

Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös 2017



Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus

Kojamo Oyj lyhyesti.....	3
Keskeistä tilikaudella 2017	3
Strategia	3
Konsernin strategiset avainluvut.....	4
Yhteenveto tuloksesta 2017	4
Toimintaympäristö	5
Konsernin näkymät vuodelle 2018	5
Liiketoiminta	5
Segmenttikohtainen informaatio	5
Liikevaihto.....	6
Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus	6
Tase, rahavirta ja rahoitus.....	6
Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo	6
Asuntovuokraus.....	7
Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys	7
Henkilöstö.....	7
Vastuullisuus.....	7
Riskit ja riskienhallinta	8
Sisäinen tarkastus.....	9
Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset.....	9
Tilikauden jälkeiset tapahtumat.....	9
Hallinto 2017.....	9
Osakkeet ja osakkeenomistajat	10
Hallituksen voitonjakoehdotus	11

Tilinpäätös

Konsernin tuloslaskelma, IFRS.....	12
Konsernitase, IFRS.....	13
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	14
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	15
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	16
Keskeiset tunnusluvut	56
Tunnuslukujen laskentakaavat	57
Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat	58
Emoyhtiön tilinpäätös	59
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS.....	59
Emoyhtiön tase, FAS	60
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS	61
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	62
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	63
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	70
Tilintarkastuskertomus.....	71



Hallituksen toimintakertomus

Kojamo Oyj lyhyesti

Missiomme mukaisesti luomme parempaa kaupunkiasumista. Kojamon tavoitteena on olla vuokra-asumisen ja asuntosiioittamisen edelläkävijä sekä tarjota vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Kojamon emoyhtiön uusi nimi, Kojamo Oyj, otettiin käyttöön 27.3.2017. Nimenmuutoksen taustalla on Kojamossa toteutettu merkittävä uudistuminen.

Panostamme yhä vahvemmin digitaalisiin palveluihin, asiakaskokemukseen ja yrityskulttuuriin. Yhtiömme haluaa olla myös erinomaisesta asiakaskokemuksesta tunnettu ja hyvää taloudellista tulosta tekevä asuntosiioitusyhtiö.

Paras asiakaskokemus on meille yrityksen tärkeä strateginen painopiste. Siksi kehitämme jatkuvasti uusia asumisen ratkaisuja ja palveluita. Kuluttajabrändimme Lumo on asumisen palveluratkaisumme, joka tarjoaa hyvää vuokra-asumista ja uuden ajan palveluita kasvukeskuksissa eri puolilla Suomea. Ei-kaupallinen VVO tarjoaa vuokra-asumista omakustannusvuokranmäärityksen mukaan.

Kojamon liikevaihto 2017 oli 337,0 (351,5)

miljoonaa euroa. Kojamon nettovuokratuotto oli 216,0 (222,0) miljoonaa euroa, joka on 64,1 (63,2) prosenttia liikevaihdosta. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli 96,7 (97,4) prosenttia. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 4,7 (4,3) miljardia euroa. Vuoden lopussa yhtiön omistuksessa oli 34 383 (34 974) vuokra-asuntoa.

Yhtiön uudistuotannon määrä oli merkittävä. Tilikaudella käynnistyi 972 (996) asunnon rakentaminen ja rakenteilla tilikauden lopussa oli 1 525 (1 536) Lumo-asuntoa, joista 1 188 (1 220) sijaitsee Helsingin seudulla.

Keskeistä tilikaudella 2017

Kojamon bruttoinvestoinnit olivat 367,3 miljoonaa euroa. Bruttoinvestointien lasku edelliseen vuoteen verrattuna oli 47,2 prosenttia ja 328,7 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 4,7 miljardia euroa mukaan lukien Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokiteltu 3,7 miljoonaa euroa.

Liikevaihto oli 337,0 miljoonaa euroa, josta Lumo-liiketoiminnan osuus oli 307,2

(291,1) miljoonaa euroa. Kojamon liikevaihto laski edelliseen vuoteen verrattuna 4,1 prosenttia ja 14,5 miljoonaa euroa. Liikevaihdon lasku johtui sekä vuonna 2016 että 2017 toteutetuista 1 603 (9 011) vuokra-asunnon myynneistä. Myynnit ovat osa strategian toteuttamista keskittyessämme seitsemälle suurimmalle kaupunkiseudulle.

Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli tilikaudella 96,7 prosenttia. Rakenteilla oli tilikauden päättyessä 1 525 vuokra-asuntoa. Rakenteilla olevista asunnoista 1 188 sijaitsee Helsingin seudulla ja 337 Suomen muissa kasvukeskuksissa. Kojamo omisti tilikauden lopussa 34 383 vuokra-asuntoa, joista noin 90 prosenttia kuului Lumo-liiketoimintaan.

Strategisten tavoitteiden saavuttamisen varmistamiseksi Kojamo monipuolisti rahoitustaan. Julkinen luottoluokitus (Moody's Baa2 vakain näkymin) ja Irlannin pörssiin listattu 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina tukevat yhtiön tavoitetta investoida Lumo-koteihin kaupungistuvassa Suomessa.

Osana strategian mukaista kasvua Kojamo osti Helsingin kaupungilta

16.10.2017 osoitteissa Onnentie 18, Sofianlehdonkatu 5, Tukholmankatu 10, Agricolankatu 1–3, Albertinkatu 40–42, Abrahaminkatu 1–3 ja Bulevardi 31 sijaitsevat kiinteistöt. Kojamon tavoitteena on muokata ne asuinkäyttöön.

Lumo-verkkokauppa on mullistanut asiakkaan aseman asunnon vuokraamisessa ja vakiinnuttanut asemansa: verkkokaupan kautta on tehty jo yli 4 000 sopimusta.

Kojamo kutsui yrityksiä kehittämään uusia asumisen palveluita ja avasi Lumo-brändin palvelukehityksen innovaatioalustaksi. Tavoitteena on, että asumisen digitaaliset palvelut ja älykodin mahdollisuudet parantavat asumisviihtyvyyttä ja asiakaskokemusta entistä vahvemmin.

Strategia

Kojamon tehtävänä on luoda parempaa kaupunkiasumista. Kojamon toiminnan uudistaminen on tehty tulevaisuuden kilpailukyvyyn varmistamiseksi ympäristössä, jossa Suomi kaupungistuu, digitalisaatio etenee ja ihmisten arvostukset asumisensa ratkaisuisissa kehittyvät nopeasti.

Yhtiön visiona on olla asumisen edel-

lääkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Lisäksi tavoitteena on olla erinomaisesta asiakaskokemuksesta tunnettu ja hyvää taloudellista tulosta tekevä asuntosisoitusyhtiö.

Kojamo helpottaa työn perässä tapahtuvaa muuttoa kaupungistuvassa Suomessa. Kojamo toimii seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla ja vastaa erityisesti Helsingin seudun vuokra-asuntokysyntään. Kojamon osuus koko vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

Kojamo jatkoi investointejaan parempaan kaupunkiasumiseen ja yrityskulttuurinsa kehittämistä tilivuoden aikana. Uusia vuokra-asuntoja on valmistunut runsaasti erityisesti pääkaupunkiseudulle. Kaupungistumisen jatkuminen luo pitkäaikaista vuokra-asuntokysyntää kasvukeskuksissa. Keskittyminen asuntosisoitusyhtiönä kaupalliseen toimintaan ja vuokra-asumisen palvelumuotoiluun jatkui tilikaudella.

Kojamo rakennuttaa uutta ja ostaa jo olemassa olevaa kiinteistö kantaa suurimpien kasvukeskusten alueella. Yhtiö haluaa vastata erityisesti Helsingin seudun vuokra-asuntokysyntään ja helpottaa työn perässä muuttoa kaupungistuvassa Suomessa. Investoimalla kannattavaan kasvuun Kojamo rakentaa tulevaisuutta ja haluaa Lumo-brändin ja palvelumuotoilun näyttävän suuntaa asumisessa.

Merkittävät investoinnit Lumo-asuntoihin ja palveluratkaisut edesauttavat työperäistä muuttoliikettä kaupungistuvassa

Suomessa. Viiden vuoden aikana Kojamo on investoinut Lumo-liiketoimintaan lähes 1,7 miljardia euroa ja ostojen lisäksi käynnistänyt 4 400 vapaarahoitteen vuokra-asunnon rakentamisen. Yhtiö luopuu strategiakaudella kohteista, jotka eivät ominaisuuksiensa tai sijaintinsa johdosta tue Kojamon strategiaa.

Kojamo on kehittänyt toimintaansa ja innovoinut asumisen ratkaisuja ja palveluja tavoitteena parempi asiakaskokemus. Kojamo kutsui tilikaudella yrityksiä kehittämään uusia asumisen palveluita ja avasi Lumo-brändin palvelukehityksen innovaatioalustaksi.

Lumo-brändi on saavuttanut vahvan aseman, ja se muodostaa Kojamon liiketoiminnasta jo 90 prosenttia. Lumo-verkko-kauppa on mullistanut asiakkaan aseman asunnon vuokraamisessa ja vakiinnuttanut asemansa: verkkokaupan kautta on tehty yli 4 000 sopimusta. Kuukausitasolla kaikista uusista Lumo-vuokrasopimuksista noin 30 prosenttia tehdään verkkokaupassa. Uudiskohteiden sopimuksista jopa 80 prosenttia tehdään verkkokaupassa.

Olemme uudistaneet yrityskulttuuriamme siten, että kaikessa tekemisessämme korostuu asiakaskokemuksen arvostaminen. Asiakaskokemus rakentuu tavastamme toimia, ammattitaidosta, asenteestamme asiakkaidemme palveleamiseen ja halusta ratkaista asiakkaan ongelmat kerralla kuntoon. Yrityskulttuurimme

perustan luovat energiset ja eteenpäin viävät arvomme: Ilo palvella, Hinku onnistua ja Rohkeus uudistaa.

Konsernin strategiset avainluvut

	Toteuma 2017	Tavoite 2021
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4,7 miljardia €	6,0 miljardia €
Asuntojen lukumäärä	34 383	38 000
Lumo-liiketoiminnan operatiivinen tulos/liikevaihto, %	32,5	32,0
Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste, %	41,2	40,0
Nettosuositteluindeksi	33	40

Yhteenveto tuloksesta 2017

- Liikevaihto oli 337,0 (351,5) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta. Liikevaihdon lasku johtui 1 603 vuokra-asunnon myynnistä vuonna 2017 ja 9 011 vuokra-asunnon myynnistä vuonna 2016.
- Nettovuokratuotto oli 216,0 (222,0) miljoonaa euroa, joka on 64,1 (63,2) prosenttia liikevaihdesta. Nettovuokratuoton lasku johtui vuonna 2016 ja alkuvuonna 2017 toteutetuista vuokra-asuntojen myynneistä. Laskua pienensi vertailukautta alhaisemmat ylläpito- ja korjauskulut.
- Tulos ennen veroja oli 266,7 (289,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyi 126,2 (163,3) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon

arvostamisesta ja sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 2,5 (-10,4) miljoonaa euroa. Tuloksen heikentyminen johtui keskeisiltä osin vertailukautta pienemmästä käyvän arvon muutoksesta.

- Osakekohtainen oma pääoma oli 275,39 (251,20) euroa, oman pääoman tuotto oli 10,9 (12,9) prosenttia ja osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus) oli 344,31 (319,56) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli tilikaudella 96,7 (97,4) prosenttia.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 4,7 (4,3) miljardia euroa. Vuoden lopussa yhtiön omistuksessa oli 34 383 (34 974) vuokra-asuntoa.
- Bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 367,3 (696,0) miljoonaa euroa. Bruttoin-

vestoinnit olivat 109,0 (198,0) prosenttia liikevaihdosta. Bruttoinvestoinnit ylittivät liikevaihdon. Bruttoinvestointien lasku aiheutui vertailukaudella toteutuneesta merkittävästä asuntokannan ostosta.

- Rakenteilla oli tilikauden päättyessä 1 525 (1 536) Lumo-asuntoa.

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan maailmantalouden kasvu jatkuu ja on laaja-alaista. Kasvua ylläpitävät erityisesti kehittyvät taloudet, mutta myös teollisuusmaissa kasvu on vahvistunut. Myös euroalueen talouskasvu on voimistunut. Poliittiset riskit ylläpitävät kuitenkin talouskehityksen epävarmuutta. Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan euroalueella talouskasvun pitää vielä lujittua pysyvämmän ennen kuin epätavanomaisesta rahapolitiikasta irtaudutaan.

Korkojen nousu on jatkunut Yhdysvalloissa. Euroalueen korkojen ennustetaan edelleen pysyvän alhaisina, vaikka korkosyklin pohja arvioidaan ohitetun. EKP:n toimenpiteet tulevat vaikuttamaan oleellisesti euroalueen korkokehitykseen. Tulkinat EKP:n tulevista toimenpiteistä ovat jostaneet pitkiä korkoja.

Suomen talouskasvu on vahvistunut jo

parin vuoden ajan. Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan vuonna 2018 Suomen BKT kasvaa 2,4%. Finanssiala ry:n keräämien talousennusteiden mukaan Suomen bruttokansantuote voisi kasvaa jopa 3,0 prosenttia vuonna 2018. Suomen Pankin mukaan kasvu on laaja-alaista. Kasvu on perustunut myös yksityiseen kulutukseen, mutta ostovoiman kasvu on hidastumassa.

Kaikki investointityypit kasvavat, myös tutkimus- ja kehitystoiminta. Suomen talouskasvun nopeutuminen, viennin vilkastuminen, matalalla pysyneet korot sekä myönteinen kansainvälinen kehitys ovat merkittäviä taustatekijöitä yksityisten investointien kasvun jatkumiselle. Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan asuntorakentamisen kasvu jatkuu edelleen ripeänä. Inflaation ennustetaan pysyvän maltillisena kuluvan ja seuraavan vuoden.

Toimialan toimintaympäristö

Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan muuttoliikkeen vetämänä jatkuvan vahvana suurimmissa kasvukeskuksissa. Tarjonta on lisääntynyt merkittävästi, mikä näkyy erityisesti vaihtuvuuden lisääntymisenä. Kaupungistumisen voimakas jatkuminen kasvattaa alueellisia eroja. Pääkaupunkiseudullakin erot eri alueiden välillä kasvavat. Uudistuotannon painopisteen arvioidaan säilyvän edelleen vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Suurin kysyntä kohdistuu edelleen pieniin asuntoihin.

Pellervon taloustutkimuksen ennusteen mukaan kasvukeskuksissa vuokrien nousu jatkuu, mutta viimeaikaista kehitystä maltillisempaan.

Tilastokeskuksen mukaan asuntojen hinnat nousivat tilikaudella verrattuna viime vuoteen. Erityisen voimakasta hintojen nousu oli pääkaupunkiseudulla. Kasvukeskusten ulkopuolella hinnat ovat viime vuosina laskeneet. Hintojen nousu pääkaupunkiseudulla johtuu asuntojen voimakkaasta kysynnästä ja tonttien niukasta tarjonnasta.

Konsernin näkymät vuodelle 2018

Kojamo arvioi nettovuokratuottojen vuonna 2018 olevan 219–232 miljoonaa euroa. Investoinnit uudistuotantoon ja asuntokannan ostojen ennakoidaan ylittävän 300 miljoonaa euroa. Kojamo arvioi operatiivisen tuloksen vuonna 2018 olevan 101–113 miljoonaa euroa. Näkymissä on otettu huomioon vuodelle 2018 suunniteltujen asuntojen myyntien ja ostojen vaikutukset, arvio vuokrausasteesta sekä rakenteilla olevien asuntojen määrä.

Liiketoiminta

Kojamo toimii seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla ja vastaa erityisesti Helsingin seudun vuokra-asuntokysyntään. Kojamo omisti tilikauden lopussa 34 383 vuokra-asuntoa, joista noin 90 prosenttia kuului Lumo-liiketoimintaan.

Segmenttikohtainen informaatio

Kojamon liiketoiminta on jaettu kahteen segmenttiin, Lumo- ja VVO-liiketoimintaan.

Lumo-liiketoimintaan kuuluvat konsernin emoyhtiö Kojamo Oyj, Lumo Kodit Oy, Lumo Vuokratalot Oy ja Kojamo Palvelut Oy sekä ne muut konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2019 loppuun mennessä. Osaan Lumo-liiketoimintaan kuuluvasta asunto-omaisuudesta kohdistuu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

VVO-liiketoimintaan kuuluvat ne konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2019 jälkeen. 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. VVOhousing 7 Oy, VVOhousing 10 Oy, VVOhousing 11 Oy ja VVOhousing 12 Oy yhtiöiden lainat on maksettu pois vuoden 2017 aikana ja yhtiöt siirretään Lumo-liiketoimintaan 1.1.2018.

Tuotontuloutusrajoitusten piiriin kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin 0,3 miljoonaa euroa.

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto 1.1.–31.12.2017 oli 337,0 (351,5) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan liikevaihto oli 307,2 (291,1) ja VVO-liiketoiminnan 30,4 (61,5) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Kojamon nettovuokratuotto oli 216,0 (222,0) miljoonaa euroa, joka on 64,1 (63,2) prosenttia liikevaihdosta. Lumo-nettovuokratuotto oli 201,2 (190,3) miljoonaa euroa. VVO-nettovuokratuotto oli 15,4 (32,8) miljoonaa euroa.

Kojamon tulos ennen veroja oli 266,7 (289,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 126,2 (163,3) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä luovutusvoittoja ja -tappioita 2,5 (-10,4) miljoonaa euroa. Tuloksen heikkeneminen johtui keskeisiltä osin vertailukautta pienemmästä käyvän arvon muutoksesta.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -40,5 (-46,0) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 2,7 (-7,3) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

Tase, rahavirta ja rahoitus

Kojamon taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 4 943,5 (4 572,2) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 2 038,6

(1 859,5) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste 31.12.2017 oli 41,3 (40,7) prosenttia. Osakekohtainen oma pääoma oli 31.12.2017 275,39 (251,20) euroa. Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste oli 41,2 (40,0) prosenttia. Kojamon oman pääoman tuotto oli 10,9 (12,9) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,5 (8,8) prosenttia.

Kojamon likvidit rahavarat olivat tilikauden lopussa 117,8 (132,0) miljoonaa euroa. Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. 250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli tilikauden lopussa liikkeellä 52,9 (141,3) miljoonaa euroa. Lisäksi Kojamolla on 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat tilikauden lopussa käyttämättä.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 2 283,0 (2 122,8) miljoonaa euroa, joista markkinaehtoisia lainoja oli 2 020,4 (1 726,1) miljoonaa euroa. Kojamon luototusaste (Loan to Value) tilikauden päättyessä oli 46,0 (47,1) prosenttia.

Lainakannan keskikorko oli 2,0 (2,0) prosenttia sisältäen korkojohdannaiset. Lainojen keskimaturiteetti tilikauden lopussa oli 5,6 (5,7) vuotta.

Moody's Investor Service myönsi 30.5.2017 Kojamo Oyj:lle pitkäaikaisen luottoluokituksen Baa2 vakain näkymin.

Yhtiön tavoitteena on lisätä joukkovelkakirjarahoituksen osuutta ja siirtyä merkittävässä määrin vakuudettomaan rahoitukseen.

tukseen.

Kojamo Oyj korotti 200 miljoonan euron suuruisen kotimaisen yritystodistusohjelmansa 250 miljoonan euron suuruiseksi. Swedbank AB (publ), Suomen sivuliike, tuli mukaan uutena liikkeeseenlaskun järjestäjäpankkina.

Kojamo Oyj allekirjoitti 28.9.2017 Danske Bankin kanssa uuden 55 miljoonan euron suuruisen sitovan valmiusluottolimiitin. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on neljä vuotta. Rahoituslimiittiä käytetään yritystodistusohjelman varalimiittinä ja yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin. Uusi limiitti korvasi Danske Bankin vakuudellisen 25 miljoonan euron suuruisen valmiusluottolimiitin.

Kojamo Oyj laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan 19.6.2017. Joukkovelkakirjalaina on hyväksytty Irlannin pörssin viralliselle listalle. Euromääräisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 7 vuotta ja joukkovelkakirjalaina eräänä 19.6.2024. Lainalle maksetaan kiinteää 1,5 prosentin vuotuista kuponkikorkoa.

Kojamo Oyj allekirjoitti 2.5.2017 Svenska Handelsbanken AB (julk), Suomen sivukonttoritoiminnan kanssa uuden 100 miljoonan euron suuruisen sitovan valmiusluottolimiitin. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on 5 vuotta. Uusi limiitti korvasi Handelsbankenin aikaisemman vakuudellisen 30 miljoonan euron suuru-

sen valmiusluottolimiitin.

Lumo Kodit Oy allekirjoitti 20.4.2017 Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliikkeen kanssa uuden 50 miljoonan euron suuruisen lainasopimuksen. Laina on vakuudellinen ja sen maturiteetti jatko-oikeuksien kanssa on 5,5 vuotta.

Kojamo Oyj allekirjoitti 30.3.2017 Swedbank AB (publ) kanssa uuden 100 miljoonan euron suuruisen sitovan valmiusluottolimiitin. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on viisi vuotta. Rahoituslimiittiä käytetään yritystodistusohjelman varalimiittinä ja yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin.

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli tilikauden lopussa 34 383 (34 974) kappaletta. Asunnoista 31 018 (31 108) kuului Lumo-liiketoimintaan ja 3 365 (3 866) VVO-liiketoimintaan. Tilikauden lopussa Kojamo omisti asuntoja 33 (40) paikkakunnalla.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tilikauden lopussa 4 710,2 (4 298,9) miljoonaa euroa mukaan lukien Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokiteltu 3,7 (70,6) miljoonaa euroa, josta noin 98 prosenttia sijaitsee seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla. Käypä arvo kasvoi tilikaudella 411,3 (299,7) miljoonalla eurolla. Muutokseen sisältyy 126,2 (163,3) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiin-

teistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuositain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.12.2017. Käyvän arvon määrittämisen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Kojamon omistama tonttivaranto, sisältäen kiinteistökehityskohteet oli tilikauden lopussa noin 189 000 kem² (125 000 kem²). Tonttivarannon käypä arvo oli tilikauden päättyessä 123 (63) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui vahvana kasvukeskuksissa. Erot eri alueiden välillä kasvavat, ja joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa. Suurin kysyntä kohdistui aiempien vuosien tapaan yksioihin ja kaksioihin.

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste pysyi hyvällä tasolla ja oli tilikaudella 96,7 (97,4) prosenttia. Tilikauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 204 (161) asuntoa. Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja, nousi hieman verrattuna tilikauden 2016 vastaavaan jaksoon ja oli 28,6 (27,6) prosenttia.

