,2</b>	<b>307,0</b>
Rahoitustuotot		0,2	1,1	3,2	5,0
Rahoituskulut		-12,4	-12,3	-50,3	-45,5
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		<b>-12,2</b>	<b>-11,2</b>	<b>-47,1</b>	<b>-40,5</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,2	0,1	0,2	0,1
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>77,7</b>	<b>61,3</b>	<b>277,3</b>	<b>266,7</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-3,4	-5,9	-34,1	-28,6
Laskennallisten verojen muutos		-11,3	-4,4	-21,4	-25,1
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>63,0</b>	<b>50,9</b>	<b>221,8</b>	<b>212,9</b>
<b>Tilikauden voiton jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille		63,0	50,9	221,8	212,9
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta</b>					
<b>laskettu osakekohtainen tulos</b>					
Laimentamaton, €		0,25	0,22	0,93	0,93
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		0,25	0,22	0,93	0,93
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	9	247,1	229,5	239,2	229,5
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>					
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaukset		-11,2	3,1	0,5	20,4
Myytävissä olevat rahoitusvarat			0,0		0,2
Laskennalliset verot edellisistä		2,2	-0,6	-0,1	-4,1
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>		<b>-8,9</b>	<b>2,5</b>	<b>0,4</b>	<b>16,5</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>54,0</b>	<b>53,4</b>	<b>222,2</b>	<b>229,4</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille		54,0	53,4	222,2	229,4

**LYHENNETTY KONSERNITASE**

<b>M€</b>	<b>Liite</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineettomat hyödykkeet		0,2	0,4
Sijoituskiinteistöt	3	5 093,2	4 706,5
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	30,5	31,0
Osuudet osakkuusyrityksistä		2,2	1,7
Rahoitusvarat	7	0,6	0,5
Pitkäaikaiset saamiset		5,3	5,3
Johdannaissopimukset	6, 7	1,5	6,5
Laskennalliset verosaamiset		10,8	10,9
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>5 144,3</b>	<b>4 762,7</b>
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	11	0,0	3,7
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus		0,4	0,6
Johdannaissopimukset	6, 7	0,7	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		9,3	0,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset		8,3	8,8
Rahoitusvarat	7	172,3	49,3
Rahavarat		150,1	117,8
<b>Lyhytaikaiset varat</b>		<b>341,1</b>	<b>177,0</b>
<b>VARAT</b>		<b>5 485,4</b>	<b>4 943,5</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pää- oma</b>			
Osakepääoma		58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-23,9	-23,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	17,9
Kertyneet voittovarot		2 123,7	1 950,6
<b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>		<b>2 358,1</b>	<b>2 038,6</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>2 358,1</b>	<b>2 038,6</b>
<b>VELAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	5, 7	2 391,7	2 109,8
Laskennalliset verovelat		499,0	478,3
Johdannaissopimukset	6, 7	44,6	48,3
Varaukset		0,6	0,8
Muut pitkäaikaiset velat		14,0	14,8
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>2 949,9</b>	<b>2 652,0</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>			
Lainat	5, 7	93,9	173,2
Johdannaissopimukset	6, 7	0,1	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		13,5	9,1
Ostovelat ja muut velat		69,9	70,4
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>177,3</b>	<b>252,9</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>3 127,2</b>	<b>2 904,9</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>		<b>5 485,4</b>	<b>4 943,5</b>

**KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA**

<b>M€</b>	<b>1-12/2018</b>	<b>1-12/2017</b>
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Tilikauden tulos	221,8	212,9
Oikaisut	-22,8	-33,5
Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-1,6	-0,8
Vaihto-omaisuuden muutos	0,2	0,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-1,6	0,1
Maksetut korot	-40,5	-39,7
Saadut korot	0,8	0,6
Muut rahoituserät	-5,3	-7,4
Maksetut verot	-38,5	-22,1
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>112,4</b>	<b>110,4</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-366,6	-341,9
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin	-0,3	-0,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,2	-0,8
Sijoituskiinteistöjen myynnit	110,9	84,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	0,0	
Rahoitusvarojen hankinnat	-304,0	-322,5
Rahoitusvarojen luovutustulot	180,5	322,8
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-0,2	-1,8
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,2	1,3
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,2	0,3
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-379,4</b>	<b>-258,5</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Osakeanti	150,0	
Osakeannin omaan pääomaan kirjatut erät	-4,3	
Pitkäaikaisten lainojen nostot	500,0	686,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-292,9	-434,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	338,8	267,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-342,0	-355,9
Maksetut osingot	-50,3	-50,3
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>299,3</b>	<b>113,9</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>32,3</b>	<b>-34,2</b>
<b>Rahavarat kauden alussa</b>	<b>117,8</b>	<b>152,0</b>
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>150,1</b>	<b>117,8</b>





## LYHENNETTY LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

M€	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2018</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-23,7</b>	<b>17,9</b>	<b>1 950,6</b>	<b>2 038,6</b>	<b>2 038,6</b>
Laadintaperiaatteen muutos			-0,5		0,3	-0,2	-0,2
<b>Oikaistu oma pääoma 1.1.2018</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-24,3</b>	<b>17,9</b>	<b>1 950,9</b>	<b>2 038,3</b>	<b>2 038,3</b>
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			0,4			0,4	0,4
Tilikauden tulos					221,8	221,8	221,8
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>			<b>0,4</b>		<b>221,8</b>	<b>222,2</b>	<b>222,2</b>
Liiketoimet omistajien kanssa							
Listautumisanti				150,0		150,0	150,0
Listautumisannin kulut				-4,3		-4,3	-4,3
Listautumisannin verovaikutus				0,9		0,9	0,9
Henkilöstöantiin liittyvä alennus					0,2	0,2	0,2
Osakepalkitseminen					1,2	1,2	1,2
Osingonjako					-50,3	-50,3	-50,3
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>				<b>146,6</b>	<b>-49,0</b>	<b>97,6</b>	<b>97,6</b>
Oman pääoman muutokset yhteensä			-0,1	146,6	173,1	319,6	319,6
<b>Oma pääoma 31.12.2018</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-23,9</b>	<b>164,4</b>	<b>2 123,7</b>	<b>2 358,1</b>	<b>2 358,1</b>

