

OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2014

Q1/2014



vvo

Etusivu » Yhteenveto

## Katsauskausi tammi-maaliskuu 2014

- Liikevaihto oli 89,4 (85,5) miljoonaa euroa. Liikevaihdon kasvu perustui vuokraustoiminnan tuottojen kasvuun.
- Tulos ennen veroja oli 23,2 (20,6) miljoonaa euroa. Tuloskehitys perustuu ylläpitokustannusten hallintaan, pieneen vaihtuvuuteen, hyvään käyttöasteeseen ja alhaisiin rahoituskuluihin.
- Konsernin omistuksessa oli 40 273 (39 874) vuokra-asuntoa 31.3.2014. Rakenteilla oli 969 (645) vuokra-asuntoa.
- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 32,3 (27,4) miljoonaa euroa. Investoinnit koostuivat uudistuotanto- ja korjausinvestoinneista.
- Omavaraisuusaste käyvin arvoin 31.3.2014 oli 40,9 prosenttia.
- Taloudellinen vuokrausaste oli korkea eli 98,4 (98,2) ja vaihtuvuus oli matala eli 6,7 (6,1) prosenttia.

Etusivu » Yhteenveto » VVO lyhyesti



## VVO lyhyesti

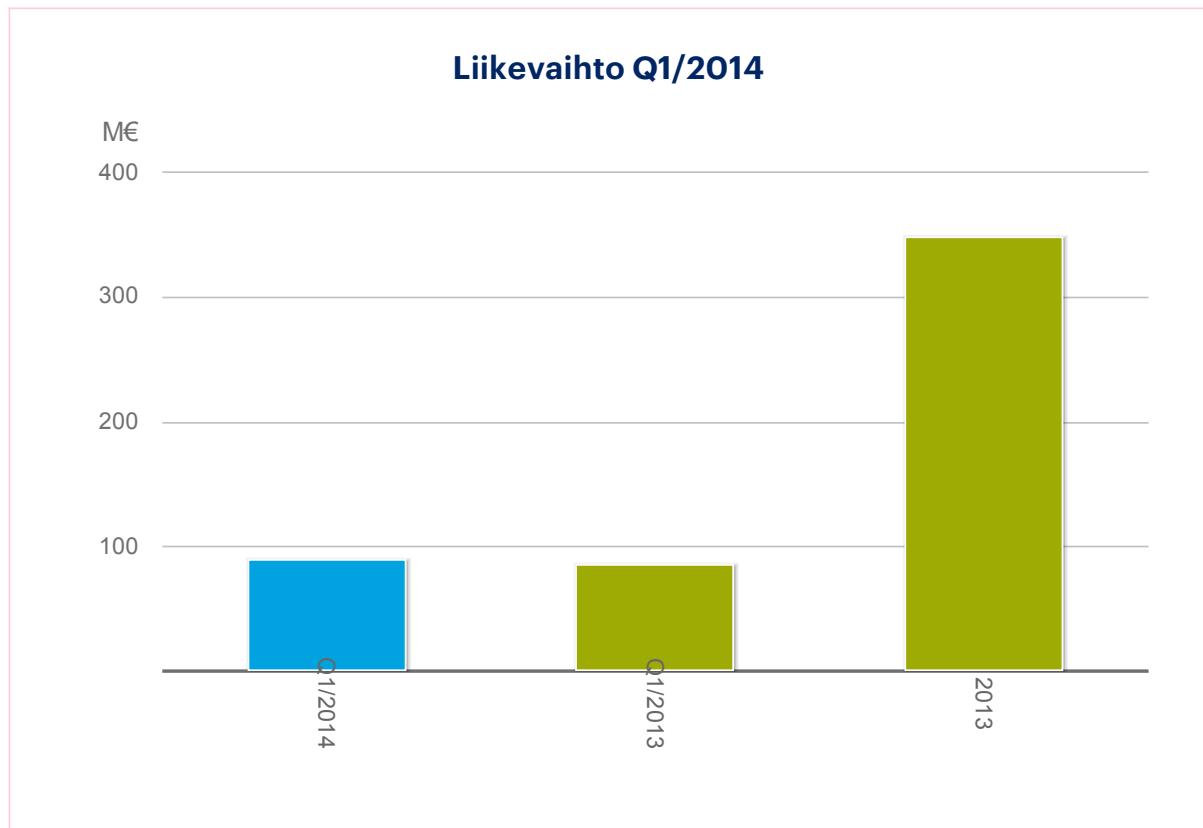
VVO-yhtymä Oyj on johtava kiinteistöjen omistamiseen ja asuntojen vuokraukseen erikoistunut yritys. 45-vuotiaalla VVO:lla on yli 40 000 vuokra-asuntoa 43 paikkakunnalla. Suurin osa, noin 65 prosenttia, VVO:n omistamista asunnoista kuuluu markkinaehtoisien vuokranmäärityksen piiriin. Muiden asuntojen osalta vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti. Asunto-omaisuuden käypä arvo on 3,4 miljardia euroa.

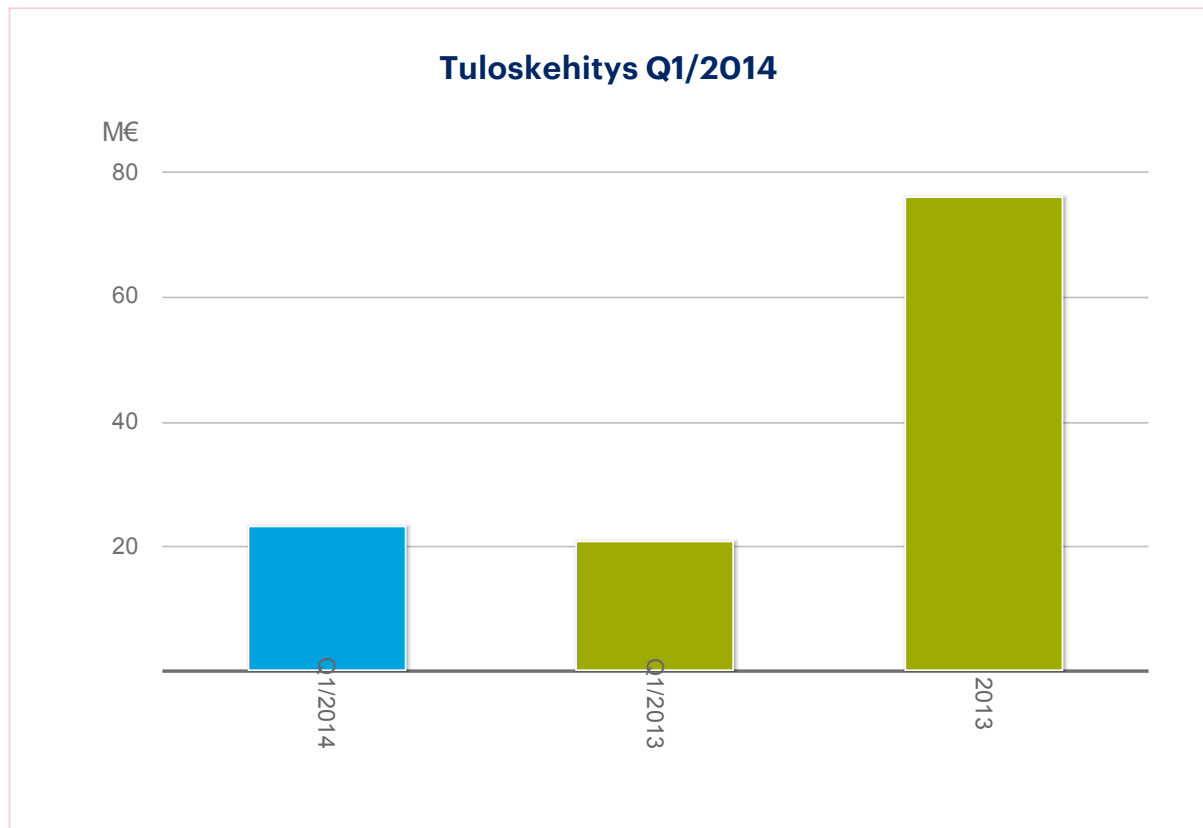
VVO investoi vuonna 2013 noin 220 miljoonaa euroa vuokra-asuntojensa peruskorjaukseen ja uudisrakentamiseen. Vahvaa kasvua kuvasti se, että vuoden 2013 lopussa oli rakenteilla 1 020 vuokra-asuntoa.