Kaupallisten Lumo-asuntojen, joita oli brändin mukaisen jaon perusteella 32 152 (30 823), keskineliövuokra oli tilikauden

lopussa 15,17 (14,63) euroa ja keskimäärin kauden aikana 15,03 (14,44) euroa. Lumo-asuntojen keskivuokra nostaa kiinteistökannan uusiutuminen voimakkaasti investointitoiminnan vuoksi. Ei-kaupallisten VVO-asuntojen, joita oli 2 231 (4 151), vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 13,34 (12,96) euroa ja tilikauden aikana keskimäärin 13,30 (12,88) euroa.

Lumo-verkkokauppa on ollut voimakkaassa kasvussa ja sen kautta on tehty yli 4 000 vuokrasopimusta. Kuukausittaisten asuntovuokrausten määrä on noin 300. Kuukausitasolla kaikista uusista Lumo-vuokrasopimuksista noin 30 prosenttia tehdään verkkokaupassa. Uudiskohteiden sopimuksista jopa 80 prosenttia tehdään verkkokaupassa. Tilikaudella kaikki vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat olleet vuokratavissa Lumo-verkkokaupassa, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon.

Kehitimme asiakkaiden kanssa yhteistyössä Lumo-kotityypit, jotka määrittävät palvelun sisällön erityyppisissä Lumo-asunnoissa. Kotityypit selkeyttävät palvelutarjontaa asiakkaille, ja ne otetaan käyttöön alkuvuonna 2018.

Lisäksi kutsuimme yrityksiä kehittämään uusia asumisen palveluita ja avasimme Lumo-brändin palvelukehityksen innovaatioalustaksi. Tavoitteena on, että asumisen digitaaliset palvelut ja älykodin mahdollisuudet parantavat entistä vahvemmin asuviihtyvyyttä ja asiakaskokemusta.

Onnistuneen vuokratvalvonnan ja asuminneuvonnan vuoksi vuokrausasteen määrä suhteessa vuokraustoiminnan vuositason liikevaihtoon pysyi alhaisena ja oli tilikauden päättyessä 1,4 (1,1) prosenttia.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Tilikaudella käynnistyi 972 (996) asunnon rakentaminen. Rakenteilla oli tilikauden lopussa yhteensä 1 525 (1 536) Lumo-asuntoa. Rakenteilla olevista asunnoista 1 188 (1 220) sijaitsee Helsingin seudulla ja 337 (316) Suomen muissa kasvukeskuksissa. Tilikaudella valmistui 983 (649) uutta asuntoa.

Kojamo osti tilikaudella 75 (2 274) asuntoa ja myi tilikauden aikana 1 603 (9 011) asuntoa. Tähän sisältyi 31.1.2017 toteutunut 1 344 markkinaehtoisesta vuokra-asunnon myynti Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle.

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

Kojamon bruttoinvestoinnit olivat 367,3 (696,0) miljoonaa euroa. Korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit olivat tilikaudella yhteensä 61,0 (68,4) miljoonaa euroa, joista ajanmukaistamisinvestointien osuus oli 25,4 (29,3) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan osuus bruttoinvestoinneista oli 367,0 (695,6) ja VVO-liiketoiminnan 0,3 (0,5) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovia hankintasuor-

muksia oli tilikauden päättyessä yhteensä 201,2 (342,7) miljoonan euron arvosta, joista 99,6 (133,7) miljoonaa euroa liittyy rakenteilla oleviin kohteisiin. Hankintasuorituksilla rakennutetaan 2 028 (2 635) uutta asuntoa, joista 1 525 (1 536) oli rakenteilla tilikauden päättyessä.

Osana strategian mukaista kasvua Kojamo osti Helsingin kaupungilta 16.10.2017 osoitteissa Onnentie 18, Sofianlehdonkatu 5, Tukholmankatu 10, Agricolankatu 1–3, Albertinkatu 40–42, Abrahaminkatu 1–3 ja Bulevardi 31 sijaitsevat kiinteistöt. Kojamon tavoitteena on muokata ne asuinkäyttöön.

Kiinteistöjen lämmitysenergian kulutus oli tilikauden aikana 295 (310) GWh.

Henkilöstö

Vuoden 2017 lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 316 (286) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 284 (267) ja määräaikaisessa 32 (19). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 310 (298). Keskimääräinen palveluksessa oloaika oli 10,0 (10,6) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2017 oli 17,2 (16,3) prosenttia.

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

Vastuullisuus

Kojamo Oyj:n tehtävänä on luoda parempaa kaupunkiasumista. Kojamo Oyj keskittyy asuntosijoittamiseen Suomessa, uudistaa vuokra-asumista tehden siitä entistä

haluttavampaa kehittämällä uudenlaisia koteja ja palveluita. Ratkaisut edistävät työperäistä muuttoa kaupungistuvassa Suomessa, lisäävät hyvinvointia ja ovat ympäristöystävällisiä.

Kojamon käytössä olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Kaikkien toimittajaverkostoon kuuluvien yritysten tilaajavastuutietoja valvotaan jatkuvasti tilaajavastuu.fi-verkkosivuston Luotettava kumppani-palvelun kautta.

Arvio Kojamon vuoden 2017 veroista ja veronluonteisista maksuista on noin 104 miljoonaa euroa.

Ilmastokumppanuussopimus Helsingin kaupungin kanssa jatkuu edelleen. Kojamo liittyi Vuokratalojen energiatehokkuussopimukseen (VAETS II) saavutettuaan vuonna 2016 päättyneen sopimuksen tavoitteet: vuonna 2017 alkaneella sopimuskaudella asuntosijoitusyhtiön tavoitteena on 7,5 prosentin energiansäästö vuoteen 2025 mennessä.

Kojamo on ainoana suomalaisena kiinteistöalan toimijana mukana Climate Leadership Coalitionissa.

Leanheat-järjestelmä otettiin käyttöön 64 Lumo-talossa Espoossa, Vantaalla ja Tampereella. Leanheat säättää lämmitystä myös ennakoivasti ja tasoittaa rakennusten tehon tarvetta, mikä pienentää hiilijalanjälkeä. Tavoitteena on optimoida talon lämmitysjärjestelmän säätelyä energianku-

lutuksen vähentämiseksi ja saavuttaa miellyttävät ja tasaiset asumisolosuhteet.

Kojamon koko omaperustainen uudistuotanto toteutetaan lähes nollaenergiataloina (nZEB).

Lumo-kotien asukkailla on mahdollisuus ekotehokkaaseen autoiluun. Yhteiskäyttöautot ovat kaikkien Lumo-kotien asukkaiden varattavissa. Käytettävissä on sekä henkilöautoja että pakettiautoja.

Yhteiskäyttöautopalvelun avulla pysäköintipaikkojen määrää voidaan alentaa kymmenen prosenttia.

Kojamon sponsorointi- ja stipendiyhteistyöohjelma tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia. Ohjelma kattaa yksilöurheilun lisäksi myös joukkueurheilun.

Sponsorieurheilijoina olivat vuonna 2017 Anna Haataja (suunnistus), Riikka Honkanen (alppihiihto), Joonas Kangas (ski slopestyle), Henry Manni (pyörätuolikelaus), Oskari Mörö (yleisurheilu), Nooralotta Neziri (yleisurheilu) ja Emmi Parkkisenniemi (lumilautailu). Vuonna 2017 stipendejä myönnettiin 50 urheilevalle nuorelle. Stipendin saajien tuli olla 12–20-vuotiaita ja harrastaa seuratasolla. Etusijalla olivat Lumo- ja VVO-kodeissa asuvat. Yhteensä stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien 275.

Joukkuetukea saivat FC Honka Ry:n naisten jalkapalloliigajoukkue ja neljä tytöjoukkuetta. Vuoden 2018 joukkuesponsorointikohteeksi valittiin joulukuussa Helsingin taitoluistelulubi ry:n kolme SM-sarjan

muodostelmaluistelujoukkuetta Helsinki Rockettes, Team Fintastic ja Finettes sekä viisi Akademia-ryhmää.

Tilikauden lopussa Virkeä-nimellä toiminut ohjelma nimettiin Lumo-brändin mukaan.

Riskit ja riskienhallinta

Kojamon riskienhallinnan perustana ovat riskienhallinta- ja rahoituspolitiikka, hyvä hallintotapa ja eettiset ohjeet sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin kuuluva riskikartoitus. Riskikartoituksessa tunnistetaan keskeiset riskit sekä määritellään riskien hallintakeinot.

Vuokraustoiminnan hallinnan merkittävimmät riskit liittyvät taloudellisen vuokrausasteen laskuun ja vaihtuvuuden lisääntymiseen sekä vuokrasaatavien kasvuun. Näihin vaikuttavia tekijöitä ovat valtakunnalliselle ja paikalliselle tasolle heijastuvat suhdanne- ja kysyntämuutokset. Vuokrasaatavien taloudellista käyttäytymistä, vaihtuvuutta, hakijoiden ja vuokrasaatavien määrää sekä näiden muutoksia seurataan alueittain kuukausitasolla.

Kojamossa kehitetään vuokraustoimintaa, asuntojen sekä kiinteistöjen korjaustoimintaa sekä vahvistetaan asiakkuuksia. Näillä toimenpiteillä pyritään ylläpitämään korkeaa vuokrausastetta ja pienentämään vaihtuvuutta.

Asuntokannan positiivisen arvonkehityksen varmistamisen perustana on inves-

tointien keskittyminen kasvukeskuksiin sekä asuntojen ja kiinteistöjen suunnitelmallinen korjaustoiminta.

Asuntojen markkinahintojen kehityksellä on vaikutuksia kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

Kojamon liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä hallitaan Kojamo Oyj:n hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti. Rahoituspolitiikassa määritellään Kojamon rahoitustoimintojen tavoitteet, vastuujako, toimintaperiaatteet, rahoitusriskien hallintaperiaatteet sekä valvonta- ja raportointiperiaatteet. Kojamon rahoitustoiminnon tavoitteena on rahoituksen riittävyyden varmistaminen ja maksuvalmiuden ylläpito kustannustehokkaasti kaikkina aikoina sekä rahoitusriskien hallinta.

Merkittävimmät rahoitusriskit liittyvät rahoituksen saatavuuteen ja kustannuksiin. Jälleenrahoitusriskiä pyritään pienentämään hajauttamalla rahoitussalkku rahoituslähteiden, -instrumenttien ja rahoituksen maturiteettien osalta sekä säilyttämällä vahva taserakenne. Lainasalkkuun kohdistuvaa korkoriskiä hallinnoidaan hajauttamalla lainat kiinteä- ja vaihtuvakorkoisiiin, eri koronuudistamisjaksoilla sekä korkojohdannaisten avulla. Yhtiön rahoitusriskejä ja riskienhallintaa kuvataan tarkemmin tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 25.

Merkittävimmät kiinteistöihin liittyvät riskit ovat vahinkoriskejä, joita ovat muun muassa vesivahingot ja tulipalot. Vahinko-

riskejä hallitaan asianmukaisella ennaltaehkäisevällä turvallisuustyöllä sekä vakuutamalla kiinteistöt vahinkojen varalta. Kojamo tarkastaa säännöllisesti vakuutusensa osana riskien kokonaishallintaa. Tärkeimmät vakuutukset ovat omaisuus-, vastuu-, keskeytys-, tapaturma-, matka- sekä ajoneuvovakuutukset.

Sisäinen tarkastus

Yhtiön sisäinen tarkastus on järjestetty itsenäisenä toimintona, jolla ei ole operatiivista vastuuta. Sisäisen tarkastuksen vahvuus on yksi henkilö. Tarkastustehtävissä käytetään tarvittaessa ulkopuolisen kumppanin palveluja. Sisäisen tarkastuksen toimenkuva, valtuudet ja vastuut on määritelty hallituksen hyväksymässä sisäisen tarkastuksen toimintaohjeessa. Sisäinen tarkastus vastaa sisäisen valvonnan ja riskien hallinnan tarkastuksesta raportoiden toimitusjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle.

Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

Juridiseen konserniin kuului tilikauden lopussa yhteensä 294 (310) tytäryhtiötä ja 34 (33) osakkuusyhtiötä. Lisäksi Kojamo Oyj omistaa yli 50 prosenttia 3 (2) osake- tai kiinteistöosakeyhtiöstä ja 50 prosenttia SV-Asunnot Oy:n osakkeista.

Kojamo Oyj:n kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ovat Lumo Kodit Oy, Lumo Vuokralat Oy, Lumo 2017 Oy, Lumo 2018 Oy,

Lumo 2019 Oy, Lumo 2020 Oy, Lumo 2021 Oy, VVOhousing 2 Oy, Lumohousing 5 Oy, Lumohousing 6 Oy, VVOhousing 7 Oy, VVOhousing 8 Oy, VVOhousing 9 Oy, VVOhousing 10 Oy, VVOhousing 11 Oy, VVOhousing 12 Oy, VVO Hoivakiinteistöt Oy, VVO Asun-

Konsernirakenne 31.12.2017

	Tytäryhtiöt, kpl	Osakkuusyhtiöt, kpl
Kojamo Oyj	1) ¹⁾ 22	2
Alakonsernien emoyhtiöt		
Lumo 2017 Oy	1	2
Lumo 2018 Oy	1	
Lumo 2020 Oy		1
Lumo 2021 Oy	1	
Lumo Kodit Oy	255	2) ²⁾ 29
Lumo Vuokralat Oy	12	2) ²⁾ 3
Pysäköinti- ja huoltoyhtiöt	1	1
Kojamo Palvelut Oy	1	
Yhteensä	294	38

1) Sisältää alakonsernien emoyhtiöt ja muut esitetyt tytäryhtiöt lukuun ottamatta pysäköinti- ja huoltoyhtiöitä.

2) Osakkuusyriyksistä 4 kpl on loppukonsernissa tyttäriä

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Kojamo on neuvotellut 1 594 asunnon myynnistä. Kaupan odotetaan toteutuvan kevään 2018 aikana eikä sillä ennakoida olevan olennaista vaikutusta Kojamon tulokseen.

Kojamo ja OP Ryhmään kuuluvat rahat ovat alustavasti sopineet kaupasta, jolla

not Oy, Kojamo Holding Oy, Kotinyt Oy ja Kojamo Palvelut Oy.

Lumo Kodit Oy:öön fuusioitui VVOhousing 4 Oy 1.4.2017 ja VVO Korkotuki 2016 Oy 1.4.2017.

Hallinto 2017

Hallitus

Hallitukseen kuuluivat 27.3.2017 saakka puheenjohtaja Riku Aalto ja varapuheenjohtaja Mikko Mursula jäsenet Matti Harjuniemi, Olli Luukkainen, Jorma Malinen, Reima Rytsölä, Jan-Erik Saarinen ja Ann Selin.

27.3.2017 alkavalle kaudelle hallitukseen valittiin puheenjohtajaksi Riku Aalto ja jäseniksi Matti Harjuniemi, Olli Luukkainen, Jorma Malinen, Mikko Mursula, Reima Rytsölä, Jan-Erik Saarinen ja Ann Selin. Varapuheenjohtajaksi hallitus valitsi Mikko Mursulan.

Nimitystoimikunta

Nimitysvaliokunnassa, nykyisin nimitystoimikunnassa, toimivat 27.3.2017 saakka puheenjohtajana Jarkko Eloranta ja jäsenenä Ville-Veikko Laukkanen, Pasi Pesonen ja Esko Torsti. Nimitystoimikunnassa toimivat 27.3.2017 lähtien puheenjohtajana Jarkko Eloranta ja jäsenenä Ville-Veikko Laukkanen, Pasi Pesonen ja Esko Torsti.

Hallituksen valiokunnat

Hallituksen valiokuntia on kaksi: palkitsemis- ja tarkastusvaliokunta.

Palkitsemisvaliokunnassa toimivat puheenjohtajana Riku Aalto ja jäsenenä Olli Luukkainen, Reima Rytsölä ja Ann Selin.

Tarkastusvaliokunnassa toimivat

27.3.2017 saakka puheenjohtajana Mikko Mursula ja jäsenenä Matti Harjuniemi, Jorma Malinen ja Jan-Erik Saarinen. Tarkastusvaliokunnassa toimivat 27.3.2017 lähtien puheenjohtajana Mikko Mursula ja jäsenenä Matti Harjuniemi, Jorma Malinen ja Jan-Erik Saarinen.

Toimitusjohtaja

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

Johtoryhmä

Kojamon johtoryhmän muodostivat toimitusjohtaja Jani Nieminen (pj.), talousjohtaja Erik Hjelt, asiakkuusjohtaja Juha Heino, investointijohtaja Mikko Suominen, kiinteistökehitysjohtaja Kim Jolkkonen, markkinointi- ja viestintäjohtaja Irene Kantor sekä ICT- ja kehitysjohtaja Mikko Pöyry 31.8.2017 saakka. 1.9.2017 Teemu Suila aloitti Kojamon kehitysjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä. Johtoryhmän kokouksiin osallistuivat toimitusjohtajan harkinnalla myös sisäinen tarkastaja Jouni Heikkinen.

Tilintarkastaja

Tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana Esa Kailiala, KHT.

Yhtiökokous

VVO-yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2017. Kokouksessa vahvistettiin tilinpäätös ja toimintakertomus vuodelta 2016.

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa osinkoa tilikaudelta 2016 kuusi euroa kahdeksankymmentä senttiä A-osakkeelta eli yhteensä 50 337 408,00 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 102 249 594,95 euroa.

Yhtiökokous myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta. Yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille päätettiin maksaa seuraavaa vuosipalkkiota: hallituksen puheenjohtajalle 26 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 15 000 euroa sekä kullekin jäsenelle 9 000 euroa. Lisäksi hallituksen kokouksista päätettiin maksaa kokouspalkkiona 600 euroa kokoukselta.

Hallituksen jäseniksi valittiin vuoden 2018 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle nykyiset jäsenet Riku Aalto, Matti Harjuniemi, Olli Luukkainen, Jorma Malinen, Mikko Mursula, Reima Ryt-sölä, Jan-Erik Saarinen ja Ann Selin. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Riku Aalto.

Yhtiökokous valitsi nimitystoimikuntaan seuraavat henkilöt: Jarkko Eloranta (puheenjohtaja, Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry), Ville-Veikko Laukkanen (johtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma),

Pasi Pesonen (järjestöjohtaja, Opetusalan Ammattijärjestö OAJ), Esko Torsti (johtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen). Lisäksi hallituksen puheenjohtaja Riku Aallolla on kokouksissa läsnäolo-oikeus. Toimikunnan kokouksista maksetaan kokouspalkkiona 600 euroa kokoukselta.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka kestäväälle toimikaudelle KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajana KHT Esa Kailiala.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista ja osakeyhtiölain 10 luvun 1§:ssä tarkoitettujen osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Osakeannissa ja osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien nojalla voidaan antaa yhteensä enintään 1 480 512 kappaletta yhtiön uusia A-sarjan osakkeita tai luovuttaa yhteensä enintään 600 978 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Yhtiökokouksessa päätettiin muuttaa yhtiön toiminimeksi Kojamo Oyj, ruotsiksi Kojamo Abp ja englanniksi Kojamo plc.

Yhtiökokouksen jälkeen hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan varapuheenjohtajakseen Mikko Mursulan.

Tarkastusvaliokunnan jäseniksi valittiin seuraavat henkilöt: Mikko Mursula puheenjohtajaksi, Matti Harjuniemi, Jorma Malinen

ja Jan-Erik Saarinen jäseniksi.

Palkitsemisvaliokunnan jäseniksi valittiin seuraavat henkilöt: Riku Aalto puheenjohtajaksi, Olli Luukkainen, Reima Ryt-sölä ja Ann Selin jäseniksi.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Kojamon hallinnoinnin kuvaus ja selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ovat julkisesti saatavilla internetsivuilla www.kojamo.fi.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Osakepääoma ja osakkeet

Kojamo Oyj:n yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön vähimmäispääoma on 30 000 000 euroa ja enimmäispääoma 120 000 000 euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyä muuttamatta. Yhtiön osakkeet jakautuvat yhtiöjärjestyksen mukaan A-sarjan ja B-sarjan osakkeisiin. A-sarjan osakkeita on vähintään 1 000 000 ja enintään 100 000 000 kappaletta. B-sarjan osakkeita on enintään 100 000 000 kappaletta.

Yhtiön maksettu ja kaupparekisteriin merkitty osakepääoma 31.12.2017 oli 58 025 136,00 euroa. Yhtiö on laskenut liikkeelle vain A-sarjan osakkeita. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Yhtiökokouksessa A-sarjan osakkeella on 20 ääntä ja B-sarjan osakkeella yksi ääni. Osakkeiden lukumäärä 31.12.2017 oli 7 402 560 kappaletta.

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Osakepääoma (€)	58 025 136,00	58 025 136,00	58 025 136,00	58 025 136,00	58 025 136,00
Osakkeet, A-sarja (kpl)	7 402 560	7 402 560	7 402 560	7 402 560	7 402 560

Hallituksen valtuudet

27.3.2017 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättämään yhdestä tai useammasta osakeantista ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 § 2 momentin tarkoittaman vaihtovelkakirjalain ottamisesta siten, että osakeannissa annettavia uusia osakkeita tai vaihtovelkakirjalainoja annettaessa voidaan merkitä yhteensä enintään 1 480 512 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita ja että osakeannilla voidaan luovuttaa yhteensä 600 978 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita.

Valtuutus oikeuttaa poikkeamaan osakkeenomistajien etuoikeudesta (suunnattu osakeanti). Osakkeenomistajien etuoikeudesta voidaan poiketa edellyttäen, että siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Valtuutusta voidaan käyttää yhtiön pääomarakenteen kehittämiseksi, kiinteistö- ja yrityskauppojen rahoittamiseksi, yritysjärjestelyjen mahdollistamiseksi tai muun yhtiön toiminnan kehittämiseksi. Valtuutus oikeuttaa hallituksen päättämään kaikista muista osakeantiin ja osakeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseen liittyvistä ehdoista. Valtuutus

on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt valtuutusta.