M€	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2017</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-40,2</b>	<b>17,9</b>	<b>1 788,0</b>	<b>1 859,5</b>	<b>1 859,5</b>
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			16,3			16,3	16,3
Myytavissä olevat rahavarat			0,1			0,1	0,1
Tilikauden tulos					212,9	212,9	212,9
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>			<b>16,5</b>		<b>212,9</b>	<b>229,4</b>	<b>229,4</b>
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-50,3	-50,3	-50,3
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>					<b>-50,3</b>	<b>-50,3</b>	<b>-50,3</b>
Oman pääoman muutokset yhteensä			16,5		162,6	179,1	179,1
<b>Oma pääoma 31.12.2017</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-23,7</b>	<b>17,9</b>	<b>1 950,6</b>	<b>2 038,6</b>	<b>2 038,6</b>



## 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. Kojamo omistaa 31.12.2018 34 713 vuokra-asuntoa eri puolilla maata. Lumo-asuntoja on yhteensä 33 484 ja VVO-asuntoja 1 229.

Konsernin emoyhtiö Kojamo Oyj on suomalainen yhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168, 00300 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt vuoden 2018 tilinpäätöksen 14.2.2019. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa internet-osoitteesta [www.kojamo.fi](http://www.kojamo.fi) tai emoyrityksen pääkonttorista.

Kaupankäynti Kojamon osakkeilla alkoi Nasdaq Helsingin pre-listalla 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 kaksi muuta joukkovelkakirjalainaa on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Yhtiö on valinnut arvopaperimarkkinalain 7 luvun 3 §:n mukaisesti säännöllisen tiedonantovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi kokouksessaan 14.2.2019. Kojamon tilinpäätös ja hallituksen toimintakertomus sekä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ja palkka- ja palkkioselvitys vuodelta 2018 julkaistaan pörssitiedotteena 14.2.2019, jolloin kyseiset dokumentit ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla osoitteessa [www.kojamo.fi](http://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 lukuunottamatta. Tilinpäätöstiedotteen lukuja ei ole tilintarkastettu.

Vuotta 2018 koskevat luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2018. Suluissa olevat luvut viittaavat vuoden 2017 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 kuluja määriin. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa tilinpäätöksen 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 Kojamo varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana ovat samoja, jotka on esitetty konsernitilinpäätöksessä 2018. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen.

Kojamo on ottanut IFRS 15 *Myyntituotot* asiakassopimuksista käyttöön 1.1.2018. Liiketoiminnan luonteesta johtuen standardimuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Kojamon



konsernitilinpäätökseen, sillä Kojamon myyntituotot koostuvat vuokrasopimuksiin perustuvista vuokratuotoista. Liitetiedossa 2. *Segmentti-informaatio* on esitetty erittely asiakassopimusten myyntituotoista.

IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardi korvaa aiemman IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* -standardin. IFRS 9:ään sisältyy uudistettu ohjeistus rahoitusinstrumenttien luokittelusta ja arvostamisesta. Tämä kattaa myös uuden, odotettuja luottotappioita koskevan kirjanpitokäsittelyn mallin, jota sovelletaan rahoitusvaroista kirjattavien arvonalentumisten määrittämiseen. Kojamo ryhtyi soveltamaan IFRS 9 –standardia 1.1.2018 alkaen eikä sitä sovelleta takautuvasti.

Kyseisiä laatimisperiaatteiden muutoksia on kuvattu tarkemmin liitetiedossa 12.

Kojamon tilikauden kiinteistöverojen kirjaamisessa on siirrytty soveltamaan IFRIC 21 *Julkiset maksut* -tulkintaa. Tulkinnan mukaan kiinteistöverot kirjataan tuloslaskemassa kuluiksi niiden määräytymishetkellä, eikä niitä jaksoteta eri vuosineljänneksille. Vertailutiedot on muutettu vastaamaan nykyistä käytäntöä. Muutos ei vaikuta koko tilikauden tulokseen eikä yhtiön antamiin näkyymiin.

Kojamo Oyj:n palkitsemisjärjestelmä on muutettu listautumisen yhteydessä osakepohjaiseksi. Ansaintakriteerit pysyvät samoina kuin entisessä palkitsemisjärjestelmässä. Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 377 830 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana.



