

OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2014

Q2/2014



vvo

Etusivu » Yhteenveto

## Katsauskausi tammi-kesäkuu 2014

- Liikevaihto oli 188,5 (171,6) miljoonaa euroa. Liikevaihdon kasvu perustui vuokraustoiminnan tuottojen kasvuun sekä vaihto-omaisuuskohteiden myyntiin.
- Tulos ennen veroja oli 51,7 (43,9) miljoonaa euroa. Tuloskehitys perustuu ylläpitokustannusten hallintaan, pieneen vaihtuvuuteen, hyvään käyttöasteeseen ja alhaisiin rahoituskuluihin.
- Konsernin omistuksessa oli 40 462 (39 851) vuokra-asuntoa 30.6.2014. Rakenteilla oli 919 (802) vuokra-asuntoa.
- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 101,6 (72,2) miljoonaa euroa. Investoinnit koostuivat uudistuotanto- ja korjausinvestoinneista sekä valmiin kannan ostoista.
- Omavaraisuusaste käyvin arvoin 30.6.2014 oli 41,3 (38,4) prosenttia.
- Taloudellinen vuokrausaste oli korkea eli 98,2 (98,2) ja vaihtuvuus oli matala eli 13,5 (13,1) prosenttia.

Etusivu » Yhteenveto » VVO lyhyesti



## VVO lyhyesti

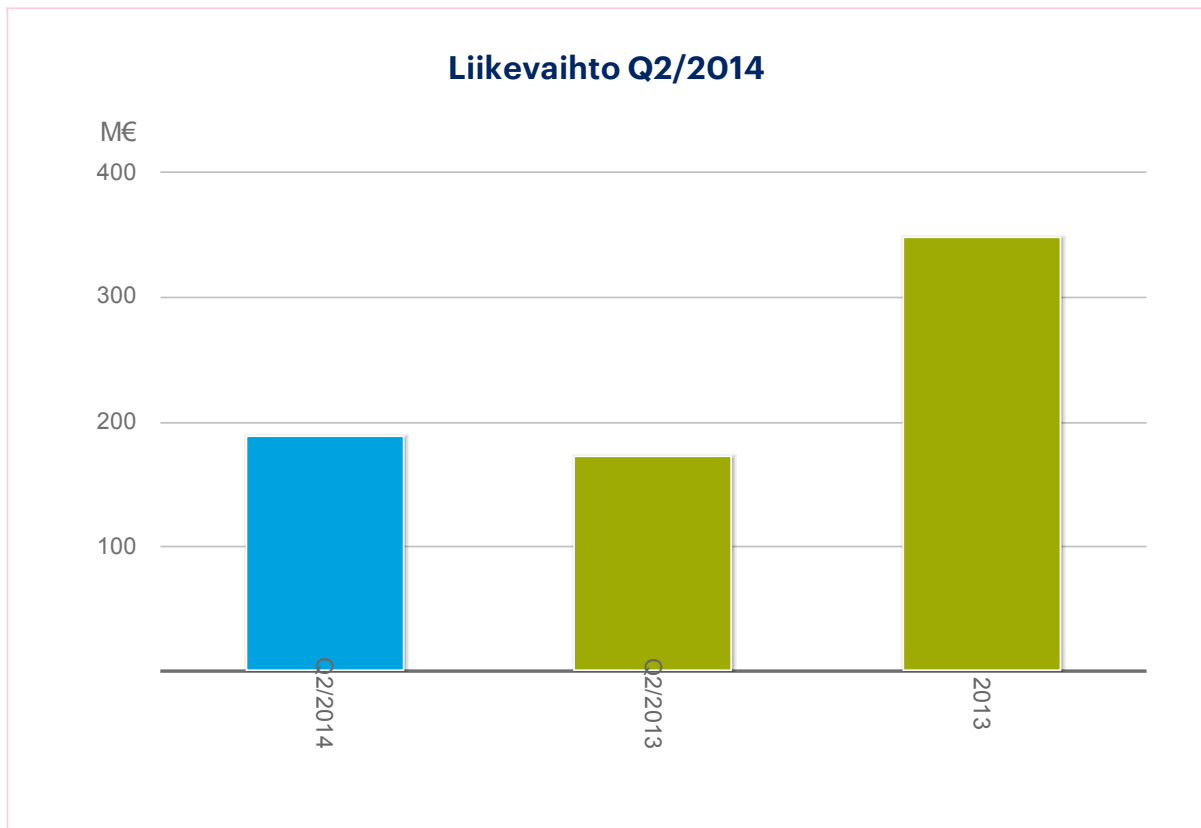
VVO-yhtymä Oyj on johtava kiinteistöjen omistamiseen ja asuntojen vuokraukseen erikoistunut yritys. 45-vuotiaalla VVO:lla on yli 40 000 vuokra-asuntoa 42 paikkakunnalla. Suurin osa, noin 65 prosenttia, VVO:n omistamista asunnoista kuuluu markkinaehtoisien vuokranmäärityksen piiriin. Muiden asuntojen osalta vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti. Asunto-omaisuuden käypä arvo on 3,4 miljardia euroa.