Osakkeenomistaja	A-sarjan osakkeita, kpl	Osuus-%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 338 076	18,08 %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	1 256 981	16,98 %
Teollisuusliitto ry	717 780	9,70 %
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	646 320	8,73 %
Rakennusliitto ry	615 300	8,31 %
Ammattiliitto Pro ry	554 591	7,49 %
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	554 180	7,49 %
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	552 482	7,46 %
TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry	443 270	5,99 %
Tehy ry Tehy rf	102 560	1,39 %
Muut	621 020	8,38 %
Yhteensä	7 402 560	100,00 %

Osakkeita	Omistajia, kpl	%-osuus	Osakkeita, kpl	% osakke-kannasta
1-1 000	8	15,38 %	4 660	0,06
1 001-2 000	6	11,54 %	9 998	0,14
2 001-20 000	18	34,62 %	113 265	1,53
20 001-100 000	10	19,23 %	493 097	6,66
100 001-200 000	1	1,92 %	102 560	1,39
200 001-	9	17,31 %	6 678 980	90,22
Yhteensä	52	100,00 %	7 402 560	100,00

Osakkeenomistus

Kojamo Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 52 kappaletta, joista 10 suurinta ovat (osakeluettelotilanne 31.12.2017):

Kojamo Oyj:n hallituksen jäsenillä, toimivalla johdolla ja toimihenkilöillä ei ole omistuksessaan yhtiön osakkeita.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiö Kojamo Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2017 on 182 441 313,59 euroa, josta tilikauden voitto on 80 191 718,64 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan A-osakkeelle kuusi euroa kahdeksankymmentä senttiä osakkeelta eli yhteensä 50 337 408,00 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 132 103 905,59 euroa.

Konsernin tuloslaskelma, IFRS

ME	Liite	1-12/2017	1-12/2016
Liikevaihto		337,0	351,5
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-85,4	-90,3
Korjaukset		-35,6	-39,1
Nettovuokratuotto		216,0	222,0
Hallinnon kulut	5, 7	-37,2	-37,4
Liiketoiminnan muut tuotot	4	2,0	2,3
Liiketoiminnan muut kulut	4	-1,3	-3,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	4	2,5	-10,4
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,0	0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	11	126,2	163,3
Poistot ja arvonalentumiset	6	-1,1	-1,2
Liikevoitto		307,0	335,6
Rahoitustuotot		5,0	2,4
Rahoituskulut		-45,5	-48,4
Rahoitustuotot ja -kulut	8	-40,5	-46,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,1	0,1
Voitto ennen veroja		266,7	289,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	9	-28,6	-35,4
Laskennallisten verojen muutos	9	-25,1	-22,1
Tilikauden voitto		212,9	232,3
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		212,9	232,3
Määräysvallattomille omistajille			0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, €	10	28,77	31,38
Laimennusvaikutuksella oikaistu	10	28,77	31,38
Osakkeita keskimäärin, M kpl	10	7,4	7,4

Konsernin laaja tuloslaskelma

ME		1-12/2017	1-12/2016
Tilikauden voitto		212,9	232,3
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaukset	8	20,4	-9,9
Myytavissä olevat rahoitusvarat	8	0,2	0,4
Laskennalliset verot edellisistä	9	-4,1	1,9
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		16,5	-7,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä		229,4	224,7
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		229,4	224,7
Määräysvallattomille omistajille			0,0

Konsernitase, IFRS

ME	Liite	31.12.2017	31.12.2016
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	13	0,4	0,8
Sijoituskiinteistöt	11	4 706,5	4 228,3
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	12	31,0	31,0
Osuudet osakkuusyrityksistä		1,7	1,2
Rahoitusvarat	14	0,5	0,6
Pitkäaikaiset saamiset	15	5,3	5,6
Johdannaissopimukset	22	6,5	2,0
Laskennalliset verosaamiset	16	10,9	15,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 762,7	4 284,8
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	3, 11	3,7	70,7
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	17	0,6	0,9
Johdannaissopimukset	22	0,0	0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		0,5	7,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	18	8,8	6,8
Rahoitusvarat	14	49,3	69,0
Rahavarat	19	117,8	132,0
Lyhytaikaiset varat		177,0	216,7
VARAT		4 943,5	4 572,2

ME	Liite	31.12.2017	31.12.2016
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-23,7	-40,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		17,9	17,9
Kertyneet voittovarot		1 950,6	1 788,0
Emoyhtiön omistajien osuus		2 038,6	1 859,5
Oma pääoma yhteensä	20	2 038,6	1 859,5
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	21	2 109,8	1 796,1
Laskennalliset verovelat	16	478,3	453,4
Johdannaissopimukset	22	48,3	68,3
Varaukset	23	0,8	1,0
Muut pitkäaikaiset velat	23	14,8	7,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 652,0	2 325,9
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	3		1,0
Lyhytaikaiset			
Lainat	21	173,2	326,8
Johdannaissopimukset	22	0,2	0,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		9,1	9,9
Ostovelat ja muut velat	24	70,4	48,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		252,9	385,8
Velat yhteensä		2 904,9	2 712,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT		4 943,5	4 572,2

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

ME	Liite	1-12/2017	1-12/2016
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		212,9	232,3
Oikaisut	27	-33,5	-46,6
Käyttöpääoman muutokset		-0,4	-1,8
Maksetut korot		-39,7	-38,0
Saadut korot		0,6	0,7
Muut rahoituserät		-7,4	-2,7
Maksetut verot		-22,1	-41,4
Liiketoiminnan nettorahavirta		110,4	102,4
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-341,9	-421,8
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin		-0,4	0,0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,8	-0,1
Sijoituskiinteistöjen myynnit		84,5	89,9
Osakkuusyritysosuuksien myynnit			0,6
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit			0,0
Rahoitusvarojen hankinnat		-322,5	-28,0
Rahoitusvarojen luovutustulot		322,8	14,0
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		-1,8	-0,4
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut		1,3	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista		0,3	0,4
Investointien nettorahavirta		-258,5	-345,1

ME	Liite	1-12/2017	1-12/2016
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot		686,4	482,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-434,0	-154,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot		267,8	390,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-355,9	-358,0
Maksetut osingot		-50,3	-103,6
Rahoituksen nettorahavirta		113,9	256,1
Rahavarojen muutos			
		-34,2	13,4
Rahavarat kauden alussa *)			
		152,0	118,6
Rahavarat kauden lopussa			
		117,8	132,0

*) 1.1.2017 on 20,0 M€ likvidejä sijoituksia uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

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

M€	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2016	58,0	35,8	-32,6	17,9	1 659,4	1 738,5	0,6	1 739,1
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus			-7,9			-7,9		-7,9
Myytavissä olevat rahavarat			0,3			0,3		0,3
Tilikauden tulos					232,3	232,3	0,0	232,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-7,6		232,3	224,7	0,0	224,7
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-103,6	-103,6		-103,6
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-103,6	-103,6	0,0	-103,6
Omistusosuuksien muutokset							-0,6	-0,6
Oman pääoman muutokset yhteensä			-7,6		128,6	121,0	-0,6	120,5
Oma pääoma 31.12.2016	58,0	35,8	-40,2	17,9	1 788,0	1 859,5	0,0	1 859,5

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamoon kuuluu 31.12.2017 34 383 vuokra-asuntoa eri puolilla maata. Lumo-asuntoja on yhteensä 31 018 ja VVO-asuntoja 3 365.

Konsernin emoyhtiö Kojamo Oyj on suomalainen yhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168, 00300 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt vuoden 2017 tilinpäätöksen 15.2.2018. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa internet-osoitteesta www.kojamo.fi tai emoyrityksen pääkonttorista.

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 15.2.2018 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Tämä konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Laadinnassa on sovellettu kaikkia 31.12.2017 voimassa olleita ja Euroopan unionissa sovellettavaksi hyväksytyjä IFRS- ja IAS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Kojamo ei ole soveltanut mitään standardeja tai tulkintoja ennen niiden pakollista voimaantuloa. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön vaatimusten mukaiset.

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

raportointikausi.

Sijoituskiinteistöt, johdannaisopimukset sekä myytävissä olevat rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Muuten konsernitilinpäätös laaditaan alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen, ellei laatimisperiaatteissa ole toisin mainittu.

Yhdistelyperiaatteet

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

Tarkemmat tiedot tilikauden 2017 konsernitilinpäätökseen yhdistellyistä yhteisöistä on esitetty konsernin liitetiedossa 31.

Tytäryritykset

Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa emoyrityksellä on määräysvalta. Määräysvallan katsotaan syntyvän, kun Kojamo olemalla osallisena yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai Kojamo on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja Kojamo pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yhteisöä koskevaa valtaansa. Määräysvalta perustuu yleensä emoyrityksen välittömään tai välilliseen yli 50 prosentin omistusosuuteen tytäryrityksen äänival-

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

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

Tilikauden tulos sekä laaja tulos kohdistetaan emoyrityksen omistajille sekä määräysvallattomille omistajille, ja tämä jako esitetään tuloslaskelman ja laajan tuloksen yhteydessä. Tilikauden tulos ja laaja tulos kohdistetaan emoyrityksen omistajille ja määräysvallattomille omistajille, vaikka tämä johtaisi siihen, että määräysvallattomien omistajien osuudesta tulisi negatiivinen, ellei määräysvallattomilla omistajilla ole sitovaa velvollisuutta olla kattamatta tappioita sijoituksensa ylittävältä osalta. Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta esitetään taseessa

erillään emoyrityksen omistajille kuuluvasta omasta pääomasta.

Yhteisjärjestelyt

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

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

Kojamo sisällyttää konsernitilinpäätökseensä rivi riviltä omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisiin toimintoihin liittyvistä taseen varoista ja veloista sekä osuutensa mahdollisista yhteisistä varoista ja veloista. Lisäksi Kojamo kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät tuotonsa ja kulunsa,

mukaan lukien osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista ja kuluista. Kojamo soveltaa tätä suhteellista yhdistelymenetelmää kaikkiin edellä kuvattuihin yhteisiin toimintoihin Kojamon omistusosuudesta riippumatta. Mikäli suhteellisesti yhdistellyillä yhtiöillä on laajassa tuloslaskelmassa tai taseessa eriä, jotka kuuluvat vain Kojamolle tai muille omistajille, kyseiset erät on käsitelty tämän mukaisesti myös Kojamon konsernitilinpäätöksessä.

Osakkuusyrietykset

Osakkuusyrietykset ovat yrityksiä, joissa Kojamolla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta syntyy pääsääntöisesti silloin, kun Kojamo omistaa 20–50 prosenttia yrityksen äänivallasta tai kun Kojamolla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Osuudet osakkuusyrietyksissä yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen huomattavan vaikutusvallan saamisesta lähtien sen päättymiseen saakka. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyrietyksen tilikauden tuloksista esitetään omalla rivillä tuloslaskelmassa.

Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuuserien hankinta

Kojamon tekemät sijoituskiinteistöjen hankinnat käsitellään kirjanpidossa joko omaisuuserien tai omaisuuseryryhmän hankintoina, tai IFRS 3:n Liiketoimintojen

yhdistämiset soveltamisalaan kuuluvina liiketoimintojen yhdistämisinä. Se, onko kyseessä liiketoimintojen yhdistäminen, ratkaistaan IFRS 3:n perusteella ja tämä edellyttää johdon harkintaa.

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

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

Hankinnat, jotka eivät täytä IFRS 3:n liiketoiminnan määritelmää, käsitellään kirjanpidossa omaisuuserien tai -erien hankin-

tana. Tällöin ei kirjata esimerkiksi liikearvoa eikä laskennallisia veroja.

Ulkomaan rahan määräisten erien muuttaminen

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

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

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen yleiset kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet

Sijoituskiinteistö on omaisuus (maailue, rakennus tai rakennuksen osa), jota Kojamo pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai näitä molempia. Omaisuus voi daan omistaa suoraan tai yhtiömuodossa. Hallinnolliseen tarkoitukseen käytetyt omai-

suuserät ovat omassa käytössä olevia kiinteistöjä ja ne sisältyvät taseen aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin. Verrattaessa sijoituskiinteistöä omassa käytössä olevaan kiinteistöön erona on se, että sijoituskiinteistö kerryttää rahavirtoja pitkälti yhteisön muista omaisuuseristä riippumatta.

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

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ne

arvostetaan käypään arvoon ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään nettomääräisesti. IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen mukaisesti käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa.

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

Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit, rakenteilla olevat ja peruskorjattavat kohteet sekä tonttivaranto. Vaihto-omaisuuskiinteistöt sekä Myytävänä olevaksi luokitellut kiinteistöt kuuluvat kiinteistökantaan, mutta eivät sisälly Sijoituskiinteistöt -tase-

erään. Kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt -erästä Vaihto-omaisuus -erään, kun kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu ja Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin, kun kiinteistön myynti on erittäin todennäköinen.

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

Kiinteistöjen arvonmäärittämisessä tasearvo- ja tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvat kohteet siirtyvät kohteisiin kohdistuvien kohdekohtaisten rajoitusten päätyttyä kauppa-arvomenetelmän piiriin. Arvostusmenetelmän muutos vaikuttaa kohteen käypään arvoon.

Arvostusmenetelmät

Kojamon määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat: kauppa-arvoon, tuottoarvoon tai hankintamenuon.

Kauppa-arvo

Kauppa-arvoon arvostetaan kohteet, jotka ovat vapaasti myytävissä. Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Markkina- lähteenä käytetään Kiinteistöväliytysalan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisältää kiinteis-

töväliittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kauppa-arvoon tehdään oikaisu kohteen kunnan, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokratuottoarvoita 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.

Hankintamenu (Tasearvo)

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

Käyvän arvon hierarkia

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

Tason 1 syöttötiedot

Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

Tason 2 syöttötiedot

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

Tason 3 syöttötiedot

Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

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

Myytävänä olevaksi luokitellut sijoituskiinteistöt

Mikäli vuokrauskäytössä olevan sijoituskiinteistön myynnin katsotaan olevan erittäin todennäköistä, kyseinen kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt -tase-erästä Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt -erään. Tällöin kiinteistön kirjanpitoarvoa vastaavan

määrän arvioidaan kertyvän pääasiassa kiinteistön myynnistä sen sijaan, että se kertyisi vuokrauskäytössä. Myytävänä olevaksi luokittelu edellyttää, että myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi ja:

- sijoituskiinteistö on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin
- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan, ja Kojamo on käynnistänyt hankkeen ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi
- kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen käypään arvoon
- myynnin odotetaan toteutuvan 12 kuukauden kuluessa luokittelusta.

Myytävänä olevaksi luokitellut sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon.

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

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

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

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

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

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

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

Hankintamenoon sisällytetään menot,

jotka välittömästi aiheutuvat aineellisen käyttöomaisuuserän hankinnasta. Mikäli käyttöomaisuushyödyke koostuu useammasta osasta, joiden taloudelliset vaikutusajat ovat eripituiset, kukin osa käsitellään erillisenä hyödykkeenä. Tällöin osan uusimiseen liittyvät menot aktivoidaan ja uusimisen yhteydessä mahdollinen jäljellä oleva kirjanpitoarvo kirjataan pois taseesta. Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden hankintaan saadut julkiset avustukset vähennetään kyseisen käyttöomaisuushyödykkeen hankintamenoista ja ne tuloutuvat omaisuuserän taloudellisena vaikutusajana pienentyneiden poistojen muodossa.

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

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

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Rakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet.....	10–50 vuotta
Aineettomat oikeudet ja pitkävaikutteiset menot	10–20 vuotta
Aktivoidut korjaukset	10–50 vuotta
Atk-laitteet ja -ohjelmat	4–5 vuotta
Toimistokoneet ja kalusteet.....	4 vuotta
Autot	4 vuotta

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

Aineettomat hyödykkeet

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

arvioituna taloudellisena vaikutusajanaan. Määräaikaan sidotuista aineettomista hyödykkeistä kirjataan poistot sopimuskauden kuluessa. Aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat 4–5 vuotta.

Tutkimusmenot kirjataan kuluksi, kun ne ovat toteutuneet. Kehittämismenot kirjataan aineettomaksi hyödykkeeksi taseeseen, jos ne voidaan määrittää luotettavasti, tuote tai prosessi on teknisesti ja kaupallisesti toteutettavissa, siitä todennäköisesti koituu vastaista taloudellista hyötyä, ja jos Kojamolla on riittävästi voimavaroja kehittämistyön loppuun saattamiseen ja aineettoman omaisuuserän käyttämiseen tai myymiseen.

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

Kojamon konsernitaseeseen ei sisällynyt liikearvoa esitettävillä kausilla.

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset

Kojamo arvioi vähintään vuosittain, onko aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumisista viitteitä. Käytännössä tarkastelu tapahtuu usein omaisuusryhmäkohtaisesti. Mikäli arvonalentumisesta on viitteitä, määritetään omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on joko omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla tai sen käyttöarvo, sen mukaan kumpi niistä on suurempi. Käyttöarvo perustuu kyseisestä omaisuuserästä saatavissa oleviin arviointeihin vastaisiin nettorahavirtoihin, jotka diskontataan tarkasteluajankohtaan. Kerrytettävissä olevaa rahamäärää verrataan omaisuuserän kirjanpitoarvoon, ja arvonalentumistappio kirjataan, jos kerrytettävissä oleva rahamäärä on kirjanpitoarvoa pienempi. Arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti. Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen.

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

Rahoitusvarat ja -velat

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	Johdannaisinstrumentit: korko- ja sähköjohdannaiset, jotka eivät ole suojauslaskennassa	Käypä arvo, arvonnmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti
2. Myytävissä olevat rahoitusvarat	a) Sijoitukset noteeraamattomiin osakkeisiin b) Sijoitukset muihin instrumentteihin, joiden käypä arvo on luotettavasti määritettävissä: rahastosijoitukset, sijoitukset joukkovelkakirjoihin	a) Alkuperäinen hankintameno vähennettynä arvonalentumistappioilla b) Käypä arvo, arvonnmuutokset kirjataan pääsääntöisesti muiden laajan tuloksen erien kautta vähennettynä arvonalentumistappioilla
3. Lainat ja muut saamiset	Myynti- ja lainasaamiset, määräaikaistalletukset ja vastaavat saamiset	Jaksotettu hankintameno
4. Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset	Obligaatiot ja vastaavat	Jaksotettu hankintameno

Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen alkuperäisen hankinnan yhteydessä hankinnan tarkoituksen perusteella. Mikäli kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tulosvaikutteisesti, transaktiomenot sisällytetään rahoitusvarojen alkuperäisiin kirjanpitoarvoihin. Kojamolla ei ollut tilikauden päättyessä Eräpäivään asti pidettäviä sijoituksia. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä, joka on päivä, jolloin Kojamo sitoutuu ostamaan tai myymään rahoitusinstrumentin. Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun Kojamo on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittäviltä osin riskit ja tuotot Kojamon ulkopuolelle.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Kojamo solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaissopimukset, joiden osalta IAS 39:n Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen 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.

Johdannaissopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon ja arvostetaan myöhemmin kunkin raportointikauden päättymispäivän käypään arvoon.

Kojamon johdannaiset koostuvat korkojohdannaisista sekä sähköjohdannaisista. Korkojohdannaisilla Kojamo suojautuu pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvalta koriskiltä eli vaihtuvien markkinakorkojen aiheuttamilta muutoksilta tulevien korkomaksujen rahavirtoihin (rahavirran suojaus) ja tästä johtuvalta tuloksen vaihtelulta. Sähköjohdannaisena tavoitteena on rajoittaa sähkön hinnan muutoksista syntyvää Kojamon tuloksen vaihtelua. Johdannais-sopimusten positiiviset käyvät arvot kirjataan taseessa pitkäaikaisiin tai lyhytaikaisiin saamisiin.

Myytävissä olevat rahoitusvarat
Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, jotka on joko nimenomaisesti määritetty tähän erään kuuluviksi tai joita ei ole luokiteltu mihinkään muuhun rahoitusvarojen ryhmään. Myytävissä olevat rahoitusvarat sisältyvät pitkäaikaisiin varoihin, paitsi jos ne eräänntyvät tai yrityksellä on aikomus luopua sijoituksesta 12 kuukauden kuluessa raportointipäivästä.

Myytävissä olevat rahoitusvarat

Myytävissä olevat rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon, tai mikäli käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää kuten noteeraamattomilla osakkeilla, hankintameno vähennettynä mahdollisilla arvonalentumistappioilla. Käypä arvo

määritetään käyttäen raportointikauden päättymispäivänä noteerattuja markkinahintoja ja -kurseja sekä soveltuvia arvonn määritysmenetelmiä, kuten viimeaikaiset transaktiohinnat. Käypään arvoon arvostettujen sijoitusten käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään käyvän arvon rahastossa verojen osuudella vähennettynä. Kun myytävissä oleviksi luokiteltu rahoitusvara myydään tai siitä kirjataan arvonalennus, omaan omaan kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

Lainat ja muut saamiset
Lainat ja muut saamiset ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia, niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla, eikä niitä pidetä kaupankäyntitarkoituksessa. Lainat ja muut saamiset sisältävät Kojamon rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Kojamon lainat ja muut saamiset koostuvat myyntisaamisista sekä muista saamisista.

Lainat ja muut saamiset

Lainat ja muut saamiset arvostetaan alun perin käypään arvoon ja tämän jälkeen jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Ne sisältyvät lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin, jos ne eräänntyvät 12 kuukauden kuluttua raportointikauden päättymispäivästä, muuten pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin.

Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen alkuperäisen hankinnan yhteydessä hankinnan tarkoituksen perusteella. Mikäli kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tulosvaikutteisesti, transaktiomenot sisällytetään rahoitusvarojen alkuperäisiin kirjanpitoarvoihin. Kojamolla ei ollut tilikauden päättyessä Eräpäivään asti pidettäviä sijoituksia. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä, joka on päivä, jolloin Kojamo sitoutuu ostamaan tai myymään rahoitusinstrumentin. Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun Kojamo on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittäviltä osin riskit ja tuotot Kojamon ulkopuolelle.

Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset

Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset ovat sellaisia johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksusuoritukset ovat kiinteitä tai määritettävissä, jotka erääntyvät määrättyinä päivinä ja jotka Kojamolla on vakaa aikomus ja kyky pitää eräpäivään asti. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenuon mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettynä efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Ne sisältyvät pitkäaikaisiin varoihin, mikäli ne eivät eräänny 12 kuukauden kuluessa raportointikauden päättymispäivästä.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisvaroista sekä muista rahavaroista. Muut rahavarat sisältävät nostettavissa olevat pankkitalletukset ja muut lyhytaikaiset, erittäin likvidit sijoitukset, kuten korkoarvopaperit. Muihin rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien. Ne ovat helposti vaihdettavissa etukäteen tiedossa olevaan määrään käteisvaroja ja niiden arvonmuutosten riski on vähäinen. Yleishyödyllisten yritysten rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yritysten rahavaroista.

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Kojamo arvioi jokaisen raportointikauden päättyessä, onko objektiivista näyttöä jonkin yksittäisen rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvarojen ryhmän arvon alentumisesta. Objektiivisena näyttönä voidaan pitää esim. oman pääoman ehtoisen instrumentin merkittävää tai pitkäaikaista arvon alentumista alle instrumentin hankintamenuon. Arvonalentumistappio kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Mikäli arvo myöhemmin palautuu, oman pääoman ehtoista instrumenteista arvonalentuminen kirjataan oman pääoman eriin ja muista sijoituksista tulosvaikutteisesti.