## 2. SEGMENTTI-INFORMAATIO

M€	Lumo 1-12/2018	VVO 1-12/2018	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2018
Vuokratuotot	343,3	11,4	0,1	354,8
Muut kiinteistöjen tuotot	4,0	0,1	-0,1	4,0
Sisäinen liikevaihto	0,2	0,0	-0,2	
<b>Liikevaihto</b>	<b>347,6</b>	<b>11,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>358,8</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-86,3	-3,2	0,0	-89,5
Korjaukset	-33,8	-1,6		-35,4
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>227,5</b>	<b>6,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>234,0</b>
Hallinnon kulut	-37,4	-1,4	0,2	-38,6
Liiketoiminnan muut tuotot	2,0	0,0		2,1
Liiketoiminnan muut kulut	-1,0	0,0		-1,0
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	2,0		-0,9	1,0
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,1			0,1
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	127,5			127,5
Poistot ja arvonalentumiset	-0,8			-0,8
<b>Liikevoitto</b>	<b>319,8</b>	<b>5,4</b>	<b>-0,9</b>	<b>324,2</b>
Rahoitustuotot				3,2
Rahoituskulut				-50,3
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				<b>-47,1</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,2
<b>Voitto ennen veroja</b>				<b>277,3</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-34,1
Laskennallisten verojen muutos				-21,4
<b>Tilikauden voitto</b>				<b>221,8</b>
<b>Investoinnit</b>	<b>364,4</b>	<b>0,8</b>		<b>365,2</b>
Sijoituskiinteistöt	5 037,7	55,6	0,0	5 093,2
Osuudet osakkuusyrityksistä	2,2			2,2
Rahavarat	149,9	0,2		150,1
Muut varat	246,0	12,1	-18,2	239,9
<b>Varat yhteensä</b>	<b>5 435,7</b>	<b>67,9</b>	<b>-18,2</b>	<b>5 485,4</b>
Korolliset velat	2 464,0	39,2	-17,7	2 485,5
Muut velat	635,4	6,5	-0,2	641,7
<b>Velat yhteensä</b>	<b>3 099,4</b>	<b>45,7</b>	<b>-17,9</b>	<b>3 127,2</b>



M€	Lumo 1-12/2017	VVO 1-12/2017	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2017
Vuokratuotot	304,8	30,0	0,3	335,1
Muut kiinteistöjen tuotot	1,9	0,2	-0,3	1,9
Sisäinen liikevaihto	0,5	0,1	-0,6	0,0
<b>Liikevaihto</b>	<b>307,2</b>	<b>30,4</b>	<b>-0,6</b>	<b>337,0</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-77,3	-8,1	0,1	-85,4
Korjaukset	-28,7	-6,9		-35,6
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>201,2</b>	<b>15,4</b>	<b>-0,6</b>	<b>216,0</b>
Hallinnon kulut	-34,1	-3,7	0,6	-37,2
Liiketoiminnan muut tuotot	1,9	0,1		2,0
Liiketoiminnan muut kulut	-1,3	0,0		-1,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	2,5			2,5
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0			0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	126,2		0,0	126,2
Poistot ja arvonalentumiset	-1,1			-1,1
<b>Liikevoitto</b>	<b>295,2</b>	<b>11,8</b>	<b>0,0</b>	<b>307,0</b>
Rahoitustuotot				5,0
Rahoituskulut				-45,5
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				<b>-40,5</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,1
<b>Voitto ennen veroja</b>				<b>266,7</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-28,6
Laskennallisten verojen muutos				-25,1
<b>Tilikauden voitto</b>				<b>212,9</b>
<b>Investoinnit</b>	<b>367,0</b>	<b>0,3</b>		<b>367,3</b>
Sijoituskiinteistöt	4 580,7	124,9	0,9	4 706,5
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,7			1,7
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	3,7			3,7
Rahavarat	44,6	73,2		117,8
Muut varat	204,7	13,5	-104,5	113,8
<b>Varat yhteensä</b>	<b>4 835,5</b>	<b>211,6</b>	<b>-103,6</b>	<b>4 943,5</b>
Korolliset velat	2 237,7	148,7	-103,4	2 283,0
Muut velat	607,5	14,6	-0,2	621,9
<b>Velat yhteensä</b>	<b>2 845,1</b>	<b>163,4</b>	<b>-103,6</b>	<b>2 904,9</b>

**Segmenttikohtainen erittely asiakassopimuksien myyntituotoista:**

M€	Lumo 1-12/2018	VVO 1-12/2018	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2018
Vuokratuotot	343,5	11,4	-0,1	354,8
Vesimaksut	3,1	0,0		3,1
Saunamaksut	0,7	0,0		0,7
<b>Yhteensä</b>	<b>347,2</b>	<b>11,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>358,6</b>

  

M€	Lumo 1-12/2017	VVO 1-12/2017	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2017
Vuokratuotot	305,3	30,1	-0,3	335,1
Vesimaksut	0,9	0,0		0,9
Saunamaksut	0,6	0,1		0,7
<b>Yhteensä</b>	<b>306,8</b>	<b>30,2</b>	<b>-0,3</b>	<b>336,7</b>

**3. SIOITUSKIINTEISTÖT**

M€	31.12.2018	31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	4 710,2	4 298,9
Hankitut sijoituskiinteistöt <sup>)</sup>	338,9	338,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	23,7	25,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-109,6	-82,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,6	3,3
Siirrot omaan käyttöön	0,0	0,0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	127,5	126,2
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa <sup>**) </sup></b>	<b>5 093,2</b>	<b>4 710,2</b>

<sup>)</sup> Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

<sup>\*\*)</sup> Sisältää 31.12.2017 Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokiteltuja sijoituskiinteistöjä 3,7 M€.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos koostuu investoinneista, markkinahintojen ja laskentaparametrien muutoksista sekä joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainsäädännöllisiä käyttö- ja luovutusrajoituksia. Käyttö- ja luovutusrajoitukset kohdistuvat pääasiassa tasearvokohteisiin ja käyttörajoitukset tuottoarvokohteisiin. 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 arvostusperiaatteet

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon, ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa.

Kojamon määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat kauppaa-arvoon, tuottoarvoon tai hankintamenoon.