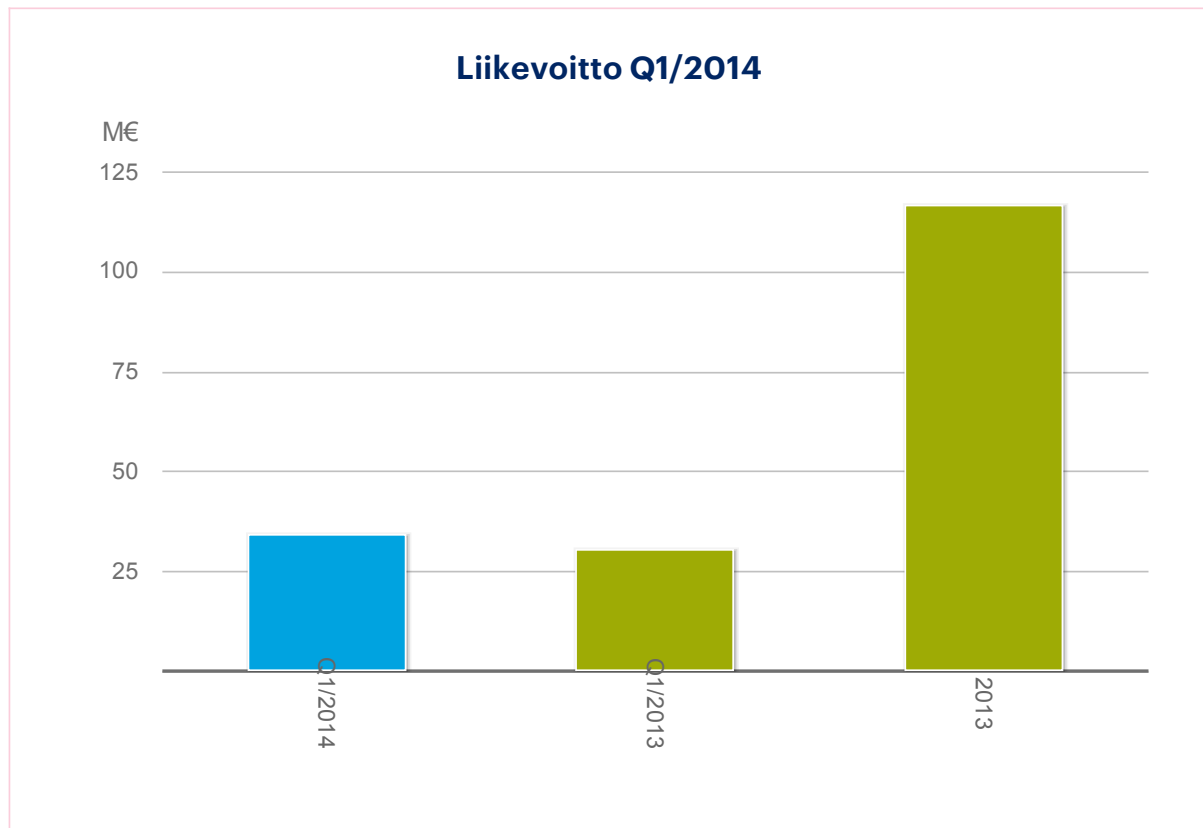
Etusivu » Yhteenveto » Tunnusluvut

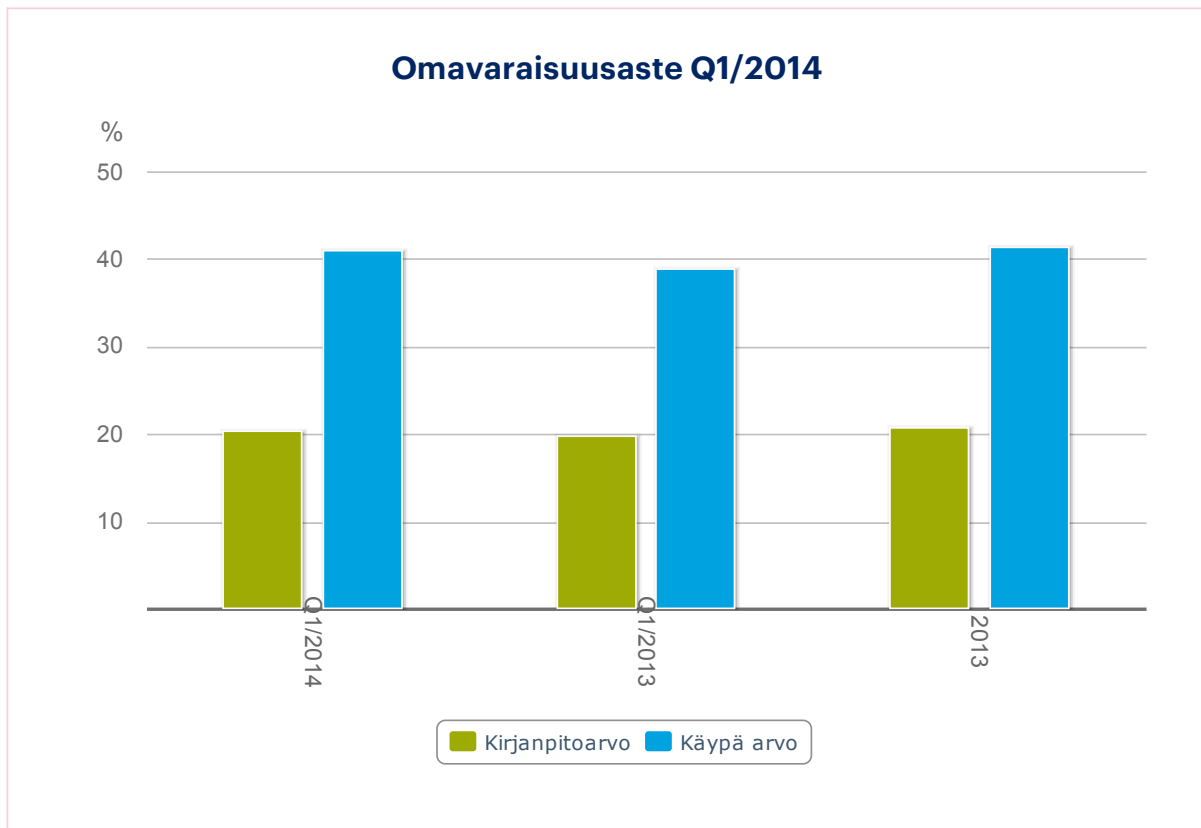
## Keskeiset tunnusluvut

VVO-konserni	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013	1.1.-31.12.2013
Liikevaihto, M€	89,4	85,5	346,6
Liikevoitto, M€	34,0	30,3	116,2
% liikevaihdosta	38,0	35,4	33,5
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	23,2	20,6	75,9
% liikevaihdosta	26,0	24,0	21,9
Osakekohtainen tulos, €	2,50	2,08	10,07
Taseen loppusumma, M€	2 522,1	2 298,4	2 468,5
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14,5	13,6	15,5
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	6,0	6,1	5,5
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	20,3	19,7	20,7
Omavaraisuusaste käyvin arvoin, %	40,9	38,8	41,3
Asunnot ja liiketilat käyvin arvoin, M€	3 378,5	3 149,5	3 351,1
Oma pääoma / osake käyvin arvoin, €	211,09	181,27	209,16
Bruttoinvestoinnit, M€	32,3	27,4	223,2
Korollinen vieraspääoma, M€	1 831,5	1 667,3	1 795,1
Rahavarat, M€	179,3	140,1	142,3
Henkilöstö kauden lopussa	323	335	324