Myyntisaamiset ovat saamia, jotka syntyvät asuntojen vuokraamisesta. Kojamo kirjaa yksittäisestä myyntisaamisesta arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että Kojamo ei pysty perimään myyntisaamisen koko määrää. Luottotappiot sisältyvät kiinteistöjen ylläpitokuluihin. Mikäli aiemmin kuluksi kirjatussa myyntisaamisesta saadaan myöhemmin maksu, se kirjataan tulosvaikutteisesti liiketoiminnan muiden kulujen vähennykseksi.

Rahoitusvelat luokitellaan seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvelkojen ryhmä	Instrumentit	Arvostusperiaate
1. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatavat rahoitusvelat	Johdannaisinstrumentit: korko- ja sähköjohdannaiset, jotka eivät ole suojauslaskennassa	Käypä arvo, arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti
2. Jaksotettuun hankintamenuon kirjatut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)	Eri velkakirjainstrumentit	Jaksotettu hankintamenuo

Rahoitusvelka luokitellaan lyhytaikaiseksi, ellei Kojamolla ole ehdotonta oikeutta siirtää velan maksua vähintään 12 kuukauden päähän raportointikauden päättymispäivästä. Rahoitusvelka tai sen osa kirjataan pois taseesta vasta silloin, kun velka on lakannut olemasta olemassa, eli kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty tai kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjataviin rahoitusvelkoihin kuuluvat sähköjohdannaiset sekä ne korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa. Käyvän arvon muutoksista aiheutuneet sekä realisoituneet että realisoitumatomat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan, sillä kaudelle, jonka aikana ne syntyivät. Taseessa korkojohdannaisien ja sähkösuojauslaskennan negatiiviset käyvät arvot sisältyvät pitkäaikaisiin tai lyhytaikaisiin velkoihin.

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 rahoituslaskelmaan laina-ajan kuluessa.

Johdannaislaskennat ja suojauslaskenta

Kojamo käyttää korkojohdannaisia suojaustuakseen pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvien tulevien korkovirtojen muutoksia vastaan ja valtaosaan korkojohdannaisista sovelletaan IAS 39:n mukaista rahavirran

suojauslaskentaa. Sähkön hinnan muutoksista syntyvää tuloksen vaihtelua rajoitetaan sähköjohdannaisten avulla. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa, vaikka sopimukset solmitaan suojaustarkoituksessa.

Johdannais sopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jolloin Kojamosta tulee sopimusosapuoli, ja ne arvostetaan myöhemmin edelleen käypään arvoon.

Suojaussuhteen alkaessa Kojamo dokumentoi kunkin suojausinstrumentin ja suojauskohteiden välisen suhteen sekä riskienhallinnan tavoitteet ja suojaukseen ryhtymisen strategian. Suojauksen tehokkuuden arviointi dokumentoidaan sekä suojauksen alkaessa, että suojauksen voimassaoloaikana joka tilinpäätöksessä, jolloin todennetaan ovatko johdannaiset tehokkaat kumoamaan suojattavien kohteiden rahavirtojen muutokset.

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. Korkojohdannaisten 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.

Julkiset avustukset

Kojamo voi saada toimintaansa erilaisia avustuksia eri julkishallinnon tahoilta. Keskeisin julkisten avustusten muoto on Valtiokonttorin myöntämät korkotuki- ja aravalainat. Tällöin Kojamo voi saada valtion tukemiin kohteisiin matalakorkoista valtion tukemaa lainaa. Näiden lainojen todelliset nettokorot voivat olla alhaisempia kuin markkinaehtoisten lainojen korkokulut olisivat. Julkisen tuen kautta saatu korkohyöty on siten IAS 20:n Julkisten avustusten kirjanpidollinen käsittely ja julkisesta tuesta tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisen eränä korkotuloissa.

Julki set avustukset kirjataan, kun on kohtuullisen varmaa, että ne tullaan saamaan ja että Kojamo täyttää avustuksen saamisen ehdot. Julki set avustukset käsitellään osana kyseisen lainan efektiivistä korkoa. Julki set avustusten määrä on tilikaudella ollut vähäinen.

Vieraan pääoman menot

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

Oma pääoma

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

Mikäli jokin konserniin kuuluva yritys ostaa emoyrityksen osakkeita (omat osakkeet), maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat transaktiomenot, verovaikutuksilla oikaistuna, vähennetään

emoyrityksen omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet mitätöidään tai ne lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos kyseiset omat osakkeet myöhemmin myydään edelleen tai ne lasketaan uudelleen liikkeeseen, saadut vastikkeet merkitään suoraan emoyrityksen omistajille kuuluvaan omaan pääomaan, vähennettynä liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla sekä verojen osuudella.

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

Varaukset ja ehdolliset velat

Varaus kirjataan taseeseen kaikkien seuraavien edellytysten täytyessä:

- Kojamalla on oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisemman tapahtuman seurauksena
- maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä
- veloitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti

Varauksia voi aiheutua muun muassa uudelleenjärjestelysuunnitelmista, tappiolisista sopimuksista tai ympäristö-, oikeudenkäynti- ja verovelvoitteista. Kojamon varaukset 31.12.2017 koostuvat Lumo Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) perustajarakennuttamisen 10-vuotisvastuuvauksista. Näiden suuruus perustuu Kojamon koke-

musperäiseen tietoon menoista, jotka ovat syntyneet kyseisten vastuiden toteutuessa.

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

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarman tapahtuman realisoituessa (esimerkiksi keskeneräisen oikeusprosessin lopputulos). Ehdolliseksi velaksi katsotaan myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuveloitteen täyttämistä, tai jonka suuruutta ei voida määrittää luotettavasti. Ehdollinen velka esitetään liitetietona.

Liikevaihto ja tuloutusperiaatteet

Kojamon liikevaihto koostuu vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla ja myynnin oikaisuerillä. Lisäksi Kojamo kirjaa tuottoja sijoituskiinteistöjen myynneistä sekä rahoitustuottoja.

Kojamon liikevaihto muodostuu pääosin sijoituskiinteistöjen vuokraustuotoista. Sijoituskiinteistöjen vuokrasopimukset, joissa

Kojamo on vuokralle antajana, luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, sillä näissä sopimuksissa Kojamo pitää itsellään merkittävän osan omistukselle ominaisista eduista ja riskeistä. Pääosa vuokrasopimuksista on solmittu toistaiseksi voimassa oleviksi. Muista vuokrasopimuksista kertyvät vuokratuotot tuloutetaan tasaisesti vuokratuodolle. Kojamolla vuokran antajana ei ole sellaisia vuokrasopimuksia, jotka luokiteltaisiin rahoitusleasing-sopimuksiksi.

Vuokrasopimukseen liittyen Kojamo veloittaa käyttökorvauksia, jotka kertyvät pääasiassa vesi- ja saunamaksuista. Nämä tuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

Korkotuotot kirjataan efektiivisen koron menetelmällä ja osinkotuotot silloin, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

Olemassa oleva Kojamon omistama kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet Kojamolta ostajalle. Tämä toteutuu yleensä osakkeiden määräysvallan siirtymässä. Tuotot kiinteistöjen myynneistä esitetään tuloslaskelmassa sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja –tappiot kohdassa.

Liiketoiminnan muut tuotot

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

Nettovuokratuotto

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

Liikevoitto

IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen -standardi ei määrittele liikevoiton käsitettä. Kojamossa liikevoitto määritetään nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettovuokratuottoihin lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään myynnin ja markkinoinnin, hallinnon ja liiketoiminnan muut kulut, osuus osakkuusyritysten tuloksesta, poistot ja arvonalentumiset sekä lisätään/vähennetään voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen luovutuksista ja käypään arvoon arvostamisesta sekä vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutuksista. Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella. Johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset sisältyvät liiketulokseen, mikäli ne syntyvät liiketoimintaan liittyvistä eristä; muuten ne on kirjattu rahoituseriin.

Työsuhde-etuudet

Kojamon työsuhde-etuuksiin sisältyvät seuraavat:

- lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

- työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet
- työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet (irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet)
- muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet.

Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

Palkat, palkkiot sekä luontaisedut, vuosilomat ja bonukset sisältyvät lyhytaikaisiin työsuhde-etuuksiin, ja ne kirjataan sille kaudelle, jolla kyseinen työ on suoritettu.

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet (eläkejärjestelyt)

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

Eläkejärjestelyt luokitellaan joko maksu- tai etuus pohjaisiksi järjestelyiksi. Kojamolla on vain maksupohjaisia järjestelyjä. Maksupohjaisella järjestelyllä tarkoitetaan eläkejärjestelyä, jossa Kojamo maksaa kiinteitä maksuja erilliselle yksikölle, eikä Kojamolla ole oikeudellisia tai tosiasiallisia veloitteita lisämaksujen suorittamiseen, jos maksujen saajataholla ei ole riittävästi varoja kaikkien eläke-etuuksien maksamiseen. Muut kuin maksupohjaiset eläkejärjestelyt ovat etuus pohjaisia järjestelyjä. Maksupohjaisiin järjestelyihin suoritettavat maksut kirja-

taan tulosvaikutteisesti niille kausille, joita ne koskevat.

Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet

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

Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet

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

Muut vuokrasopimukset

Kojamo vuokralle ottajana

Vuokrasopimukset, joissa omistajalle ominaiset riskit ja edut jäävät olennaisilta osin vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tulosvaikutteisesti tase-erinä vuokra-ajan kuluessa. Lisätietoja Kojamon

muista vuokrasopimuksista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 26 Muut vuokrasopimukset.

Tuloverot

Kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet

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

Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan Suomen verolainsäädännön mukaan määräytyvän verotettavan tulon ja voimassaolevan verokannan tai tilinpäätöspäivään mennessä käytännössä hyväksytyin verokannan perusteella. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liitetyillä veroilla.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat kirjataan pääsääntöisesti kaikista varojen sekä velkojen kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista velkamenetelmän mukaisesti. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena ovat IAS 12.15 b:n yksittäisten omaisuuserien hankinnat. Kojamossa näitä omaisuuseriä ovat sellaiset sijoituskiinteistöhankeinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää ja ne luokitellaan siten omaisuuserien hankinnoiksi.

Konsernin merkittävin väliaikainen ero syntyy konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen ja verotuksellisten arvojen (verotuksessa poistamattoman jäännösarvon) välisestä erosta. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistö arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti raportointikauden päättyessä. Muita väliaikaisia eroja syntyy esimerkiksi rahoitusinstrumenttien käypään arvoon arvostamisesta.

Laskennallinen verosaaminen kirjataan vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että Kojamolla on käytettävissä verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikaiset erot pystytään hyödyntämään. Laskennallisen verosaamisen kirjaamisedellytykset arvioidaan jokaisen raportointikauden päätymispäivänä. Laskennalliset verovelat kirjataan yleensä taseeseen täysimääräisinä.

Laskennalliset verot määritetään käyttäen niitä verokantoja (ja verolakeja), jotka todennäköisesti ovat voimassa veron maksettuhetkellä. Verokantana käytetään raportointikauden päätymispäivänä voimassa olevia verokantoja tai tilikautta seuraavan vuoden verokantoja, mikäli ne on käytännössä hyväksytty raportointikauden päätymispäivään mennessä.

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen liittyvä johdon harkinta

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

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

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

Kiinteistöjen luokittelu:

Kojamo luokittelee kiinteistökantansa sijoituskiinteistöihin, vaihto-omaisuuskiinteistöihin tai Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin edellä kuvattujen periaatteiden mukaisesti. Esimerkiksi sen määrittäminen, milloin myynnin katsotaan olevan erittäin todennäköistä eri tilanteissa, edellyttää johdolta harkinnan käyttöä. Luokittelulla on vaikutusta tilinpäätökseen, sillä Kojamon

hallussa olevan kiinteistön käyttötarkoituksen luonne vaikuttaa vaadittavan IFRS-tilinpäätösinformaation sisältöön.

Pitkäaikaisten tontinvuokrasopimusten luokittelu:

Pitkäaikaiset tontinvuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingopimuksiksi tai muiksi vuokrasopimuksiksi. Kyseiset Kojamon eri kuntien kanssa solmimat vuokrasopimukset on analysoitu ja tämän perusteella Kojamo on katsonut, että ne ovat luonteeltaan muita vuokrasopimuksia. Tämä perustuu siihen, että johdon näkemyksen mukaan näihin vuokrausjärjestelyihin liittyvät merkittävät riskit ja edut eivät siirry Kojamolle. Lisätietoja Kojamon muista vuokrasopimuksista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 26 Muut vuokrasopimukset.

Liiketoimintahankinnat ja omaisuuserien hankinnat:

Sijoituskiinteistöjen hankinnat luokitellaan joko omaisuuserän tai -erien hankinnoiksi (IAS 40) tai liiketoimintojen yhdistämiseksi (IFRS 3). Mikäli sijoituskiinteistön hankintaan liittyy kiinteistön lisäksi myös muita toimintoja, katsotaan kyseessä olevan liiketoimintojen yhdistäminen.

Laskennalliset verosaamiset:

Sen ratkaiseminen, kirjataanko laskennallinen verosaaminen taseeseen, edellyttää

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

Laskennallisten verojen kirjaamisperiaate:

Käypään arvoon arvostettavista sijoituskiinteistöistä laskennallinen vero määritetään pääsääntöisesti olettaen, että väliaikainen ero purkautuu myynnin kautta. Kojamo voi yleensä luopua sijoituskiinteistöstään joko myymällä sen kiinteistömuodossa, tai myymällä kyseisen yhtiön, kuten asunto-osa-kehtiön osakkeet.

Laskennallisten verojen alkuperäistä kirjaamista koskeva poikkeus:

Laskennalliset verosaamiset ja -velat kirjataan pääsääntöisesti kaikista varojen sekä velkojen kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena ovat yksittäisten sijoituskiinteistöjen hankinnat, joiden ei katsota täyttävän IFRS 3:n tarkoit-

tamaa liiketoiminnan määritelmää. Tällöin ne luokitellaan omaisuuserien hankinnoiksi, jolloin laskennallista veroa ei merkitä taseeseen alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä. Siten yllä kuvattu kiinteistöhankeiden luokittelu vaikuttaa myös laskennallisten verojen kirjaamiseen.

Arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

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

Alla on mainittu ne merkittävimmät tilinpäätöksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt edellä kuvattua harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja selaiset raportointikauden päättymispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin

Kojamon varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana.

Arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät koskevat seuraavaa tilinpäätöksen osa-alueita:

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen:

Kojamon konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen on se keskeisin osa-alue, johon liittyy vaikutuksiltaan suurimpia käytetyistä arvioista ja oletuksista johtuvia epävarmuustekijöitä. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen edellyttää merkittäviä johdon arvioita ja oletuksia. Arvioita ja oletuksia liittyy erityisesti kauppa-arvojen vertailtavuuteen suhteessa arvioitavana olevaan kohteeseen sekä tuottovaatimusten, vajaa-käytön ja vuokratason tulevasta kehityksestä. Lisätietoja Kojamon sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisestä on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 11 Sijoituskiinteistöt.

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

Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen ja arvonalentumisen määrittäminen:

Jos rahoitusinstrumentille ei ole aktiivisia markkinoita, joudutaan käyttämään harkintaa käyvän arvon ja arvonalentumisen määrittämisessä. Joissain korkojohdannaisissa saatetaan käyttää ulkopuolisia markkina-arvostuksia. Arvonalentumista harkitaan, jos arvonalentuminen on merkittävä tai pitkäaikainen. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, arvonalentuminen perutaan. Lisätietoja Kojamon rahoitusinstrumenteista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 14 Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain.

Seuraavilla tilikausilla sovellettavat uudet ja uudistetut standardit sekä tulkinnat

IASB on julkistanut uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Kojamo ei ole soveltanut kyseisiä standardeja ja tulkintoja tämän konsernitilinpäätöksen laadinnassa. Kojamo ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien. Uusi IFRS 9 Rahoitusinstru-

mentit (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardi korvaa nykyisen 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. Standardin yleistä suojauslaskentaa koskevat säännökset on myös uudistettu. IAS 39:n säännökset rahoitusinstrumenttien

taseeseen kirjaamisesta ja taseesta pois kirjaamisesta on säilytetty. Kojamo alkaa soveltaa standardia 1.1.2018 alkaen ja sitä ei sovelleta takautuvasti.

IFRS 9:n mukaisesti rahoitusvara luokitellaan niistä saatavien rahavirtojen luonteen ja sekä määriteltyjen liiketoimintamallien perusteella. Rahoitusvarojen uudelleenluokittelun ja arvostamisen käyttöönotto aiheuttavat joitakin muutoksia nykyisiin kirjauskäytäntöihin, mutta niiden vaikutus omaan pääomaan tai tulokseen on vähäinen. Arvonalentumisperiaatteiden muutok-

silla on vähäinen vaikutus myyntisaamisista kirjattaviin odotettavissa oleviin arvonalentumisiin.

IFRS 9 –standardiin siirtymisen vaikutukset:

Kojamo on luokitellut rahoitusvarat jaksettuihin hankintamenoon kirjattaviin rahoitusvaroihin ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahavaroihin. Rahoitusvarojen luokittelu on esitetty alla olevassa taulukossa.

M€	Luokittelu IAS 39	Luokittelu IFRS 9	Kirjanpitoarvo 31.12.2017	Kirjanpitoarvo 1.1.2018
Rahoitusvarat				
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettu hankintameno	20,1	20,1
Sijoitukset				
Rahastosijoitukset	Myytavissä 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	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	0,5	0,6
Rahoitusvarat yhteensä			69,8	70,0

Luokittelumuutokset tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman eriin

TULOSLASKELMA, M€	IAS 39	muutos	IFRS 9
	1-12/2017		1-12/2017
Rahoitustuotot	0,0	0,2	0,2
Rahoituskulut	0,0		0,0
Rahoitustuotot ja -kulut	0,0	0,2	0,2
Laskennallisten verojen muutos		0,0	0,0
Tilikauden voitto	0,0	0,1	0,1
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, M€			
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,2	-0,2	0,0
Laskennalliset verot edellisistä	0,0	0,0	0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,1	-0,1	0,0

Luokittelumuutokset omaan pääomaan

	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2017	58,0	35,8	-23,7	17,9	1 950,6	2 038,6	2 038,6
Muutokset:							
Laaja tulos							
Myytavissä olevat rahoitusvarat			-0,5		0,5	0,0	0,0
Tilikauden tulos							
Myytavissä olevat rahoitusvarat					0,1	0,1	0,1
Saamiset					0,3	0,3	0,3
Oma pääoma 11.2018	58,0	35,8	-24,3	17,9	1 951,5	2 039,0	2 039,0

Uusi IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksesta* (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Uusi standardi korvaa nykyiset IAS 18- ja IAS 11-standardit ja niihin liittyvät tulkinnat. IFRS 15 sisältää viisivaiheisen ohjeistuksen myyntituottojen kirjaamisesta: mihin määrään ja milloin myyntituotot kirjataan. Myynti kirjataan määrävallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana. Standardi lisää myös esitettävien liitetietojen määrää. Kojamo on selvittänyt muutoksen vaikutuksia analysoimalla IFRS 15-standardin keskeisiä käsitteitä yhtiön tulovirtojen kannalta. Liiketoiminnan luonteesta johtuen standardimuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Kojamon konsernitilinpäätökseen.

Uusi IFRS 16 *Vuokrasopimukset* (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardi korvaa nykyisin sovellettavan IAS 17-standardin ja siihen liittyvät tulkinnat. IFRS 16-standardi edellyttää vuokralle ottajilta vuokrasopimusten merkitsemistä taseeseen vuokranmaksuveloitteena sekä siihen liittyvänä omaisuuseränä. Taseeseen merkitseminen muistuttaa paljon IAS 17:n mukaista rahoitusleasingin kirjanpitokäsittelyä. Taseeseen merkitseminen on kaksi helpotusta, jotka koskevat lyhytaikaisia enintään 12 kuukautta kestäviä vuokrasopimuksia sekä arvoltaan enintään USD 5 000 olevia hyödykkeitä. Vuokralle antajien kirjanpitokäsittely tulee säilymään suurelta osin nykyisen IAS 17:n mukaisena.

Kojamo on selvittänyt IFRS 16 Vuokrasopimukset voimaantumisen vaikutukset. Standardi tuo nykyisin IAS 17 mukaan muina vuokrasopimuksina käsitellyt tonttien vuokrasopimukset konsernin taseeseen. Kojamo ottaa standardin käyttöön 1.1.2019 ja se kasvattaa konsernin sijoituskiinteistöjen arvoa ja pitkäaikaista vierasta pääomaa noin 58 miljoonaa euroa. Arviossa on otettu huomioon tilinpäätöshetken vuokratonttivaranto ja nykyiset sopimusehdot.

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

2. Toimintasegmentti-informaatio

Toimintasegmentti on konsernin osa, joka harjoittaa liiketoimintaa, josta se voi saada tuottoja ja josta voi aiheutua kuluja, josta on saatavilla erillistä taloudellista informaatiota ja jonka toiminnan tulosta Kojamon ylin operatiivinen päätöksentekijä säännöllisesti tarkastelee tehdäkseen päätöksiä resurssien kohdistamisesta kyseiselle segmentille ja arvioidakseen sen tuloksellisuutta.

Kojamon liiketoiminta on jaettu kahteen segmenttiin, Lumo- ja VVO -liiketoimintaan.

Lumo -liiketoimintaan kuuluvat konsernin emoyhtiö Kojamo Oyj ja konserniyhtiöistä Lumo Kodit Oy, Lumo Vuokratilat Oy ja Kojamo Palvelut Oy sekä ne muut konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin

kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2019 loppuun mennessä. Osaan Lumo -liiketoimintaan kuuluvasta asunto-omaisuudesta kohdistuu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

VVO -liiketoimintaan kuuluvat ne konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2019 jälkeen. VVO -liiketoimintaan kuuluvissa yhtiössä on voitonjakorajoite ja niistä voidaan tulouttaa neljän prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille. VVOhousing 7 Oy, VVOhousing 10 Oy, VVOhousing 11 ja VVOhousing 12 yhtiöiden lainat on maksettu pois vuoden 2017 aikana ja yhtiöt siirretään Lumo-liiketoimintaan 1.1.2018. Tuotontuloutusrajoitusten piiriin kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin 0,3 miljoonaa euroa. VVO -liiketoimintaan sisältyvistä asunnoista osaan ei kohdistu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

Toimintasegmentti-informaation laatimisperiaatteet ovat samat kuin konsernin laatimisperiaatteet.

Konserniyhdistelytoimenpiteet sisältävät pääasiassa konsernin yhteisten toimintojen kuluja, varoja ja velkoja.