## Kauppaa-arvo

Kauppaa-arvoon arvostetaan kohteet, jotka ovat vapaasti myytävissä. Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Markkinalähteenä käytetään Kiinteistövälitysalan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kauppaa-arvoon tehdään tarvittaessa oikaisu kohteen kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

### Kauppaa-arvomenetelmällä arvostettavien kiinteistöjen kauppaa-arvoista tehtävät vähennykset ja lisäykset

Vuokratalovähennys	-5 %
Yhtiömuotovähennys	-4 %
Rakennukseen ja sijaintiin kohdistuva muuttuja	-30% - +25%
Huoneistojen kuntoon ja rakenteisiin kohdistuva muuttuja	-20% - +10%
Realisointitapavähennys (kasvukeskusten ulkopuoliset kohteet)	-30% - 0%
Julkisivu- ja LVIS-korjaukset (suunnitteilla -% / äskettäin tehty +%)	-15% - +8%

## Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokra-käyttövelvoitteita ja jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla. Tuottoarvossa huomioidaan lisäksi tulevien korjausten vaikutus sekä mahdollisten korkotukien nykyarvo.

## Hankintameno (tasearvo)

Rakenteilla olevien kohteiden, pitkän korkotuen kohteiden ja arava-kohteiden hankintameno arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Arava-kohteet ja pitkän korkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää kertyneillä poistoilla vähennettynä.

### Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusluokittain

M€	31.12.2018	31.12.2017
Kauppaa-arvo	4 384,7	3 787,1
Tuottoarvo	293,4	395,3
Tasearvo	415,1	527,8
<b>Yhteensä</b>	<b>5 093,2</b>	<b>4 710,2</b>

**Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusluokittain**

<b>Asuntojen lukumäärä</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Kauppa-arvo	28 169	26 467
Tuottoarvo	2 857	3 788
Tasearvo	3 687	4 128
<b>Yhteensä</b>	<b>34 713</b>	<b>34 383</b>

**Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi**

<b>Muutos %</b>	<b>-10 %</b>	<b>-5 %</b>	<b>31.12.2018 0 %</b>	<b>5 %</b>	<b>10 %</b>
<b>Kauppa-arvokohteet, M€</b>					
Kauppahintojen muutos	-438,5	-219,2		219,2	438,5
<b>Tuottoarvokohteet, M€</b>					
Tuottovaatimus	32,0	15,2		-13,7	-26,2
Vuokratuotot	-49,8	-24,9		24,9	49,8
Hoitokulut	19,0	9,5		-9,5	-19,0
<b>Tuottoarvokohteiden taloudellinen vuokrausaste (muutos prosenttiyksikköä)</b>	<b>-2 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>0 %</b>	<b>1 %</b>	<b>2 %</b>
Vuokratuotot, M€	-0,8	-0,4		0,4	0,8

**Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi**

<b>Muutos %</b>	<b>-10 %</b>	<b>-5 %</b>	<b>31.12.2017 0 %</b>	<b>5 %</b>	<b>10 %</b>
<b>Kauppa-arvokohteet, M€</b>					
Kauppahintojen muutos	-378,7	-189,4		189,4	378,7
<b>Tuottoarvokohteet, M€</b>					
Tuottovaatimus	43,7	20,7		-18,7	-35,7
Vuokratuotot	-66,9	-33,5		33,5	66,9
Hoitokulut	25,2	12,6		-12,6	-25,2
<b>Tuottoarvokohteiden taloudellinen vuokrausaste (muutos prosenttiyksikköä)</b>	<b>-2 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>0 %</b>	<b>1 %</b>	<b>2 %</b>
Vuokratuotot, M€	-0,8	-0,4		0,4	0,8

Kaikki Kojamon sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkia-tasolle 3 sisällytetään erät, joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuus-erää koskevia syöttötietoja jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

Vuoden 2018 tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvien asuinhuoneistojen 2 857 (3 788) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 6,1 (6,1) prosenttia ja liikehuoneistojen 414 (423) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 9,3 (9,4) prosenttia.

**4. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET**

<b>M€</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Kirjanpitoarvo kauden alussa	31,0	31,0
Lisäykset	0,2	0,7
Vähennykset		0,0
Tilikauden poistot	-0,7	-0,7
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>30,5</b>	<b>31,0</b>





Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat omassa käytössä olevista omaisuuseristä, joita ovat pääasiassa rakennukset, maa-alueet sekä koneet ja kalusto.

## 5. KOROLLISET VELAT

<b>Pitkäaikaiset velat</b>		
<b>M€</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Joukkovelkakirjalainat	1 289,7	793,8
Lainat rahoituslaitoksilta	995,2	1 125,3
Korkotukilainat	104,0	187,7
Muut lainat	2,8	3,0
<b>Yhteensä</b>	<b>2 391,7</b>	<b>2 109,8</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>		
<b>M€</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Lainat rahoituslaitoksilta	25,1	48,4
Korkotukilainat	12,1	64,8
Muut lainat	6,7	7,0
Yritystodistukset	50,0	52,9
<b>Yhteensä</b>	<b>93,9</b>	<b>173,2</b>
<b>Korolliset velat yhteensä</b>	<b>2 485,5</b>	<b>2 283,0</b>

Kojamo Oyj laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan 7.3.2018. Joukkovelkakirjalaina on hyväksytty Irlannin pörssin viralliselle listalle. Euromääräisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 7 vuotta ja joukkovelkakirjalaina erääntyy 7.3.2025. Lainalle maksetaan kiinteää 1,625 prosentin vuotuista kuponnikorkoa.