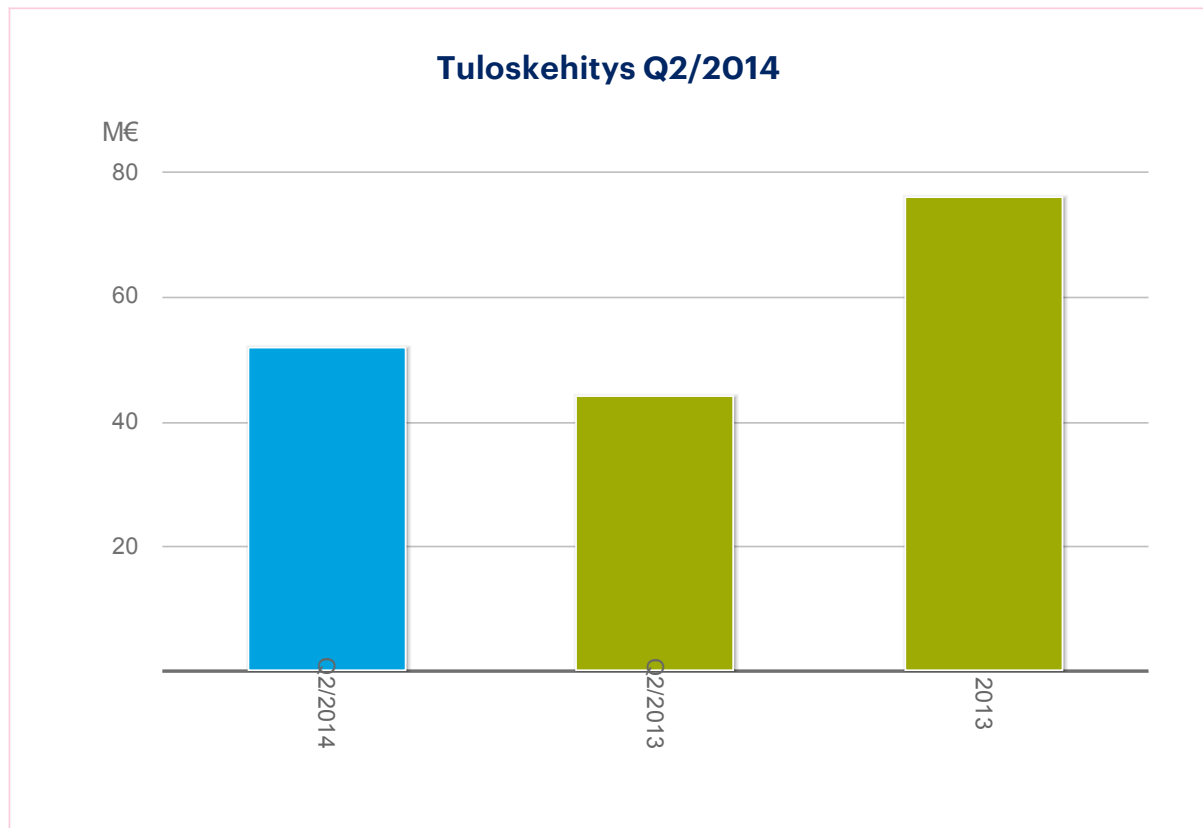
Etusivu » Yhteenveto » Tunnusluvut

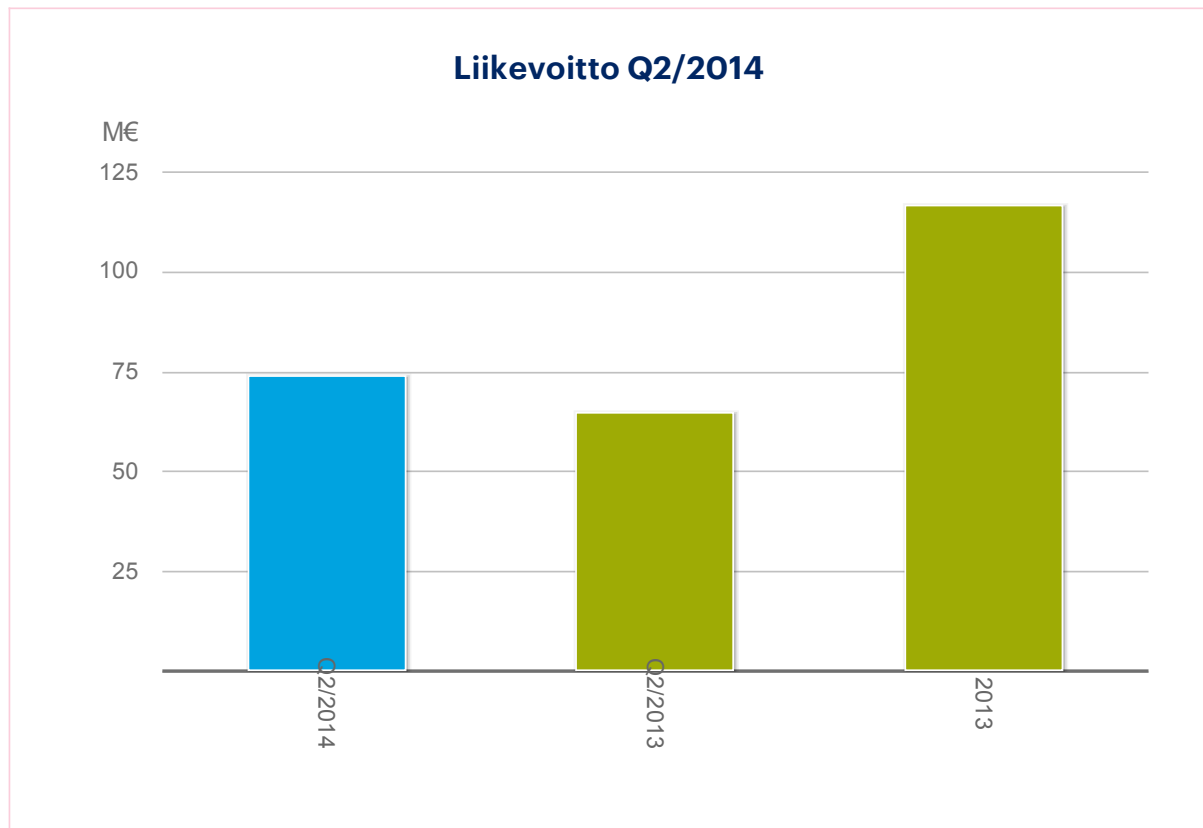
## Keskeiset tunnusluvut

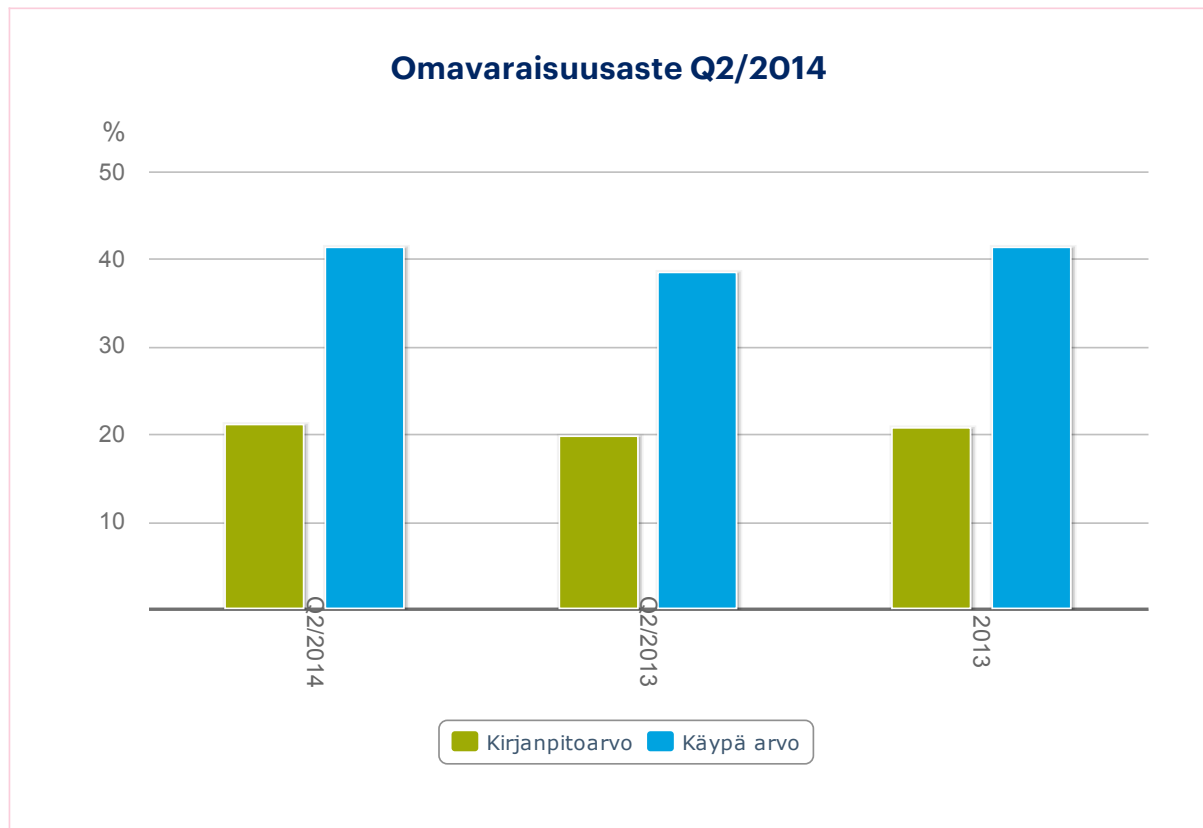
VVO-konserni	1.1.-30.6.2014	1.1.-30.6.2013	1.1.-31.12.2013
Liikevaihto, M€	188,5	171,6	346,6
Liikevoitto, M€	73,8	64,6	116,2
% liikevaihdosta	39,2	37,7	33,5
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	51,7	43,9	75,9
% liikevaihdosta	27,5	25,6	21,9
Osakekohtainen tulos, €	5,49	4,44	10,07
Taseen loppusumma, M€	2 543,4	2 379,8	2 468,5
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	15,6	14,3	15,5
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	6,5	6,2	5,5
Omavaraisuusaste käyvin arvoin, %	41,3	38,4	41,3
Asunnot ja liiketilat käyvin arvoin, M€	3 426,2	3 174,9	3 351,1
Oma pääoma / osake käyvin arvoin, €	214,17	183,74	209,16
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	21,0	19,7	20,7
Bruttoinvestoinnit, M€	101,6	72,2	223,2
Korollinen vieraspääoma, M€	1 847,7	1 744,2	1 795,1
Rahavarat, M€	149,6	148,3	142,3
Henkilöstö kauden lopussa	366	364	324