M€	Konserni-			
	Lumo 1-12/2017	VVO 1-12/2017	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
Liikevaihto	307,2	30,4	-0,6	337,0
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-77,3	-8,1	0,1	-85,4
Korjaukset	-28,7	-6,9		-35,6
Nettovuokratuotto	201,2	15,4	-0,6	216,0
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
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	126,2		0,0	126,2
Poistot ja arvonalentumiset	-1,1			-1,1
Liikevoitto	295,2	11,8	0,0	307,0
Rahoitustuotot				5,0
Rahoituskulut				-45,5
Rahoitustuotot ja -kulut				-40,5
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,1
Voitto ennen veroja				266,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-28,6
Laskennallisten verojen muutos				-25,1
Tilikauden voitto				212,9

M€	Konserni-			
	Lumo 1-12/2017	VVO 1-12/2017	yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2017
Investoinnit	367,0	0,3		367,3
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
Varat yhteensä	4 835,5	211,6	-103,6	4 943,5
Korolliset velat	2 237,7	148,7	-103,4	2 283,0
Muut velat	607,5	14,6	-0,2	621,9
Velat yhteensä	2 845,1	163,4	-103,6	2 904,9

M€	Konserni-			Konserni
	Lumo	VVO	yhdistely-	
	1-12/2016	1-12/2016	toimenpiteet	1-12/2016
Vuokratuotot	288,4	61,1	0,4	349,9
Muut kiinteistöjen tuotot	1,7	0,3	-0,4	1,6
Sisäinen liikevaihto	1,0	0,1	-1,2	0,0
Liikevaihto	291,1	61,5	-1,2	351,5
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-72,3	-18,1	0,1	-90,3
Korjaukset	-28,5	-10,6		-39,1
Nettovuokratuotto	190,3	32,8	-1,0	222,0
Hallinnon kulut	-31,7	-6,8	1,0	-37,4
Liiketoiminnan muut tuotot	1,8	0,5		2,3
Liiketoiminnan muut kulut	-0,7	-2,5		-3,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-1,2	-10,0	0,7	-10,4
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,1			0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	159,3	4,0	0,0	163,3
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2			-1,2
Liikevoitto	316,8	18,1	0,7	335,6
Rahoitustuotot				2,4
Rahoituskulut				-48,4
Rahoitustuotot ja -kulut				-46,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,1
Voitto ennen veroja				289,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-35,4
Laskennallisten verojen muutos				-22,1
Tilikauden voitto				232,3

M€	Konserni-			Konserni
	Lumo	VVO	yhdistely-	
	1-12/2016	1-12/2016	toimenpiteet	1-12/2016
Investoinnit	695,6	0,5		696,0
Sijoituskiinteistöt	4 088,9	138,5	0,9	4 228,3
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,2			1,2
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	70,7			70,7
Rahavarat	30,3	101,7		132,0
Muut varat	147,3	79,5	-86,8	140,0
Varat yhteensä	4 338,4	319,7	-86,0	4 572,2
Korolliset velat	2 028,8	178,0	-84,0	2 122,8
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	1,0			1,0
Muut velat	573,6	17,0	-1,8	588,8
Velat yhteensä	2 603,4	195,0	-85,8	2 712,6

3. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Vuonna 2017 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät koostuvat kahdesta erillistontista.

Vuonna 2016 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät sisälsivät 1 344 Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle myydyt asunnot.

M€	31.12.2017	31.12.2016
Sijoituskiinteistöt	3,7	70,6
Saamiset		0,1
Varat yhteensä	3,7	70,7
Rahalaitoslainat		0,1
Ostovelat ja muut velat		0,9
Velat yhteensä		1,0
Nettotasearvo	3,7	69,7

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

Vuoden 2016 eriin liittyvät vakuudet ja vastuusitoumukset on esitetty liitetiedoissa 28.

4. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot ja Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot

M€	1-12/2017	1-12/2016
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	3,0	36,8
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-0,5	-47,2
Yhteensä	2,5	-10,4

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen myynnit vuonna 2017 tehtiin Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle, yhteensä 1 344 asuntoa.

Liiketoiminnan muut tuotot

M€	1-12/2017	1-12/2016
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,0	0,0
Rakennuttamisen tuotot	0,2	0,1
Perintätoiminnan tuotot	1,5	1,5
Muut tuotot	0,3	0,8
Yhteensä	2,0	2,3

Liiketoiminnan muut kulut

M€	1-12/2017	1-12/2016
Rakennuttamisen kulut	0,4	0,6
Myyntitappiot		2,5
Liiketoiminnan muut kulut	0,9	
Yhteensä	1,3	3,1

Tilintarkastajan palkkiot

M€	1-12/2017	1-12/2016
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	0,2	0,2
Veroneuvonta	0,1	0,4
Neuvontapalvelut	0,1	0,1
Yhteensä	0,3	0,7

5. Työsuhde-etuksista aiheutuvat kulut

M€	1-12/2017	1-12/2016
Palkat	15,3	16,3
Eläkekulut -maksupohjaiset järjestelyt	3,1	3,1
Muut henkilösivukulut	0,6	0,8
Yhteensä	19,0	20,2

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetiedoissa 29 Lähipiiritapahtumat.

	31.12.2017	31.12.2016
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	310	298

6. Poistot ja arvonalentumiset

Poistot hyödykeryhmittäin

M€	1-12/2017	1-12/2016
Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,7	0,8
Yhteensä	1,1	1,2

Aineellisista tai aineettomista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumisia.

7. Tutkimus- ja kehityksenot

M€	1-12/2017	1-12/2016
Tutkimus- ja kehityksenot	0,2	0,3
Yhteensä	0,2	0,3

Kojamolla ei ole aktivoituja kehityksen-
noja. Kehitystoiminta kohdistuu tuotekon-
septien kehittämiseen, sähköisten palvelu-

jen parantamiseen sekä tietojärjestelmien
uudistamiseen.

8. Rahoitustuotot ja -kulut

M€	1-12/2017	1-12/2016
Osinkotuotot	0,1	0,0
Korkotuotot	0,9	1,0
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	3,7	1,3
Myyntivoitot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,3	0,1
Muut rahoitustuotot	0,1	0,1
Rahoitustuotot yhteensä	5,0	2,4
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintameno- arvostettavista rahoitusveloista	-26,4	-24,8
Korkokulut korkojohdannaisista	-16,5	-14,3
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-1,0	-8,5
Myyntitappiot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,0	0,0
Muut rahoituskulut	-1,6	-0,8
Rahoituskulut yhteensä	-45,5	-48,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-40,5	-46,0

Laajan tuloksen erät:

M€	1-12/2017	1-12/2016
Rahavirran suojaukset	20,4	-9,9
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,2	0,4
Yhteensä	20,6	-9,5

Muutokset rahavirran suojauksista tulevat korkojohdannaisista.

9. Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:

M€	1-12/2017	1-12/2016
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	28,6	35,4
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	25,1	22,1
Yhteensä	53,7	57,5

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot:

2017 M€	Ennen veroja	Verovaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	20,4	-4,1	16,3
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,2	0,0	0,1
Yhteensä	20,6	-4,1	16,5

2016 M€	Ennen veroja	Verovaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	-9,9	2,0	-7,9
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,4	-0,1	0,3
Yhteensä	-9,5	1,9	-7,6

Tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma (verokanta 20%):

M€	1-12/2017	1-12/2016
Tulos ennen veroja	266,7	289,7
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	53,3	57,9
Verovapaat tuotot / vähennyskelvottomat kulut	0,0	1,3
Aiemmin kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden käyttö	-0,6	-0,9
Aiemmin vahvistetuista tappioista kirjattujen laskennallisten verosaamisten alaskirjaus	0,8	1,1
Verot aikaisemmilta tilikausilta	0,0	-1,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,0	0,0
Hankitut sijoituskiinteistöt	0,0	0,2
Myydyt sijoituskiinteistöt	-1,0	-0,9
Muut erät	1,2	0,0
Oikaisut yhteensä	0,4	-0,5
Verot tuloslaskelmassa	53,7	57,5

10. Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tili-

kauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana.

M€	1-12/2017	1-12/2016
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	212,9	232,3
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	7,4	7,4
Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton, €	28,77	31,38
Laimennettu, €	28,77	31,38

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

11. Sijoituskiinteistöt

M€	31.12.2017	31.12.2016
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	4 298,9	3 999,2
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	338,6	664,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	25,4	29,3
Myydyt sijoituskiinteistöt	-82,2	-559,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	3,3	1,7
Siirrot omaan käyttöön	0,0	-0,7
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	126,2	163,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	4 710,2	4 298,9

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

Käyvät arvot sisältävät Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt, yhteensä 3,7 (70,6) miljoonaa euroa.

Kojamolla on hankintasuorituksia uudistuotanto- ja peruskorjauskohteista, jotka on esitetty liitteessä 28.

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

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainasäädännöllisiä 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. kohteiden asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusluokittain

M€	31.12.2017	31.12.2016
Kauppa-arvo	3 787,1	3 287,7
Tuottoarvo	395,3	602,9
Tasearvo	527,8	408,3
Yhteensä	4 710,2	4 298,9

Yllä olevat käyvät arvot sisältävät 31.12.2017 Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt yhteensä 3,7 (70,6) miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessi

Kauppa-arvomenetelmässä arvonnäytteen apuna käytetään Kiinteistövaliokunnan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisältää kiinteistövaliokunnan antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kohdekohtaiseen kauppa-arvoon tehdään oikaisu vuokratalon kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottoväkimuksilla.

Hankintamenomenetelmässä kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää kertyneillä poistoilla vähennettyinä.

Kojamossa sijoituskiinteistöjen arvonnäytteen määritys tehdään yhtiön sisäisesti neljännesvuosittain. Arvioinnin tulokset raportoidaan johtoryhmälle, tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle. Arvonnäytteen prosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen käyvän arvon arviointiin vaikuttavat tekijät käydään läpi neljännesvuosittain toimitusjohtajan ja talousjohtajan kanssa Kojamon raportointiaikataulun mukaisesti. Neljännesvuosittain ulkopuolinen riippumaton asiantuntija Realia Management Oy antaa lausunnon Kojamon omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilöiden arvonnäytteen määrityksessä sovelletuista arviointimethodista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi

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

Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi

Muutos %	31.12.2016				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
Kauppahintojen muutos (M€)	-328,8	-164,4		164,4	328,8
Tuottoarvokohteet					
Tuottovaatimus (M€)	66,4	31,4		-28,4	-54,3
Vuokratuotot (M€)	-99,7	-49,8		49,8	99,7
Hoitokulut (M€)	35,7	17,9		-17,9	-35,7
Tuottoarvokohteiden taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)					
Vuokratuotot (M€)	-1,4	-0,7	0 %	0,7	1,4

Kaikki Kojamon sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät, joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

Vuoden 2017 tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvien asuinhuoneistojen 3 788 (5 957) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 6,1 (6,3) % ja liikehuoneistojen 423 (431) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 9,4 (9,4) %.

12. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	Maa-alueet	Liittymismaksut	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet		Yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	5,5	0,2	28,2	3,7	1,6		39,0
Lisäykset				0,7			0,7
Vähennykset				-0,9			-0,9
Hankintameno 31.12.2017	5,5	0,2	28,2	3,5	1,6		38,8
Kertyneet poistot 1.1.2017			-4,6	-3,4	-0,1		-8,1
Tilikauden poistot			-0,4	-0,3	0,0		-0,7
Vähennykset				0,9			0,9
Kertyneet poistot 31.12.2017			-5,1	-2,8	-0,1		-7,9
Kirjanpitoarvo 1.1.2017	5,5	0,2	23,5	0,3	1,5		31,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	5,5	0,2	23,1	0,7	1,5		31,0

M€	Maa-alueet	Liittymismaksut	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet		Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	5,5	0,2	27,6	3,7	1,6		38,5
Lisäykset				0,1			0,1
Vähennykset			-0,3	-0,1	0,0		-0,4
Siirrot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0	0,9	0,0	-0,1		0,9
Hankintameno 31.12.2016	5,5	0,2	28,2	3,7	1,6		39,0
Kertyneet poistot 1.1.2016			-4,0	-3,2	-0,1		-7,3
Tilikauden poistot			-0,4	-0,3	0,0		-0,7
Vähennykset				0,1			0,1
Siirrot sijoituskiinteistöistä			-0,2	0,0			-0,2
Kertyneet poistot 31.12.2016			-4,6	-3,4	-0,1		-8,1
Kirjanpitoarvo 1.1.2016	5,5	0,2	23,5	0,5	1,6		31,2
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	5,5	0,2	23,5	0,3	1,5		31,0

13. Aineettomat hyödykkeet

M€	Oikeudet	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	2,6	3,0	5,6
Lisäykset	0,1	0,0	0,1
Vähennykset	-0,1	-0,7	-0,8
Hankintameno 31.12.2017	2,5	2,4	4,9
Kertyneet poistot 1.1.2017	-2,3	-2,5	-4,8
Tilikauden poistot	-0,1	-0,3	-0,4
Vähennykset	0,1	0,7	0,8
Kertyneet poistot 31.12.2017	-2,3	-2,1	-4,5
Kirjanpitoarvo 1.1.2017	0,2	0,5	0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	0,1	0,3	0,4

M€	Oikeudet	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	2,5	3,0	5,5
Lisäykset	0,1	0,0	0,1
Hankintameno 31.12.2016	2,6	3,0	5,6
Kertyneet poistot 1.1.2016	-2,2	-2,2	-4,4
Tilikauden poistot	-0,2	-0,3	-0,4
Kertyneet poistot 31.12.2016	-2,3	-2,5	-4,8
Kirjanpitoarvo 1.1.2016	0,3	0,8	1,1
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	0,2	0,5	0,8

14. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain

M€	31.12.2017				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	6,3		6,3		6,3
Sähköjohdannaissaamiset	0,2	0,2			0,2
Myytavissa olevat rahoitusvarat	46,6	44,1	2,0	0,5	46,6
Jaksotettuun hankintamenuun arvostettavat					
Lainat ja muut saamiset	23,2	23,2			23,2
Myyntisaamiset	6,7				6,7
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	-48,3		-48,3		-48,3
Sähköjohdannaisvelat	-0,2	-0,2			-0,2
Jaksotettuun hankintamenuun arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 489,3		1 489,8		1 489,8
Joukkovelkakirjalaina	793,8		800,0		800,0
Ostovelat	20,0				20,0

M€	31.12.2016				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	2,2		2,2		2,2
Sähköjohdannaissaamiset	0,2	0,2			0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	46,5	43,9	2,0	0,6	46,5
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Lainat ja muut saamiset	23,1	23,1			23,1
Myyntisaamiset	4,2				4,2
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	-68,6		-68,6		-68,6
Sähköjohdannaisvelat	-0,5	-0,5			-0,5
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 824,9		1 825,4		1 825,4
Joukkovelkakirjalaina	297,9		300,0		300,0
Ostovelat	19,3				19,3

Lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiata-sojen välillä.

Korkojohdannaisten tarkempi erittely suojauslaskentaan kuuluvien ja ei-suojauslaskentaan kuuluvien johdannaisten käyvistä arvoista on esitetty liitetiedossa 22.

Rahoitusvarat ja -velat, jotka arvoste-

taan 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:

Saman ehtooselle instrumentille on olemassa aktiivisilla markkinoilla noteerattu markkinahinta, joka voi kuitenkin olla johdettu suoraan tai epäsuoraan noteeratuista markkinatiedoista.

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

Myytavissä olevat rahoitusvarat

M€	31.12.2017	31.12.2016
Tilikauden alussa	0,6	0,5
Muutos	-0,1	0,0
Tilikauden lopussa	0,5	0,6

Myytavissä olevat rahavarat hierarkiata-solla 3 ovat sijoituksia noteeraamattomiin osakkeisiin ja ne arvostetaan hankintame-

noon, koska niiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää toimivan markkinan puuttuessa.

15. Pitkäaikaiset saamiset

M€	31.12.2017	31.12.2016
Lainasaamiset osakkuusyrityksiltä	0,3	0,3
Muut pitkäaikaiset saamiset	1,6	3,1
Lainasaamiset muilta	3,0	2,1
Pitkäaikaiset siirtosaamiset	0,4	
Yhteensä	5,3	5,6

16. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuodelta 2017 ovat seuraavat:

M €	1.1.2017	Kirjattu tulos- vaikuttei- sesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2017
Laskennalliset verosaamiset					
Verotuksessa vahvistetuista tappioista	0,9	-0,3			0,6
Rahoituksen suojauslaskennasta	10,6		-3,3		7,3
Sähköjohdannaisten arvostamisesta käypään arvoon	0,1	-0,1			0,0
Muut erät/siirrot	3,8	-0,9		0,0	3,0
Yhteensä	15,4	-1,2	-3,3	0,0	10,9
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon sekä asuintalovarauksista	452,6	23,9		0,1	476,7
Rahoituksen suojauslaskennasta	0,5		0,8		1,3
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta käypään arvoon	0,1		0,0		0,1
Sähköinstrumenttien arvostamisesta käypään arvoon	0,0	0,0			0,0
Muut erät/siirrot	0,2	0,0			0,2
Yhteensä	453,4	23,9	0,8	0,1	478,3

M €	1.1.2016	Kirjattu tulos- vaikuttei- sesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2016
Laskennalliset verosaamiset					
Verotuksessa vahvistetuista tappioista	1,3	-0,5			0,9
Rahoituksen suojauslaskennasta	8,2		2,5		10,6
Sähköjohdannaisten arvostamisesta käypään arvoon	0,2	-0,1			0,1
Muut erät/siirrot	2,2	1,6			3,8
Yhteensä	12,0	1,0	2,5		15,4
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon sekä asuintalovarauksista	429,6	23,1		0,0	452,6
Rahoituksen suojauslaskennasta			0,5		0,5
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta käypään arvoon	0,0		0,1		0,1
Muut erät/siirrot	0,2	0,0			0,2
Yhteensä	429,8	23,1	0,6	0,0	453,4

Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakauma

Vanhenemisvuosi	2018–2019	2020–2021	2022–2023	2024–2025	2026–2027	Yhteensä
Vahvistettu tappio	0,2	0,7	1,2	0,7	1,4	4,2
Kirjaamaton laskennallinen vero	0,0	0,1	0,2	0,1	0,3	0,8

17. Vaihto-omaisuus

M€	31.12.2017	31.12.2016
Vaihto-omaisuusasunnot	0,6	0,9
Yhteensä	0,6	0,9

18. Myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	31.12.2017	31.12.2016
Myyntisaamiset	6,7	4,2
Saamiset osakkuusyrityksiltä	0,0	0,0
Lainasaamiset	0,6	0,9
Muut saamiset	0,2	0,7
Siirtosaamiset	1,3	0,9
Yhteensä	8,8	6,8

Siirtosaamisten erittely	31.12.2017	31.12.2016
Vuokraustoiminta	0,6	0,5
Ennakkomaksut	0,5	0,2
Korot	0,0	0,0
Muut siirtosaamiset	0,2	0,2
Yhteensä	1,3	0,9

Vuokrasopimukset ovat pääosin yhden kuukauden irtisanomisajalla olevia sopimuksia. Myynti- ja muiden saamisten käypä arvo vastaa niiden kirjanpitoarvoa.

19. Rahavarat

M€	31.12.2017	31.12.2016
Käteinen raha ja pankkitilit	117,8	132,0
Yhteensä	117,8	132,0

1.1.2017 on likvidejä sijoituksia 20,0 M€ uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

20. Osakepääoma ja muut oman pääoman rahastot

M€	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
1.1.2017	7 403	58,0	35,8	-40,2	17,9	71,5
Muut laajan tuloksen erät				16,5		16,5
31.12.2017	7 403	58,0	35,8	-23,7	17,9	87,9

M€	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
1.1.2016	7 403	58,0	35,8	-32,6	17,9	79,0
Muut laajan tuloksen erät				-7,6		-7,6
31.12.2016	7 403	58,0	35,8	-40,2	17,9	71,5

Kojamo Oyj:llä on yksi osakelaji, osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet

- Kojamo Oyj:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2017 oli 7 402 560.

Ylikurssirahasto

- Kojamo Oyj:llä ei ole sellaisia voimassa olevia instrumentteja, jotka uuden osakeyhtiölain myötä kerryttäisi ylikurssirahastoa. Rahasto on syntynyt aieman osakeyhtiölain aikana.

Käyvän arvon rahasto

- Käyvän arvon rahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien sekä myytävissä olevien sijoitusten käypien arvojen muutokset.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

- Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin, kuin sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Osingot

- Osinkoa on vuonna 2017 maksettu 6,80 euroa/osake. Tilinpäätöspäivän 31.12.2017 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 6,80 euroa/osake.

Määräysvallattomien omistajien osuus

Kojamolla ei ole määräysvallattomia omistajia vuonna 2017.

Vuonna 2016 määräysvallattomien omistajien osuus muodostui Kiinteistö Oy Oulun Kotkankynnen tuloksesta. Yhtiö on vuoden 2016 aikana ostettu 100 prosenttiseksi.

Kojamon omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

- Kojamon kertyneisiin voittovaroihin vuonna 2017 1 950,6 (1 788,0) miljoonaa euroa sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvää voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 383,9 (521,8) miljoonaa euroa. Voitonjakorajoitusten alainen oma pääoma sisältää sijoituskiinteistöjen arvostamisen käypään arvoon.
- Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyssäännösten tuotontulotusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

21. Korolliset velat

Pitkäaikaiset velat

ME	31.12.2017	31.12.2016
Korkotukilainat	187,7	271,2
Vuosimaksu- ja asuntolainat	0,4	60,3
Joukkovelkakirjalainat	793,8	297,9
Lainat rahoituslaitoksilta	1 125,3	1 163,3
Muut lainat	2,6	3,4
Yhteensä	2 109,8	1 796,1

Lyhytaikaiset velat

ME	31.12.2017	31.12.2016
Korkotukilainat	64,8	53,6
Vuosimaksu- ja asuntolainat	0,1	1,3
Lainat rahoituslaitoksilta	48,4	123,6
Muut lainat	7,0	7,0
Yritystodistukset	52,9	141,3
Yhteensä	173,2	326,8

Korolliset velat yhteensä

	31.12.2017	31.12.2016
Korolliset velat yhteensä	2 283,0	2 122,8

Rahoituksesta johtuvien velkojen muutokset

ME	31.12.2016	Ei raha-vaikutteiset			31.12.2017
		Rahavirrat	muutokset		
Pitkäaikaiset velat	1 796,1	252,3	61,5		2 109,8
Lyhytaikaiset velat	326,7	-88,1	-65,5		173,1
Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista	2 122,8	164,2	-4,0		2 283,0

Pitkäaikaisten velkojen rahavirroista johtuvat muutokset koostuvat lainojen nostoista 686,4 M€ ja lainojen lyhennyksistä -434,0 M€. Pitkäaikaisten velkojen muutokset, joihin ei liity rahavirtaa, koostuvat pääosin siirroista lyhytaikaisiin velkoihin. Lyhytaikaisten velkojen rahavirroista johtuvat muutokset koostuvat pääosin yritystodistuslainojen nostoista 267,8 M€ ja lyhennyksistä -355,9 M€. Lyhytaikaisten velkojen muutokset, joihin ei liity rahavirtaa, johtuvat pitkäaikaisten velkojen siirrosta lyhytaikaisiin velkoihin.