## 6. JOHDANNAISSOPIMUKSET

<b>M€</b>	<b>31.12.2018</b>			<b>31.12.2017</b>
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,8	-36,5	-35,7	-33,3
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	0,0	-8,2	-8,2	-8,7
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa				0,0
Sähköjohdannaiset	1,4	0,0	1,3	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>2,2</b>	<b>-44,7</b>	<b>-42,5</b>	<b>-42,0</b>



M€	31.12.2018	31.12.2017
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	948,3	1 439,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	48,9	44,8
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa		63,1
<b>Yhteensä</b>	<b>997,2</b>	<b>1 546,9</b>
Sähköjohdannaiset, MWh	162 167	183 957

### Suojauslaskentaan kuuluvat erät

M€	Nimellisarvo		Johdannaisten käypä arvo			Tehokas osa	Tehoton osa
	Suojattavat lainat	Korkojohdannaiset	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Kirjattu omaan pääomaan	Kirjattu tuloslaskelmaan
<b>31.12.2018</b>							
Rahavirran suojaus	768,0	948,3	0,8	-36,5	-35,7	0,5	
<b>31.12.2017</b>							
Rahavirran suojaus	911,0	1 439,0	6,3	-39,6	-33,3	20,4	

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 0,5 (20,4) miljoonaa euroa. Rahavirran suojaustuloksista siirrettiin laajan tuloksen eristä tulosvaikutteiseksi 0,9 (0,0) miljoonaa euroa. Korkojohdannaisilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen nousulta. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2019-2035. Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 6,3 (6,6) vuotta. Sähköjohdannaisilla suojaudutaan sähkön hinnan nousua vastaan ja ne erääntyvät vuosina 2019 - 2022. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa. Johdannaisten realisoimattomat arvostusvoitot ja -tappiot esitetään taseessa lyhyt- ja pitkäaikaisissa varoissa tai veloissa Johdannaissopimukset –erässä.



## 7. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

M€	31.12.2018				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	
<b>Rahoitusvarat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	0,8		0,8		0,8
Sähkøjohdannaissaamiset	1,4	1,4			1,4
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	173,0	165,3	7,0	0,6	173,0
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Rahavarat	150,1		150,1		150,1
Myyntisaamiset	5,2				5,2
<b>Rahoitusvelat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	44,7		44,7		44,7
Sähkøjohdannaissovelat	0,0	0,0			0,0
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 195,9		1 192,2		1 192,2
Joukkovelkakirjalainat	1 289,7	1 276,3			1 276,3
Ostovelat	12,7				12,7

  

M€	31.12.2017				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	
<b>Rahoitusvarat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	6,3		6,3		6,3
Sähkøjohdannaissaamiset	0,2	0,2			0,2
Myytäviksi olevat rahoitusvarat	46,6	44,1	2,0	0,5	46,6
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Lainat ja muut saamiset	23,2	23,2			23,2
Myyntisaamiset	6,7				6,7
<b>Rahoitusvelat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	48,3		48,3		48,3
Sähkøjohdannaissovelat	0,2	0,2			0,2
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 489,3		1 489,8		1 489,8
Joukkovelkakirjalainat	793,8		800,0		800,0
Ostovelat	20,0				20,0

Lainojen käypä arvo vaihtuvakorkoisilla lainoilla on sama kuin lainojen nimellisarvo, koska lainojen marginaalit vastaavat uusien lainojen marginaaleja. Joukkovelkakirjalainat siirrettiin 30.6.2018 käyvän arvon tasolta 2 tasolle 1 kun yhtiö siirtyi määrittämään joukkovelkakirjalainojen käyvän arvon perustuen markkinanoteerauksiin. Muiden kiinteäkorkoisten velkojen käypä arvo perustuu diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

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 markkinanoteerauksia sisältäen mm. markkinakorkoja, luottomarginaaleja ja tuottokäyriä.

### Taso 3:

Instrumentille ei ole olemassa aktiivista markkinaa, käypä arvo ei ole luotettavasti johdettavissa ja käyvän arvon määrittämisessä on käytetty syöttötietoja, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

### Taso 3 täsmäytyslaskelma

M€	31.12.2018	31.12.2017
Tilikauden alussa	0,5	0,6
Muutos	0,1	-0,1
Tilikauden lopussa	0,6	0,5

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. OMAN PÄÄOMAN EHTOISTEN ARVOPAPEREIDEN LIIKKEESEENLASKUT

Kojamo listautui kesäkuussa 2018 Nasdaq Helsingin pörssilistalle. Listautumisen yhteydessä järjestetyssä osakeannissa Kojamo laski liikkeeseen 17 665 039 uutta osaketta ja keräsi yhteensä noin 150 miljoonan euron bruttovarat. Osakeanti kasvatti konsernin omaa pääomaa 146,6 miljoonalla eurolla. Kojamon listautumiseen liittyvät kulut olivat 4,9 miljoonaa euroa, josta 4,3 miljoonaa euroa kirjattiin listautumisasiin liittyvinä menoina sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon saatuja varoja vastaan vähennettynä 0,9 miljoonan euron laskennallisella verolla. Listautumisen yhteydessä henkilöstö merkitsi 179 800 osaketta henkilöstöannissa. Henkilöstöosakkeiden osakekohtainen merkintähinta 7,65 euroa oli 10 prosenttia alhaisempi kuin listautumisessa muille tarjottujen osakkeiden merkintähinta. Henkilöstön saama alennus, 152 830,00 euroa, on kirjattu IFRS:n mukaisesti osakeperusteisena maksuna kokonaisuudessaan muihin henkilöstökuluihin ja sen vastakirjaus on tehty omaan pääomaan.