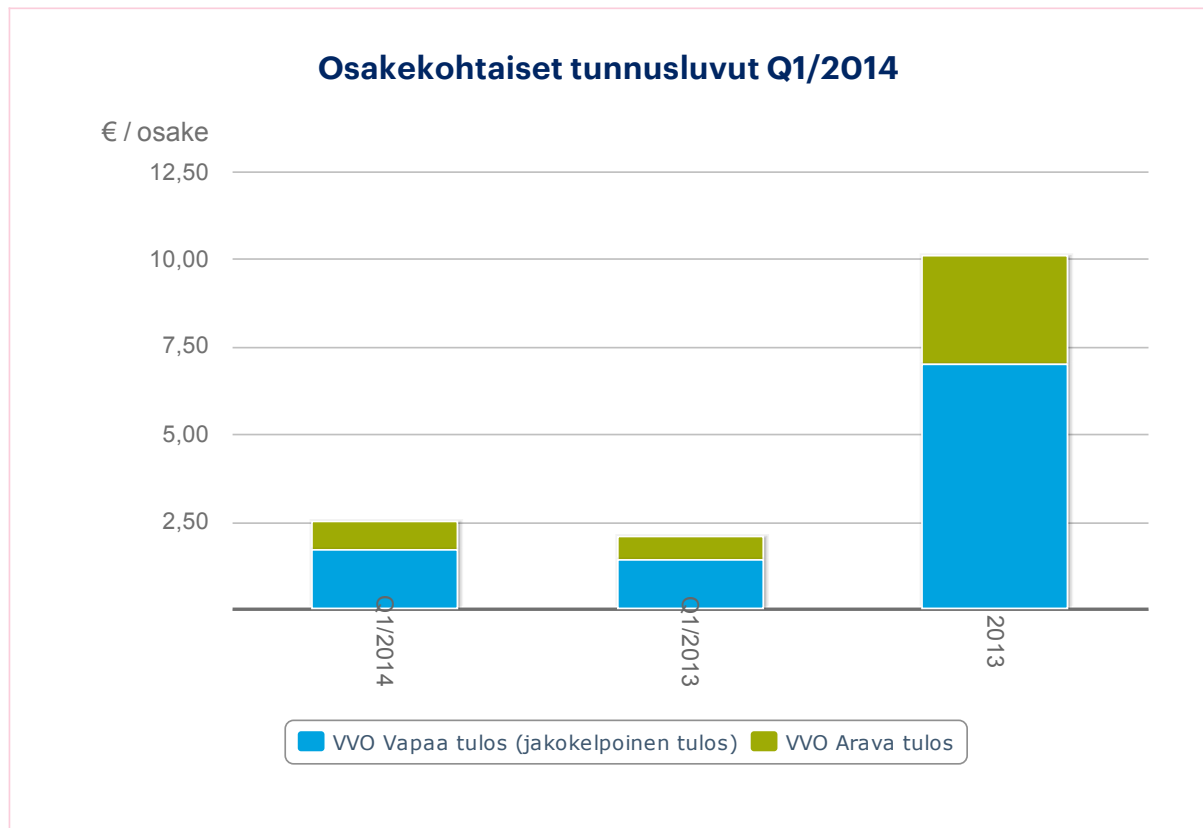


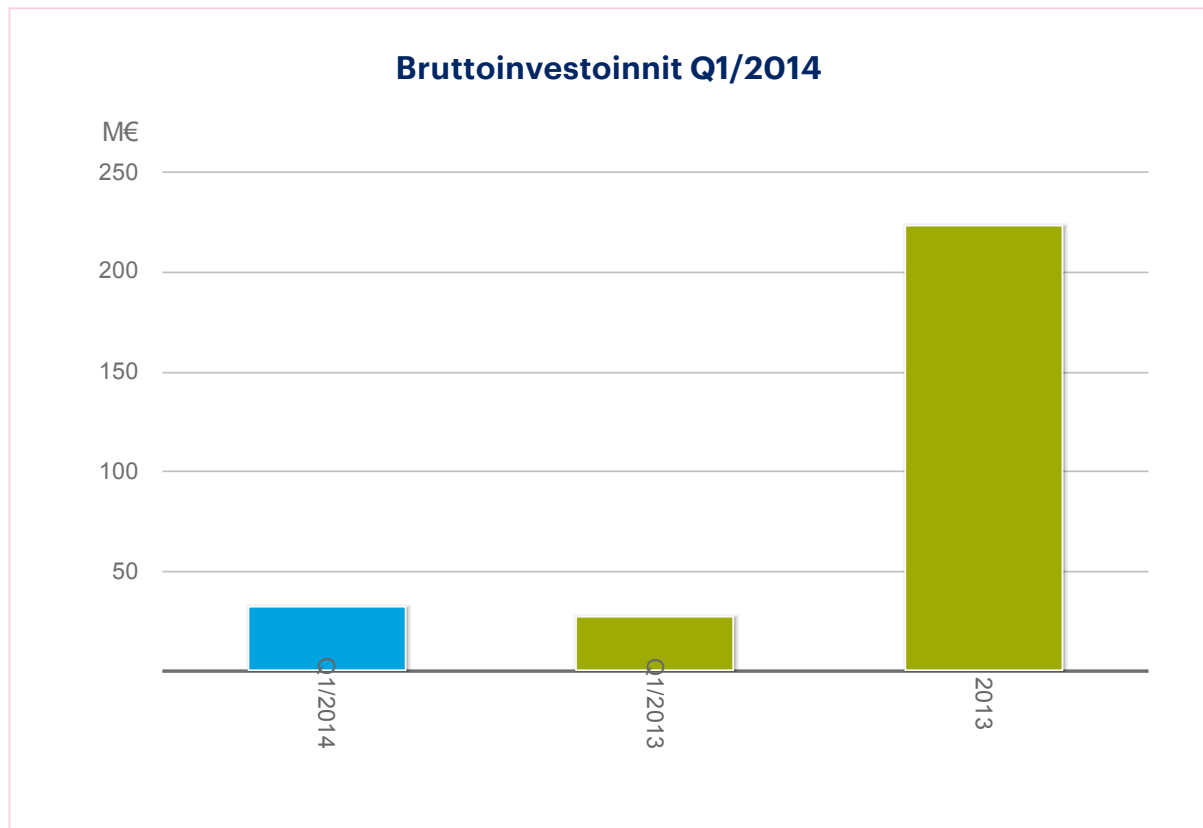












Etusivu » Taulukot » Konsernituloslaskelma

## Konsernituloslaskelma

1 000 €	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013	1.1.-31.12.2013
<b>Liikevaihto</b>	<b>89 371</b>	<b>85 548</b>	<b>346 610</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	2 929	3 957	11 828
Poistot ja arvonalentumiset	-12 679	-13 069	-53 701
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	492	224	353
Kulut	-46 159	-46 395	-188 919
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	<b>33 954</b>	<b>30 266</b>	<b>116 171</b>
Nettorahoituskulut	-10 720	-9 701	-40 303
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>23 235</b>	<b>20 566</b>	<b>75 868</b>
Tuloverot*)	-4 756	-5 186	-1 333
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	-85	-27	-285
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>18 393</b>	<b>15 353</b>	<b>74 249</b>

\*) Tuloveroina on esitetty katsauskauden tulokseen suhteutettu osuus koko tilikauden veroista.

