

Q1

**Osavuosi-
katsaus
1.1.–31.3.2015**

VVO-yhtymä Oyj



Etusivu » Yhteenveto » VVO lyhyesti



VVO-konserni lyhyesti

Suomen suurin yksityinen vuokranantaja VVO-yhtymä Oyj tarjoaa vuokra-asuntoja eri puolilla Suomea, monipuolista ja vaivatonta vuokra-asumista sekä laajan asumisen palveluiden valikoiman. Asunto-omaisuuden käypä arvo on 3,8 miljardia euroa. VVO-konserniin kuuluu lähes 41 000 asuntoa, joista lähes 27 000 asuntoa on Lumo- ja lähes 14 000 VVO-asuntoa.

Etusivu » Yhteenveto » Katsauskausi tammi-maaliskuu 2015

Katsauskausi tammi-maaliskuu 2015

- Liikevaihto oli 90,9 (88,1) miljoonaa euroa. Liikevaihtoa kasvatti vuokraustoiminnan tuottojen kasvu
- Tulos ennen veroja oli 60,4 (35,7) miljoonaa euroa. Tulos perustuu hyvään taloudelliseen vuokrausteeseen, ylläpitokulujen hallintaan, alhaisiin rahoituskuluihin ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen
- Taloudellinen vuokrauste säilyi hyvänä ja oli 97,4 (98,4) prosenttia
- Vaihtuvuus pysyi vertailukauden tasolla ja oli 6,8 (6,7) prosenttia
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 324 (969) vuokra-asuntoa
- Konsernin omistuksessa oli 40 760 (40 273) vuokra-asuntoa 31.3.2015
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3,8 (3,5) miljardia euroa. Tilikauden 2014 vuoden lopussa käypä arvo oli 3,7 miljardia euroa. Käyvän arvon muutos tuloksessa oli 26,0 (4,0) miljoonaa euroa
- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 53,3 (32,3) miljoonaa euroa

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Tässä osavuositarkastuksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

IFRS-tilinpäätöskäytäntöön siirtyminen VVO-yhtymä Oyj:n raportoinnissa

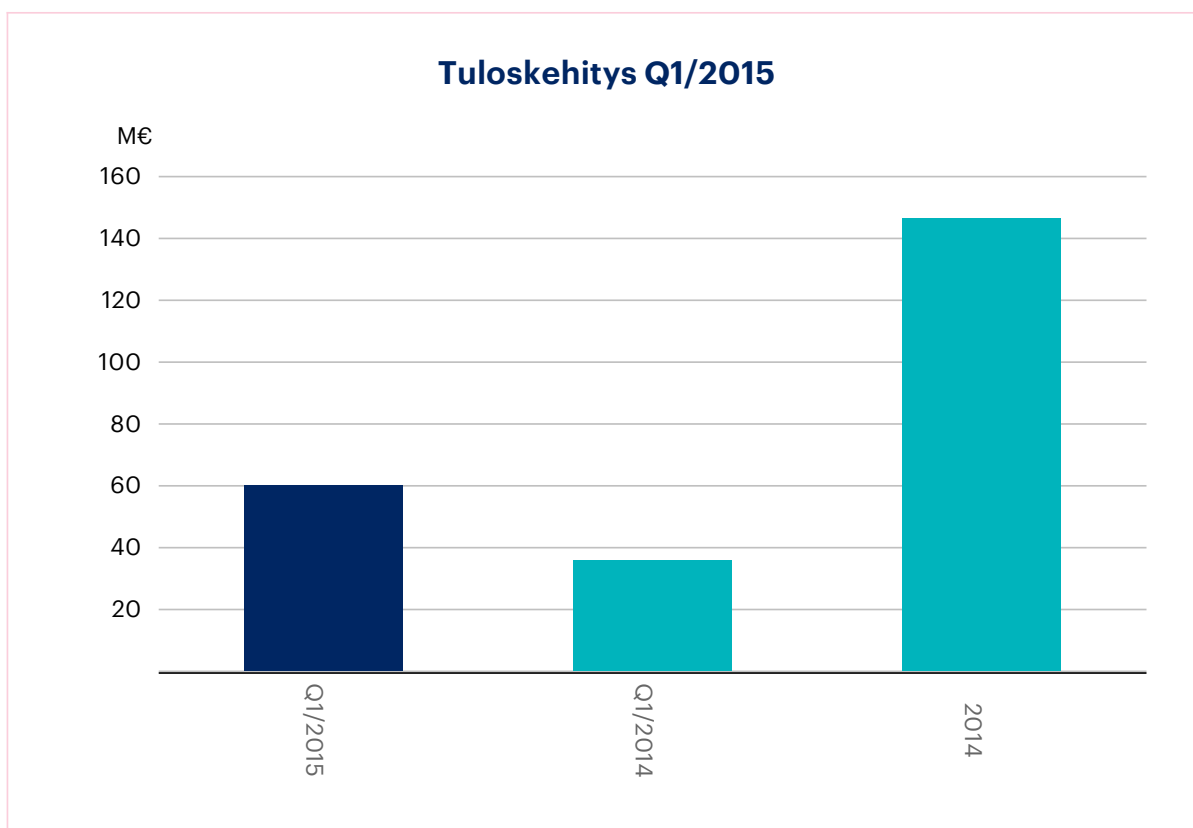
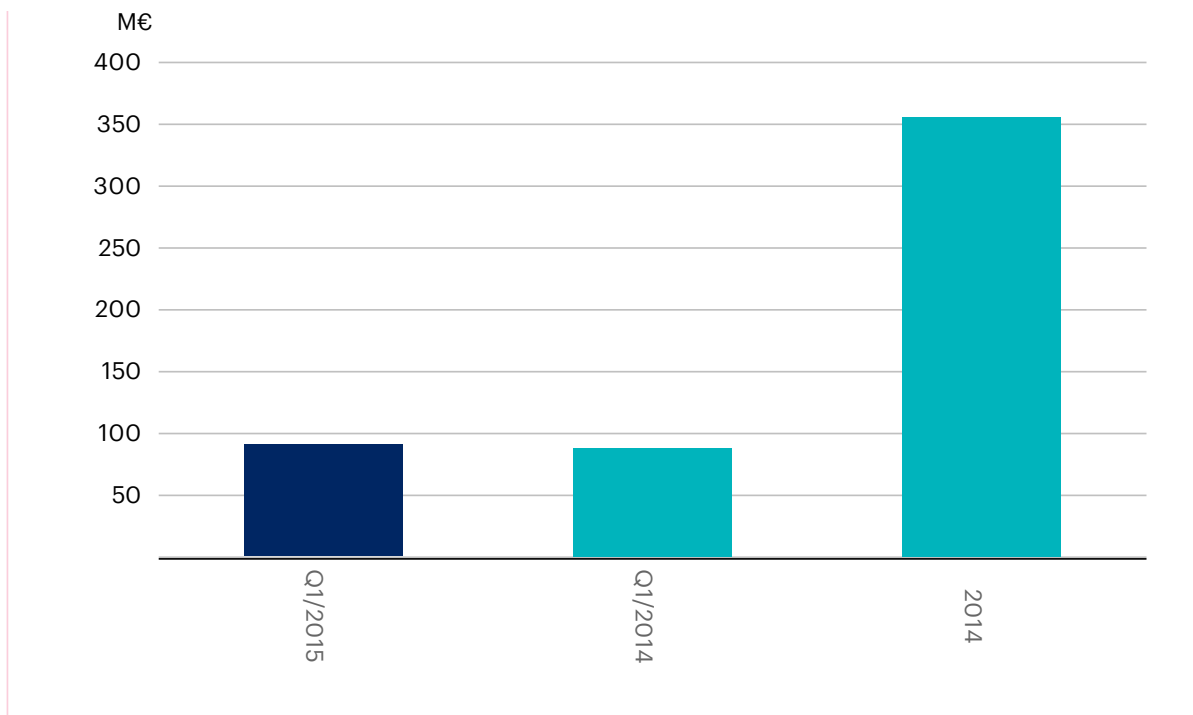
Ensimmäinen osavuositarkastus vuodelta 2015 laaditaan kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan ja vertailutiedot on oikaistu vastaamaan IFRS-raportointia. Siirtymisestä ja sen vaikutuksista on selostettu kohdassa Liitetiedot: Siirtyminen IFRS-standardeihin.