## 9. OSAKEKOHTAINEN TULOS

	1-12/2018	1-12/2017
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	221,8	212,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	229,5
Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton, €	0,93	0,93
Laimennettu, €	0,93	0,93

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

**10. VAKUUKSET, VASTUUSITOUKSET JA EHDOLLISET VELAT**

<b>M€</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 367,0	1 656,9
Annetut kiinnitykset	1 451,2	1 851,1
Pantatut osakkeet*)	257,1	276,9
<b>Pantatut vakuudet yhteensä</b>	<b>1 708,3</b>	<b>2 127,9</b>
Muut annetut vakuudet		
Kiinnitykset ja osakkeet	31,7	32,0
Takaukset**)	326,8	373,4
Talletusvakuudet	0,1	
<b>Muut annetut vakuudet yhteensä</b>	<b>358,6</b>	<b>405,4</b>

\*) Annetut kiinnitykset ja pantatut osakkeet koskevat osittain samoja vakuuskohteita.

\*\*) Annetut takaukset ovat pääasiassa konserniyhtiöiden ottamien velkojen vakuudeksi annettuja omavelkaisia takauksia, ja näille lainoille on annettu vakuudeksi myös kiinnityksiä.

**Muut vastuut**

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon:

<b>M€</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Rakenteilla oleva uudistuotanto	77,8	99,6
Uudistuotannon esisopimukset	60,3	101,5
Peruskorjaukset	21,2	11,5
<b>Yhteensä</b>	<b>159,3</b>	<b>212,7</b>

**11. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT**

<b>M€</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Sijoituskiinteistöt		3,7
<b>Varat yhteensä</b>		<b>3,7</b>
<b>Nettotasearvo</b>		<b>3,7</b>

Vuonna 2018 Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ei ollut. Vuonna 2017 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät koostuvat kahdesta erillistontista.

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



## 12. MUUTOKSET LAATIMISPERIAATTEISIIN (IFRS 9)

Kojamo soveltaa 1.1.2018 alkaen uutta IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* –standardia, joka korvaa aiemman ohjeistuksen IAS 39 *Rahoitusinstrumentit –kirjaaminen ja arvostaminen*. IFRS 9:n mukaisesti rahoitusvarat ja –velat luokitellaan niistä saatavien rahavirtojen luonteen ja varoja hallinnoivan liiketoimintamallin perusteella. Standardia ei sovelleta takautuvasti.

Konserni on luokitellut rahoitusvaransa jaksotettuun hankintamenoon kirjattaviin rahoitusvaroihin, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin sekä käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin kirjattaviin rahoitusvaroihin, joihin luokitellaan ainoastaan suojauslaskennan piiriin kuuluvat johdannaissopimukset.

Luokittelumuutokset esitetään seuraavassa taulukossa:

M€	Luokittelu		Kirjanpitoarvo	
	IAS 39	IFRS 9	31.12.2017	1.1.2018
<b>Rahoitusvarat</b>				
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettu hankintameno	20,1	20,1
Sijoitukset				
Rahastosijoitukset	Myytäviksi olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	46,1	46,1
Lainat ja saamiset	Lainat ja muut saamiset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	3,1	3,1
Muut osakkeet ja osuudet	Myytäviksi olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	0,5	0,5
<b>Rahoitusvarat yhteensä</b>			<b>69,8</b>	<b>69,9</b>

Johdannaisten osalta luokittelumuutoksilla ei ollut vaikutuksia arvostusperiaatteisiin.

Kojamo soveltaa rahoitusvarojen ja -velkojen luokitteluun, näiden merkitsemiseen taseeseen ja kirjaamiseen pois taseesta sekä arvostamiseen alla kuvattuja periaatteita. Rahoitusvarojen ja -velkojen käypien arvojen määrittämiseen liittyvä käypien arvojen hierarkia on vastaava kuin kuvattu konsernitilinpäätöksen liitetietojen kohdassa Käyvän arvon hierarkia.

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvarojen ryhmä	Instrumentit	Arvostusperiaate
1. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	a) Sijoitukset noteeraamattomiin osakkeisiin b) Sijoitukset muihin instrumentteihin, joiden käypä arvo on luotettavasti määritettävissä: rahastosijoitukset, sijoitukset joukkovelkakirjoihin c) Johdannaisinstrumentit: korko- ja sähköjohdannaiset, jotka eivät ole suojauslaskennassa	Käypä arvo, arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti
2. Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat rahoitusvarat	Myynti- ja lainasaamiset, määräaikaistalletukset ja vastaavat saamiset	Jaksotettu hankintameno
3. Käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin kirjattavat rahoitusvarat	Johdannaiset, suojauslaskennan alla	Käypä arvo, arvonmuutokset muiden laajan tuloksen erien kautta



### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Kojamo solmii johdannais sopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannais sopimukset, joiden osalta IFRS 9:n *Rahoitusinstrumentit*-standardin mukaisesti suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty, tai jos Kojamo on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai – velkoihin. Nämä instrumentit luokitellaan kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi.

### Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksusuoritukset ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia, ne liittyvät yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan pääoman koronmaksuun, eikä niitä pidetä kaupankäyntitarkoituksessa. Jaksotettuun hankintamenuon kirjataan rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Kojamon jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvarat koostuvat myyntisaamisista sekä muista saamisista.

### Käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin kirjattavat rahoitusvarat

Johdannais sopimukset, joiden osalta IFRS 9:n *Rahoitusinstrumentit*-standardin mukaisesti suojauslaskennan soveltamisedellytykset täyttyvät, kirjataan käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin. Tarkempi selvitys alla kohdassa johdannais sopimukset ja suojauslaskenta.

### Rahoitusvarojen arvon alentuminen

IFRS 9:n mukaisesti kirjattavien luottotappioiden arviointi perustuu odotettavissa oleviin luottotappioihin. Menetelmässä huomioidaan luottoriskin mahdollinen kohoaminen. Arvon alentumismallia sovelletaan jaksotettuun hankintamenuon kirjattaviin rahoitusvaroihin, joista merkittävimpana eränä ovat myyntisaamiset.