Käyvän arvon määrittäminen on tehty 30.6.2014, 30.6.2013 ja 31.12.2013 ja raportoitu osavuositarkastusten ja tilinpäätöksen yhteydessä. Ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärittämisestä lausunnon.

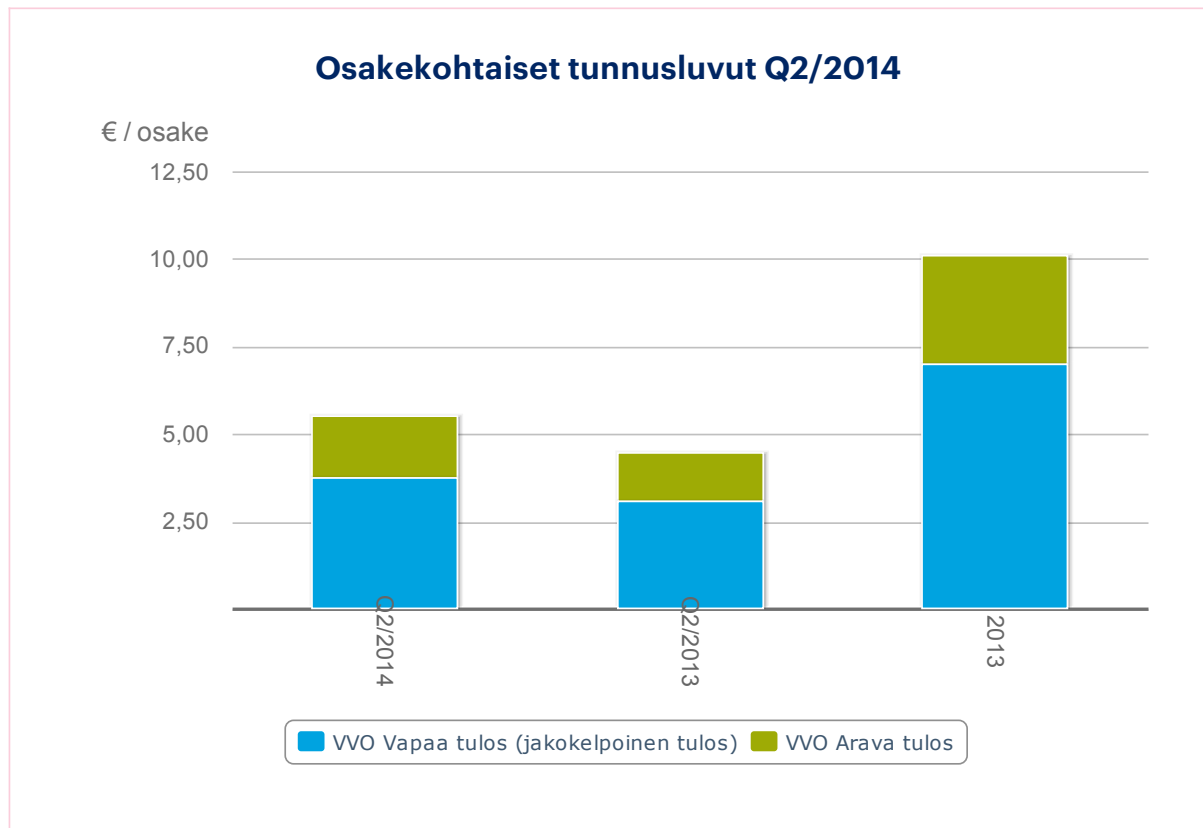


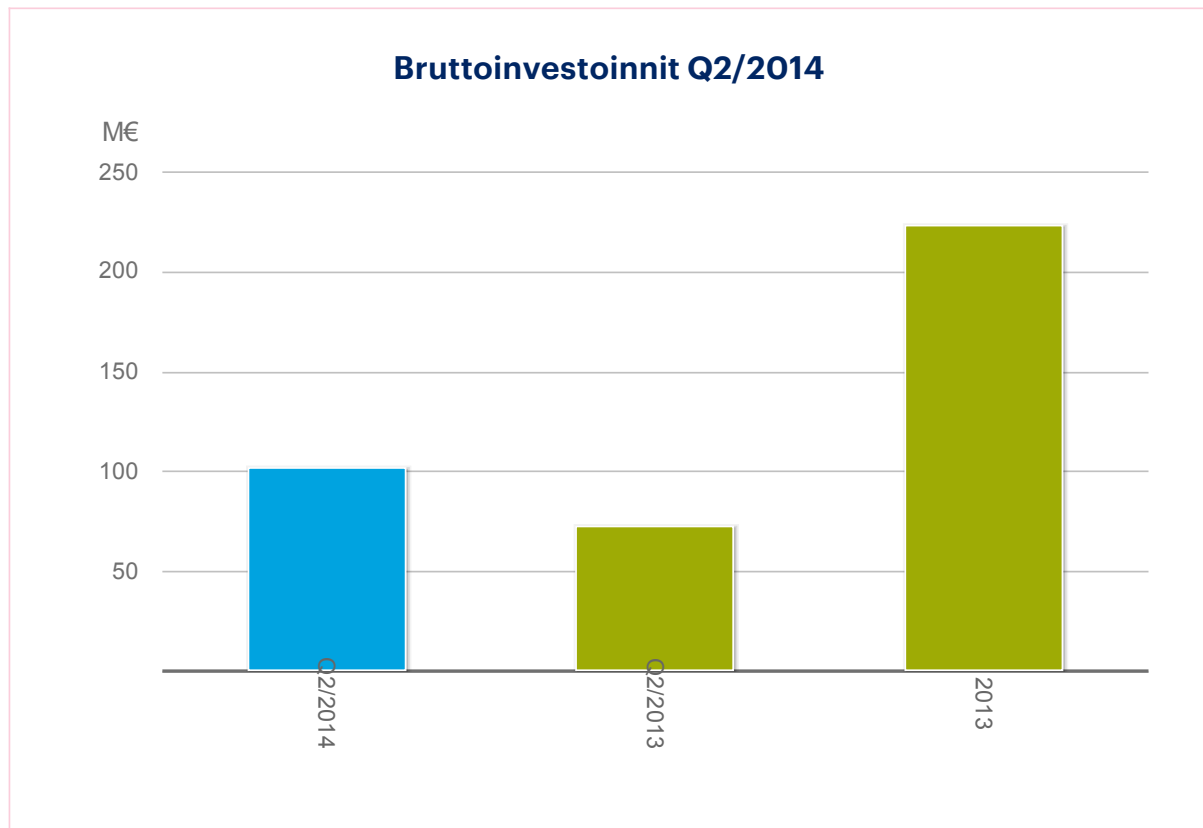












Etusivu » Taulukot » Konsernituloslaskelma

## Konsernituloslaskelma

1 000 €	1.1.-30.6.2014	1.1.-30.6.2013	1.1.-31.12.2013
<b>Liikevaihto</b>	<b>188 461</b>	<b>171 555</b>	<b>346 610</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	6 981	7 475	11 828
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	492	224	353
Poistot ja arvonalentumiset	-25 384	-26 218	-53 701
Kulut	-96 728	-88 437	-188 919
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	<b>73 822</b>	<b>64 598</b>	<b>116 171</b>
Nettorahoituskulut	-22 096	-20 683	-40 303
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>51 727</b>	<b>43 915</b>	<b>75 868</b>
Tuloverot*)	-11 098	-11 081	-1 333
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	-134	-101	-285
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>40 495</b>	<b>32 733</b>	<b>74 249</b>

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

Etusivu » Taulukot » Konsernitase

## Konsernitase

1 000 €	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>Pysyvät vastaavat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	9 286	6 290	9 857
Aineelliset hyödykkeet	2 258 786	2 055 053	2 182 532
Sijoitukset	25 406	22 601	23 341
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>2 293 478</b>	<b>2 083 944</b>	<b>2 215 730</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Vaihto-omaisuus	32 735	40 231	42 570
Pitkäaikaiset saamiset	2 102	2 408	3 014
Lyhytaikaiset saamiset	10 466	23 727	12 820
Rahoitusarvopaperit	70 169	92 200	63 969
Rahat ja pankkisaamiset	134 430	137 251	130 446
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>249 903</b>	<b>295 817</b>	<b>252 819</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 543 380</b>	<b>2 379 760</b>	<b>2 468 549</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>			
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025

Muu oma pääoma	464 128	398 307	439 919
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>522 154</b>	<b>456 332</b>	<b>497 945</b>
<b>Vähemmistöosuus</b>	<b>11 215</b>	<b>11 242</b>	<b>11 241</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>	<b>1 170</b>	<b>1 339</b>	<b>1 348</b>
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 825 006	1 759 864	1 789 625
Lyhytaikainen vieras pääoma	183 836	150 983	168 391
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>2 008 842</b>	<b>1 910 847</b>	<b>1 958 015</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 543 380</b>	<b>2 379 760</b>	<b>2 468 549</b>

Etusivu » Taulukot » Konsernin rahoituslaskelma

## Konsernin rahoituslaskelma

1 000 €	1.1.-30.6.2014	1.1.-30.6.2013	1.1.-31.12.2013
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä	51 727	43 915	75 868
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	25 384	26 218	53 700
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-1 450	-359	-576
Rahoitustuotot ja -kulut	22 096	20 683	40 303
Muut oikaisut	-5 435	-6 169	-8 739
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>92 321</b>	<b>84 288</b>	<b>160 556</b>
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-617	-8 105	1 180
Vaihto-omaisuuden muutos	9 835	1 707	-632
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-12 191	-4 845	-2 690
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja</b>	<b>89 348</b>	<b>73 044</b>	<b>158 413</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-23 367	-24 647	-46 754