Etusivu » Yhteenveto » Keskeiset tunnusluvut

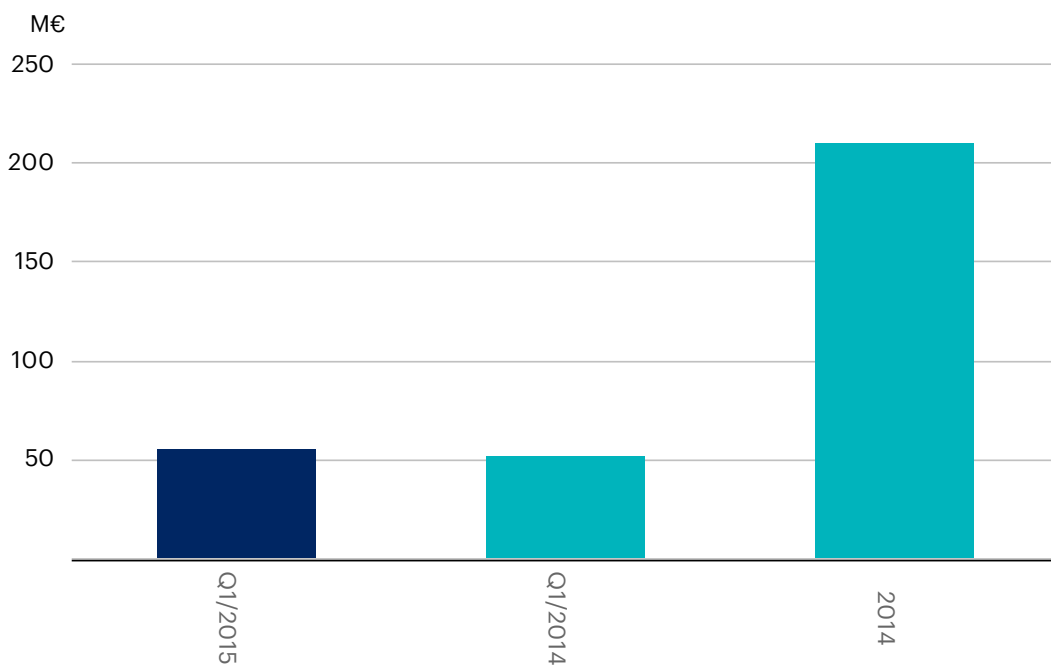
Keskeiset tunnusluvut

VVO-konserni	1-3/2015	1-3/2014	2014
Liikevaihto, M€	90,9	88,1	356,5
Nettovuokratuotto, M€	55,4	51,9	210,0
% liikevaihdosta	61,0	58,9	58,9
Tulos ennen veroja, M€	60,4	35,7	146,5
Osakekohtainen tulos, €	6,50	3,88	14,95
Osakekohtainen oma pääoma, €	216,64	203,72	213,30
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	12,1	7,6	7,2
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	8,5	5,8	5,9
Omavaraisuusaste, %	39,9	39,3	40,0
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,4	98,4	98,1
Bruttoinvestoinnit, M€	53,3	32,3	200,5
Sijoituskiinteistöt, M€	3 782,1	3 539,4	3 708,8
Korollinen vieraspääoma, M€	1 856,1	1 826,2	1 850,1
Henkilöstö kauden lopussa	347	323	343