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

### Rahoitusvelat luokitellaan seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvelkojen ryhmä	Instrumentit	Arvostusperiaate
1. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat	Johdannaisinstrumentit: korko- ja sähköjohdannaiset, jotka eivät ole suojauslaskennassa	Käypä arvo, arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti
2. Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)	Eri velkakirjainstrumentit	Jaksotettu hankintamenu
3. Käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin kirjattavat rahoitusvelat	Johdannaiset, suojauslaskennan alla	Käypä arvo, arvonmuutokset muiden laajan tuloksen erien kautta



Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin kuuluvat sähköjohdannaiset sekä ne korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa. Käyvän arvon muutoksista aiheutuneet sekä realisoituneet että realisoitumattomat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyivät.

Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)

Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, kuten järjestelypalkkiot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, vähennetään lainan alkuperäisestä jaksotetusta hankintamenuosta. Tämän jälkeen muut rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuon. Tällöin saadun rahamäärän ja takaisin maksettavan rahamäärän välinen erotus merkitään tulosvaikutteisesti rahoituskuluiksi laina-ajan kuluessa.

Käypään arvoon muihin tuloksen eriin kirjattavat rahoitusvelat

Johdannaissopimukset, joiden osalta IFRS 9:n *Rahoitusinstrumentit*-standardin mukaisesti suojauslaskennan soveltamisedellytykset täyttyvät, kirjataan käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin. Tarkempi selvitys alla kohdassa johdannaissopimukset ja suojauslaskenta.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Kojamo käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvien tulevien korkovirtojen muutoksia vastaan ja valtaosaan korkojohdannaisista sovelletaan IFRS 9:n mukaista rahavirran suojauslaskentaa. Kaikki suojausinstrumentit kirjataan taseessa Johdannaissopimuksiin joko varojen tai velkojen puolelle. Suojauskohteet esitetään taseessa pitkäaikaisissa ja lyhytaikaisissa veloissa Lainat-erässä. Sähkön hinnan muutoksista syntyvää tuloksen vaihtelua rajoitetaan sähköjohdannaisien avulla. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa, vaikka sopimukset solmitaan suojaustarkoituksessa.

Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaisten käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin siltä osin kuin suojaus on tehokas. Arvonmuutokset esitetään oman pääoman käyvän arvon rahastossa. Korkojohdannaisien perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Markkinakorkojen ollessa negatiiviset, koronvaihtosopimuksissa voidaan joutua maksamaan sekä kiinteää että vaihtuvaa korkoa, jotka molemmat kirjataan korkokuluihin. Suojauksen tehoton osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelman rahoituseriin. Omaan pääomaan kertyneet voitot tai tappiot siirretään tulosvaikutteisiksi samanaikaisesti suojatun erän kanssa.

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

### **13. SEURAAVILLA TILIKAUSILLA SOVELLETTAVAT UUDET JA UUDISTETUT STANDARDIT SEKÄ TULKINNAT**

Kojamo on selvittänyt IFRS 16:n *Vuokrasopimukset* voimaantulon vaikutukset. Standardi tuo nykyisin IAS 17:n mukaan muina vuokrasopimuksina käsitellyt tonttien vuokrasopimukset konsernin taseeseen. Kojamo ottaa standardin käyttöön 1.1.2019 ja se kasvattaa konsernin sijoituskiinteistöjen arvoa ja pitkäaikaisia velkoja tämänhetkisen arvion mukaan noin 60 miljoonaa euroa. Kojamo soveltaa standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ollen oikaise vertailutietona esitettävään tilikauden tietoja.





Kojamo on selvittänyt IFRIC 23 –tulkinnan *Epävarmat veropositiot* vaikutuksia. Tulkinta tulee voimaan 1.1.2019 ja sillä ei arvioida olevan vaikutusta Kojamon konsernitilinpäätökseen.



## TUNNUSLUVUT, NIIDEN LASKENTAKAAVAT SEKÄ ESMA-OHJEISTUKSEN MUKAISET TÄSMÄYTYSLASKELMAT

	Laskenta- kaava	10-12/2017	1-12/2018	2018	2017
Liikevaihto, M€		91,2	85,7	358,8	337,0
Nettovuokratuotto, M€	1	60,0	56,3	234,0	216,0
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	65,8	65,7	65,2	64,1
Tulos ennen veroja, M€	3	77,7	61,3	277,3	266,7
Käyttökate (EBITDA), M€	4	89,9	72,7	325,1	308,2
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	98,6	84,8	90,6	91,5
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	49,7	46,2	196,5	179,5
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	54,5	54,0	54,8	53,3
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	34,7	29,1	116,4	107,8
FFO liikevaihdosta, %	9	38,0	33,9	32,4	32,0
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, € <sup>1)</sup>	10	0,14	0,13	0,49	0,47
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	34,7	29,1	117,3	107,8
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	26,3	18,8	92,7	82,3
Operatiivinen tulos, M€	13	31,2	29,7	119,1	107,6
Sijoituskiinteistöt, M€ <sup>2)</sup>				5 093,2	4 710,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	23			97,0	96,7
Korollinen vieras pääoma, M€ <sup>3)</sup>	14			2 485,5	2 283,0
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	15			10,1	10,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	16			7,2	7,5
Omavaraisuusaste, %	17			43,0	41,3
Loan to Value (LTV), % <sup>3)</sup>	18			45,9	46,0
Osakekohtainen tulos, € <sup>1)</sup>		0,25	0,22	0,93	0,93
Osakekohtainen oma pääoma, € <sup>1)</sup>				9,54	8,88
Osinko/osake, € <sup>1) 4)</sup>				0,29	0,22
Osinko tuloksesta, %	20			31,2	23,7
Hinta/voitto-suhde (P/E)	21			8,7	
Efektiivinen osinkotuotto, %	22			3,6	
Bruttoinvestoinnit, M€	19	59,4	173,7	365,2	367,3
Henkilöstö kauden lopussa				298	316

1) Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin

2) Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

3) Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

4) 2018: hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 0,29 euroa / osake. 2016: sisältää lisäosinkoa 0,29 euroa osake.