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	558	1 037	2 294
Maksetut välittömät verot	-10 159	-6 926	-15 483
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>56 381</b>	<b>42 508</b>	<b>98 470</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit	-101 599	-66 265	-208 196

Luovutustulot	11 274	10 891	16 816
Myönnettyjen pitkäaikaisten lainojen muutos	20		20
Saadut korot ja osingot investoinneista	837	406	650
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-89 469</b>	<b>-54 968</b>	<b>-190 709</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Pitkäaikaisten lainojen muutos	47 299	91 346	123 177
Lyhytaikaisten lainojen muutos	11 886	-5 000	5 849
Rahoitusarvopaperit	-2 478	-39 718	-8 662
Maksetut osingot	-16 286	-14 805	-14 805
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>40 421</b>	<b>31 822</b>	<b>105 559</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C)</b>	<b>7 333</b>	<b>19 362</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>149 616</b>	<b>148 325</b>	<b>142 283</b>

Rahavarat sisältävät pankkitilit, likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset.

Etusivu » Toimitusjohtajan katsaus



## Ostot kasvattivat vuokra-asuntoinvestointeja yli 100 miljoonan euron

Katsauskauden tuloskehitys on jatkunut erittäin hyvänä. Tuloskehityksemme tärkeä tekijä on edelleen ylläpitokustannusten aiempaa tehokkaampi hallinta. Tämä on seurausta viime tilivuonna tehdyistä huollon ja siivouksen kilpailutuksista ja toimintamallien parantamisesta. Pieni vaihtuvuus, hyvä käyttöaste ja alhaiset rahoituskulut ovat myös tuloskehityksemme merkittäviä tekijöitä.

Toiminta on jatkunut aktiivisena sekä asiakaspalvelun kehittämisen että vuokra-asuntomäärän kasvattamisen kannalta. Ostimme kolmelta eri säätiöltä vuokra-asuntoja Helsingin Etu-Töölöstä, Munkkiniemestä ja Lauttasaaresta. Asuntojen hankinta on osa kasvustrategiamme toteuttamista: kasvatamme asuntomäärää ostamalla vanhaa asuntokantaa ja rakennuttamalla uudistuotantoa.

Uusia rakennushankkeita on aloitettu katsauskaudella runsaasti ja panostukset korjausinvestointeihin ovat samaa tasoa kuin viime vuonna. VVO:n rakennusliikkeille lä-hettämään sadan miljoonan euron tarjouspyyntöön vastasivat määräaikaan mennessä useat rakennusliikkeet, joista kahden kanssa neuvottelut jatkuvat. Kerromme uusista vuokra-asuntohankkeista alkusyksyllä.

Olemme iloisia siitä, että nykyiset asiakkaamme ovat vuosi vuoden jälkeen asiakas-tutkimustemme mukaan tyytyväisiä ja valmiita suosittamaan meitä vuokranantajana.

Kysymme säännöllisesti uusilta asukkailtamme tyytyväisyydestä asiakaspalveluun ja muun muassa



sähköiseen vuokrasopimuksen tekemiseen. Kyselyn perusteella käytännössä lähes kaikki uudet asukkaat antavat kiitettävän tai hyvän arvosanan vuokrasopimuksen sähköisestä tekemisestä.

Keskitetty asiakaspalvelumme laajeni valtakunnalliseksi kesäkuussa, ja sinne voi ottaa yhteyttä puhelimitse tai sähköpostitse kaikissa asuntojen vuokrausta ja asumista koskevissa asioissa. Asiakaspalvelukeskuksen lisäksi asiakkaita palvelevat paikalliset VVO-kotikeskukset eri puolilla Suomea. Asiakaspalvelu ja vuorovaikutus asukkaidemme kanssa ovat ydintämme.

VVO päivitti strategiaansa katsauskauden aikana. Tavoitteenamme on olla vuokra-asumisen ykkösvalinta. Keskiössä ovat vuokra-asuntomäärän kasvattaminen ja erinomainen asiakaskokemus: vuoteen 2018 mennessä vuokra-asuntojemme määrä kasvaa 45 000:een 35 paikkakunnalla Suomessa ja käypä arvo 4,5 miljardiin euroon. Asiakaskokemus syntyy monipuolisista asumisen ratkaisuista, helposta ja vaivattomasta asioinnista ja sujuvista sähköisistä palveluista. Lisäksi tuomme syyskuun alussa markkinoille uuden vuokra-asumisen brändin ja uusia asumisen palveluita.