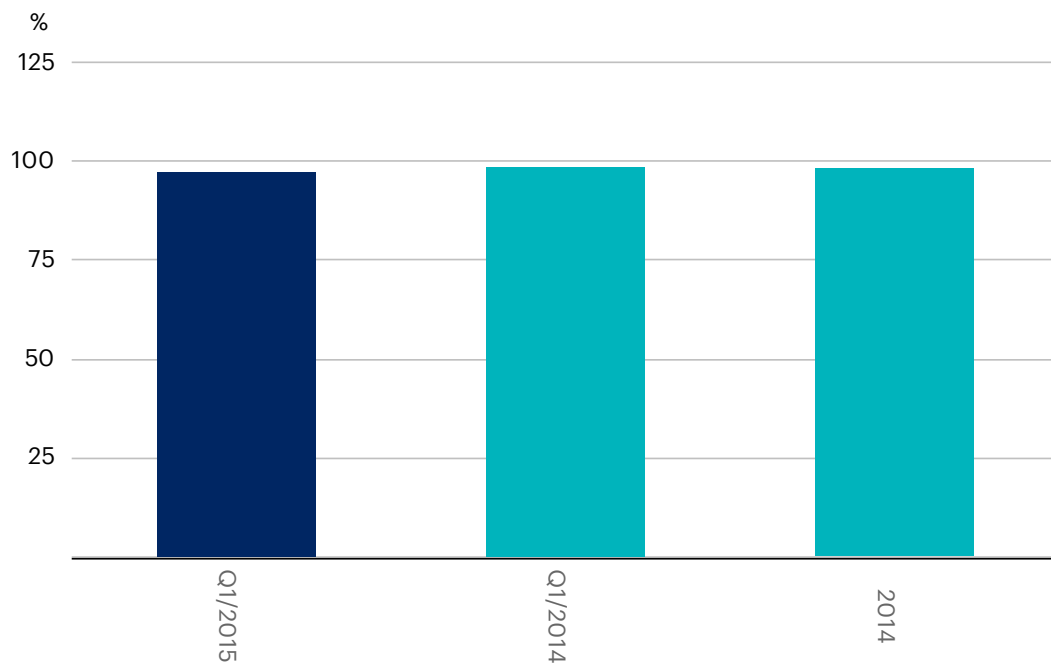
Liikevaihto Q1/2015

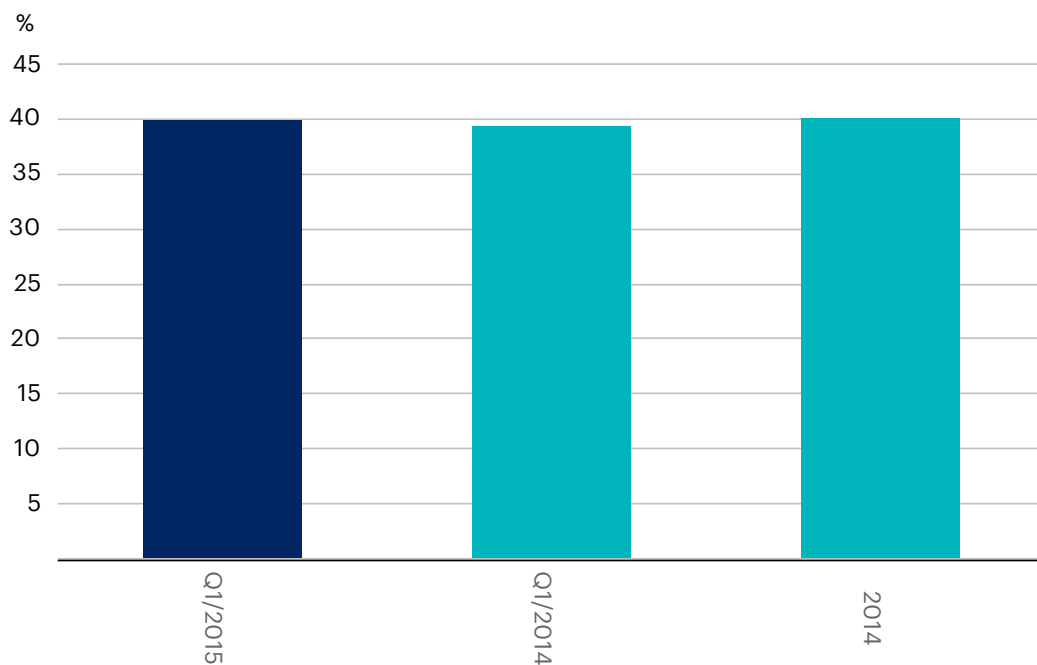


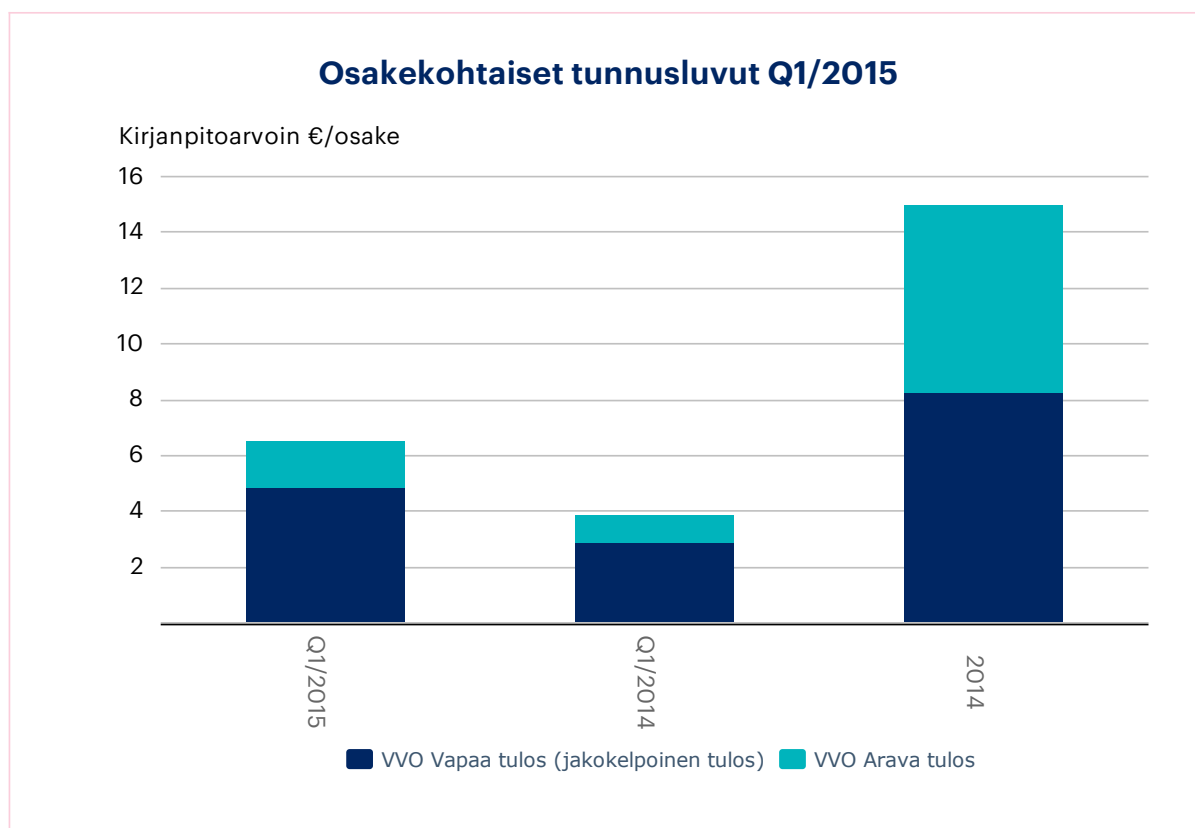
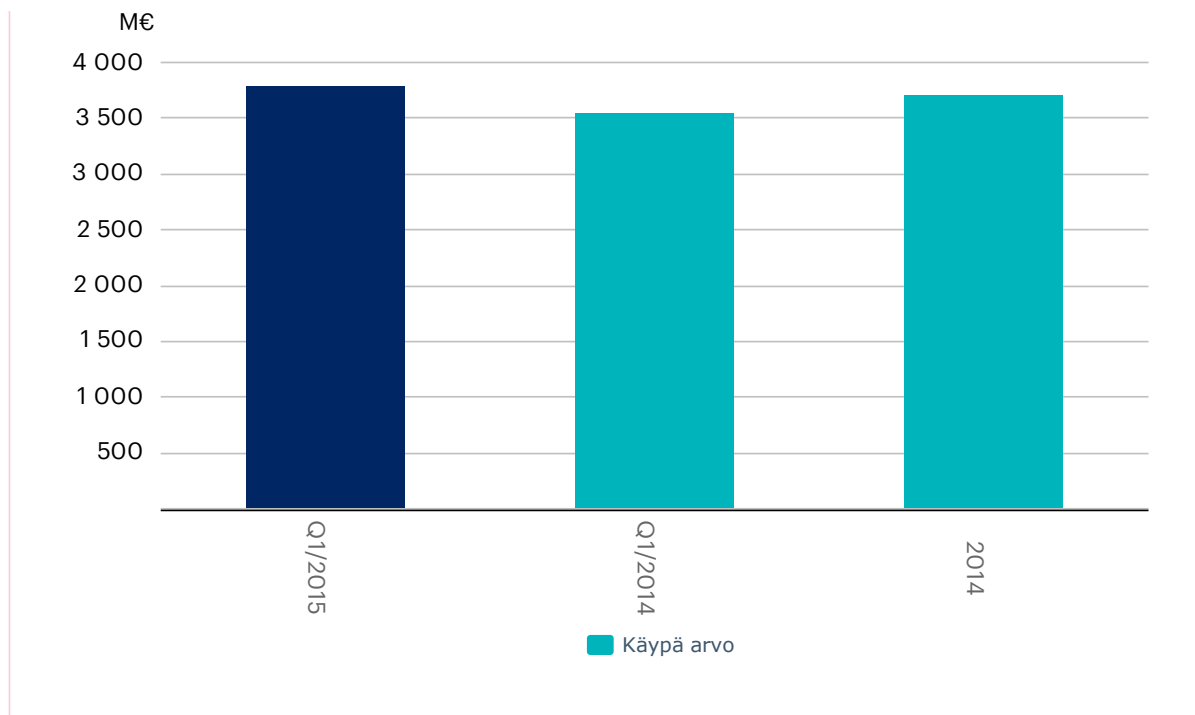
Nettovuokratuotto Q1/2015



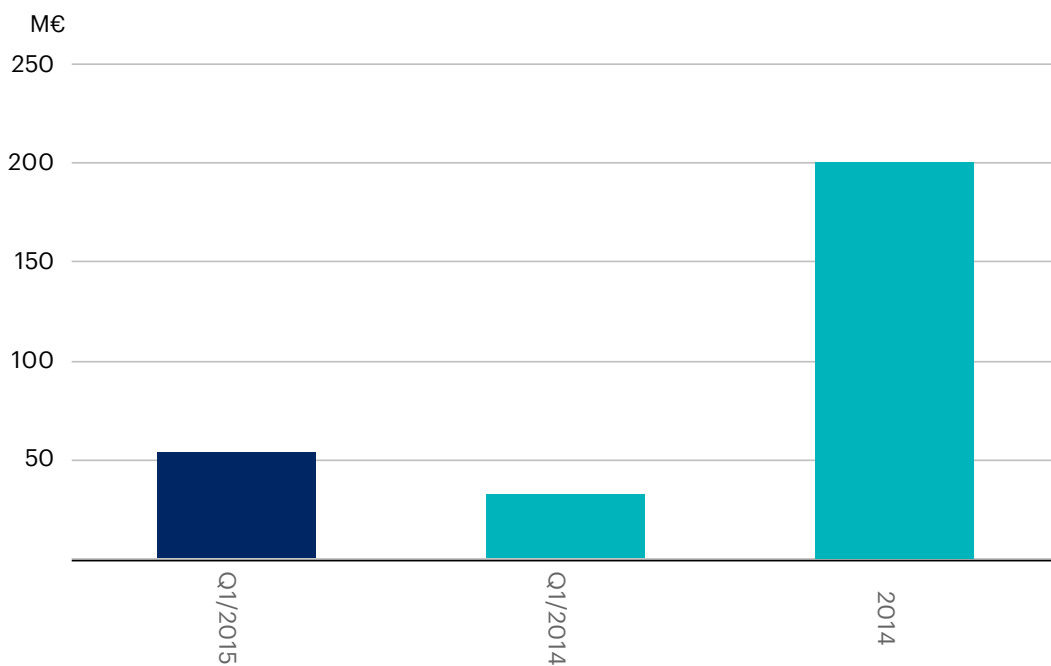
Taloudellinen vuokrausaste Q1/2015



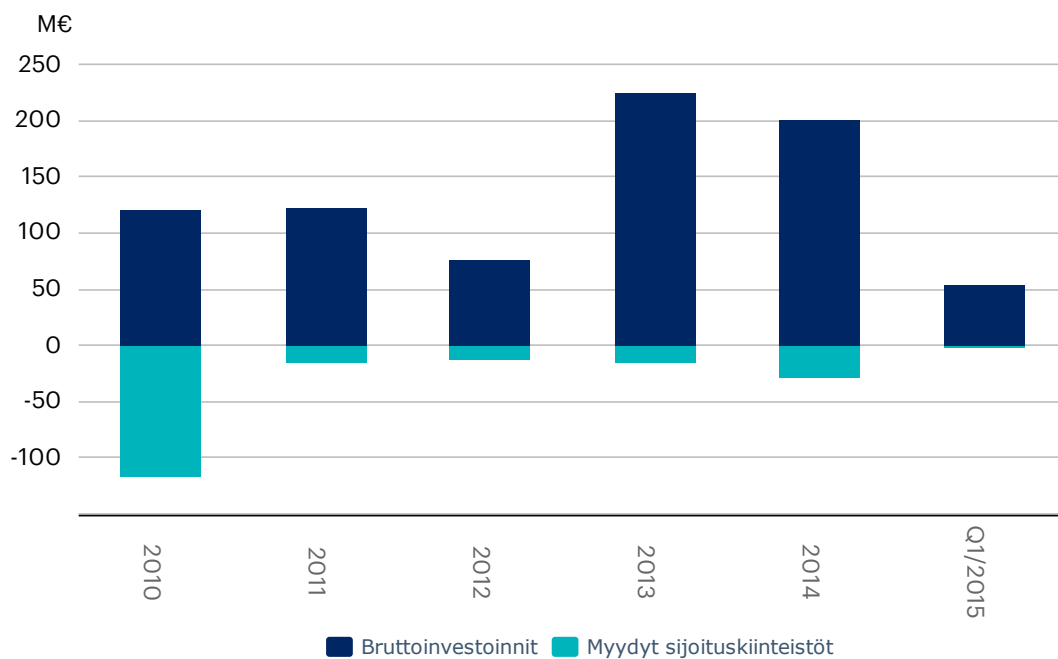
Omavaraisuusaste Q1/2015**Arvonkehitys Q1/2015**



Bruttoinvestoinnit Q1/2015



Bruttoinvestoinnit ja realisoinnit Q1/2015



*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

Vuokra-asuntokanta 31.3.2015



■ Lumo-asunnot 26 808 kpl ■ VVO-asunnot 13 952 kpl

Etusivu » Toimitusjohtajan katsaus



Investoinnit jatkuivat vahvoina: rakenteilla 1 324 vuokra-asuntoa

VVO-konsernin liikevaihto- ja tuloskehitys jatkuivat erittäin hyvänä katsauskaudella. Sijoituskiinteistöjemme käypä arvo oli katsauskauden lopussa 3,8 miljardia euroa. Nousimme vuoden 2014 lopussa Suomen suurimmaksi kiinteistösijoittajaksi KTI Kiinteistötieto Oy:n markkina-analysissa*.