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisesti Kojamo julkaisee selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista sekä niiden määrittelmistä.

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) Tulos 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  

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

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

Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 6) Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA) = Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Muiden pysyvien vastaavien 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 myyneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/ tappioita sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.
- 7) Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % =  $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$



Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökatteen suhdetta liikevaihtoon.

8) Kassavirta ennen käyttö-  
pääoman muutosta  
(FFO) = Oikaistu käyttökate - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotetta-  
vaan tuloon perustuva vero

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.

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

Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.

10) Osakekohtainen kassa-  
virta ennen käyttöpää-  
oman 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) Kassavirta ennen käyttö-  
pääoman muutosta ja il-  
man kertaluonteisia ku-  
luja = 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 en-  
nen käyttöpääoman  
muutosta (AFFO) = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) - Ajanmukaistamis-  
investoinnit

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) Operatiivinen tulos = Tilikauden voitto -/+ Luovutusvoitot/-tappiot -/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta -/+ Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät - Oikaisujen verovaikutukset
- Operatiivinen tulos kuvaa konsernin vuokraustoiminnan tulosta ilman luovutusvoittoja ja -tappioita, sijoituskiinteistöjen ja rahoitusvarojen laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta ja muita vastaavia ei-operatiivisia eräiä sekä näihin liittyviä oikaisujen verovaikutuksia.
- 14) Korollinen vieras pääoma = Lainat, pitkäaikaiset + Lainat, lyhytaikaiset
- Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.
- 15) Oman pääoman tuotto (ROE), % =  $\frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma, vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
- Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
- 16) Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), % =  $\frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja} + \text{Rahoituskulut}}{(\text{Varat} - \text{Korottomat velat}), \text{vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
- Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.
- 17) Omavaraisuusaste, % =  $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Varat} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$
- Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
- 18) Loan to Value (LTV), % =  $\frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$
- Luototusaste (Loan to Value) esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.
- 19) Bruttoinvestoinnit = Hankitut sijoituskiinteistöt + Ajanmukaistamisinvestoinnit + Aktivoidut vieraan pääoman menot
- Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää pitäen sisällään ostetut sijoituskiinteistöt, kiinteistökehityksen, ajanmukaistamisinvestoinnit sekä aktivoidut korot.
- 20) Osinko tuloksesta, % =  $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$
- Osinko tuloksesta mittaa osingon suhdetta tulokseen. Tunnusluku kuvaa, kuinka suuren osuuden tuloksestaan konserni jakaa omistajilleen.



$$21) \text{ Hinta/voitto-suhde (P/E)} = \frac{\text{Osakkeen päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$$

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

$$22) \text{ Efektiivinen osinkotuotto, \%} = \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakkeen päätöskurssi}} \times 100$$

Efektiivinen osinkotuotto kuvaa osakekohtaisen tuloksen ja osakkeen kurssin välistä suhdetta.

### Muut tunnusluvut

$$23) \text{ Taloudellinen vuokrausaste, \%} = \frac{\text{Vuokratuotot}}{\text{Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto}} \times 100$$

**Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat**

M€	10-12/2018	10-12/2017	2018	2017
Tilikauden voitto	63,0	50,9	221,8	212,9
Poistot ja arvonalentumiset	0,2	0,3	0,8	1,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,1	-1,0	-1,0	-2,5
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,1	0,0	-0,1	0,0
Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot		0,0	0,0	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-40,0	-25,5	-127,5	-126,2
Rahoitustuotot	-0,2	-1,1	-3,2	-5,0
Rahoituskulut	12,4	12,3	50,3	45,5
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	3,4	5,9	34,1	28,6
Laskennallisten verojen muutos	11,3	4,4	21,4	25,1
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	49,7	46,2	196,5	179,5
Rahoitustuotot ja -kulut	-12,2	-11,2	-47,1	-40,5
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	0,6	0,0	1,2	-2,7
Oikaistut nettorahoituskulut	-11,6	-11,3	-46,0	-43,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-3,4	-5,9	-34,1	-28,6
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	34,7	29,1	116,4	107,8
Kertaluonteiset kulut			0,8	
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia kuluja	34,7	29,1	117,3	107,8
Tilikauden voitto	63,0	50,9	221,8	212,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,1	-1,0	-1,0	-2,5
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,1	0,0	-0,1	0,0
Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot		0,0	0,0	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-40,0	-25,5	-127,5	-126,2
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	0,6	0,0	1,2	-2,7
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät				0,9
Oikaisujen verovaikutukset	7,9	5,2	24,7	25,1
Operatiivinen tulos	31,2	29,7	119,1	107,6
Operatiivinen tulos	31,2	29,7	119,1	107,6
Poistot ja arvonalentumiset	0,2	0,3	0,8	1,1
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät				-0,9
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1
Erot laskennallisten verojen käsittelyssä	3,4	-0,8	-3,3	0,0
Kertaluonteiset kulut			0,8	
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia kuluja	34,7	29,1	117,3	107,8
Oma pääoma			2 358,1	2 038,6
Varat			5 485,4	4 943,5
Saadut ennakot			-6,1	-5,1
Omavaraisuusaste, %			43,0	41,3