Kojamo Oyj laski 19.6.2017 liikkeeseen vakuudettoman 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan ja se on listattu Irlannin pörssiin. Laina sai Moody'silta Baa2-luotto- luokituksen. Laina erääntyy vuonna 2024 ja sen kiinteä kuponnikorko on 1,50 prosenttia. Joukkovelkakirjalainoihin sisältyy lisäksi vuosina 2013 ja 2016 liikkeeseen lasketut joukkovelkakirjalainat. Vuonna 2013 liikkeeseen laskettu 100 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalaina

erääntyy vuonna 2020. Lainalle maksetaan 3,25 prosentin kiinteää vuotuista korkoa. Vuonna 2016 laskettiin liikkeeseen 200 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalaina, joka on listattu Nasdaq Helsinkiin. Laina erääntyy vuonna 2023 ja sen kiinteä kuponnikorko on 1,625 prosenttia.

Lyhytaikaista rahoitusta varten Kojamolla on käytössä 250 (200) miljoonan euron yritystodistusohjelma, 300 (100) miljoonan euron sitovat luottolimiitit sekä 5 (5) miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti. Tilinpäätöshetkellä sitovat ja ei-sitovat luottolimiitit olivat käyttämättä.

Muut pitkäaikaiset lainat sisältää Lumo Kodit Oy:n Tampereen kaupungilta vuonna 2001 saaman 2,4 miljoonan euron suuruisen pääomalainan. Lainan korko on 6kk euribor-korko +0,75 prosenttia. Laina maksetaan takaisin 20 vuoden kuluessa.

Velat eivät sisällä myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja, joita oli 0,0 (0,1) miljoonaa euroa.

22. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	31.12.2017		31.12.2016	
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	6,3	-39,6	-33,3	-56,9
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa		-8,7	-8,7	-3,0
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa		0,0	0,0	-6,5
Sähkøjohdannaiset	0,2	-0,2	0,0	-0,4
Yhteensä	6,5	-48,5	-42,0	-66,8

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	31.12.2017	31.12.2016
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 439,0	1 107,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	44,8	61,6
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa	63,1	104,7
Yhteensä	1 546,9	1 273,3
Sähkøjohdannaiset, MWh	183 957	196 367

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 20,4 (-9,9) miljoonaa euroa. Korkojohdannaisilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen nousulta. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2018–2035. Tilinpäätöshetkellä

koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 6,6 (6,2) vuotta. Sähköjohdannaisilla suojaudutaan sähkön hinnan nousua vastaan ja ne erääntyvät vuosina 2018 - 2022. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa.

23. Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat

Varaukset

M€	31.12.2017	31.12.2016
Varaukset	0,8	1,0

Varauksiin sisältyy Lumo Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) perustajarakennuttamisen takuu-/10-vuotisvarauksia kokemus-

peräiseen arvioon perustuen yhteensä 0,8 (1,0) miljoonaa euroa.

Muut pitkäaikaiset velat

M€	31.12.2017	31.12.2016
Siirtovelat	0,8	0,8
Saadut vuokravakuusmaksut	5,6	6,3
Muut pitkäaikaiset velat	8,5	
Yhteensä	14,8	7,1

24. Ostovelat ja muut velat

M€	31.12.2017	31.12.2016
Saadut ennakot	5,1	4,6
Ostovelat	20,0	19,3
Muut velat	16,5	1,3
Siirtovelat	28,7	23,1
Yhteensä	70,4	48,3

Siirtovelkojen erittely

M€	31.12.2017	31.12.2016
Vuokraustoiminta	1,6	4,8
Investoinnit	5,7	1,1
Palkat sosiaalikuluihin	7,1	6,8
Korot	14,1	10,3
Muut siirtovelat	0,2	0,2
Yhteensä	28,7	23,1

25. Rahoitusriskien hallinta

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

Korkoriski

Merkittävin rahoitusriski kohdistuu lainasalkun korkokustannusten heilahteluun, jota hallitaan kiinteäkorkoisilla lainoilla sekä korkojohdannaisilla. Suurin korkoriski liit-

tyy rahoituslaitoslainoihin, joiden korkorisikiä suojataan Kojamon rahoituspolitiikan mukaisesti korkojohdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50–100 prosenttia. Suojausaste tilinpäätöshetkellä oli 111 (77) prosenttia. Yhtiö arvioi, että suojausaste tulee olemaan alle 100 prosenttia alkuvuonna 2018.

Korkotukilainojen korkorisikiä alentaa valtion korkotuki. Korkotukilainoja ei ole suojattu korkojohdannaisilla lukuun ottamatta joitakin 10 vuoden korkotukilainoja. Vuosimaksulainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutoksiin ja seuraavan vuoden korkokulu on tiedossa

edellisenä syksynä. Valtion lainoittamissa kohteissa on käytössä omakustannusperusteinen vuokranmääritys, joten mahdollinen koronmuutos siirretään vuokriin. Rahoituspolitiikan mukaisesti Kojamo ei suojaa näitä lainoja korkojohdannaisilla.

Markkinakorkojen muutosten vaikutusta tuloslaskelmaan ja omaan pääomaan on arvioitu alla olevassa taulukossa. Tuloslaskelmaan vaikuttava korkopositio sisältää vaihtuvakorkoiset lainat sekä korkojohdan-

naiset, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa. Vaikutus omaan pääomaan tulee suojauslaskentaan kuuluvien korkojohdannaisien käyvän arvon muutoksista. Joissain markkinalainasopimuksissa on ehto, että viitekoron arvo on vähintään nolla. Markkinakorkojen ollessa tällä hetkellä negatiivisia, koronvaihtosopimuksissa voidaan joutua maksamaan sekä kiinteää että vaihtuvaa korkoa.

M€	31.12.2017				31.12.2016			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-7,7	0,3			-10,2	0,6		
Korkojohdannaiset	11,3	-1,2	94,1	-9,9	12,0	-1,2	71,2	-7,5
Vaikutus yhteensä	3,6	-0,8	94,1	-9,9	1,8	-0,7	71,2	-7,5

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

Maksuvalmius- ja jälleerahoitusriski

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

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. Maksuvalmiuden turvaamiseksi Kojamon käytössä on emoyhtiön 250 miljoonan euron suuruinen yritystodistusohjelma, 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit sekä 5

miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti. Tilikauden lopussa yritystodistusohjelmasta oli laskettu liikkeeseen 52,9 (141,3) miljoonaa euroa. Luottolimiittejä ei ollut käytössä tilinpäätöshetkellä.

Rahamarkkinoiden toimintaan on vaikuttanut kiristynyt pankkisäätely mikä on heijastunut pankkien lainanantoon ja rahoituksen hintaan. Kojamon vahvan taloudellisen aseman ja vakaan kassavirran vuoksi rahoituksen saatavuusriskiä ei arvioida merkittäväksi.

Rahoituksen saatavuus varmistetaan ylläpitämällä Kojamon hyvää mainetta rahoittajien keskuudessa ja säilyttämällä tarkoituksenmukainen omavaraisuusaste. Rahoituksen saatavuusriskiä pienennetään hajauttamalla lainasalkku maturiteettien ja rahoitusinstrumenttien osalta sekä laajen-

tamalla rahoittajapohjaa. Suuriin lainojen eräntymisiin valmistaudutaan riittävien ajoissa.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty rahoitusvelkojen ja johdannaisinstrumenttien sopimusperusteiset lyhennysten ja korkojen kassavirrat.

M€	31.12.2017				
	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	Myöhemmin
Korkotukilainat	67,0	159,6	3,2	4,2	25,4
Vuosimaksu- ja asuntolainat	0,1	0,3	0,1		
Joukkovelkakirjalainat	14,0	149,5	718,3		
Lainat rahoituslaitoksilta	60,1	518,6	524,9	86,7	58,4
Muut lainat	0,1	2,7	6,2		
Yritystodistukset	53,0				
Korkojohdannaiset	16,1	49,1	33,8	8,0	2,7
Yhteensä	210,5	879,7	1 286,6	98,8	86,5

M€	31.12.2016				
	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	Myöhemmin
Korkotukilainat	55,8	242,3	7,1	4,0	27,8
Vuosimaksu- ja asuntolainat	3,9	15,8	20,2	27,3	42,2
Joukkovelkakirjalainat	6,5	122,8	206,5		
Lainat rahoituslaitoksilta	136,3	545,7	480,4	146,8	61,8
Muut lainat	0,4	3,2	6,3	0,1	0,9
Yritystodistukset	141,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Korkojohdannaiset	15,8	49,6	33,1	9,0	3,9
Yhteensä	360,2	979,4	753,5	187,2	136,7

Lukuihin ei sisälly myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuserien velkoja.

Hintariski

Kojamo käyttää sähköjohdannaisia suo-
jautukseen sähkön hintariskiltä. Sähkö-
johdannaisilla suojataan erittäin toden-
näköisiä tulevia sähköostoja ja suojausten
kaupankäynti on ulkoistettu Kojamon ulko-
puoliselle asiantuntijalle. Sähköjohdannai-
siin ei sovelleta suojauslaskentaa.

Kojamon ylimääräiset kassavarat voi-
daan sijoittaa rahapolitiikassa hyväksyty-

jen periaatteiden mukaisesti. Myytävissä
oleviin rahoitusvaroihin kohdistuu hinta-
riskiä, jota hallitaan sijoitusomaisuutta
hajauttamalla. Sijoituksiin ei liity valuutta-
riskiä.

Sähköjohdannaisien ja myytävissä ole-
vien rahoitusvarojen herkkyys markkinahin-
nan +/-10 prosentin muutoksille on esitetty
alla olevassa taulukossa.

M€	31.12.2017				31.12.2016			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %
Sähköjohdannaiset	0,3	-0,3			0,3	-0,3		
Myytävissä olevat rahoitusvarat			4,6	-4,6			4,6	-4,6
Vaikutus yhteensä	0,3	-0,3	4,6	-4,6	0,3	-0,3	4,6	-4,6

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

Luottoriski

Kojamolla ei ole merkittäviä luottoriskikes-
kittyymiä. Myyntisaamisista valtaosa koos-
tuu vuokrasaamisista, jotka ovat hyvin
hajautuneet. Vuokrasaatavien luottoriskiä
pienentää lisäksi vuokravakuuksien käyttö.

Myyntisaamisten ikäjakauma

M€	31.12.2017		31.12.2016	
Alle kuukauden	1,5	22,0 %	1,2	28,2 %
1-3 kuukautta	2,9	43,9 %	2,5	59,2 %
3-6 kuukautta	2,1	31,7 %	0,3	8,1 %
6-12 kuukautta	0,2	2,5 %	0,1	2,9 %
Yli vuosi	0,0	0,1 %	0,1	1,6 %
Yhteensä	6,7	100,0 %	4,2	100,0 %

Rahoitustoimintaan liittyy sijoitusten ja joh-
dannaisoppimusten osalta vastapuoliriskiä.
Riskiä hallitaan valitsemalla vakavaraisia
vastapuolia ja riittävällä hajautuksella.

Valuuttariski

Kojamon kassavirrat ovat euromääräisiä
eikä liiketoimintaan sisälly valuuttariskejä.

Pääomarakenteen hallinta

Kojamon pääomarakenteen hallinnan
tavoitteena on optimoida pääomarakenteen
suhteessa kulloinkin vallitsevaan markkina-
tilanteeseen. Tavoitteena on pääomara-
kenne, joka parhaiten varmistaa Kojamon
pitkän ajan strategiset toimintaedellytykset
ja tukee yhtiön kasvutavoitteita.

Kojamon pääomarakenteeseen vaikut-
tavat tuloksen lisäksi mm. investoinnit,
omaisuuden myynnit, ostot, osingonjako
ja oman pääoman ehtoiset järjestelyt sekä
käypään arvoon arvostaminen.

Kojamo Oyj:n hallitus on päättänyt

Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusasteen
pitkän aikavälin tavoitteeksi 40 prosenttia.

Kojamon omavaraisuusaste 31.12.2017
oli 41,3 (40,7) prosenttia. Kojamon korolli-
nen vieras pääoma oli 2 283,0 (2 122,8) mil-
joonaa euroa. Korollisesta vieraasta pää-
omasta on siirretty Myytävänä oleviin pitkä-
aikaisiin omaisuuseriin 0,0 (0,1) miljoonaa
euroa. Omavaraisuusasteen laskentaperi-
aate on esitetty tilinpäätöksen kohdassa
tunnuslukujen laskentakaavat.

Kojamon vakuudettomiin rahoitusoppi-
muksiin sisältyy rahoituskovenantteja, jotka
mittaavat velkaantumistasetta, vakuudel-
listen lainojen osuutta sekä liiketoiminnan
kykyä selvitä koroista. Kojamo täytti katsa-
uskaudella sopimusten ehdot.

Eräiden rahoituslimiittien ehtojen
mukaan konsernin luototusasteen (LTV)
tulee olla alle 60 prosenttia ja korkokate-
teen yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä luototus-
aste oli 46,0 (47,1) prosenttia ja korkokate
oli 4,2 (4,8).

Kojamo Oyj:n vakuudettoman joukko-velkakirjalainan ehtojen mukaan konsernin vakavaraisuusasteen (solvency ratio) tulee alittaa 0,65, vakuudellisten lainojen osuus taseesta (secured solvency ratio) tulee olla

alle 0,45 ja korkokatteen (coverage ratio) tulee olla vähintään 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakavaraisuusaste oli 0,44 (0,44), vakuudellisten lainojen osuus taseesta oli 0,34 (0,43) ja korkokate oli 4,2 (4,8).

M€	31.12.2017	31.12.2016
Korollinen vieraspääoma	2 283,0	2 122,8
Rahavarat	117,8	132,0
Korollinen nettovelka	2 165,2	1 990,9
Oma pääoma yhteensä	2 038,6	1 859,5
Taseen loppusumma	4 943,5	4 572,2
Omavaraisuusaste, %	41,3	40,7

26. Muut vuokrasopimukset

Tontinvuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

M€	31.12.2017	31.12.2016
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	3,4	3,3
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	13,6	13,0
Yli viiden vuoden kuluttua	117,9	106,7
Yhteensä	134,9	123,0

Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin sisältyy 0,0 (0,9) miljoonaa euroa vuokrasopimusvastuista.

Vuokrasopimukset ovat pääasiassa tontin vuokrasopimuksia kunnilta ja kaupungeilta. Jäljellä olevien sopimusten kestoajat ovat maksimissaan 99 vuotta ja keskimäärin 29 vuotta.

Muut vuokrasopimukset

Muut vuokrasopimukset, autot

M€	31.12.2017	31.12.2016
Seuraavana tilikautena maksettavat	0,7	0,6
2–5 vuoden kuluessa maksettavat	1,2	0,9
Yhteensä	1,9	1,5

Muut vuokrasopimukset ovat leasing-autosopimuksia, joiden sopimusten pituus on neljä vuotta.

27. Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut

M€	31.12.2017	31.12.2016
Poistot	1,1	1,2
Rahoitustuotot- ja kulut	40,5	45,9
Tuloverot	53,7	57,5
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,1	-0,1
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-126,2	-163,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-2,5	10,4
Muut oikaisut	-0,1	1,8
Yhteensä	-33,5	-46,6

28. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

M€	31.12.2017	31.12.2016
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 656,9	1 986,5
Annetut kiinnitykset	1 851,1	2 446,2
Pantatut osakkeet ^{*)}	276,9	312,0
Pantatut vakuudet yhteensä	2 127,9	2 758,1
Muut annetut vakuudet		
Kiinnitykset ja osakkeet	32,0	5,8
Takaukset ^{**)}	373,4	479,9
Talletusvakuudet		0,2
Muut annetut vakuudet yhteensä	405,4	485,9

^{*)} 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.

31.12.2017 luvut eivät sisällä myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin kohdistuvia vastuita:

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä 0,0 (0,1) miljoonaa euroa; annetut vakuudet yhteensä 0,0 (0,4) miljoonaa euroa.

Muut vastuut

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon:

M€	31.12.2017	31.12.2016
Rakenteilla oleva uudistuotanto	99,6	136,8
Uudistuotannon esisopimukset	101,5	206,0
Peruskorjaukset	11,5	17,1
Yhteensä	212,7	359,9

Arvonlisäveron tarkistusvastuut

M€	31.12.2017	31.12.2016
Arvonlisäveron palautusvastuu	2,5	2,6

Maanhankintavastuut

M€	31.12.2017	31.12.2016
Tavoiterakennusoikeuteen ja kaavaluonnokseen perustuvat kauppahinnat	38,4	4,5
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	4,1	4,3

Rakennuttamisvastuu

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

Kaava-alueet on sopimuksessa jaettu kolmeen toteuttamisalueeseen, joilla on Kojamon vastuulla rakennusoikeutta seuraavasti: 2. alue – 18.217 (18.217) k-m² ja 3. alue – 7.600 (7.600) k-m². Sopimuksessa

on määrätty, että kaikki asuinrakennusoikeus on rakennettava valmiiksi 2. alueella marraskuuhun 2013 ja 3. alueella marraskuuhun 2016 mennessä. Rakentaminen ei ole kaikilta osin toteutunut aikataulussa. Viivästyssakko on porrastettu viivästysajan mukaan ja voi enimmillään, viivästyksen jatkuttua vähintään viisi vuotta, olla puolet sopimuksen mukaisesta maankäyttömaksusta. Sopimuksen mukaan kaupunki

voi olosuhteiden muuttuessa pienentää tai olla perimättä viivästyssakkoja.

Vantaan Jokiniemen kortteleita 62007 ja 62025 koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioidut aikataulut rakentamiselle. Rakennuttamisvelvoite on jaettu erilaisiin rahoitus- ja omistusmuutoksiin.

Vantaan kaupungissa sijaitsevaan tonttiin (92-70-118-5) sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

Espoon kaupungissa sijaitsevaan tonttiin (49-12-220-1) sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

Helsingin kaupungissa sijaitsevaan tonttiin (91-20-67-1) sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

Helsingin kaupungissa sijaitsevaan tonttiin (91-10-634-2) sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

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

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

Konserniyhtiöt ovat antaneet omistamiensa osakkeiden luovuttamista ja panttaamista rajoittavia sitoumuksia.

Muut sitoumukset

Kojamoon kuuluva Lumo Kodit Oy saattoi päätökseen 16.10.2017 Helsingissä osoit-

teissa Onnentie 18, Sofianlehdonkatu 5, Tukholmankatu 10, Agricolankatu 1–3, Albertinkatu 40–42, Abrahaminkatu 1–3 ja Bulevardi 31 sijaitsevien kiinteistöjen oston Helsingin kaupungin kanssa. Sopimuksen mukaan kohteiden kiinteän kauppahinnan osuus on yhteensä 80,9 miljoonaa euroa, joka perustuu tonttien toimistorakennus-oikeuden kautta laskettuun arvoon. Kauppahinta voi muuttua ostajan hakemuksen mukaan tehtävän kaavamuutoksen rakennusoikeuden perusteella.

29. Lähipiiritapahtumat

Lähipiiri

Kojamo Oyj:n lähipiiriin kuuluvat tytär-, osakkuus- ja yhteisjärjestelyt sekä johtoon kuuluvat avainhenkilöt, joita ovat hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, toimitusjohtaja ja heidän läheiset perheenjäsenensä. Omistajat, joiden omistusosuus on Kojamossa 20 prosenttia tai enemmän katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 prosentin luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta.

Lähipiiriliiketoimissa toteutuneiden ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Kojamon emo- ja tytäryhtiösuhteet on esitetty liitteessä 31.

Avoimet saldot muun lähipiirin kanssa

M€	31.12.2017	31.12.2016
Velat	0,1	0,2

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden työsuhde-etuudet

M€	31.12.2017	31.12.2016
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	2,1	2,0

Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien palkat ja palkkiot

1 000 €	31.12.2017	31.12.2016
Jani Nieminen, toimitusjohtaja	738,7	738,3
Hallitus ja valiokunnat		
Riku Aalto	36,2	28,4
Mikko Mursula	22,2	17,6
Reima Rytsölä	18,0	14,0
Matti Harjuniemi	16,8	16,4
Olli Luukkainen	16,8	15,2
Jan-Erik Saarinen	16,8	16,4
Ann Selin	16,2	13,4
Jorma Malinen	15,6	15,8
Eloranta Jarkko	1,2	1,2
Laukkanen Ville-Veikko	1,2	1,2
Pesonen Pasi	1,2	1,2
Torsti Esko	1,2	1,2
Tomi Aimonen		1,2
Hallitus ja valiokunnat yhteensä	163,4	143,2
Yhteensä	902,1	881,5

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

Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

Johtoryhmän jäsenten eläkeikä on 63 vuotta. Johtoryhmän jäsenten osalta noudatetaan maksuperusteista käytäntöä, jossa ryhmäeläkevakuutukseen maksetaan vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansiota vastaava vakuutusmaksu.

30. Vieraan pääoman menot

M€	31.12.2017	31.12.2016
Aktivoidut vieraan pääoman menot	3,3	1,7
Yhteensä	3,3	1,7

Aktivointikorkokanta 2,2 (2,2) %

Vuonna 2017 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus toimitusjohtajan osalta oli 0,5 (0,5) M€ ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 0,1 (0,1) M€.

Vuonna 2017 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus johtoryhmän osalta oli 1,2 (1,2) M€ ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 0,2 (0,1) M€.

Toimitusjohtajan toimitusuhteen irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta.