Konserni investoi katsauskaudella 53,3 miljoonaa euroa uudisrakentamiseen, vanhan asuntokannan ostoihin ja peruskorjaukseen. Jatkamme investointeja ja kasvatamme asuntotarjonnan määrää Suomen kasvukeskuksissa. Tällä hetkellä vuokra-asuntojemme määrä on 40 760. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 324 vapaarahoitteista Lumo-asuntoa.

Olemme siirtyneet käyttämään tänä vuonna kansainvälistä tilinpäätösstandardia (IFRS), jotta rahoituskanavia voidaan hyödyntää aiempaa monipuolisemmin ja vertailtavuus toimialalla helpottuisi.

Erityisesti pääkaupunkiseudulla on edelleen vuokra-asuntojen kasvava tarve. Lisääntynyt vapaarahoitteinen uudistuotanto on helpottanut tilannetta vain hetkellisesti asuinalueittain.

Pyrimme vaikuttamaan vuokra-asuntotarjonnan kasvuun ja helpottamaan vuokra-asunnon etsijän

asemaa. Kaavoituksen ja sääntelyn keventäminen sekä tonttimaan riittävä tarjonta vaikuttaisivat rakentamisen hintaan ja vauhdittaisivat vuokra-asuntotarjonnan kasvua.

Vuokra-asuntojen kysyntä on jatkunut vilkkaana. Viime vuonna markkinoille tuomamme uusi brändi, Lumo, on otettu hyvin vastaan ja asumisen palvelut, kuten ympäristöä säästävä yhteiskäyttöauto, kiinnostavat asiakkaitamme.

Kiitos kuluneesta katsauskaudesta!

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

*KTI Kiinteistötieto Oy:n The Finnish Property Market 2015

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Näkymät vuodelle 2015

Näkymät vuodelle 2015

Markkinanäkymät

Suomen talouden kehitykseen liittyvä epävarmuus jatkuu. Työllisyyden näkymät ovat edelleen heikot. Euroopan keskuspankin alkuvuoden 2015 päätös ostaa rahoitusarvopapereita 60 miljardilla eurolla kuukaudessa tukee euroalueen talouden kehitystä. EKP:n rahapolitiikan seurauksena yleisen korkotason ennakoidaan pysyvän edelleen alhaisella tasolla.

Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan pysyvän samalla hyvällä tasolla. Vuokra-asuntojen kokonaistarjonnassa ei ole odotettavissa suurta muutosta. Uudistuotannon painopiste säilyy edelleen vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Yleisen markkinatilanteen johdosta rakennusliikkeet tarjoavat kohteita toteutettavaksi vuokra-asuntoina.

Kaupungistumisen jatkuminen näkyy kerrostalorakentamisen määrän kasvuna suurimmissa kasvukeskuksissa. Omistusasuntojen hintakehityksen voidaan olettaa jatkuvan vuoden 2014 kaltaisena. Keskeisillä paikoilla sijaitsevien pienten asuntojen hintojen odotetaan nousevan hieman, reuna-alueilla isojen asuntojen hinnat saattavat hieman laskea.

Valmiiden myymättömien asuntojen määrä on korkealla tasolla, mikä hillitsee rakennusliikkeiden aloituksia. Korjausrakentamisen volyymin kasvu jatkuu.

VVO-konsernin näkymät

Tilikauden aikana VVO-konsernin taloudellisen vuokrausasteen odotetaan pysyvän hyvällä tasolla vuokra-asuntojen kysynnän jatkuessa edelleen vakaana. Tämän vuoksi myös investoinnit jatkuvat vahvoina. Nettovuokratuottojen odotetaan kasvavan jonkin verran.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Toimintaympäristö

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

Suhdannotilanne oli hitaasti paranemassa Euroopassa katsauskauden aikana. Yhdysvaltojen talouden kasvu, öljyn hinnan lasku ja elvyttävä rahapolitiikka tukivat maailmantalouden myönteistä kehitystä. Euroopan keskuspankki aloitti maaliskuussa euroalueen valtionlainojen laajennetun osto-ohjelman, mikä heikensi euroa ja siten vahvisti euroalueen vientiä. Sen sijaan poliittiset riskit varjostivat talouskehitystä.

Kuluttajien luottamus talouteen pysyi alhaisella tasolla. Kotitaloudet ja yritykset ovat varovaisia investointipäätöksissään. Tämä näkyi muun muassa omistusasuntojen kysynnässä ja rakennusinvestoinneissa. Vanhojen omistusasuntojen hinnat laskivat koko maassa hieman alkuvuoden 2015 aikana. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat hieman edelliseen vuosineljännekseen verrattuna.

Korkotaso säilyi poikkeuksellisen alhaisena.

Toimialan toimintaympäristö

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui hyvällä tasolla. Pienillä vuokra-asunnoilla ja uudiskohteilla oli hyvä menekki erityisesti kasvukeskuksissa. Pääkaupunkiseudulla oli edelleen selkeä tarve uusille asunnoille.

Uuden tarjonnan painopiste oli vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Uudisrakentamisen tai korjausrakentamisen hintatasossa ei tapahtunut huomattavaa muutosta.

Omistusasuntotuotannon markkinatilanne mahdollisti vuokra-asuntojen rakennuttamiselle tavanomaista parempien neuvottelu-urakkahankkeiden toteutuksen.

Kaavoituksen hitaus ja pula rakentamiskelpoisesta tonttimaasta erityisesti pääkaupunkiseudulla heikensivät vuokra-asuntojen tuotantoedellytyksiä.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Liiketoiminta

Liiketoiminta

Suomen suurin kiinteistösijoittaja ja suurin yksityinen, markkinaehtoinen vuokranantaja VVO-yhtymä Oyj tarjoaa monipuolista ja vaivatonta vuokra-asumista sekä asumisen palveluiden valikoiman.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo on 3,8 (3,5) miljardia euroa. VVO-konserniin kuuluu 40 760 (40 273) asuntoa, joista 26 808 (26 218) on markkinaehtoisia Lumo- ja 13 952 (14 055) omakustannusperusteisia VVO-asuntoja.

Asuntovuokrausliiketoiminnan erityispiirteenä on liiketoiminnan vakaus ja ennustettavuus, mikä tukee toiminnan kehittämisedellytyksiä. Yrityksen liiketoiminnan luonne, vahva taloudellinen asema ja tuloksentelekyky mahdollistavat investoinnit erilaisissa suhdannetilanteissa.

Korkein hallinto-oikeus ratkaisi VVO Vuokra-asunnot Oy:n yleishyödyllisyyden peruuttamista koskeneen hallintoriidan VVO-konsernin eduksi. Asia palautettiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n uudelleen ratkaistavaksi.

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 VVO-yhtymä Oyj ja emoyhtiön konserniyhtiöistä VVO Kodit Oy, VVO Vuokra-asunnot Oy, VVO Vuokratalot Oy ja VVO Palvelut Oy. Näiden yhtiöiden voitonjako on vapaata. Osaan VVO Vuokratalot Oy:n asunto-omaisuudesta kohdistuu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvat konserniyhtiöistä VVO Korkotukikiinteistöt Oy ja VVO Asunnot Oy, joita koskee aravalainsäädännön mukainen voitonjakorajoite. Voitonjakorajoitteisista yhtiöistä voidaan tulouttaa kahdeksan prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n vahvistamille alkuperäisille omille varoille. VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin kolme miljoonaa euroa. VVO Arava -liiketoimintaan sisältyvistä asunnoista osaan ei kohdistu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Konsernin nettovuokratuotto oli 55,4 (51,9) miljoonaa euroa, joka on 61,0 (58,9) prosenttia liikevaihdosta. VVO Vapaa -nettovuokratuotto oli 28,9 (26,9) miljoonaa euroa. VVO Arava -nettovuokratuotto oli 27,1 (25,7) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli 60,4 (35,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy sijoituskiinteistön käyvän arvon muutosta 26,0 (4,0) ja luovutusvoittoja ja -tappioita 0,9 (-1,4) miljoonaa euroa. Tuloksen kasvu perustuu hyvään taloudelliseen vuokrausasteeseen, ylläpitokulujen hallintaan, alhaisiin rahoituskuluihin ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -12,3 (-11,3) miljoonaa euroa.

Nettovuokratuotto

55,4

miljoonaa euroa

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Liikevaihto

Liikevaihto

VVO-konsernin liikevaihto 1.1.–31.3.2015 oli 90,9 (88,1) miljoonaa euroa. VVO Vapaa -liiketoiminnan liikevaihto oli 45,3 (43,5) ja VVO Arava -liiketoiminnan 46,7 (45,9) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraus-toiminnan tuotosta.



Etusivu » Tammi-maaliskuu » Tase, rahavirta ja rahoitus

Tase, rahavirta ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 4 031,3 (3 847,0) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 1 604,2 (1 508,5) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli 39,9 (39,3). Osakekohtainen oma pääoma oli 216,64 (203,72) euroa. VVO Vapaa -liiketoiminnan omavaraisuusaste oli 45,1 (46,0) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 12,1 (7,6) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 8,5 (5,8) prosenttia.