Kiitos kuluneesta katsauskaudesta!

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-kesäkuu

# Toimintaympäristö

## Yleinen toimintaympäristö

Maailmantalouden kasvu on alkuvuoden ennusteita hitaampaa. Myöskään Suomen taloudessa kehitystä ei ole juuri nähtävissä. Kansainvälisen talouden hidas vahvistuminen johtanee kuitenkin aikanaan myös kotimaisen talouden virkistymiseen.

Suomen kansantalouden kasvunäkymät ovat vielä haasteelliset. Yksityinen kulutus ei kasva, investoinnit laskevat ja työttömyysaste on noususuunnassa. Yleinen talouden epävarmuus jatkuu ja kuluttajien luottamus talouteen on keskimääräistä heikempi. Korkojen voidaan olettaa pysyvän alhaalla koko vuoden 2014 ajan. Rahoitusmarkkinoissa ei ole ollut oleellisia muutoksia.

## Toimialan toimintaympäristö

Vuokra-asuntojen kysyntä on jatkunut hyvällä tasolla. Pienillä vuokra-asunnoilla ja uudiskohteilla on hyvä menekki erityisesti kasvukeskuksissa. Sen sijaan isojen asuntojen kysyntä vanhoissa kohteissa on hieman hidastunut. Pääkaupunkiseudulla on selkeä tarve uusille asunnoille.

Uuden tarjonnan painopiste on vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Kaavoituksen hitaus ja urakkahintojen pysyminen korkeana erityisesti pääkaupunkiseudulla heikentävät kuitenkin vuokra-asuntojen tuotantoedellytyksiä.

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-kesäkuu » 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-kesäkuu » Liikevaihto ja tulos

## Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto 1.1.–30.6.2014 oli 188,5 (171,6) miljoonaa euroa. VVO Vapaa -liiketoiminnan liikevaihto oli 100,7 (85,6) ja VVO Arava -liiketoiminnan 93,2 (91,2) miljoonaa euroa. Liikevaihdon kasvuun vaikuttivat molempien segmenttien vuokraustoiminnan tuottojen kasvu sekä VVO Vapaa -liiketoiminnan vaihto-omaisuuskohteiden myyntituotot.

Konsernin liikevoitto oli 73,8 (64,6) miljoonaa euroa eli 39,2 (37,7) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 51,7 (43,9) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttöomaisuuskohteiden luovutusvoittoja ja -tappioita 5,4 (6,2) miljoonaa euroa. Tulokset perustuu ylläpitokustannusten hallintaan, pieneen vaihtuvuuteen, hyvään käyttöasteeseen ja alhaisiin rahoituskuluihin.

Rahoitustuottoja ja -kuluja tulokseen sisältyy -22,1 (-20,7) miljoonaa euroa. Tuloksesta ennen veroja 35,4 (30,5) miljoonaa euroa muodostuu VVO Vapaa -liiketoiminnasta ja 16,5 (13,6) miljoonaa euroa VVO Arava -liiketoiminnasta.

Liikevaihto

**188,5**

miljoonaa euroa

Tulos

**51,7**

miljoonaa euroa.

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Tase ja rahoitus

## Tase ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 543,4 (2 379,8) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 522,2 (456,3) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste käyvin arvoin oli 41,3 (38,4) ja kirjanpitoarvoin 21,0 (19,7) prosenttia. Osakekohtainen oma pääoma käyvin arvoin laskettuna oli 214,17 (183,74) euroa (laskennallinen verovelka huomioitu). VVO Vapaa -liiketoiminnan omavaraisuusaste oli käyvin arvoin 48,6 (46,8) prosenttia ja kirjanpitoarvoin 25,4 (25,2) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 15,6 (14,3) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 6,5 (6,2) prosenttia.

Konsernin likvidit rahavarat olivat kesäkuun lopussa 149,6 (148,3) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. 80 miljoonan euron yritystodis-tusohjelmasta oli liikkeellä 59,5 (31,5) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 847,7 (1 744,2) miljoonaa euroa.

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

## Lainat ja korkosuojaukset

### VVO-konsernin lainat ja korkosuojaukset lainaryhmittäin

M€	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
Korkotukilainat	608,4	606,9	611,9
Vuosimaksu- ja asuntolainat	308,1	317,1	312,6
Markkinalainat	852,0	761,5	802,0
Muut lainat	19,7	27,2	21,0
Yritystodistukset	59,5	31,5	47,5
<b>Yhteensä</b>	<b>1 847,7</b>	<b>1 744,2</b>	<b>1 795,1</b>

Kiinteistölainojen korkokulut	1.1. - 30.6.2014		1.1. - 30.6.2013	
	M€	keskikorko-%	M€	keskikorko-%
Korkotukilainat *)	4,7	1,6	5,5	1,8
Vuosimaksulainat	5,9	3,8	6,8	4,3
Markkinalainat	6,9	1,8	5,7	1,9
- Suojauskulut mukaan lukien	11,1	3,0	10,1	3,1
Muut lainat	0,1	3,7	0,1	3,5
<b>Kiinteistöjen lainat yhteensä</b>	<b>21,8</b>	<b>2,6</b>	<b>22,5</b>	<b>2,9</b>

Korkosuojaukset, M€	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
Markkinaehtoiset lainat	852,0	761,5	802,0
- Kiinteäkorkoiset	246,8	258,9	252,2
- Vaihtuvakorkoiset	605,2	502,6	549,8
Korkojohdannaissopimukset	437,4	351,6	344,9
Korko-optiot	28,0	28,0	28,0
Korkojohdannaisten arvo	-39,8	-30,0	-27,6



\*) Valtion pankeille maksaman korkotuen määrä oli 0,2 (0,6) miljoonaa euroa.