31. Konsernin tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyrietykset

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Kojamo Oyj		
Kojamo Holding Oy	100,00 %	100,00 %
Kojamo Palvelut Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo 2017 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo 2018 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo 2019 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo 2020 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo 2021 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Kodit Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Vuokratalot Oy	100,00 %	100,00 %
Lumohousing 2 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumohousing 5 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumohousing 6 Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Asunnot Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Hoivakiinteistöt Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 7 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 8 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 9 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 10 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 11 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 12 Oy	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö osakeyhtiö Pikkuhirvas	100,00 %	100,00 %
Kotinyt Oy	100,00 %	100,00 %

Tytäryitykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %	Tytäryitykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Lumo Kodit Oy			Asunto Oy Hattulan Jukolankuja 3	79,46 %	79,46 %
As Oy Kuopion Havuketo	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Punahilkantie 6	100,00 %	100,00 %
As Oy Turun Puistokatu 12	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Bahamankatu 8	100,00 %	100,00 %
As Oy Vantaan Junkkarinkaari 7	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 4	100,00 %	100,00 %
As. Oy Heinolan Korvenkaarre	66,90 %	66,90 %	Asunto Oy Helsingin Eerik VII	100,00 %	100,00 %
As. Oy Helsingin Haapaniemenkatu 11	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Fregatti Dygdenin kuja	100,00 %	100,00 %
As. Oy Kuopion Kaarenkulma	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Haapsalankuja 4	100,00 %	100,00 %
As. Oy Malski 3, Lahti	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Hela-aukio 4	100,00 %	100,00 %
As. Oy Pihavaahtera	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Helatehtaankatu 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Henttaan Puistokatu C	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Henrik Borgströmin tie 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Henttaankaari A	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Hesperiankatu 18	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Kilonportti 3	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2c	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Klariksantie 6	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2d	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Koivu-Mankkaan tie 1 b	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Hopeatie 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Kulovalkeantie 21 B	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Iso Roobertinkatu 30	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Likusterikatu A	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Juhana Herttuan tie 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Marinkallio 4	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Kadetintie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Marinkallio 6	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Marinkallio 8	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 3	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Kantelettarentie 15	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 A	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 B	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Karhulantie 13	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Reelinkikatu 2	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Katariinankartano	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Saunalahdenkatu 2	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Katariinankoski	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Servinkuja 3	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Katontekijänkuja 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Soukanrinne	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Kauppakartanonkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Suurpelto 44	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Keinulaudankuja 2a	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Suurpelto 5	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Kivensilmänkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Tietäjätie 3	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 23	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Ulappakatu 1	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Kontulantie 19	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Uuno Kailaan katu 4	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Koskikartano	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Uuno Kailaan katu 5	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Kotkankatu 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Uuno Kailaan katu 6	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Kuuluttajankatu 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Valakuja 8	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Lauttasaarentie 27	100,00 %	100,00 %

Tytäryitykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %	Tytäryitykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Asunto Oy Helsingin Leikkikuja 2	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Hyvinkään Värimestarinkaari 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Leonkatu 21	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Hämeenlinnan Aurinkokatu 10	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Luotsikatu 1a	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Hämeenlinnan Hilpi Kummilantie 16	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Lönnrotinkatu 30	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Hämeenlinnan Kajakulma	73,97 %	73,97 %
Asunto Oy Helsingin Maasälväntie 5 ja 9	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Hämeenlinnan Linnankatu 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Marjatanportti	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Hämeenlinnan Turuntie 38	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Melkonkatu 12 B	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Hämeenlinnan Uusi-Jukola	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Messeniuksenkatu 1B	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Hämeentie 48	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Oulunkylän tori 1	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Jyväskylän Heinämutka 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Palmsempolku 2	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Jyväskylän Kelokatu 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 8	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Jyväskylän Kerkkäkatu 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Plazankuja 5	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Jyväskylän Honkaharjuntie 14b	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Posetiivari	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 3 B	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Punakiventie 13	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 5 C	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Punakiventie 15	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Jyväskylän Tellervonkatu 8	97,58 %	97,58 %
Asunto Oy Helsingin Pärnunkatu 6	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Jyväskylän Tervalankatu 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Ratarinne	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Jyväskylän Tiilitehtaantie 46	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Jyväskylän Väinökatu 15	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Ristipellontie 6	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Järvenpään Antoninkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Ristiretkeläistenkatu 19	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Järvenpään Metallimiehenkuja 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Risupadontie 6	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Järvenpään Reki-Valko	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Sörnäistenkatu 12	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Järvenpään Rekiatro	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Tilketori 2	93,06 %	93,06 %	Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Tulisuoventie 1	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Kalasääksentie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Tuulensuunkuja 3	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Kauniaisten Asematie 10	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Valanportti	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Kauniaisten Asematie 12-14	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Von Daehnin katu 8	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Kauniaisten Bredantie 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Vuorenpeikontie 5	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Kauniaisten Kavallinterassit	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Kauniaisten Thurmaninpuistotie 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hilapellontie 4	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Kaustisenpolku 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hyvinkään Astreankatu 27	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Keravan Eerontie 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hyvinkään Merino	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Keravan Palopolku 3	99,57 %	99,57 %
Asunto Oy Hyvinkään Mohair	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Keravan Tapulikatu 30	100,00 %	100,00 %

Tytäryitykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %	Tytäryitykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Asunto Oy Keravan Tapulitori 1	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Porin Kansankulma	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Tapulitori 2	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Rientolanhovi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kirkkonummen Vernerinkuja 5	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Riihimäen Mäkiraitti 17	68,58 %	68,58 %
Asunto Oy Kivivuorenkujat 1	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Rovaniemen Koskikatu 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kivivuorenkujat 3	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Rovaniemen Tukkipartio	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Konalantie 14	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Salamankulma	62,99 %	62,99 %
Asunto Oy Kuopion Itkonniemenkatu 4b	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Kelkkailijantie 4	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 8 A	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Sompatie 7	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Tampereen Koipitaipaleenkatu 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Sompatie 9	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Tampereen Lentokonetehtaankatu 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Radanpää 6	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Tampereen Meesakatu 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Sorvarinkatu 5	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Tampereen Myrskykatu 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Vanhanladonkatu 2	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Tampereen Nuolialantie 44	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 4	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Tampereen Pohtolan Pohja	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 6	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Tampereen Satakunnankatu 21	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Gallerianpolku	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Tampereen Tieteenkatu 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 13	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Tampereen Tuomiokirkonkatu 32	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Nurmellanpirtti	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Tampereen Tutkijankatu 7	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Sammonkatu 3-5	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Toppilan Tuulentie 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Upseeritie 12	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Tuiran Komuntalo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lintukallionrinne 1	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Turun Aurinkorinne	81,50 %	81,50 %
Asunto Oy Mäntsälän Hemmintie 2	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Turun Riitasuonkatu 28	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Mäntsälän Karhulantie 2	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Turun Työnjohtajankatu 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Nurmijärven Mahlamäentie 16	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Turun Vänrikinkatu 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Nurmijärven Ratsutilantie 2	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Tuusulan Bostoninkaari 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Kitimenpolku 21	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Tuusulan Kievarinkaari 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Koskelantie 19	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Tuusulan Metsontie 2	73,89 %	73,89 %
Asunto Oy Oulun Kurkelankujat 1 B	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Vantaan Antaksentie 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Revonkujat 1	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Vantaan Arinatie 10	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Tervahanhi 1	98,65 %	98,65 %	Asunto Oy Vantaan Elmontie 11	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Tietolinjat 11	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Vantaan Esikkotie 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Pirtinketosato	63,55 %	63,55 %	Asunto Oy Vantaan Hiiritornit	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Pohtolan Kynnys	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Vantaan Kaivokselantie 5b	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Pohtolan Kytö	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Vantaan Keikarinkujat 3	100,00 %	100,00 %

Tytäryitykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %	Tytäryitykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Asunto Oy Vantaan Kilterinaukio 4	100,00 %	100,00 %	Kiinteistö Oy Saariniemenkatu 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 2	100,00 %	100,00 %	Kiinteistö Oy Siilinjärven Kirkkorinne	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Krassitie 8	97,70 %	97,70 %	Kiinteistö Oy Tuureporin Liiketalo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 10	100,00 %	100,00 %	Kiinteistö Oy Uuno Kailaan kadun pysäköinti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8	100,00 %	100,00 %	Kiinteistö Oy Vallikallion Toimistotalo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4	100,00 %	100,00 %	Kiinteistö Oy Vantaan Pyhtäänpolku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13	100,00 %	100,00 %	Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 14	100,00 %	100,00 %	Kiinteistöosakeyhtiö Näsilinnankatu 40	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Leineläntie 3	100,00 %	100,00 %	Kilterin Kehitys Oy	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Martinlaaksonpolku 4	100,00 %	100,00 %	Lehtolantien Pysäköinti Oy	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Neilikkapolku	100,00 %	100,00 %	Lumo Eerikinkatu VII Holding 2 Oy	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorvenkuja 4 ja 6	100,00 %	100,00 %	Lumo Hankeyhtiö 1 Oy	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorventie 25	100,00 %	100,00 %	Lumo Hankeyhtiö 2 Oy	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Tammistonvuori	100,00 %	100,00 %	Lumo Hankeyhtiö 3 Oy	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Tarhurintie 6	100,00 %	100,00 %	Lumo Hankeyhtiö 4 Oy	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Verkkotie 3	100,00 %	100,00 %	Lumo Holding 50 Oy	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vähäntuvantie 6	100,00 %	100,00 %	Rajalantien Pysäköinti Oy	55,86 %	55,86 %
Kiint. Oy Taivaskero 2	100,00 %	100,00 %	Volaria Oy	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Abrahaminkatu 1	100,00 %	100,00 %			
Kiinteistö Oy Helsingin Agricolankatu 1	100,00 %	100,00 %			
Kiinteistö Oy Helsingin Albertinkatu 40	100,00 %	100,00 %			
Kiinteistö Oy Helsingin Bulevardi 31	100,00 %	100,00 %			
Kiinteistö Oy Helsingin Eerikinkatu 36	100,00 %	100,00 %			
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 37	100,00 %	100,00 %			
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 39	100,00 %	100,00 %			
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 41	100,00 %	100,00 %			
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 43	100,00 %	100,00 %			
Kiinteistö Oy Helsingin Lönnrotinkatu 34	100,00 %	100,00 %			
Kiinteistö Oy Helsingin Onnentie 18	100,00 %	100,00 %			
Kiinteistö Oy Helsingin Sofianlehdonkatu 5	100,00 %	100,00 %			
Kiinteistö Oy Helsingin Tukholmankatu 10	100,00 %	100,00 %			
Kiinteistö Oy Malminhaka	90,00 %	90,00 %			
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168	82,61 %	82,61 %			
Kiinteistö Oy Saarensahra	100,00 %	100,00 %			

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Lumo Vuokratalot Oy		
Asunto Oy Espoon Asemakuja 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 25	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 31	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Vaakamestarinpolku 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Niemenkatu 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Jalohaukantie 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy OulunTuiranmaja	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Kanavanpirtti	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Nummenperttu	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vehnäpelto	100,00 %	100,00 %
Tikantupa Oy	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vehnäpellon tytär:		
Kiinteistö Oy Viljapelto	55,56 %	76,67 %

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

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Lumo 2017 Oy		
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	76,50 %	100,00 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Lumo 2018 Oy		
Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 1 C	86,58 %	86,58 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Lumo 2021 Oy		
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	78,38 %	100,00 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Konsernin omistusosuus %
Konserni	
Katajapysäköinti Oy	50,93 %

Osakkuusyrittökset	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Kojamo Oyj		
Asunto Oy Nilsiä Ski	28,33 %	28,33 %
SV-Asunnot Oy	50,00 %	50,00 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Lumo Vuokratalot Oy		
Asunto Oy Viljapelto	21,11 %	76,67 %
Kiinteistö Oy Keinulaudantie 4	41,62 %	41,62 %
Pajalan Parkki Oy	31,44 %	44,06 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Lumo 2017 Oy		
Paavolan Parkki Oy	24,93 %	24,93 %
Virvatulentien Pysäköinti Oy	25,15 %	25,15 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Lumo 2020 Oy		
Lintulammenkadun Pysäköintilaitos Oy	39,19 %	39,19 %

Osakkuusyritykset	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Lumo Kodit Oy		
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	21,62 %	100,00 %
Fastighets Ab Lovisa Stenborg Kiinteistö Oy	45,50 %	45,50 %
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	41,88 %	41,88 %
Katajapysäköinti Oy	34,26 %	50,93 %
Kiinteistö Oy Bäckisåker	50,00 %	50,00 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Torikulma	42,63 %	42,63 %
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	24,45 %	24,45 %
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 40	29,42 %	29,42 %
Kiinteistö Oy Myllytullin Autotalo	24,39 %	24,39 %
Kiinteistö Oy Oulun Tullivahdin Parkki	33,60 %	33,60 %
Kiinteistö Oy Pohjois-Suurlpelto	50,00 %	50,00 %
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	23,50 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Tampereen Tieteen Parkki	47,49 %	47,49 %
Marin autopaikat Oy	21,00 %	21,00 %
Mummunkujan pysäköinti Oy	26,51 %	26,51 %
Pihlajapysäköinti Oy	30,56 %	30,56 %
Ristikedonkadun Lämpö Oy	34,40 %	34,40 %
Ruukuntekijäntien paikoitus Oy	26,24 %	26,24 %
SKIPPA Kiinteistöpalvelut Oy	20,63 %	20,63 %
Suurpellon Kehitys Oy	50,00 %	50,00 %
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4:		
Kiinteistö Oy Lehtikallion pysäköinti	39,84 %	39,84 %
Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27:		
Kiinteistö Oy Järvenpään Tupalantalli	33,33 %	33,33 %
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13:		
Leinelänkaaren Pysäköinti Oy	21,63 %	21,63 %
Asunto Oy Oulun Revonkuja 1:		
Kiinteistö Oy Revonparkki	20,37 %	20,37 %
Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 4:		
Kiinteistö Oy Tampereen Seponparkki	29,91 %	45,98 %
Asunto Oy Vantaan Arinatie 10:		
Kiinteistö Oy Arinaparkki Vantaa	25,59 %	25,59 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Asunto Oy Lahden Radanpää 6:		
Asemantaustan Pysäköinti Oy	39,76 %	39,76 %
Asunto Oy Helsingin Kantelettarentie 15:		
Kiinteistö Oy Sävelkorttelin Parkkihalli	47,38 %	47,38 %
Kiinteistö Oy Vallikallion Toimistotalo:		
Kiinteistö Oy Valliparkki	31,31 %	31,31 %

32. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

Kojamo on neuvotellut 1 594 asunnon myynnistä. Kaupan odotetaan toteutuvan kevään 2018 aikana eikä sillä ennakoita olevan olennaista vaikutusta Kojamon tulokseen.

Kojamo ja OP Ryhmään kuuluvat rahat ovat alustavasti sopineet kaupasta, jolla Kojamo ostaa 981 vuokra-asuntoa Suomen kasvukeskuksista. Osapuolten tavoitteena on toteuttaa kauppa vuoden 2018 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Ostettavien asuntojen yhteenlaskettu bruttovuosi-vuokra on 9,7 miljoonaa euroa.

Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat

	2017	2016	2015	2014	2013 **)
Liikevaihto, M€	337,0	351,5	370,9	356,5	346,6
Nettovuokratuotto, M€	216,0	222,0	227,4	210,0	198,4
% liikevaihdosta	64,1	63,2	61,3	58,9	57,2
Nettorahoituskulut, M€	40,5	46,0	37,1	47,3	40,3
Tulos ennen veroja, M€	266,7	289,7	224,7	146,5	75,9
Operatiivinen tulos, M€ *)	107,6	116,9	121,4	103,2	
Taseen loppusumma, M€	4 943,5	4 572,2	4 236,1	3 957,2	2 468,5
Sijoituskiinteistöt, M€ ^{1) 5)}	4 710,2	4 298,9	3 999,2	3 708,8	3 351,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,7	97,4	97,6	98,1	98,5
Vaihtuvuus, % ⁴⁾	28,6	27,6	23,7	21,6	21,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma, M€	2 038,6	1 859,5	1 738,5	1 579,0	497,9
Korollinen vieraspääoma, M€ ²⁾	2 283,0	2 122,8	1 494,6	1 850,1	1 795,1
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *)	10,9	12,9	10,8	7,2	15,5
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *)	7,5	8,8	7,6	5,9	5,5
Omavaraisuusaste, % ^{1) *)}	41,3	40,7	41,1	40,0	41,3
Loan to Value (LTV), % ^{1) 2) 3) 7) *)}	46,0	47,1	39,8	46,8	48,6
Osakekohtainen tulos, €	28,77	31,38	24,23	14,95	10,07
Osakekohtainen omapääoma, € ¹⁾	275,39	251,20	234,85	213,30	209,16
Osinko/ osake, € ⁶⁾	6,80	15,80	5,00	3,00	2,20
Osinko/ tulos, % *)	23,64	50,35	20,64	20,07	21,85
Bruttoinvestoinnit, M€	367,3	696,0	235,0	200,5	223,2
Henkilöstö keskimäärin	310	298	364	339	341

*) Kojamo julkaisee Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisen selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista tilinpäätöksen tunnusluvut -osiossa

***) Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS lukuja. Vuoden 2013 osalta on esitetty FAS-tilinpäätöksen mukaiset luvut

- 1) Laskettu FAS 2013 luvuin, huomioiden käyvät arvot
- 2) Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä
- 3) Laskentakaavaa muutettu 2017 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa
- 4) Ilman sisäisiä vaihtoja
- 5) Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä
- 6) 2017: hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 6,80 €/ osake. 2016: sisältää lisäosinkoa 9 €/ osake
- 7) 1.1.2017 on likvidejä sijoituksia 20,0 M€ uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

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

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

IFRS-tunnusluvut

$$\text{Osakekohtainen tulos, €} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$$

$$\text{Osakekohtainen oma pääoma, €} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$$

ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

$$\text{Operatiivinen tulos} = \text{Tilikauden voitto - luovutusvoitot/-tappiot - käypään arvoon arvostaminen - vero-oikaisut}$$

Operatiivinen tulos kuvaa konsernin varsinaisenvuokraustoiminnan tulosta ilman sijoituskiinteistöjen laskennallisia arvomuutoksia ja muita vastaavia ei-operatiivisia eriä.

$$\text{Oman pääoman tuotto (ROE), \%} = \frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma, vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$$

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

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

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

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

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

$$\text{Luototusaste, Loan to Value (LTV), \%} = \frac{\text{Korollinen vieraspääoma - Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$$

Loan to value esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.

$$\text{Osinko/ tulos, \%} = \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$$

Osinko per tulos mittaa osingon suhdetta tulokseen. Tunnusluku kuvaa, kuinka suuren osuuden tuloksestaan konserni jakaa omistajilleen.

$$\text{Osakekohtainen EPRA NAV (Nettovarallisuus)} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma + johdannaissopimuksien käypä arvo + sijoituskiinteistöjen ja johdannaissopimuksien arvostamisesta käypään arvoon syntynyt laskennallinen verovelka}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$$

Osakekohtainen EPRA NAV kuvaa osakekohtaista nettovarallisuutta oikaistuna erillä joiden ei oleteta toteutuvan yrityksen jatkaessa liiketoimintaansa jatkuvuusperiaatteen mukaisesti.

Muut tunnusluvut

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

$$\text{Vaihtuvuus, \%} = \frac{\text{Irtisanotut sopimukset ilman sisäisiä vaihtoja}}{\text{Asuntojen lukumäärä keskimäärin}} \times 100$$

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

M€	2017	2016	2015	2014	2013 *)
Tilikauden voitto	212,9	232,3	179,4	110,8	
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-2,5	10,4	-2,7	4,6	
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-0,1	0,0	0,2	
Käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	2,5	-0,3	0,0	
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-126,2	-163,3	-70,3	-26,2	
Rahoitusvarojen käyvän arvon muutos	-2,7	7,3	-0,5	4,9	
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät	0,9				
Vero-oikaisut	25,1	27,9	15,8	8,8	
Operatiivinen tulos	107,6	116,9	121,4	103,2	
Oma pääoma ¹⁾	2 038,6	1 859,5	1 739,1	1 579,5	1 559,6
Varat ¹⁾	4 943,5	4 572,2	4 236,1	3 957,2	3 781,5
Saadut ennakot	-5,1	-4,6	-5,6	-5,7	-5,7
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	41,3	40,7	41,1	40,0	41,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 038,6	1 859,5			
Johdannaissopimuksien käypä arvo	42,0	66,8			
Laskennalliset verot	468,2	439,2			
EPRA NAV (nettovarallisuus)	2 548,8	2 365,5			
Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus), €	344,31	319,56			

*) Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS lukuja. Vuoden 2013 osalta on esitetty FAS-tilinpäätöksen mukaiset luvut

1) Laskettu FAS 2013 luvuin, huomioiden käyvät arvot

Emoyhtiön tilinpäätös

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

	Liite	1-12/2017	1-12/2016
Vuokratuotot		441 650,13	536 614,76
Hallinnon myyntituotot		11 365 930,00	10 920 069,06
Liikevaihto	1	11 807 580,13	11 456 683,82
Liiketoiminnan muut tuotot	2	15 183,61	2 599 941,17
Henkilöstökulut	3	-2 962 858,05	-3 900 802,33
Poistot ja arvonalentumiset	4	-646 751,88	-651 832,41
Liiketoiminnan muut kulut	5, 6	-9 047 060,32	-9 179 151,49
Liikevoitto		-833 906,51	324 838,76
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista		200,00	210,00
Rahoitustuotot		13 154 339,78	8 174 877,95
Arvonmuutokset pysyvistä vastaavista sijoituksista		-21 715,67	
Rahoituskulut		-14 134 202,01	-5 965 969,12
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-1 001 377,90	2 209 118,83
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-1 835 284,41	2 533 957,59
Tilinpäätössiirrot	8	102 071 057,04	81 872 123,73
Tuloverot	9	-20 044 053,99	-16 906 902,56
Tilikauden voitto		80 191 718,64	67 499 178,76

Emoyhtiön tase, FAS

	Liite	31.12.2017	31.12.2016
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	10		
Aineettomat oikeudet		141 911,17	227 173,13
Muut pitkävaikuttiset menot		101 887,63	365 743,75
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		243 798,80	592 916,88
Aineelliset hyödykkeet	11		
Maa- ja vesialueet		4 613 051,32	4 921 252,20
Koneet ja kalusto		635 344,89	177 954,38
Muut aineelliset hyödykkeet		194 397,12	194 397,12
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		5 442 793,33	5 293 603,70
Sijoitukset	12		
Tytäryhtiöosakkeet		82 571 717,75	82 568 937,75
Osakkuusyritysosakkeet		176 951,96	176 951,96
Muut osakkeet ja osuudet		829 061,25	889 240,09
Sijoitukset yhteensä		83 577 730,96	83 635 129,80
Pysyvät vastaavat yhteensä		89 264 323,09	89 521 650,38
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	13	997 473 396,75	571 438 639,84
Lyhytaikaiset saamiset	14	106 543 860,71	87 610 283,83
Rahat ja pankkisaamiset		1 819 912,92	13 960 642,25
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		1 105 837 170,38	673 009 565,92
VASTAAVAA		1 195 101 493,47	762 531 216,30

	Liite	31.12.2017	31.12.2016
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	15		
Osakepääoma		58 025 136,00	58 025 136,00
Ylikurssirahasto		35 786 180,04	35 786 180,04
Vararahasto		16 920,33	16 920,33
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		17 856 000,00	17 856 000,00
Edellisten tilikausien voitto		84 393 594,95	67 231 824,19
Tilikauden voitto		80 191 718,64	67 499 178,76
Oma pääoma yhteensä		276 269 549,96	246 415 239,32
Tilinpäätössiirtojen kertymä	16	3 507,52	4 676,56
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	17	831 802 204,50	336 475 339,76
Lyhytaikainen vieras pääoma	18	87 026 231,49	179 635 960,66
Vieras pääoma yhteensä		918 828 435,99	516 111 300,42
VASTATTAVAA		1 195 101 493,47	762 531 216,30

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

	1-12/2017	1-12/2016
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-1 835 284,41	2 533 957,59
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	646 751,88	651 832,41
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	9 071,64	700,00
Rahoitustuotot ja -kulut	1 001 377,90	-2 209 118,83
Muut oikaisut	-6 483,66	-2 581 441,96
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-184 566,65	-1 604 070,79
Käyttöpääoman muutos:		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-1 248 875,23	-709 606,06
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-590 305,60	548 304,41
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	-2 023 747,48	-1 765 372,44
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-14 052 157,43	-6 546 287,95
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	577 259,48	620 211,73
Maksetut välittömät verot	-25 310 967,74	-11 492 559,56
Liiketoiminnan rahavirta	-40 809 613,17	-19 184 008,22
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-754 834,31	-123 154,51
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	314 684,54	2 876 000,00
Muiden sijoitusten luovutustulot	38 463,17	
Myönnetty pitkäaikaiset lainat	-423 239 500,00	-229 550 000,00
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	214 373,91	18 000,00
Lyhytaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut		31 350 000,00
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-2 780,00	
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	231 337,13	
Saadut korot ja osingot investoinneista	12 324 166,27	9 476 769,93
Investointien rahavirta	-410 874 089,29	-185 952 384,58

	1-12/2017	1-12/2016
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	500 000 000,01	230 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-4 854 479,88	-428 877,28
Lyhytaikaisten lainojen nostot	267 693 897,18	389 789 570,68
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-355 858 024,65	-357 675 101,36
Konsernin sisäisen pankin muutos	1 027 548,47	19 058 789,86
Maksetut osingot	-50 337 408,00	-103 635 840,00
Saadut konserniavustukset	81 871 440,00	39 000 000,00
Rahoituksen rahavirta	439 542 973,13	216 108 541,90
Rahavarojen muutos	-12 140 729,33	10 972 149,10
Rahavarat kauden alussa	13 960 642,25	2 988 493,15
Rahavarat kauden lopussa	1 819 912,92	13 960 642,25

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitus-sopimukseen liittyvät tuotot

Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitus-sopimukseen liittyvät tuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti sopimuskauden aikana.