Etusivu » Taulukot » Konsernitase

## Konsernitase

1 000 €	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>Pysyvät vastaavat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	10 965	6 336	9 857
Aineelliset hyödykkeet	2 197 774	2 036 553	2 182 532
Sijoitukset	23 834	23 171	23 341
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>2 232 573</b>	<b>2 066 061</b>	<b>2 215 730</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Vaihto-omaisuus	41 366	40 539	42 570
Pitkäaikaiset saamiset	2 982	2 201	3 014
Lyhytaikaiset saamiset	13 049	14 191	12 820
Rahoitusarvopaperit	64 700	35 421	63 969
Rahat ja pankkisaamiset	167 402	139 949	130 446
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>289 499</b>	<b>232 300</b>	<b>252 819</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 522 072</b>	<b>2 298 360</b>	<b>2 468 549</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>			
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025

Muu oma pääoma	442 027	380 928	439 919
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>500 052</b>	<b>438 953</b>	<b>497 945</b>
<b>Vähemmistöosuus</b>	<b>11 327</b>	<b>12 080</b>	<b>11 241</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>	<b>1 248</b>	<b>1 419</b>	<b>1 348</b>
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 833 199	1 669 599	1 789 625
Lyhytaikainen vieras pääoma	176 247	176 309	168 391
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>2 009 446</b>	<b>1 845 908</b>	<b>1 958 015</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 522 072</b>	<b>2 298 360</b>	<b>2 468 549</b>

Etusivu » Taulukot » Konsernin rahoituslaskelma

## Konsernin rahoituslaskelma

1 000 €	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä	23 235	20 566	75 868
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	12 679	13 068	53 700
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-688	-279	-576
Rahoitustuotot ja -kulut	10 720	9 701	40 303
Muut oikaisut	-1 771	-2 981	-8 739
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>44 174</b>	<b>40 074</b>	<b>160 556</b>
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	509	-512	1 180
Vaihto-omaisuuden muutos	1 204	1 399	-632
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-1 859	1 120	-2 690
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja</b>	<b>44 027</b>	<b>42 082</b>	<b>158 413</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-11 287	-14 264	-46 754
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	361	264	2 294
Maksetut välittömät verot	-2 528	-1 606	-15 483
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>30 574</b>	<b>26 477</b>	<b>98 470</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit	-32 297	-26 470	-208 196

Luovutustulot	1 898	1 126	16 816
Myönnettyjen pitkäaikaisten lainojen muutos	20		20
Saadut korot ja osingot investoinneista	607	136	650
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-29 771</b>	<b>-25 209</b>	<b>-190 709</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Pitkäaikaisten lainojen muutos	46 334	-3 456	123 177
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-9 703	7 000	5 849
Rahoitusarvopaperit	-422	6 351	-8 662
Maksetut osingot			-14 805
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>36 209</b>	<b>9 895</b>	<b>105 559</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C)</b>	<b>37 011</b>	<b>11 163</b>	<b>13 319</b>
<b>Rahavarat kauden alussa</b>	<b>142 283</b>	<b>128 963</b>	<b>128 963</b>
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>179 294</b>	<b>140 127</b>	<b>142 283</b>

Rahavarat sisältävät pankkitilit, likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset.

Etusivu » Toimitusjohtajan katsaus



## Asuntotuotantoa kasvukeskuksiin ja sujuvaa vuokrauspalvelua

Tänä vuonna jatkamme investointeja ja palvelun kehittämistä yhä sujuvammaksi. Haluamme jatkaa investointejamme vuokra-asuntojen määrän kasvattamiseksi erityisesti kasvukeskuksissa.

Katsauskaudella VVO:n lähettämä sadan miljoonan euron tarjouspyyntö rakennusliikkeille vuokra-asuntojen rakentamisesta on osoitus halukkuudestamme vaikuttaa vuokra-asuntotarjonnan määrään erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muutamilla muilla kasvavilla paikkakunnilla. Tavoitteenamme on vaikuttaa myös kaavoituksesta käytävään keskusteluun ja rakennusurakoiden mahdollisesti alkaessa myös Suomen työllisyyteen tämän hetken taloustilanteessa.

VVO täytti 45 vuotta 29.1.2014. Näihin vuosiin mahtuu monta erilaista asumiseen liittyvää innovaatiota, asumismuotojen kehittämistä ja vuokra-asumiseen liittyvään keskusteluun vaikuttamista. VVO perustettiin vuonna 1969 ja tarina alkoi Vantaan Malminiitystä, jonne valmistuivat ensimmäiset vuokra-asunnot. Jo vuonna 1974 VVO toimi 20 paikkakunnalla, ja nyt, vuoden 2014 alussa, asuntoja on 40 273 yhteensä 43 paikkakunnalla. Katsauskauden aikana teimme sopimukset vuokra-asuntojen toteuttamisesta Helsingin Kalasatamaan ja Lappeenrantaan.

Katsauskaudella sovimme kahden operaattorin, DNA:n ja Elisan, kanssa laajakaista- ja televisiopalveluiden toimittamisesta asiakkaillemme. Jatkossa aiempaa nopeampi laajakaistayhteys sisältyy lähes jokaiseen VVO:n asunnon vuokraan, sillä sopimukset kattavat yhteensä 38 500 kotitaloutta ja astuvat voimaan vuoden 2015 alussa. Vuokraan kuuluvan laajakaistan 10 Mbit/s nopeus on merkittävä parannus aiempaan ja mahdollistaa sujuvamman netin käytön. Haluamme



tarjota asiakkaillemme myös laajakaistapalveluiden helppoutta ja vaivattomuutta sen lisäksi, että kehitämme jatkuvasti toimintaamme kohti yhä helpompaa asiointia ja sujuvampia palveluita.

Tuloksen kehittyminen on seurausta monesta onnistuneesta teosta, kuten ylläpitokustannusten hallinnasta, tehokkaasta vuokraustoiminnasta ja alhaisista rahoituskuluista. Asuntojen korkea vuokrausaste perustuu hyvän vuokra-asuntojen kysynnän lisäksi siihen, että olemme kehittäneet vuokrausprosessiamme. Esimerkiksi viime syksynä käyttöön otettu sähköisen vuokrasopimuksen tekeminen alusta loppuun on otettu erinomaisesti vastaan asiakkaiden keskuudessa.

Kiitos hyvin alkaneesta vuodesta 2014!

Jani Nieminen

toimitusjohtaja

Etusivu » Taulukot » Tunnuslukujen laskentakaavat

## Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus, vuoden keskiarvo}}$	x 100
Sijoitetun pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Korottomat velat, vuoden keskiarvo}}$	x 100
Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}}$	x 100
Osakekohtainen tulos, € =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$	
Oma pääoma / osake käyvin arvoin, € =	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Arvoero} - \text{Lask.veron osuus arvoerosta}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$	

Etusivu » Tammi-maaliskuu

## Toimintaympäristö

Kansainvälisessä taloudessa on näkyvissä käännettä parempaan, mikä johtanee aikanaan myös kotimaisen talouden virkistymiseen.

Suomen kansantalouden kasvunäkymät ovat kuitenkin vielä haasteelliset. Vuonna 2014 Suomen BKT:n ennustetaan kasvavan vain 0,5 prosenttia. Yksityinen kulutus ei kasva, investoinnit laskevat ja työttömyysaste on noususuunnassa. Yleinen talouden epävarmuus jatkuu. Korkojen voidaan olettaa pysyvän alhaalla koko vuoden 2014 ajan.