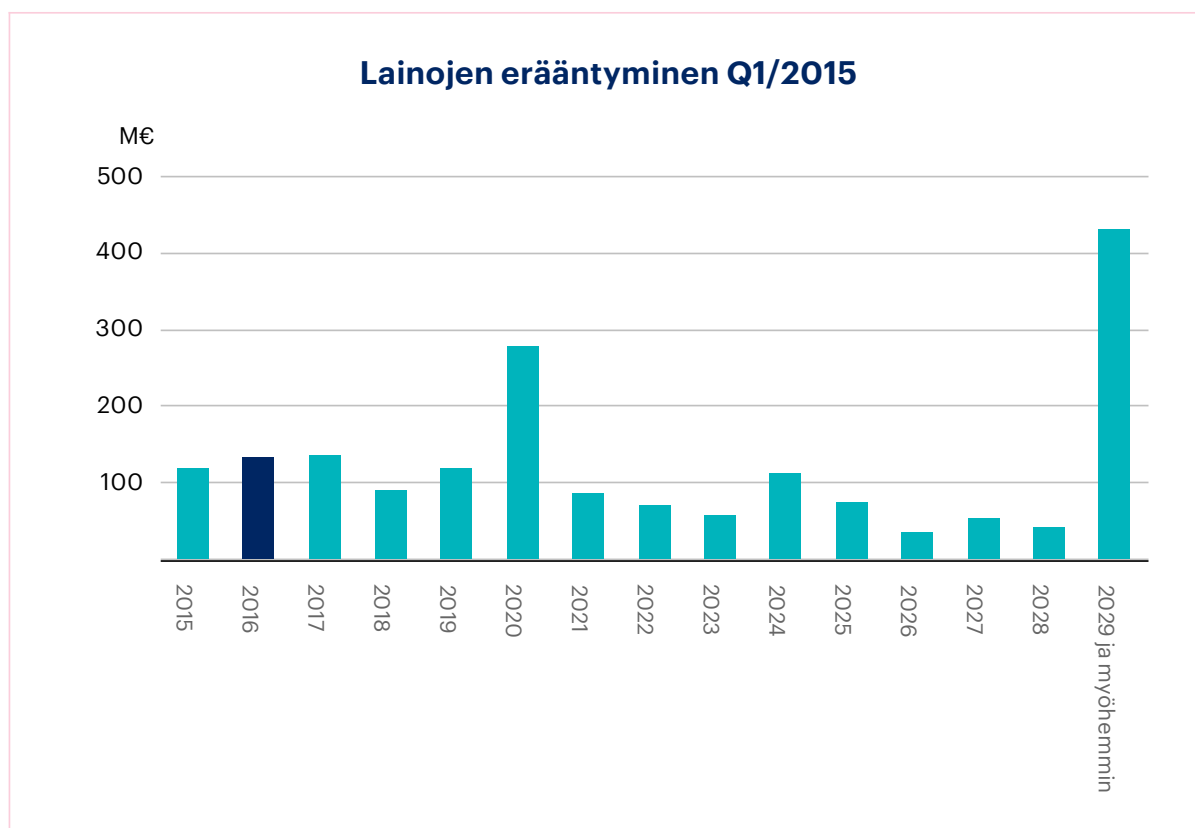
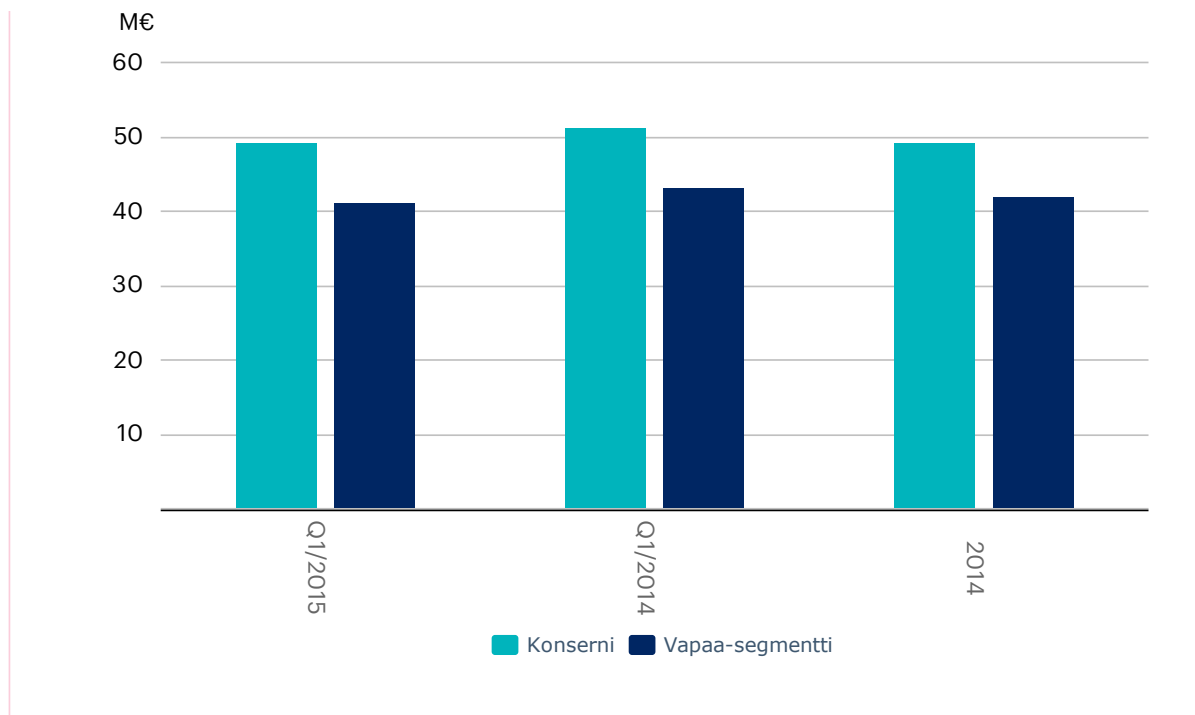
Konsernin likvidit rahavarat olivat katsauskauden lopussa 108,5 (167,0) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. 200 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa liikkeellä 69,8 (38,0) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 856,1 (1 826,2) miljoonaa euroa, joista markkinaehtoisia lainoja oli 905,1 (833,9) miljoonaa euroa.

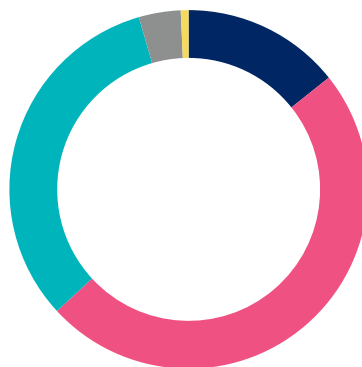
VVO-konserni konvertoi katsauskaudella korkeakorkoisia valtion vuosimaksulainoja 31,0 miljoonan euron arvosta markkinaehtoisiksi lainoiksi. Kuntarahoitukselta nostettujen uusien lainojen korkokulut ovat merkittävästi aiempia alhaisemmalla tasolla. Nostettujen lainojen maturiteetit ovat 10–23 vuoden välillä. Luototusaste katsauskauden päättyessä oli 48,6 prosenttia.

Lainakannan keskiporko oli katsauskaudella 2,5 (2,6) prosenttia ja lainojen keskimaturiteetti katsauskauden lopussa 15,0 (15,7) vuotta.

Loan to Value Q1/2015



Velkasalkun rakenne 31.3.2015, Q1/2015



■ Vuosimaksu 265 M€ ■ Markkina 906 M€ ■ Korkotuki 601 M€
■ Yritystodistus 70 M€ ■ Muut 13 M€

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

VVO-konsernin omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 40 760 (40 273) kappaletta. Asunnoista 20 019 (19 605) kuului VVO Vapaa -liiketoimintaan ja 20 741 (20 668) VVO Arava -liiketoimintaan. Katsauskauden lopussa VVO omisti asuntoja 42 (43) paikkakunnalla.

VVO:n omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3,8 (3,5) miljardia euroa. Käyvän arvon muutos katsauskaudella oli 73,3 (29,1) miljoonaa euroa. Konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon VVO:n omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.3.2015. Käyvän arvon määrittämisestä on esitetty liitetiedoissa.

Konsernin omistama tonttivaranto oli katsauskauden lopussa noin 115 000 kem² (115 000 kem²). Tonttivarannon käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 40,5 (37,5) miljoonaa euroa.