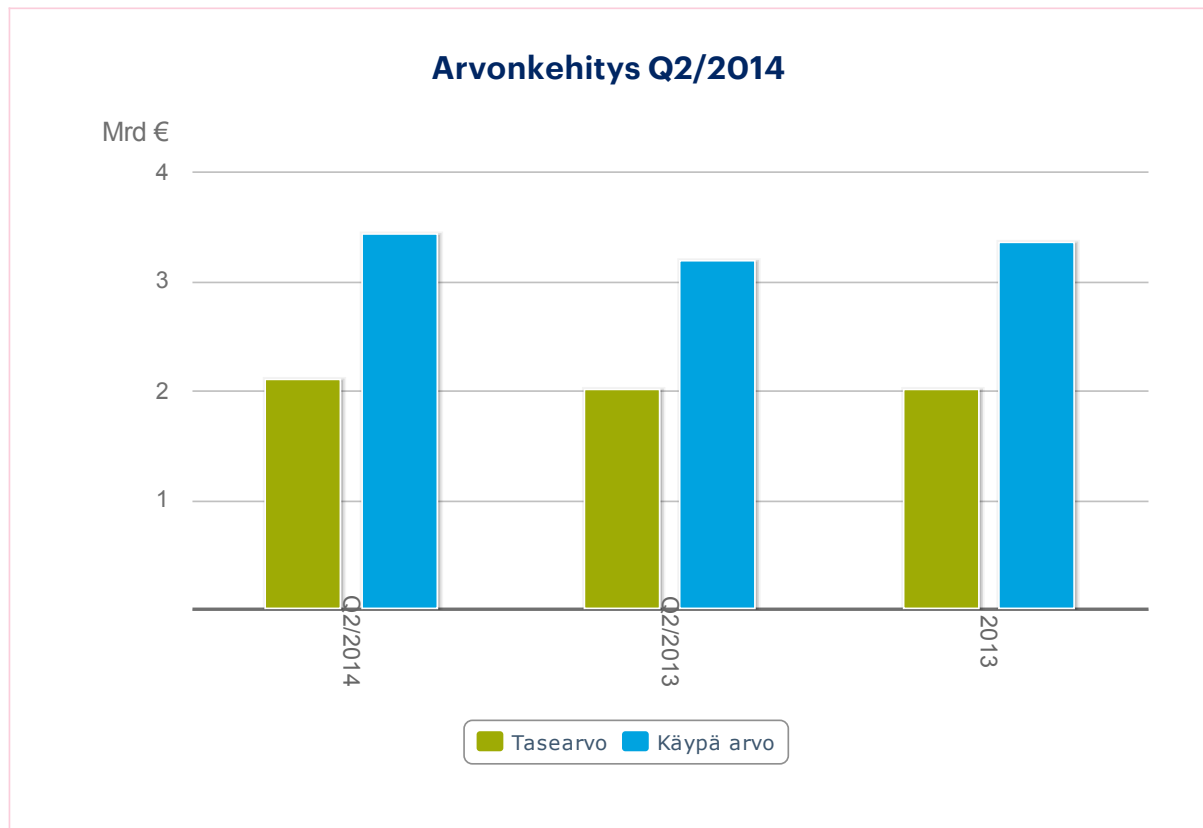
Etusivu » Tammi-kesäkuu » Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

## Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

Konsernin 30.6.2014 omistama vuokra-asuntokanta oli 40 462 (39 851) asuntoa. Niistä 19 736 (19 077) kuului VVO Vapaa -liiketoimintaan ja 20 726 (20 774) VVO Arava -liiketoimintaan.

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

Vuokrattavien asuntojen ja vuokratalohteissa sijaitsevien liiketilojen käypä arvo 30.6.2014 oli 3 426,2 (3 174,9) miljoonaa euroa. Käypä arvo kasvoi katsauskaudella 75,1 miljoonaa euroa eli 2,2 prosenttia. Käyvän arvon kasvu johtui investoinneista, asuntojen hintojen kehityksestä sekä yksittäisten kohteiden aravarajoitusten päättymisestä. Arvoero oli 1 329,1 (1 197,1) miljoonaa euroa kasvaen katsauskaudella 16,1 miljoonaa euroa eli 1,2 prosenttia.



Etusivu » Tammi-kesäkuu » Asuntovuokraus

## Asuntovuokraus

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste on erinomaisella tasolla ja oli katsauskaudella 98,2 (98,2) prosenttia. Katsauskauden aikana VVO:lle valmistui 343 (113) uutta vapaarahoitteista vuokra-asuntoa Helsinkiin, Hämeenlinnaan, Ouluun, Tampereelle, Turkuun, Jyväskylään ja Vantaalle.

Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 394 (225) asuntoa. Kokonaisvaihtuvuus oli 13,5 (13,1) prosenttia. Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja oli 11,0 (10,7) prosenttia. Vapaan vuokranmäärityksen piiriin (Markkina-tuoteryhmä) kuuluvien asuntojen, 26 349 (23 593) kappaletta, keskineliövokra oli katsauskauden lopussa 13,21 (12,82) euroa ja keskimäärin kauden aikana 13,05 (12,65) euroa. Omakustannusvuokranmäärityksen piiriin (Omakustannus-tuoteryhmä) kuuluvien asuntojen, 14 113 (16 258) kappaletta, osalta vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 12,41 (11,94) euroa ja katsauskauden aikana keskimäärin 12,34 (11,86) euroa.

Asuntojen kysyntä on pysynyt korkealla tasolla. Aktiivisten hakemusten (hakemus voimassa 3 kk) määrä oli katsauskauden lopussa 20 881 (20 882) kappaletta. Aktiivisia hakemuksia irtisanottua asuntoa kohden oli keskimäärin 22,3 (24,7) kappaletta. Katsauskauden aikana saapui uusia asuntohakemuksia 35 695 (36 382) kappaletta.

Viimeisimmän mittauksen mukaan keskimääräinen asiakkuusaika oli samassa asunnossa 5,9 (5,8) vuotta. Pitkät asiakassuhteet perustuvat asuntojen suunnitelmalliseen kunnossapitoon, monipuolisiin asukasetuihin ja aktiiviseen asukastoimintaan.

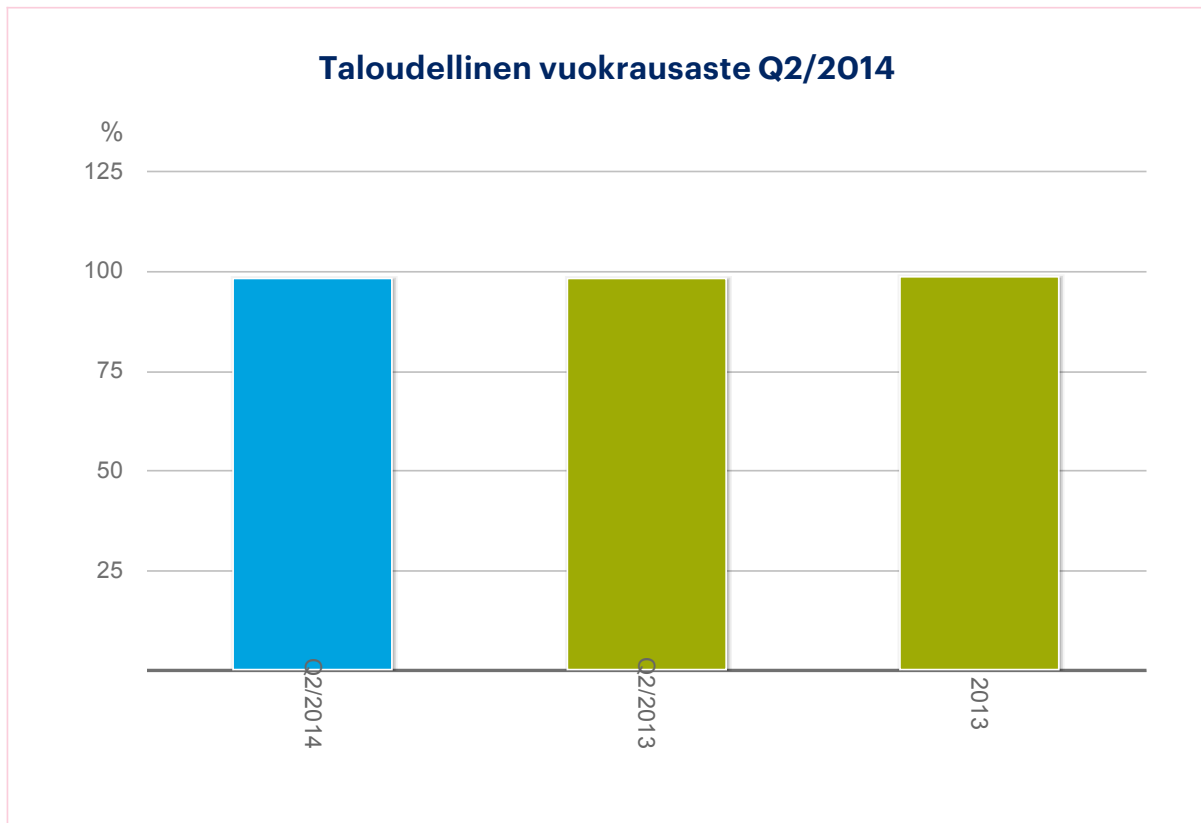
VVO:n asiakaspalvelukeskus aloitti toimintansa pääkaupunkiseudulla huhtikuussa ja laajeni valtakunnalliseksi 10.6.2014. Keskus palvelee nykyisiä ja uusia asiakkaita. Lisäksi asiakkaita palvelevat eri puolilla Suomea sijaitsevat paikalliset VVO-kotikeskukset, joita on 11.