Vuokra-asuntojen kysyntä on jatkunut hyvällä tasolla. Kaavoituksen hitaus ja urakkahintojen pysyminen korkeana erityisesti pääkaupunkiseudulla heikentävät vuokra-asuntojen tuotantoedellytyksiä.

Pienillä vuokra-asunnoilla ja uudiskohteilla on hyvä menekki erityisesti kasvukeskuksissa. Sen sijaan korkeamman vuokratason asuntojen kysyntä vanhoissa kohteissa on edelleen hieman laskenut. Pääkaupunkiseudulla on selkeä tarve uusille asunnoille.

Rahoitusmarkkinoissa ei ole ollut oleellisia muutoksia. Uuden tarjonnan painopiste on vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.

Ympäristöministeriössä on valmisteilla lainmuutoskokonaisuus, joka muuttaa valtion tukeman tuotannon edellytyksiä muun muassa uuden 20 vuoden korkotukimallin avulla. Lainmuutoksella saattaa olla vaikutuksia valtion tukemaan tuotantoon.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Segmenttikohtainen informaatio

## Segmenttikohtainen informaatio

VVO-konsernin taloudellinen kokonaisuus raportoidaan jaettuna kahteen segmenttiin. Segmenttijaon perusteena on aravalainsäädännön mukainen voitonjakorajoite.

VVO Vapaa -liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ja sellaiset aravalainoitettut asunnot, joiden tuoton tuloutus on vapaata ja joihin kohdistuvat aravalainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät viimeistään vuoteen 2025 mennessä. Myös vaihto-omaisuuden tonttivaranto ja myytävät asunnot kuuluvat VVO Vapaa -liiketoimintaan.

VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvat vuokra-asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia. VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvat konserniyhtiöistä VVO Asunnot Oy ja VVO Korkotukikiinteistöt Oy, joita koskee aravalainsäädännön mukainen voitonjakorajoite. Voitonjakorajoitteisista yhtiöistä voidaan tulouttaa kahdeksan prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n vahvistamille omille varoille. VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin kolme miljoonaa euroa.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Liikevaihto ja tulos

## Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto 1.1.–31.3.2014 oli 89,4 (85,5) miljoonaa euroa. VVO Vapaa -liiketoiminnan liikevaihto oli 45,7 (43,0) ja VVO Arava -liiketoiminnan 46,4 (45,4) miljoonaa euroa. Liikevaihdon kasvuun vaikutti molempien segmenttien vuokraustoiminnan tuottojen kasvu.

Konsernin liikevoitto oli 34,0 (30,3) miljoonaa euroa eli 38,0 (35,4) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 23,2 (20,6) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttöomaisuuskohteiden luovutusvoittoja ja -tappioita 1,8 (3,0) miljoonaa euroa. Tulokset perustuu ylläpitokustannusten hallintaan, pieneen vaihtuvuuteen, hyvään käyttöasteeseen ja alhaisiin rahoituskuluihin.

Rahoitustuottoja ja -kuluja tulokseen sisältyy -10,7 (-9,7) miljoonaa euroa. Tuloksesta ennen veroja 15,6 (14,0) miljoonaa euroa muodostuu VVO Vapaa -liiketoiminnasta ja 7,8 (6,7) miljoonaa euroa VVO Arava -liiketoiminnasta.

Liikevaihto

**89,4**

miljoonaa euroa

Tulos

**23,2**

miljoonaa euroa.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Tase ja rahoitus

## Tase ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 522,1 (2 298,4) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 500,1 (439,0) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin 20,3 (19,7) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 14,5 (13,6) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 6,0 (6,1) prosenttia.

Konsernin likvidit rahavarat olivat maaliskuun lopussa 179,3 (140,1) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli liikkeellä 38,0 (41,5) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 831,5 (1 667,3) miljoonaa euroa.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Tase ja rahoitus » Lainat ja korkosuojaukset

## Lainat ja korkosuojaukset

### VVO-konsernin lainat ja korkosuojaukset lainaryhmittäin

M€	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
Korkotukilainat	612,8	606,3	611,9
Vuosimaksu- ja asuntolainat	308,1	322,4	312,6
Markkinalainat	852,2	666,3	802,0
Muut lainat	20,4	30,8	21,0
Yritystodistukset	38,0	41,5	47,5
Yhteensä	1 831,5	1 667,3	1 795,1

Kiinteistölainojen korkokulut	1.1. - 31.3.2014		1.1. - 31.3.2013	
	M€	keskikorko-%	M€	keskikorko-%
Korkotukilainat *)	2,4	1,6	2,9	1,9
Vuosimaksulainat	3,1	4,0	3,5	4,4
Markkinalainat	3,4	1,8	2,9	1,9
- Suojauskulut mukaan lukien	5,5	2,9	4,9	3,1
Muut lainat	0,1	3,8	0,2	3,6
Kiinteistöjen lainat yhteensä	11,1	2,6	11,5	2,9

Korkosuojaukset, M€	31.3.2014	31.3.2013	31.12.2013
Markkinaehtoiset lainat	852,2	666,3	802,0
- Kiinteäkorkoiset	247,9	167,1	252,2
- Vaihtuvakorkoiset	604,3	499,2	549,8
Korkojohdannaissopimukset	390,8	349,1	344,9
Korko-optiot	28,0	28,0	28,0
Korkojohdannaisten arvo	-32,8	-36,6	-27,6

---

Suojausaste

75%

77%

74%

\*) Valtion pankeille maksaman korkotuen määrä oli 0,1 (0,1) M euroa.



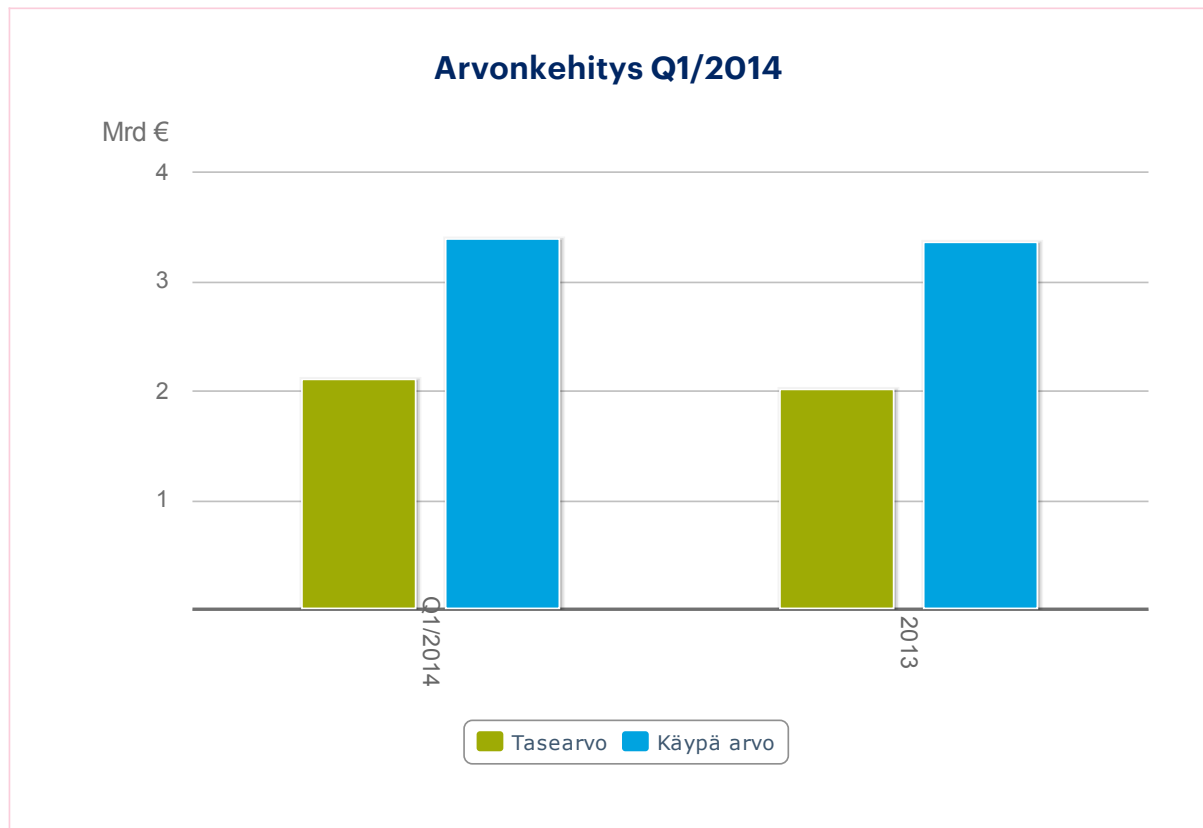
Etusivu » Tammi-maaliskuu » Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

## Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

Konsernin 31.3.2014 omistama vuokra-asuntokanta oli 40 273 (39 874) asuntoa. Niistä 19 605 (19 094) kuului VVO Vapaa -liiketoimintaan ja 20 668 (20 780) VVO Arava -liiketoimintaan.

Konsernin omistamien vuokrattavien asuntojen ja vuokratalohteissa sijaitsevien liiketilöiden käypä arvo määritetään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärityksestä lausunnon. Viimeksi käyvän arvon määrittäminen on tehty 31.3.2014 tilanteesta ja seuraava arvonmääritys tehdään 30.6.2014 tilanteesta. Käyvän arvon määrittämisen perusteet on esitetty vuoden 2013 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Vuokrattavien asuntojen ja vuokratalohteissa sijaitsevien liiketilöiden käypä arvo 31.3.2014 oli 3 378,5 (3 351,1) miljoonaa euroa. Käypä arvo kasvoi katsauskaudella 27,4 miljoonaa euroa eli 0,82 prosenttia. Arvoero oli 1 328,2 (1 313,0) miljoonaa euroa kasvaen katsauskaudella 15,2 miljoonaa euroa eli 1,16 prosenttia. Omavaraisuusaste käyvin arvoin laskettuna oli 40,9 (41,3) prosenttia ja osakekohtainen oma pääoma käyvin arvoin laskettuna 211,09 (209,16) euroa. VVO Vapaa -liiketoiminnan omavaraisuusaste oli käyvin arvoin 48,3 (49,3) prosenttia ja kirjanpitoarvoin 24,6 (25,9) prosenttia. Käyvän arvon vertailuluvut ovat tilanteesta 31.12.2013.



Etusivu » Tammi-maaliskuu » Asuntovuokraus

## Asuntovuokraus

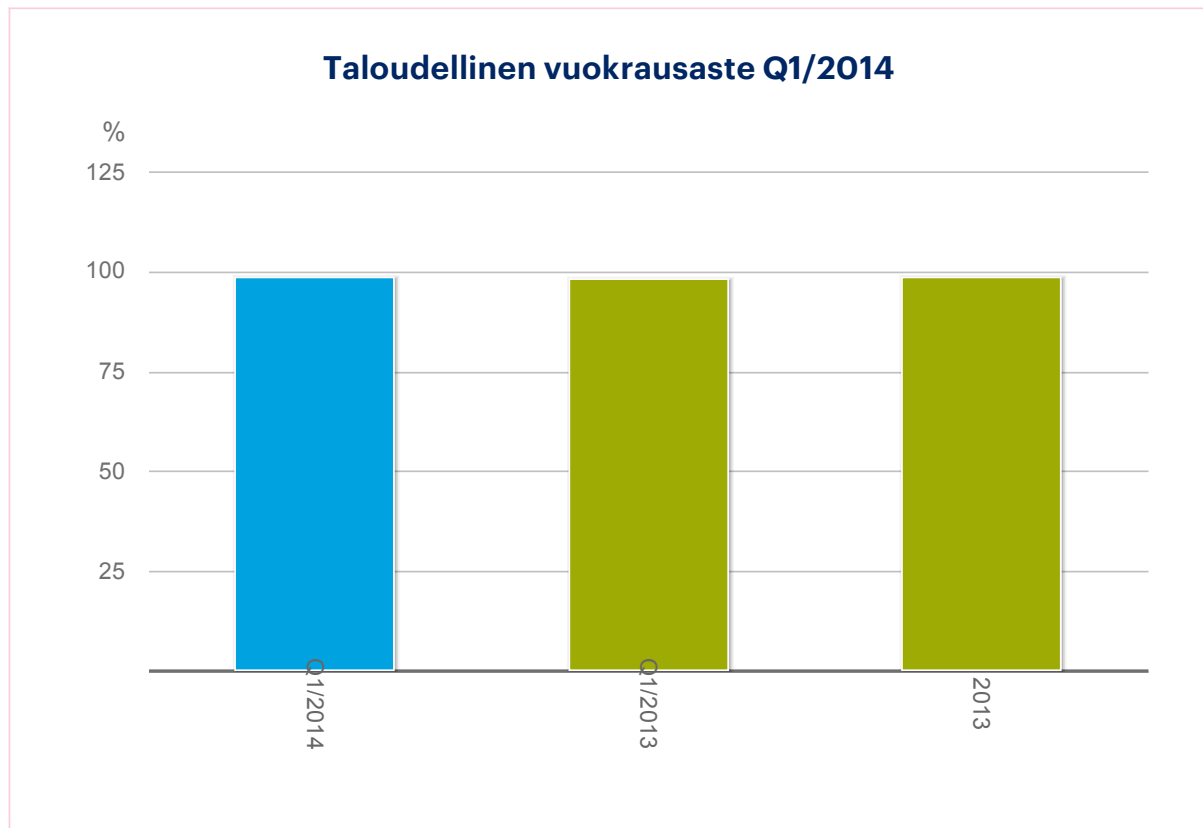
Asuntojen taloudellinen vuokrausaste on erinomaisella tasolla ja oli katsauskaudella 98,4 (98,2) prosenttia. Katsauskauden aikana VVO:lle valmistui 123 (28) vapaarahoitteista vuokra-asuntoa: Jyväskylään 65 ja Espoon Suurpeltoon 58 asuntoa.

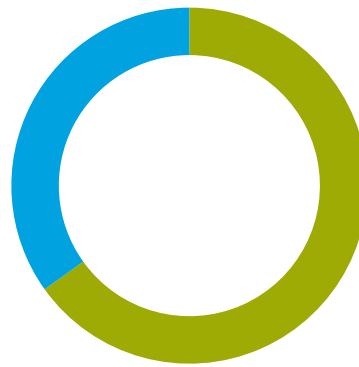
Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 301 (258) asuntoa. Kokonaisvaihtuvuus nousi hieman ja oli 6,7 (6,1) prosenttia. Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja oli 5,5 (5,1) prosenttia. Vapaan vuokranmäärityksen piiriin (Markkina-tuoteryhmä) kuuluvien asuntojen, 26 218 (23 593) kappaletta, keskineliövuokra oli katsauskauden lopussa 13,17 (12,79) euroa ja keskimäärin kauden aikana 12,91 (12,48) euroa. Omakustannusvuokranmäärityksen piiriin (Omakustannus-tuoteryhmä) kuuluvien asuntojen, 14 055 (16 281) kappaletta, osalta vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 12,41 (11,97) euroa ja katsauskauden aikana keskimäärin 12,27 (11,77) euroa.