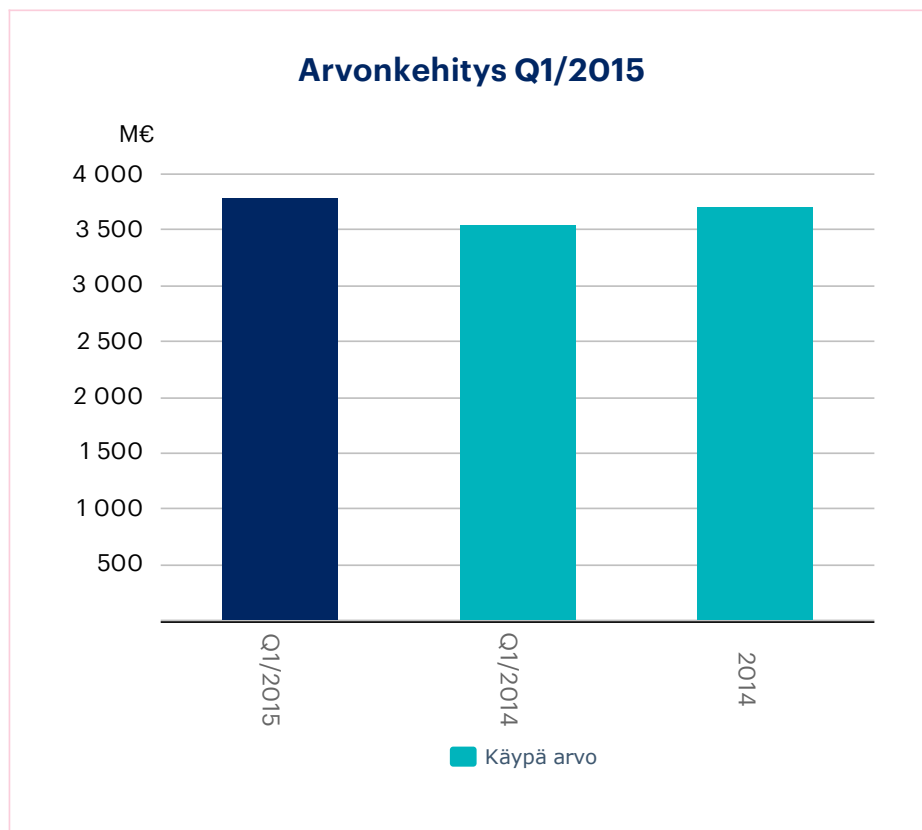
M€	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	3 708,8	3 510,3	3 510,3
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	41,7	24,3	169,5
Lisäinvestoinnit	7,5	4,2	29,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-2,3	-4,0	-28,8
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,4	0,6	2,5
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	26,0	4,0	26,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	3 782,1	3 539,4	3 708,8

*) sisältää mm. uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot

Käypä arvo

3,8

miljardia euroa



Etusivu » Tammi-maaliskuu » Asuntovuokraus

Asuntovuokraus

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui hyvänä kaikilla VVO-konsernin toimintapaikkakunnilla. Suurin kysyntä kohdistui aiempien vuosien tapaan pienimpiin asuntoihin, yksiöihin ja kaksioihin.

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste pysyi hyvällä tasolla ja oli katsauskaudella 97,4 (98,4) prosenttia. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 527 (301) asuntoa. Vaihtuvuus, johon sisältyvät sisäiset vaihdot, pysyi samalla tasolla verrattuna tilikauden 2014 vastaavaan jaksoon ja oli 6,8 (6,7) prosenttia.

Markkinaehtoisten Lumo-asuntojen, 26 808 (26 218) kappaletta, keskineliövuokra oli katsauskauden lopussa 13,80 (13,17) euroa ja keskimäärin kauden aikana 13,52 (12,91) euroa.

Omakustannusvuokranmäärityksen piiriin kuuluvien VVO-asuntojen, 13 952 (14 055) kappaletta, vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 12,77 (12,41) euroa ja katsauskauden aikana keskimäärin 12,58 (12,27) euroa.

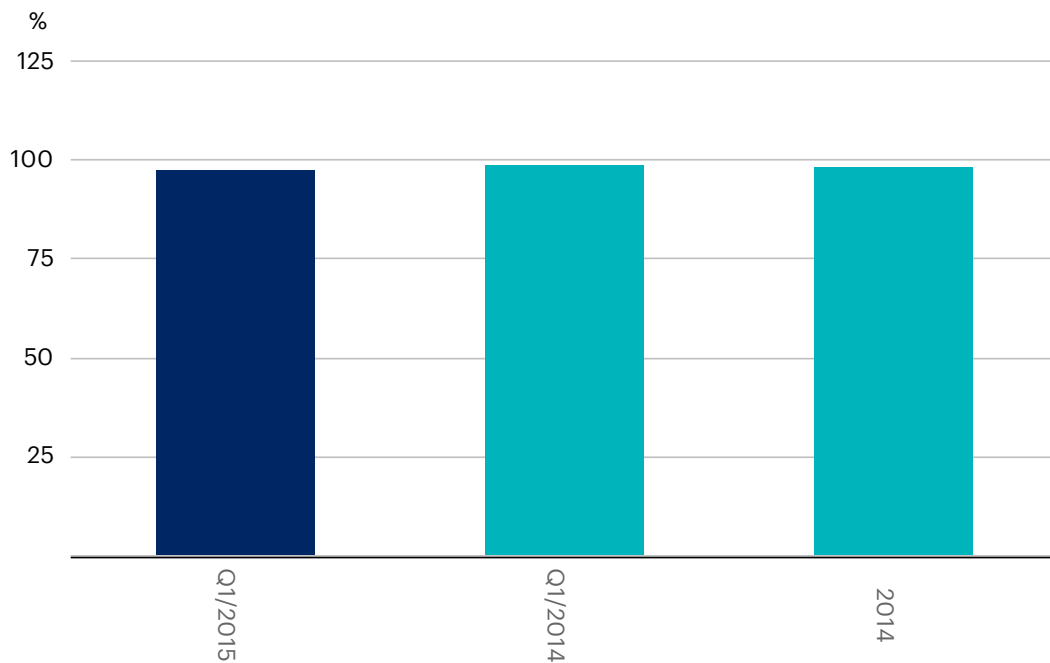
Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui edelleen vilkkaana. Aktiivisten hakemusten (hakemus voimassa 3 kk) määrä oli katsauskauden lopussa 18 774 (20 284) kappaletta. Aktiivisia hakemuksia irtisanottua asuntoa kohden oli keskimäärin 19,0 (20,9) kappaletta. Katsauskauden aikana saapui uusia asuntohakemuksia 16 476 (17 709). Keskimääräinen asiakkuusaika pysyi korkealla tasolla ja oli 5,9 (5,9) vuotta. Onnistuneen vuokravalvonnan ja asumisneuvonnan vuoksi vuokrasaatavien määrä suhteessa vuokraustoiminnan vuositason liikevaihtoon oli katsauskauden päättyessä 1,2 (1,2) prosenttia.

Lumo-kotien asukkaille käynnistyi katsauskaudella pilotointi yhteiskäyttöautosta Espoon Suurpellossa ja Tampereen Hervannassa. Lumon ja 24Rentin puolen vuoden pilotin tavoitteena on selvittää asukkaiden kiinnostus ekotehokasta autoilua kohtaan. Yhteiskäyttöauto on asukkaiden varattavissa ja käytettävissä taloyhtiön merkitsemältä parkkipaikalta.

DNA:n ja Elisan kanssa tehdyt sopimukset entistä nopeammasta laajakaistayhteydestä tulivat voimaan 1.1.2015: vuokraan sisältyvän 10 megatavun laajakaistayhteyden saa nyt lähes jokaiseen Lumo- ja VVO-asuntoon.

VVO-konserni palkitsee vuosittain esimerkillistä yhteishenkeä ylläpitävän ja asuinympäristöstä hyvin huolehtivan talon asukkaat. Vuoden 2015 talo valittiin tänä vuonna valtakunnallisessa Asumisen Päivässä. Tapahtuma kokoaa talotoimikuntien puheenjohtajia yhteen käymään vuoropuhelua yhteisistä asioista valtakunnallisesti joka toinen vuosi. Vuoden 2015 taloksi valittiin Koulukatu 1

Lappeenrannasta.

Taloudellinen vuokrausaste Q1/2015**Vuokra-asuntokanta 31.3.2015**



■ Lumo-asunnot 26 808 kpl ■ VVO-asunnot 13 952 kpl

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys



Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Katsauskaudella käynnistyi 197 (72) asunnon rakentaminen. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 324 (969) asuntoa, joista vapaarahoitteisia oli 1 324 (850) ja valtion pitkällä korkotuella rahoitettuja 0 (119). Rakenteilla olevista asunnoista Helsingin seudulla sijaitsee 851 (773) asuntoa ja 473 (196) Suomen muissa kasvukeskuksissa.

VVO-konserni osti katsauskaudella 40 (0) asuntoa, jotka sijaitsevat Espoossa, ja myi katsauskauden aikana 73 (56) asuntoa. Katsauskaudella valmistui 0 (123) uutta asuntoa. Vuoden loppuun mennessä valmistuvien asuntojen määrä on arviolta 736 (750) kappaletta.

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat 53,3 (32,3) miljoonaa euroa. Investoinneista 7,5 (4,2) miljoonaa euroa kohdistui aktivoituihin korjausmenoihin. VVO Vapaa -liiketoiminnan osuus bruttoinvestoinneista oli 51,8 (27,6), VVO Arava -liiketoiminnan osuus 1,5 (4,9) miljoonaa euroa.

Korjausmenot yhteensä olivat 15,9 (13,1) miljoonaa euroa, joista tulosvaikutteisia korjauksia oli 8,5 (8,9) miljoonaa euroa.