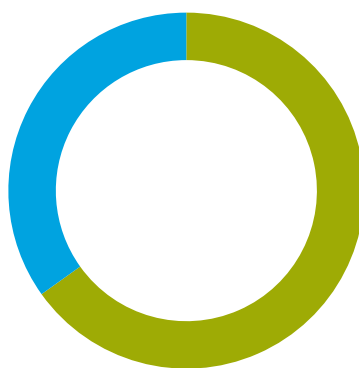
Katsauskaudella toteutettu VVO:n uuden asukkaan kysely kertoo tyytyväisyydestä asiakaspalveluun. Vastaajia kyselyssä oli 536 ja kyselyyn osallistuivat tammi-helmikuussa 2014 muuttaneet uudet asukkaat. Uuden asukkaan kyselyn tulosten mukaan vuokrasopimuksen sähköinen tekeminen on otettu hyvin vastaan. Kyselyn perusteella lähes kaikki vastaajat (94 %) antavat kiitettävän tai hyvän arvosanan vuokrasopimuksen sähköisestä tekemisestä. Lähes pelkästään kiitettäviä ja hyviä arvosanoja kyselyyn vastanneet uudet asukkaat antoivat myös asiakaspalvelusta, asunnon hakemisesta ja asuntoesittelystä.

VVO kilpailutti katsauskaudella laajakaista- ja televisiopalveluiden toimittamisen asiakkailleen ja sopi yhteistyöstä DNA:n ja Elisan kanssa. Jatkossa vuokraan sisältyvän entistä nopeamman 10 Mbit:n

laajakaistayhteyden saa lähes jokaiseen VVO:n asuntoon, sillä sopimukset kattavat noin 38 500 kotitaloutta. Sopimukset astuvat voimaan 1.1.2015 ja ne jatkuvat vuoden 2019 loppuun asti.

Joka toinen vuosi pidettävät alueelliset VVO-päivät järjestettiin tänä keväänä. Kaikkiaan kahdeksaan tilaisuuteen osallistui noin 650 asukasaktiivia.



**Vuokra-asuntokanta 30.6.2014**

■ Markkinavuokra 26 349  
■ Omakustannusvuokra 14 113

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Investoinnit ja kiinteistökehitys



## Investoinnit ja kiinteistökehitys

Katsauskaudella käynnistyi 242 (364) asunnon rakentaminen. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 919 (802) asuntoa, joista vapaarahoitteisia oli 858 (683) ja valtion pitkällä korkotuella rahoitettuja 61 (119) asuntoa. Rakenteilla olevista asunnoista Helsingin seudulla sijaitsee 759 (569) asuntoa ja 160 (233) Suomen muissa kasvukeskuksissa.

VVO:n rakennusliikkeille lähettämään sadan miljoonan euron tarjouspyyntöön vastasivat määräaikaan mennessä useat rakennusliikkeet, joista kahden kanssa neuvottelut jatkuvat. Tarjouspyyntö koski rakennusliikkeiden tonteille tehtäviä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja lähinnä pääkaupunkiseudulle.

VVO osti touko-kesäkuussa Helsingin Diakonissalaitoksen säätiöltä vuokra-asuntoja Helsingin Etu-Töölöstä, Signe ja Ane Gyllenbergin säätiöltä Munkkiniemestä ja Paavo Nurmen Säätiöltä Lauttasaaresta. VVO myi katsauskauden aikana 163 (226) asuntoa.

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat 101,6 (72,2) miljoonaa euroa. Investoinneista 12,2 (17,3) miljoonaa euroa kohdistui aktivoituihin korjausmenoihin.

VVO Vapaa -liiketoiminnan osuus bruttoinvestoinneista oli 92,6 (64,3), VVO Arava -liiketoiminnan osuus 9,0 (7,9) miljoonaa euroa.

Rakenteilla

**919**

vuokra-asuntoa.

Investoinnit

**101,6**

miljoonaa euroa.

Korjausmenot yhteensä olivat 32,9 (32,4) miljoonaa euroa, joista tulosvaikutteisia korjauksia oli 20,7 (15,1) miljoonaa euroa.

VVO:n kiinteistöjen lämpötilakorjattu lämmitysenergian ominaiskulutus oli katsauskauden aikana noin 1 % korkeampi kuin edellisvuoden vastaavana aikana.

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

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Henkilöstö

## Henkilöstö

VVO-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 366 (364) ja katsauskaudella keskimäärin 335 (343). Lisäksi VVO:lla työskenteli noin 40 kesätyöntekijää.



Etusivu » Tammi-kesäkuu » Johtaminen ja hallinto

## Johtaminen ja hallinto

Hallituksen jäsen Antti Rinne erosi VVO-yhtymä Oyj:n hallituksesta 24.5.2014. Hallituksen tai johtoryhmän kokoonpanossa ei tapahtunut muita muutoksia.

Etusivu » Tammi-kesäkuu » 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
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	8,73
Rakennusliitto ry	8,31
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	8,48
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>100,00</b>

Etusivu » Tammi-kesäkuu » 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 palkkasi noin 40 kesätyöntekijää eri puolille Suomea. VVO on mukana Vastuullinen kesäduuni -kampanjassa.

VVO:n Virkeä-ohjelman stipendejä myönnettiin 26 lupaavalle urheilijalle kevään 2014 haussa. Stipendeillä tuetaan 14–20-vuotiaita urheilijoita, jotka sitoutumisellaan osoittavat halua menestyä lajissaan. Lisäksi VVO sponsoroi seuraavia kuutta urheilijaa: Lassi Etelätaloa, Henry Mannia, Nooralotta Neziriä, Emilia Soinia, Venla Paunosta ja Tommi Pullia.

Etusivu » Tammi-kesäkuu » 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 muihin rahoitusehtojen heikkenemisiin.

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden päättymisen jälkeen ei ole ollut merkittäviä tapahtumia.

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Näkymät vuodelle 2014

## Näkymät vuodelle 2014

Suomalaisten yritysten suhdannenäkymät ovat vuoden loppupuolelle vaatimattomat. Suhdannelanne on kaikilla päätoimialoilla alle keskimääräisen. Suomen talouden kehitykseen liittyvä epävarmuus jatkuu maailmantalouden vähäisestä elpymisestä huolimatta. Kuluttajien heikko luottamus talouteen näyttää jatkuvan ja käytettävissä olevien tulojen odotetaan edelleen supistuvan. Korkotason odotetaan säilyvän poikkeuksellisen alhaisena.

Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla. Uudistuotannon painopiste säilyy edelleen vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Lisäksi omistusasuntomarkkinoilta siirtyy asuntoja vuokrauskäyttöön.