Pysyvien vastaavien arvostus

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

Taloudellisen käyttöiän perusteella määntyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Atk-laitteet ja -ohjelmat4-5 vuotta
Toimistokoneet ja kalusteet.....4 vuotta
Autot4 vuotta

Myöhemmin syntyvät menot sisällytetään aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen kirjanpitoarvoon vain, mikäli on todennä-

köistä, että hyödykkeeseen liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu yhtiön hyväksi. Muut korjaus- ja ylläpitomenot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun ne ovat toteutuneet.

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

Kehitysmenot

Kehitysmenot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Rahoitusomaisuuden arvostaminen

Rahoitusomaisuusarvopaperit on arvostettu hankintamenuon tai sitä alempaan tilinpäätöspäivän markkinahintaan.

Johdannaissopimusten arvonmuutokset esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Pakolliset varaukset

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

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirrot koostuvat kertyneestä poistoerosta.

Eläkemenojen jaksotus

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

Rahoituslaskelman laadintaperiaatteet

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

Rahavarat sisältävät pankkitilit, likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset.

Valuuttamääräiset erät

Kaikki saatavat ja velat ovat euromääräisiä.

Johdannaissopimukset

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

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

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

1. Liikevaihto

	1-12/2017	1-12/2016
Konsernin sisäinen liikevaihto		
Tontin vuokratuotot	322 816,77	474 643,52
Vuokratuotot yhteensä	322 816,77	474 643,52
Keskushallintopalvelut	7 369 576,00	6 878 474,00
IT-vuokratuotot	3 810 253,00	3 784 903,00
Hallinnon muut myyntituotot	186 101,00	256 692,06
Muut myyntituotot yhteensä	11 365 930,00	10 920 069,06
Konsernin sisäinen liikevaihto yhteensä	11 688 746,77	11 394 712,58
Muu liikevaihto		
Tontin vuokratuotot	116 703,36	61 611,24
Muut vuokrat	2 130,00	360,00
Muu liikevaihto yhteensä	118 833,36	61 971,24
Liikevaihto yhteensä	11 807 580,13	11 456 683,82

2. Liiketoiminnan muut tuotot

	1-12/2017	1-12/2016
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	13 730,57	2 581 441,96
Perintätoimen tuotot	1 263,04	832,59
Liiketoiminnan muut tuotot	190,00	17 666,62
Yhteensä	15 183,61	2 599 941,17

3. Henkilöstökulut

	1-12/2017	1-12/2016
Palkat ja palkkiot	2 391 848,65	3 157 870,00
Eläkekulut	496 878,95	604 829,50
Muut henkilösivukulut	74 130,45	138 102,83
Yhteensä	2 962 858,05	3 900 802,33

Johdon palkat ja palkkiot, maksuperusteiset

	1-12/2017	1-12/2016
Toimitusjohtaja Jani Nieminen	738 662,12	738 285,00
Hallituksen ja valiokuntien palkat		
Riku Aalto	36 200,00	28 400,00
Matti Harjuniemi	16 800,00	16 400,00
Olli Luukkainen	16 800,00	15 200,00
Jorma Malinen	15 600,00	15 800,00
Mikko Mursula, 17.3.2016 alkaen	22 200,00	17 600,00
Reima Rytsölä	18 000,00	14 000,00
Jan-Erik Saarinen	16 800,00	16 400,00
Ann Selin	16 200,00	13 400,00
Tomi Aimonen, 17.3.2016 saakka		1 200,00
Eloranta Jarkko	1 200,00	1 200,00
Laukkanen Ville-Veikko	1 200,00	1 200,00
Pesonen Pasi	1 200,00	1 200,00
Torsti Esko	1 200,00	1 200,00
Yhteensä	902 062,12	881 485,00

	2017	2016
Henkilöstö keskimäärin	25	21

Kojamo Oyj:n toimitusjohtajalla ja johtoryhmällä on kokonaispalkka ja eläkeikä on 63 vuotta. Eläkevastuu katetaan eläkevakuuksella, jossa ryhmäeläkevakuutukseen

maksetaan vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansiota vastaava vakuutusmaksu. Toimitusjohtajan toimitusjärjestelmän irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta.

4. Suunnitelman mukaiset poistot

	1-12/2017	1-12/2016
Aineeton omaisuus	145 078,76	153 327,93
Muut pitkävaikutteiset menot	262 115,89	268 547,69
Koneet ja kalusto	236 244,65	229 956,79
Muut aineelliset hyödykkeet	3 312,58	
Yhteensä	646 751,88	651 832,41

5. Liiketoiminnan muut kulut

	1-12/2017	1-12/2016
Kiinteistövero	143 311,82	154 409,65
Vuokrat ja vastikkeet	436 863,22	429 448,47
Keskushallinto	8 466 885,28	8 595 293,37
Yhteensä	9 047 060,32	9 179 151,49

6. Tilintarkastajien palkkiot

	1-12/2017	1-12/2016
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	33 966,91	51 541,00
Lakisääteiset lausunnot	2 267,50	
Veroneuvonta	59 681,23	404 559,00
Neuvontapalvelut	83 077,50	75 955,00
Yhteensä	178 993,14	532 055,00

7. Rahoitustuotot ja -kulut

	1-12/2017	1-12/2016
Osinkotuotot		
Muilta	200,00	210,00
Yhteensä	200,00	210,00

	1-12/2017	1-12/2016
Korkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	12 853 780,01	8 173 447,73
Muilta	5 884,79	1 430,22
Muut rahoitustuotot	294 674,98	
Yhteensä	13 154 339,78	8 174 877,95

Osinkotuotot ja korko- ja rahoitustuotot yhteensä

	13 154 539,78	8 175 087,95
--	----------------------	---------------------

	1-12/2017	1-12/2016
Sijoitusten arvomuutokset		
Arvomuutokset pysyvien vastaavien sijoituksista	-21 715,67	
Yhteensä	-21 715,67	

	1-12/2017	1-12/2016
Korko- ja muut rahoituskulut		
Muille	-14 134 202,01	-5 965 969,12
Yhteensä	-14 134 202,01	-5 965 969,12
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 001 377,90	2 209 118,83

8. Tilinpäätössiirrot

	1-12/2017	1-12/2016
Konserniavustukset, saadut	102 069 888,00	81 871 440,00
Poistoeron muutos koneista ja kalustosta	1 169,04	683,73
Yhteensä	102 071 057,04	81 872 123,73

9. Tuloverot

	1-12/2017	1-12/2016
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	20 044 053,99	16 906 902,56
Yhteensä	20 044 053,99	16 906 902,56

10. Aineettomat hyödykkeet

	Oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	2 572 269,07	2 799 532,34	5 371 801,41
Lisäykset	60 433,61		60 433,61
Vähennykset	-142 306,63	-657 698,34	-800 004,97
Hankintameno 31.12.2017	2 490 396,05	2 141 834,00	4 632 230,05
Kertyneet poistot 1.1.2017	-2 345 095,94	-2 433 788,59	-4 778 884,53
Vähennysten kertyneet poistot	141 689,82	655 958,11	797 647,93
Tilikauden poistot	-145 078,76	-262 115,89	-407 194,65
Kertyneet poistot 31.12.2017	-2 348 484,88	-2 039 946,37	-4 388 431,25
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	141 911,17	101 887,63	243 798,80

	Oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	2 518 452,96	2 799 532,34	5 317 985,30
Lisäykset	53 816,11		53 816,11
Hankintameno 31.12.2016	2 572 269,07	2 799 532,34	5 371 801,41
Kertyneet poistot 1.1.2016	-2 191 768,01	-2 165 240,90	-4 357 008,91
Tilikauden poistot	-153 327,93	-268 547,69	-421 875,62
Kertyneet poistot 31.12.2016	-2 345 095,94	-2 433 788,59	-4 778 884,53
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	227 173,13	365 743,75	592 916,88

11. Aineelliset hyödykkeet

	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muu aineellinen omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	4 921 252,20	1 673 426,14	194 397,12	6 789 075,46
Lisäykset		694 590,70		694 590,70
Vähennykset	-308 200,88	-901 037,48		-1 209 238,36
Hankintameno 31.12.2017	4 613 051,32	1 466 979,66	194 397,12	6 274 428,10
Kertyneet poistot 1.1.2017		-1 495 471,76		-1 495 471,76
Tilikauden poistot		-236 244,65		-236 244,65
Vähennysten kertyneet poistot		900 081,94		900 081,94
Kertyneet poistot 31.12.2017		-831 634,47		-831 634,47
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	4 613 051,32	635 344,89	194 397,12	5 442 793,33

	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muu aineellinen omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	5 216 510,24	1 658 699,48	194 397,12	7 069 606,84
Lisäykset		20 894,08		20 894,08
Vähennykset	-295 258,04	-6 167,42		-301 425,46
Hankintameno 31.12.2016	4 921 252,20	1 673 426,14	194 397,12	6 789 075,46
Kertyneet poistot 1.1.2016		-1 271 682,39		-1 271 682,39
Tilikauden poistot		-229 956,79		-229 956,79
Vähennysten kertyneet poistot		6 167,42		6 167,42
Kertyneet poistot 31.12.2016		-1 495 471,76		-1 495 471,76
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	4 921 252,20	177 954,38	194 397,12	5 293 603,70

12. Sijoitukset

	Tytäryhtiö-osakkeet	Osakkuus-yritys-osakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	82 568 937,75	176 951,96	889 240,09	83 635 129,80
Lisäykset	2 780,00			2 780,00
Vähennykset			-60 178,84	-60 178,84
Hankintameno 31.12.2017	82 571 717,75	176 951,96	829 061,25	83 577 730,96
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	82 571 717,75	176 951,96	829 061,25	83 577 730,96

	Tytäryhtiö-osakkeet	Osakkuus-yritys-osakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	82 568 937,75	176 951,96	889 240,09	83 635 129,80
Hankintameno 31.12.2016	82 568 937,75	176 951,96	889 240,09	83 635 129,80
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	82 568 937,75	176 951,96	889 240,09	83 635 129,80

13. Pitkäaikaiset saamiset

	31.12.2017	31.12.2016
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	992 057 030,08	569 602 982,52
Lainasaamiset muilta		114 592,00
Siirtosaamiset	5 416 366,67	1 721 065,32
Yhteensä	997 473 396,75	571 438 639,84
	31.12.2017	31.12.2016
Liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjalainojen pitkäaikaisissa saamisissa olevat liikkeeseenlaskukulut	5 012 386,70	1 721 065,32

14. Lyhytaikaiset saamiset

	31.12.2017	31.12.2016
Myyntisaamiset	970,00	
Saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	2 286 872,80	2 066 624,09
Lainasaamiset	586 078,53	
Muut saamiset	102 069 888,00	85 065 952,80
Saman konsernin yrityksiltä yhteensä	104 942 839,33	87 132 576,89
Lainasaamiset	174 129,44	67 836,90
Muut saamiset	272,56	1 101,08
Siirtosaamiset	1 425 649,38	408 768,96
Yhteensä	106 543 860,71	87 610 283,83

	31.12.2017	31.12.2016
Liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirja-lainojen lyhytaikaisissa saamisissa olevat liikkeeseenlaskukulut	1 164 025,59	349 063,99

15. Oma pääoma

	31.12.2017	31.12.2016
Osakepääoma 1.1.	58 025 136,00	58 025 136,00
Osakepääoma 31.12.	58 025 136,00	58 025 136,00
Ylikurssirahasto 1.1.	35 786 180,04	35 786 180,04
Ylikurssirahasto 31.12.	35 786 180,04	35 786 180,04
Muut rahastot 1.1.		
Vararahasto 1.1.	16 920,33	16 920,33
Vararahasto 31.12.	16 920,33	16 920,33
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	17 856 000,00	17 856 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	17 856 000,00	17 856 000,00
Muut rahastot 31.12.	17 872 920,33	17 872 920,33
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	134 731 002,95	170 867 664,19
Osingonjako	-50 337 408,00	-103 635 840,00
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	84 393 594,95	67 231 824,19
Tilikauden voitto	80 191 718,64	67 499 178,76
Yhteensä	276 269 549,96	246 415 239,32

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta

	31.12.2017	31.12.2016
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 856 000,00	17 856 000,00
Voitto edellisiltä tilikausilta	84 393 594,95	67 231 824,19
Tilikauden voitto	80 191 718,64	67 499 178,76
Yhteensä	182 441 313,59	152 587 002,95

Emoyhtiön osakepääoma osakelajeittain

Kpl	31.12.2017	31.12.2016
A-sarja (20 ääntä/osake)	7 402 560	7 402 560

16. Tilinpäätössiirtojen kertymä

	31.12.2017	31.12.2016
Kertynyt poistoero		
Koneista ja kalustosta	3 507,52	4 676,56
Yhteensä	3 507,52	4 676,56

17. Pitkäaikainen vieras pääoma

	31.12.2017	31.12.2016
Lainat rahoituslaitoksilta	31 280 728,34	35 932 373,56
Joukkovelkakirjalainat	800 000 000,00	300 000 000,00
Siirtovelat, henkilöstökulujaksotukset	521 476,16	542 966,20
Yhteensä	831 802 204,50	336 475 339,76

18. Lyhytaikainen vieras pääoma

	31.12.2017	31.12.2016
Lainat rahoituslaitoksilta, seuraavan tilikauden lyhennykset	826 042,64	1 028 877,29
Ostovelat	596 930,89	790 042,63
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	59 268,18	58 186,04
Muut velat	20 730 379,00	22 898 527,46
Muut velat	53 889 167,05	142 171 390,89
Siirtovelat		
Rahoituskulujaksotukset	6 674 944,82	2 670 945,27
Palkat sosiaalikuluihin	1 112 347,46	1 613 925,88
Verovelat	3 137 151,45	8 404 065,20
Yhteensä	87 026 231,49	179 635 960,66

19. Johdannaissopimukset

	31.12.2017	31.12.2016
Koronvaihtosopimukset		
Nimellisarvo	581 600 000,00	86 428 437,23
Käypä arvo	2 130 910,92	-851 675,83

Koronvaihtosopimukseen sovelletaan suojauslaskentaa, sillä niiden ehdot vastaavat suojattujen lainasopimusten ehtoja. Koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu tulosvaikut-

teisesti. Jos johdannainen on pidempi kuin laina, niin tällöin laina tullaan jatkamaan erittäin suurella todennäköisyydellä.

20. Vakuudet ja vastuusitoumukset

	31.12.2017	31.12.2016
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin 5 vuoden kuluttua		
Markkinalainat	727 438 998,40	228 238 998,40
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja osakkeita kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 038 998,40	2 238 998,40
Annetut kiinnitykset	4 105 000,00	4 105 000,00
Annetut takaukset		
Omaveikainen takaus	242 849 892,30	191 668 371,13
Ulkopuolisilta saatujen takausten vastavakuus		8 083 893,86

21. Muut vastuut

	31.12.2017	31.12.2016
Autojen leasingvastuut		
Seuraavana tilikautena maksettavat	72 699,02	73 008,87
Myöhemmin maksettavat	137 795,19	33 478,78

Sähkön suojaus

Sähkön hankintaa suojattiin pohjoismaisessa sähköpörssissä Nord Poolissa noteeratuilla sähköjohdannaisilla Kojamon hyväksytyn riskipolitiikan mukaisesti. Vuosille 2018–2022 tehtyjen suojausten markkina-arvo tilinpäätöshetkellä oli 33 208,27 (-386 419,01) euroa. Realisoitumatonta arvonmuutosta ei ole otettu huomioon Kojamo Oyj:n tuloksessa tai taseessa.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 15. päivänä 2018

Riku Aalto
hallituksen puheenjohtaja

Mikko Mursula
hallituksen varapuheenjohtaja

Matti Harjuniemi

Olli Luukkainen

Jorma Malinen

Reima Rytsölä

Jan-Erik Saarinen

Ann Selin

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Helsingissä helmikuun 15. päivänä 2018
KPMG Oy Ab

Esa Kailiala, KHT

Tilintarkastuskertomus

Kojamo Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kojamo Oyj:n (y-tunnus 0116336-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

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

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

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitalinpäätöksen liitetiedossa 4.

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

Olenaisuus

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista eril-

listä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 c -kohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisyyden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

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

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT

KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 1 ja 11)

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt (4.707 milj. euroa) muodostavat 95 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2017. Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvistä arvioista ja tasearvojen merkittävydestä johtuen sijoituskiinteistöjen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka.
- Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään kiinteistökohtaisesti kauppaa-arvoihin, tuottoarvoihin tai hankintamenoihin perustuen. Näiden taustalla olevien keskeisten oletusten määrittely edellyttää johdon harkintaa mm. tuottovaatimusten, ylläpitokulujen ja vertailukauppojen valinnan osalta.
- Olemme arvioineet laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia ja merkittävimpien käypien arvojen muutosten perusteita. Olemme myös testanneet laskentaan liittyviä yhtiössä käytössä olevia kontrolleja.
- Tarkastukseen on osallistunut arvonmäärityksen asiantuntijoitamme, jotka ovat pistokokein testanneet laskelmien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.
- Olemme haastatelleet konsernin käyttämää ulkopuolista auktorisoitua kiinteistöarvioijaa (AKA) arvioidaksemme konsernin arvonmäärityksessä käyttämän menetelmän asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Liikevaihto: vuokratuottojen kirjaaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 1)

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

Kiinteistökaupat ja -investoinnit (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 1, 4 ja 11)

- Tilikaudella 2017 toteutui yksi tavanomaista suurempi asuntokannan kauppakokonaisuus. Konserni osti 75 asuntoa ja myi 1.603 asuntoa tilikaudella. Lisäksi 983 asuntoa valmistui tilikaudella ja rakenteilla oli 1.525 asuntoa tilikauden lopussa. Kaupakirjat voivat sisältää sopimusehtoja, jotka vaativat johdon harkintaa kaupan tuloutushetken tai -määrän osalta.
- Olemme arvioineet sisäisen valvonnan järjestelyjä ja testanneet kontrolleja, jotka liittyvät kiinteistökauppojen ja -investointiprojektien hyväksymiseen.
- Aineistotarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet merkittävimpien kiinteistökauppojen kirjanpitokäsittelyn ja siihen liittyvän dokumentaation asianmukaisuuden arviointia.

Korollisten velkojen ja johdannaisten kirjanpitokäsittely (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 21 ja 22)

- Tilikauden 2017 päättyessä konsernin korollisten velkojen määrä oli 2.283 milj. euroa, joka on 46 % konsernitaseen loppusummasta.
- Tilikauden aikana Kojamo Oyj laski liikkeesen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan.
- Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia korkojohdannaisinstrumentteja, joiden nimellisarvo oli 1.547 milj. euroa 31.12.2017. Konserni käyttää johdannaisopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Konserni soveltaa suojauslaskentaa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan edellytykset.
- Tarkastustoimenpiteisiimme on sisällynyt rahoitusinstrumenttien kirjaus- ja arvostusperiaatteiden asianmukaisuuden arviointia sekä niiden oikeellisuuteen ja arvostukseen liittyvien kontrollien testausta.
- Testasimme rahoituserien arvostusten ja jaksotusten oikeellisuutta valitsemalla tarkastuksen kohteeksi yksittäisiä tapahtumia pistokokein.
- Olemme arvioineet konsernin soveltaman suojauslaskennan asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet korollisia velkoja ja johdannaisia koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä koko-

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

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

— Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tieto-

jen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koske-

vat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

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

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

Muut raportointivelvoitteet Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

KPMG Oy Ab on toiminut yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 7.4.2005 alkaen yhtäjaksoisesti 12 vuotta. Kojamo Oyj:stä on tullut yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö 21.10.2016.

Muu informaatio

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

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

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

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

Helsingissä 15. helmikuuta 2018
KPMG OY AB

Esa Kailiala
KHT



Kojamo Oyj

Mannerheimintie 168a
PL 40, 00301 Helsinki
puh. 020 508 3300
etunimi.sukunimi@kojamo.fi
www.kojamo.fi