Asiakassuhteiden pituus kasvoi ja keskimääräinen asiakkuusaika oli samassa asunnossa 5,9 (5,8) vuotta. Pitkät asiakassuhteet perustuvat asuntojen suunnitelmalliseen kunnossapitoon, aktiiviseen asukastoimintaan ja monipuolisiin asukasetuihin, joista osa on sidoksissa asiakkuusajan keston. Katsauskaudella VVO toi uudeksi asukaseduksi yli kolme vuotta asuneille asukkaille veloituksetta muuttajan etupaketin sisäisiä muuttoja helpottamaan.

Asuntojen kysyntä on pysynyt korkealla tasolla. Aktiivisten hakemusten (hakemus voimassa 3 kk) määrä oli katsauskauden lopussa 20 284 (22 843) kappaletta. Aktiivisia hakemuksia irtisanottua asuntoa kohden oli keskimäärin 20,9 (26,9) kappaletta. Katsauskauden aikana saapui uusia asuntohakemuksia 17 709 (18 929) kappaletta. Viime syksynä käyttöön otettu sähköisen vuokrasopimuksen tekeminen alusta loppuun on otettu erinomaisesti vastaan asiakkaiden keskuudessa.

VVO palkitsee vuosittain esimerkillistä yhteishenkeä ja asuinympäristöstä hyvää huolta pitäneen talon asukkaat. Katsauskaudella vuoden 2014 VVO-taloksi valittiin Hippoksentie 31–33 Turun Vasaramäestä.



**Vuokra-asuntokanta 31.3.2014**

■ Markkinavuokra 26 218  
■ Omakustannusvuokra 14 055

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Investoinnit ja kiinteistökehitys



## Investoinnit ja kiinteistökehitys

Katsauskaudella aloituspäätöksiä tehtiin yhteensä 72 (122) vapaarahoitteisesta asunnosta Helsingin Kalasatamaan ja Lappeenrannan keskusta.

Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 969 (645) asuntoa, joista vapaarahoitteisia oli 850 (526) ja valtion pitkällä korkotuella rahoitettuja 119 (119) asuntoa. Rakenteilla olevista asunnoista Helsingin seudulla sijaitsee 773 (488) asuntoa ja 196 (157) muun Suomen kasvukeskuksissa.

VVO lähetti katsauskaudella rakennusliikkeille sadan miljoonan euron tarjouspyynnön vuokra-asuntojen rakentamisesta lähinnä pääkaupunkiseudulle. Tarjouspyynnössä edellytetään, että puolet asunnoista tulisi Helsinkiin ja loput pääosin Espooseen ja Kauniaisiin sekä pieneltä osin Vantaalle, Helsingin kehyskuntiin tai ruutukaava-alueelle Tampereelle, Jyväskylään, Lahteen tai Kuopioon. Tarjouspyyntö koskee rakennusliikkeiden tonteille tehtäviä vapaarahoitteisia keskipinta-alaltaan korkeintaan 55 neliön suuruisia vuokra-asuntoja.

VVO myi katsauskauden aikana 56 (100) asuntoa.

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat 32,3 (27,4) miljoonaa euroa. Investoinneista 4,2 (8,6) miljoonaa euroa kohdistui aktivoituihin korjausmenoihin.

Rakenteilla oli  
lähes

**1 000**

vuokra-asuntoa.

Investoinnit  
olivat

**32,3**

miljoonaa euroa.

VVO Vapaa -liiketoiminnan osuus bruttoinvestoinneista oli 27,3 (24,0) ja VVO Arava -liiketoiminnan osuus 5,0 (3,4) miljoonaa euroa.

Korjausmenot yhteensä olivat 13,1 (15,2) miljoonaa euroa, joista tulosvaikutteisia korjauksia oli 9,0 (6,7) miljoonaa euroa.

VVO:n kiinteistöjen lämpötilakorjattu lämmitysenergian ominaiskulutus oli katsauskauden aikana samalla tasolla edellisvuoden vastaavaan aikaan verrattuna.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Yhtiökokous

## Yhtiökokous 21.3.2014

VVO-yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.3.2014. Yhtiökokous valitsi hallitukseen seuraavat jäsenet:

- Riku Aalto, puheenjohtaja
- Tomi Aimonen, varapuheenjohtaja
- Matti Harjuniemi, jäsen
- Olli Luukkainen, jäsen
- Antti Rinne, jäsen
- Reima Rytsölä, jäsen
- Jan Saarinen, jäsen
- Ann Selin, jäsen

Tilintarkastajana jatkaa KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan Kai Salli, KHT.

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti jakaa vuodelta 2013 osinkoa 16,3 miljoonaa euroa, mikä on 2,20 euroa osakkeelta. Osingon maksupäivä oli 4.4.2014.



Etusivu » Tammi-maaliskuu » Henkilöstö

## Henkilöstö

VVO-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 323 (335) ja katsauskaudella keskimäärin 323 (334).

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Johtaminen ja hallinto

## Johtaminen ja hallinto

VVO-konsernin johtoryhmän muodostaa toimitusjohtaja Jani Nieminen (pj.), talousjohtaja Raimo Vehkaluoto, asiakkuusjohtaja Juha Heino, investointijohtaja Mikko Suominen, kiinteistökehitysjohtaja Kim Jolkkonen, markkinointi- ja viestintäjohtaja Irene Kantor ja ICT- ja kehitysjohtaja Mikko Pöyry. Raimo Vehkaluoto on toimitusjohtajan sijainen. Johtoryhmän kokouksiin osallistuvat toimitusjohtajan harkinnalla myös konsernilakimies Tiina Heinonen ja sisäinen tarkastaja Jouni Heikkinen.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Omistajat

## Omistajat

Yhtiön omistuksessa ei ole tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

### VVO:n suurimmat osakkeenomistajat

Osakkeenomistaja	% osakekannasta
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	18,00
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	16,98
Metallityöväen Liitto ry	9,70
Rakennusliitto ry	8,31
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	8,18
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	7,49
Ammattiliitto Pro ry	7,47
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	7,46
TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry	5,99
Tehy ry	1,39
Muut	9,04
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>100,00</b>

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Yritysvastuu

## Yritysvastuu

VVO:n toiminta perustuu monipuolisen, turvallisen ja hyvän vuokra-asumisen tarjoamiseen. VVO osallistuu Suomen asuntopoliittiseen keskusteluun vuokra-asumisen aseman parantamiseksi. VVO:n talouden vakaa kehitys ja pitkäjänteinen omistajakunta edesauttavat hyvän vuokra-asumisen kehittämistä Suomessa.

Katsauskaudella VVO päätti palkata noin 40 kesätyöntekijää eri puolille Suomea. VVO on mukana Vastuullinen kesäduuni -kampanjassa.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Rahoituksellisten riskien osalta tilanne ei ole olennaisesti muuttunut tilinpäätöksessä kuvatusta. Lainakantaan ei ole tullut oleellisia muutoksia.

Rahamarkkinoiden epävarmuus jatkuu ja siitä aiheutuvat rahoitusriskit liittyvät lähinnä korkomarginaalien nousuun ja investointitoiminnan rahoituksen saatavuuteen.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

VVO-yhtymä Oyj myi omistussuutensa Suomen Asumisoikeus Oy:stä Asuntosäätiön tytäryhtiö Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle 8.4.2014.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Näkymät vuodelle 2014

## Näkymät vuodelle 2014

Suomen talouden kehitykseen liittyvä epävarmuus jatkuu maailman talouden elpymisestä huolimatta. Palkansaajien käytettävissä olevien tulojen odotetaan edelleen supistuvan. Korkotason odotetaan säilyvän poikkeuksellisen alhaisena.

Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla. Vuokra-asuntojen tarjonnassa ei ole odotettavissa suurta muutosta. Uudistuotannon painopiste säilyy edelleen vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.