Lisäksi sitovia hankintasitoumuksia oli katsauskauden päättyessä yhteensä 269,1 (88,8) miljoonan euron arvosta.

Rakenteilla oli
yhteensä

1 324

vuokra-asuntoa.

Investoinnit
olivat

53,3

miljoonaa
euroa.

Kiinteistöjen lämpötilakorjattu lämmitysenergian ominaiskulutus oli katsauskauden aikana 2,2 % pienempi kuin edellisvuoden vastaavana aikana.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Yhtiökokous

Yhtiökokous

VVO-yhtymä Oyj:n yhtiökokouksessa 19.3.2015 hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Riku Aalto.

Hallituksen jäsenet 19.3.2015 alkaen ovat seuraavat:

Riku Aalto (puheenjohtaja)
Tomi Aimonen (varapuheenjohtaja)
Matti Harjuniemi
Olli Luukkainen
Jorma Malinen
Reima Rytsölä
Jan-Erik Saarinen
Ann Selin

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

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti jakaa tilikaudelta 2014 osinkoa 3,00 euroa osakkeelta eli yhteensä 22,2 miljoonaa euroa. Osingon maksupäivä oli 8.4.2015.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Henkilöstö

Henkilöstö

VVO-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 347 (323) ja katsauskaudella keskimäärin 345 (323).

Katsauskaudella päätettiin rekrytoida 50 kesätyöntekijää.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Johtaminen ja hallinto

Johtaminen ja hallinto

VVO-yhtymä Oyj:n talousjohtajaksi valittiin oikeustieteen lisensiaatti, eMBA Erik Hjelt (53 v). Hän aloitti tehtävässään 18.5.2015. Nykyinen talousjohtaja Raimo Vehkaluoto jää eläkkeelle kesällä 2015.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Omistajat

Omistajat

Yhtiön omistuksessa ei ole tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

VVO-yhtymä Oyj:n 10 suurinta osakkeenomistajaa 31.3.2015

Osakkeenomistaja	Osuus-%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	18,08
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 Tehy rf	1,39
Muut	8,40
Yhteensä	100,00

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Vastuullisuus

Vastuullisuus

VVO-yhtymä Oyj:n toiminta perustuu monipuolisen, turvallisen ja hyvän vuokra-asumisen tarjoamiseen. VVO-konserni osallistuu Suomen asuntopoliittiseen keskusteluun vuokra-asumisen aseman parantamiseksi.

Konserni julkaisi katsauskaudella teesinsä asuntopoliitiikan kehittämiseksi. Teesit ottavat kantaa vuokra-asuntotuotannon lisäämiseen edellytyksiin, rakentamisen hintaan ja asumisen kustannuksiin vaikuttaviin tekijöihin sekä asumisen ja rakentamisen tukemiseen.

Konsernin käytössä olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Kaikkien toimittajaverkostoon kuuluvien yritysten tilaajavastuutietoja valvotaan jatkuvasti, vaikka laki vaatii kolmen kuukauden välein tapahtuvaa tietojen tarkistamista.

Ilmastokumppanuussopimus Helsingin kaupungin kanssa jatkuu. Konserni on sitoutunut myös Vuokratalojen Energiategohkuussopimukseen (VAETS), jossa 2016 tavoitteiksi on asetettu seitsemän prosentin lämmitysenergiesäästö vuoden 2009 tasoon verrattuna. Vuokratalojen energiasäästösopimuksessa (VAETS) vuodelle 2016 asetetut säästötavoitteet on saavutettu ja kiinteistösähkön osalta ylitetty.

VVO-yhtymä Oyj hyväksyttiin Climate Leadership Council -yhdistyksen (CLC) jäseneksi. CLC on Suomen johtavien yritysten ja organisaatioiden yhteisö, jonka tarkoituksena on kannustaa itseään ja muita löytämään kestävämpiä tapoja tuottaa ihmisille tavaroita ja palveluita. CLC parantaa elinkeinoelämän ja tutkimusorganisaatioiden valmiutta vastata ilmastonmuutoksen uhkakuviin sekä sen mukanaan tuomiin liiketoimintamahdollisuuksiin.

Lumo-kotien asukkaille käynnistyi katsauskaudella pilotointi yhteiskäyttöautosta Espoon Suurpellossa ja Tampereen Hervannassa. Lumon ja 24Rentin puolen vuoden pilotin tavoitteena on selvittää asukkaiden kiinnostus ekotehokasta autoilua kohtaan.

Metropolia Ammattikorkeakoulun, Lassila & Tikanojan ja VVO-konsernin yhteisessä pilottihankkeessa testattiin katsauskaudella uutta jätetilaa Helsingin Arabianrannassa. Pilotti päättyi maaliskuun lopussa. Asukaskyselyn mukaan selkeys, siisteys ja hyvä valaistus paransivat jätetilän käytettävyyttä. Lisäksi sekajätteen määrä väheni.

Vuoden 2015 Virkeä-sponsoriurheilijoiksi valittiin yhteensä seitsemän urheilijaa: Lassi Etelätalo (yleisurheilu), Henry Manni (pyörätuolikelaus), Nooralotta Neziri (yleisurheilu), Venla

Paunonen (yleisurheilu), Tommi Pulli (pikaluistelu), Mimosa Jallow (uinti) ja Jenni Saarinen (taitoluistelu).

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Talouskasvu jatkuu hitaana heijastuen asunto- ja rahoitusmarkkinoihin.

Pitkään jatkunut omistusasuntojen hintojen nousu on pysähtynyt koko maan tasolla. Asuntomarkkinat ovat jakautuneet pääkaupunkiseutuun ja muuhun maahan. Alkuvuonna 2015 hintojen nousu kohdistui edelliseen vuosineljännekseen verrattuna lähinnä pääkaupunkiseudulle. Asuntojen hintojen laskulla saattaa olla vaikutuksia kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

Rahoitusriskien osalta tilanne ei ole olennaisesti muuttunut vuoden 2014 tilinpäätöksessä kuvatusta. Rahamarkkinoiden epävarmuudesta aiheutuvat rahoitusriskit liittyvät lähinnä korkomarginaalien ja markkinakorkojen nousuun ja rahoituksen saatavuuteen, joiden voimakkaat muutokset voivat hidastaa uudistuotanto- ja korjausinvestointien käynnistämistä. Korkotason muutoksiin varaudutaan pitämällä markkinaehtoisten lainojen kiinteäkorkoinen osuus lähellä 80 prosenttia konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti.

Tarkempi kuvaus riskeistä ja epävarmuustekijöistä löytyy tilinpäätöksestä ja vvo.fi-sivustolta.

Etusivu » Taulukot » Konsernin tuloslaskelma, IFRS

Konsernin tuloslaskelma, IFRS

M€	Liite	1-3/2015	1-3/2014	2014
Liikevaihto		90,9	88,1	356,5
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-27,0	-27,2	-97,1
Korjaukset		-8,5	-8,9	-49,5
Nettovuokratuotto		55,4	51,9	210,0
Hallinnon kulut		-9,9	-8,9	-38,7
Liiketoiminnan muut tuotot		0,5	1,2	2,9
Liiketoiminnan muut kulut		0,0	-0,1	-0,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		0,9	-1,4	-4,6
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,0	0,0	-0,2
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	3	26,0	4,0	26,2
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-1,7
Liikevoitto / tappio		72,6	46,5	192,9
Rahoitustuotot		0,5	1,2	2,7
Rahoituskulut		-12,7	-12,5	-50,0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-12,3	-11,3	-47,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,0	0,5	0,9
Voitto ennen veroja		60,4	35,7	146,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-4,3	-3,7	-23,5
Laskennallisten verojen muutos yhteensä		-8,0	-3,2	-12,2
Tuloverot yhteensä		-12,2	-7,0	-35,7
Tilikauden voitto		48,1	28,7	110,8
Tilikauden voiton jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		48,1	28,7	110,7

Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	-0,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, €	6,50	3,88	14,95
Laimennettu, €	6,50	3,88	14,95
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	7,4	7,4	7,4
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA			
M€	1-3/2015	1-3/2014	2014
Tilikauden voitto	48,1	28,7	110,8
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaukset	-2,7	-4,9	-19,5
Myytavissä olevat rahoitusvarat	1,2	-0,1	0,6
Laskennalliset verot	0,3	1,0	3,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä	47,0	24,7	95,7
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	47,0	24,7	95,6
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	-0,1

Etusivu » Taulukot » Konsernitase, IFRS

Konsernitase, IFRS

M€	Liite	31.3.2015	31.03.2014	31.12.2014
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		1,3	1,6	1,4
Sijoituskiinteistöt	3	3 782,1	3 539,4	3 708,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	31,6	32,2	31,7
Osuudet osakkuusyrityksistä		3,5	3,7	3,5
Rahoitusvarat	7	0,5	0,6	0,6
Laskennalliset verosaamiset		12,7	8,8	11,8
Pitkäaikaiset saamiset		2,7	3,7	2,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä		3 834,5	3 590,0	3 760,6
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus		2,6	4,8	3,0
Tulokseen perustuvat verosaamiset		2,2	0,9	1,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset		16,5	17,9	9,6
Rahoitusvarat	7	67,1	66,4	68,3
Rahavarat		108,5	167,0	114,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä		196,9	257,0	196,7
VARAT YHTEENSÄ		4 031,3	3 847,0	3 957,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8	35,8