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 vapaarahoitteiseen vuokra-asumiseen soveltuvista tonteista käydään kovaa kilpailua.

Valmiiden myymättömien asuntojen määrä on jatkanut kasvuaan, mikä hillitsee rakennusliikkeiden aloituksia. Korjausrakentamisen volyymin kasvu jatkuu.

VVO:n taloudellisen vuokrausasteen ja vaihtuvuuden odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla. Konsernin tuloskehityksen odotetaan pysyvän hyvänä erityisesti VVO Vapaa-liiketoiminnassa. Kasvukeskusten vuokra-asuntojen vakaan kysynnän vuoksi investoinnit jatkuvat vahvoina. VVO-konserni tuo markkinoille myös uuden vuokra-asumisen brändin ja uusia asumisen palveluita.

Etusivu » Taulukot » Segmenttituloslaskelma

## Segmenttituloslaskelma

1000 €	VVO Vapaa 1- 6/2014	VVO Arava 1- 6/2014	Konserni- yhdistely- toimen- piteet	Konserni 1-6/2014	VVO Vapaa 1- 6/2013	VVO Arava 1- 6/2013	Konserni- yhdistely- toimen- piteet	Konserni 1-6/2013	VVO Vapaa 1- 12/2013	VVO Arava 1- 12/2013	Konserni- yhdistely- toimen- piteet	Konserni 1- 12/2013
Ulkoinen liikevaihto	96 632	91 811	18	188 461	81 683	89 853	18	171 555	165 943	180 631	36	346 610
Sisäinen liikevaihto	4 105	1 399	-5 504	0	3 917	1 329	-5 247	0	8 391	2 703	-11 094	0
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>100 737</b>	<b>93 210</b>	<b>-5 486</b>	<b>188 461</b>	<b>85 600</b>	<b>91 183</b>	<b>-5 228</b>	<b>171 555</b>	<b>174 334</b>	<b>183 334</b>	<b>-11 058</b>	<b>346 610</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	6 652	329		6 981	6 899	376	200	7 475	10 449	1 179	200	11 828
Poistot ja arvon- alentumiset	-13 425	-11 981	22	-25 384	-13 237	13 000	19	-26 218	-27 729	-25 999	27	-53 701
Osuus osakkuus- yritysten tuloksesta	344	311	-163	492	43	219	-38	224	71	331	-50	353
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-51 326	-45 375	-27	-96 728	-44 763	43 640	-35	-88 437	-90 977	-97 879	-63	-188 919
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-952	-4 752	5 704	0	-835	-4 220	5 055	0	-1 936	-9 168	11 104	0
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-52 278	-50 127	5 677	-96 728	-45 598	47 860	5 020	-88 437	-92 913	107 047	11 041	-188 919
<b>Liikevoitto</b>	<b>42 030</b>	<b>31 742</b>	<b>50</b>	<b>73 822</b>	<b>33 707</b>	<b>30 918</b>	<b>-27</b>	<b>64 598</b>	<b>64 212</b>	<b>51 798</b>	<b>160</b>	<b>116 171</b>
Ulkoiset rahoitustuotot ja -kulut	-11 994	-10 101	0	-22 096	-8 468	-12 215	0	-20 683	-17 688	-22 615	0	-40 303
Sisäiset rahoitustuotot ja -kulut	2 862	-2 682	-180	0	2 790	-2 609	-181	0	5 645	-5 283	-363	0

Rahoitustuotot ja -kulut	-9 132	-12 784	-180	-22 096	-5 678	-14 824	-182	-20 683	-12 043	-27 898	-363	-40 303
<b>Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja</b>	<b>32 898</b>	<b>18 959</b>	<b>-130</b>	<b>51 727</b>	<b>28 030</b>	<b>16 094</b>	<b>-209</b>	<b>43 915</b>	<b>52 170</b>	<b>23 901</b>	<b>-203</b>	<b>75 868</b>



Etusivu » Taulukot » Segmenttitase

## Segmenttitase

1 000 €	Konserni- yhdistely- toimen- piteet			Konserni 30.6.2014	Konserni- yhdistely- toimen- piteet			Konserni 30.6.2013	Konserni- yhdistely- toimen- piteet			Konserni 31.12.2013
	VVO Vapaa	VVO Arava			VVO Vapaa	VVO Arava			VVO Vapaa	VVO Arava		
<b>Pysyvät vastaavat</b>												
Aineettomat hyödykkeet	2 438	6 848		9 286	2 049	4 241		6 290	4 036	5 820		9 857
Aineelliset hyödykkeet	1 167 652	1 087 014	4 119	2 258 786	957 002	1 093 971	4 080	2 055 053	1 086 497	1 091 939	4 097	2 182 532
Osakesijoitukset	20 037	14 886	-9 517	25 406	17 766	14 177	-9 342	22 601	18 121	14 574	-9 354	23 341
	1 190 127	1 108 749	-5 398	2 293 478	976 817	1 112 389	-5 262	2 083 944	1 108 654	1 112 333	-5 257	2 215 730
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>												
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	32 735			32 735	40 231			40 231	42 570			42 570
Saamiset	88 309	4 624	-80 364	12 568	99 810	6 208	-79 883	26 135	93 069	3 767	-81 002	15 834
Muu rahoitusomaisuus	14 291	40 693		54 983	54 604	26 522		81 126	19 562	32 571		52 132
Likvidit varat	87 350	62 214	52	149 616	89 396	58 900	30	148 325	78 418	63 824	41	142 283
	222 685	107 530	-80 312	249 903	284 041	91 629	-79 853	295 817	233 618	100 162	-80 961	252 819
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1 412 812</b>	<b>1 216 279</b>	<b>-85 710</b>	<b>2 543 380</b>	<b>1 260 858</b>	<b>1 204 018</b>	<b>-85 115</b>	<b>2 379 760</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
Voittovarot	240 176	168 869	-271	408 774	200 059	143 246	-256	343 048	228 696	156 142	-273	384 565
	353 976	171 729	-3 551	522 154	313 858	146 105	-3 630	456 332	342 496	159 001	-3 553	497 945
<b>Vähemmistöosuus</b>												
Vähemmistöosuus	3 699	9 710	-2 194	11 215	3 792	9 512	-2 062	11 242	3 799	9 500	-2 058	11 241
<b>Vieras pääoma</b>												
Koroton vieras pääoma	98 863	66 718	-3 234	162 347	97 872	73 271	-3 123	168 021	101 779	68 503	-5 985	164 296
Korollinen vieras pääoma												
Pitkäaikainen	862 155	931 420	-76 502	1 717 072	764 415	947 990	-70 586	1 641 820	804 993	949 795	-74 392	1 680 396
Lyhytaikainen, lainojen												

lyhennykset	26 837	36 703	-229	63 310	36 334	27 140	-5 714	57 760	33 798	25 697	-231	59 264
Lyhytaikainen, muut	67 283			67 283	44 586			44 586	55 407			55 407
	956 274	968 122	-76 731	1 847 665	845 335	975 130	-76 300	1 744 165	894 198	975 492	-74 623	1 795 067
	1 055 137	1 034 840	-79 965	2 010 012	943 208	1 048 401	-79 423	1 912 186	995 977	1 043 995	-80 608	1 959 363
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	1 412 812	1 216 279	-85 710	2 543 380	1 260 858	1 204 018	-85 115	2 379 760	1 342 272	1 212 495	-86 218	2 468 549