VVO:n taloudellisen vuokrausasteen ja vaihtuvuuden odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla. VVO:n vuokrankorotukset vuodelle 2014 ovat edellisvuoden tapaan maltilliset verrattuna toimialaan yleisesti. Konsernin tuloskehityksen odotetaan pysyvän hyvänä erityisesti VVO Vapaa - liiketoiminnassa.

Asuntorakentamisen aloitukset supistuvat hieman. Pääkaupunkiseudulla asuntoaloitusten määrän oletetaan kuitenkin pysyvän viime vuoden tasolla. Koko maan tasolla vapaarahoitteisten kerros- ja rivitaloasuntojen aloitusten määrä jäänee hieman alle vuoden 2013 tason. Vähistä yksittäisistä tonteista käydään kovaa kilpailua.

Myynnissä olevien uusien valmiiden asuntojen määrä on jatkanut kasvuaan, mikä hillitsee rakennusliikkeiden aloituksia. Korjausrakentamisen volyymin kasvu jatkuu.

Etusivu » Taulukot » Segmenttituloslaskelma

## Segmenttituloslaskelma

1000 €	VVO	VVO	Konserni-	Konserni	VVO	VVO	Konserni-	Konserni	VVO	VVO	Konserni-	Konserni
	Vapaa	Arava	yhdistely-		Vapaa	Arava	yhdistely-		Vapaa	Arava	yhdistely-	
	1-	1-	toimen-	1-3/2014	1-	1-	toimen-	1-3/2013	1-	Arava	toimen-	1-
	3/2014	3/2014	piteet		3/2013	3/2013	piteet		12/2013	12/2013	piteet	12/2013
Ulkoinen liikevaihto	43 698	45 664	9	89 371	40 977	44 562	10	85 548	165 943	180 631	36	346 610
Sisäinen liikevaihto	1 974	750	-2 725	0	2 061	805	-2 866	0	8 391	2 703	-11 094	0
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>45 673</b>	<b>46 414</b>	<b>-2 716</b>	<b>89 371</b>	<b>43 038</b>	<b>45 367</b>	<b>-2 856</b>	<b>85 548</b>	<b>174 334</b>	<b>183 334</b>	<b>-11 058</b>	<b>346 610</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	2 765	164		2 929	3 510	247	200	3 957	10 449	1 179	200	11 828
Poistot ja arvonalentumiset	-6 705	-5 985	11	-12 679	-6 585	-6 497	14	-13 069	-27 729	-25 999	27	-53 701
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	296	311	-114	492	4	219	1	224	71	331	-50	353
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-23 051	23 093	-15	-46 159	-23 577	-22 797	-21	-46 395	-90 977	-97 879	-63	-188 919
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-538	-2 287	2 825	0	-379	-2 194	2 573	0	-1 936	-9 168	11 104	0
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-23 589	25 380	2 810	-46 159	-23 956	-24 991	2 552	-46 395	-92 913	107 047	11 041	-188 919
<b>Liikevoitto</b>	<b>18 439</b>	<b>15 524</b>	<b>-9</b>	<b>33 954</b>	<b>16 010</b>	<b>14 345</b>	<b>-89</b>	<b>30 266</b>	<b>64 212</b>	<b>51 798</b>	<b>160</b>	<b>116 171</b>
Ulkoiset rahoitustuotot ja -kulut	-5 543	-5 177	0	-10 720	-3 366	-6 334	0	-9 701	-17 688	-22 615	0	-40 303
Sisäiset rahoitustuotot ja -kulut	1 429	-1 339	-90	0	1 392	-1 301	-91	0	5 645	-5 283	-363	0



Rahoitustuotot ja -kulut	-4 114	-6 515	-90	-10 720	-1 974	-7 635	-91	-9 701	-12 043	-27 898	-363	-40 303
<b>Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja</b>	<b>14 325</b>	<b>9 009</b>	<b>-99</b>	<b>23 235</b>	<b>14 036</b>	<b>6 709</b>	<b>-179</b>	<b>20 566</b>	<b>52 170</b>	<b>23 901</b>	<b>-203</b>	<b>75 868</b>

Etusivu » Taulukot » Segmenttitase

## Segmenttitase

1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimen- piteet	Konserni 31.3.2014	VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimen- piteet	Konserni 31.3.2013	VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimen- piteet	Konserni 31.12.2013
<b>Pysyvät vastaavat</b>												
Aineettomat hyödykkeet	4 005	6 960		10 965	1 938	4 397		6 336	4 036	5 820		9 857
Aineelliset hyödykkeet	1 104 826	1 088 840	4 108	2 197 774	937 261	1 095 217	4 075	2 036 553	1 086 497	1 091 939	4 097	2 182 532
Osakesijoitukset	18 416	14 885	-9 468	23 834	18 348	14 126	-9 303	23 171	18 121	14 574	-9 354	23 341
	1 127 248	1 110 685	-5 360	2 232 573	957 548	1 113 741	-5 228	2 066 061	1 108 654	1 112 333	-5 257	2 215 730
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>												
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	41 366			41 366	40 539			40 539	42 570			42 570
Saamiset	89 109	3 744	-76 822	16 031	86 004	5 770	-75 384	16 391	93 069	3 767	-81 002	15 834
Muu rahoitusomaisuus	14 131	38 678		52 809	11 862	23 381		35 243	19 562	32 571		52 132
Likvidit varat	122 721	56 525	48	179 294	85 310	54 791	25	140 127	78 418	63 824	41	142 283
	267 326	98 947	-76 774	289 499	223 715	83 943	-75 358	232 300	233 618	100 162	-80 961	252 819
<b>VASTAAVA YHTEENSÄ</b>	<b>1 394 574</b>	<b>1 209 632</b>	<b>-82 134</b>	<b>2 522 072</b>	<b>1 181 263</b>	<b>1 197 684</b>	<b>-80 586</b>	<b>2 298 360</b>	<b>1 342 272</b>	<b>1 212 495</b>	<b>-86 218</b>	<b>2 468 549</b>
<b>Oma pääoma</b>												
Oma pääoma ja rahastot	113 800	2 859	-3 280	113 380	113 799	2 859	-3 374	113 284	113 800	2 859	-3 280	113 380
Voittovarat	224 785	162 160	-272	386 672	187 773	138 193	-297	325 668	228 696	156 142	-273	384 565
	338 585	165 019	-3 552	500 052	301 572	141 052	-3 671	438 953	342 496	159 001	-3 553	497 945
<b>Vähemmistöosuus</b>												
Vähemmistöosuus	3 827	9 660	-2 160	11 327	4 661	9 419	-1 999	12 080	3 799	9 500	-2 058	11 241
<b>Vieras pääoma</b>												
Koroton vieras pääoma	117 464	63 628	-1 857	179 235	114 040	66 032	-85	179 988	101 779	68 503	-5 985	164 296
Korollinen vieras pääoma												
Pitkäaikainen	853 565	944 269	-74 335	1 723 499	671 324	952 201	-69 117	1 554 409	804 993	949 795	-74 392	1 680 396
Lyhytaikainen,												

lainojen lyhennykset	35 429	27 056	-230	62 255	29 289	26 946	-5 714	50 520	33 798	25 697	-231	59 264
Lyhytaikainen, muut	45 704			45 704	60 377	2 034		62 411	55 407			55 407
	934 698	971 326	-74 565	1 831 458	760 990	981 181	-74 831	1 667 340	894 198	975 492	-74 623	1 795 067
	1 052 162	1 034 954	-76 422	2 010 694	875 030	1 047 213	-74 916	1 847 327	995 977	1 043 995	-80 608	1 959 363
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	1 394 574	1 209 632	-82 134	2 522 072	1 181 263	1 197 684	-80 586	2 298 360	1 342 272	1 212 495	-86 218	2 468 549