Vararahasto		0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon rahasto		-36,2	-23,9	-35,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		17,9	17,9	17,9
Kertyneet voittovarot		1 528,2	1 420,3	1 502,3
Emoyhtiön omistajien osuus		1 603,7	1 508,1	1 579,0
Määräysvallattomien osuus		0,5	0,5	0,5
Oma pääoma yhteensä		1 604,2	1 508,5	1 579,5
VELAT				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	5, 7	1 662,5	1 700,3	1 689,3
Laskennallinen verovelka		414,4	396,4	405,9
Johdannaisvelat	6, 7	58,0	35,0	53,7
Varaukset		1,5	1,2	1,5
Muut pitkäaikaiset velat		7,5	8,2	7,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 143,8	2 141,1	2 157,7
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	5, 7	193,6	125,9	160,8
Johdannaisvelat	6, 7	1,1	1,5	1,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		13,9	7,9	12,3
Ostovelat ja muut velat		74,6	62,1	45,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä		283,3	197,4	220,0
Velat yhteensä		2 427,1	2 338,4	2 377,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT		4 031,3	3 847,0	3 957,2

Etusivu » Taulukot » Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

M€	1-3/2015	1-3/2014	2014
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	48,1	28,7	110,8
Oikaisut	-2,3	15,8	61,7
Käyttöpääoman muutokset	0,1	0,8	2,1
Maksetut korot	-12,2	-12,7	-45,2
Saadut korot	0,2	0,3	1,0
Muut rahoituserät	-0,2	-0,1	-0,2
Maksetut verot	-3,4	-2,5	-18,4
Liiketoiminnan nettorahavirta	30,4	30,3	111,7
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-48,3	-32,3	-200,3
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,1	-0,3
Sijoituskiinteistöjen myynnit	3,2	2,7	26,4
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit			0,0
Osakkuusyritysosuuksien myynnit			0,6
Rahoitusvarojen hankinnat	-1,0	-8,4	-13,2
Rahoitusvarojen luovutustulot	3,7	7,3	11,7
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	0,0	0,1
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,2	0,6	1,1
Investointien nettorahavirta	-42,3	-30,1	-173,8
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	47,8	57,8	124,2

Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-46,6	-11,5	-60,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	54,8	42,2	197,4
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-49,9	-51,9	-198,1
Maksetut osingot			-16,3
Rahoituksen nettorahavirta	6,1	36,7	46,3
Rahavarojen muutos	-5,8	36,9	-15,8
Rahavarat kauden alussa	114,4	130,2	130,2
Rahavarat kauden lopussa	108,5	167,0	114,4

Etusivu » Taulukot » Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pää- oman rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Emo- yhtiön omista- jien osuus yhteensä	Määräys- vallaton osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2014	58,0	35,8	-19,9	0,0	17,9	1 407,9	1 499,7	0,4	1 500,1
Oikaisut omaan pääomaan									0,0
Oikaistu oma pääoma 1.1.2014	58,0	35,8	-19,9	0,0	17,9	1 407,9	1 499,7	0,4	1 500,1
Laaja tulos									0,0
Rahavirran suojaus			-3,9				-3,9		-3,9
Myytavissä olevat rahavarat			-0,1				-0,1		-0,1
Tilikauden tulos						28,7	28,7	0,0	28,7
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	0,0	-4,0	0,0	0,0	28,7	24,7	0,0	24,7
Liiketoimet omistajien kanssa									0,0
Osingonjako						-16,3	-16,3		-16,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-16,3	-16,3	0,0	-16,3
Muut oikaisut									0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	0,0	-4,0	0,0	0,0	12,4	8,4	0,0	8,4
Oma pääoma 31.3.2014	58,0	35,8	-23,9	0,0	17,9	1 420,3	1 508,1	0,5	1 508,5

Käyvän Sijoitetun vapaan oman pää- Kerty- neet Emo- yhtiön omista- jien Määräys- Oma

M€	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	arvon rahasto	Vara- rahasto	oman rahasto	voitto- varat	osuus yhteensä	vallaton osuus	pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2015	58,0	35,8	-35,0	0,0	17,9	1 502,3	1 579,0	0,5	1 579,5
Oikaisut omaan pääomaan									0,0
Oikaistu oma pääoma 1.1.2015	58,0	35,8	-35,0	0,0	17,9	1 502,3	1 579,0	0,5	1 579,5
Laaja tulos									0,0
Rahavirran suojaus			-2,1				-2,1		-2,1
Myytavissä olevat rahavarat			1,0				1,0		1,0
Tilikauden tulos						48,1	48,1	0,0	48,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	0,0	-1,2	0,0	0,0	48,1	47,0	0,0	47,0
Liiketoimet omistajien kanssa									0,0
Osingonjako						-22,2	-22,2		-22,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,2	-22,2	0,0	-22,2
Muut oikaisut									0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	0,0	-1,2	0,0	0,0	25,9	24,8	0,0	24,8
Oma pääoma 31.3.2015	58,0	35,8	-36,2	0,0	17,9	1 528,2	1 603,7	0,5	1 604,2

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin

Siirtyminen IFRS-standardeihin

VVO-konserni on siirtynyt 1.1.2015 lähtien laatimaan konsernitilinpäätöksensä, mukaan lukien osavuositilinpäätöksensä, kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Konsernitilinpäätökset laadittiin 31.12.2014 saakka suomalaisen tilinpäätössääntelyn mukaisesti (Finnish Accounting Standards, FAS). Konsernin IFRS-standardeihin siirtymispäivä oli 1.1.2014, ja siirtymässä sovellettiin IFRS 1 -standardia (*Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto*).

Tässä osavuosikatsauksessa on esitetty raportointikautena ensimmäinen vuosineljännes 1.1.2015 – 31.3.2015 ja sen vertailutietoina IFRS-standardien mukaiset luvut kaudelta 1.1.2014 – 31.3.2014.

Siirtyminen suomalaisesta tilinpäätössääntelystä (FAS) IFRS-standardeihin on vaikuttanut VVO-konsernin esittämään taloudelliseen asemaan, tulokseen ja rahavirtoihin. Merkittävimmät muutokset liittyvät seuraaviin:

- Sijoituskiinteistöjen arvostaminen
- Tuloverojen kirjaaminen
- Rahoitusinstrumenttien arvostaminen
- Konsernitilinpäätöksen yhdistelytapojen muutokset

Jäljempänä on esitetty lisätietoja IFRS-siirtymän vaikutuksista VVO-konsernin tulokseen, taseeseen ja tärkeimpiin tunnuslukuihin. Esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia.

Täsmäytyslaskelmat sekä selostus IFRS-standardeihin siirtymisen vaikutuksista

Jäljempänä on kuvattu, miten VVO-konsernin siirtyminen FAS-normistosta IFRS-standardeihin on vaikuttanut VVO-konsernin taseeseen ja tulokseen. Alla on esitetty seuraavat täsmäytyslaskelmat:

- aiemman tilinpäätösnormiston (FAS) mukaisen oman pääoman ja IFRS-standardien mukaisen oman pääoman välillä 1.1.2014 (avaava IFRS-tase) sekä 31.12.2014
- tilikauden 2014 laajan tuloksen täsmäytys FAS-sääntelyn mukaisen tuloksen ja IFRS-standardien mukaisen laajan tuloksen välillä.

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Tase 1.1.2014

Tase 1.1.2014

M€	FAS 1.1.2014	Uudelleen luokittelut	Suhteellinen yhdistely	Sijoitus- kiinteistöt ja tuloutus	Rahoitus- instrumentit	Työsuhde- etuudet	Muut oikaisut	IFRS 1.1.2014
VARAT								
Pitkäaikaiset varat								
Aineettomat hyödykkeet	9,9	-8,2	0,0					1,7
Aineelliset hyödykkeet	2 182,5	-2 172,9	-9,7					0,0
Sijoituskiinteistöt		2 200,2	0,7	1 311,6			-2,1	3 510,3
Aineelliset käyttöomaisuus- hyödykkeet		32,3	0,0					32,3
Sijoitukset	23,3	-23,3						0,0
Osuudet osakkuusyrityksistä		3,2	0,0					3,2
Rahoitusvarat		0,6	0,0					0,6
Pitkäaikaiset saamiset	3,0	-0,5	1,7		-0,5			3,8
Laskennalliset verosaamiset		0,7	0,0	0,1	5,7	0,3	0,6	7,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä	2 218,7	32,1	-7,3	1 311,7	5,3	0,3	-1,5	3 559,4
Lyhytaikaiset varat								
Vaihto-omaisuus	42,6	-37,3	0,0					5,3
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	0,1							0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	12,7	0,0	0,0		-0,1		0,7	13,2
Rahoitusarvopaperit	64,0		0,0		1,8			65,8
Rahavarat	130,4	-0,1	-0,2					130,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä	249,8	-37,3	-0,3	0,0	1,7	0,0	0,7	214,6

VARAT YHTEENSÄ	2 468,5	-5,2	-7,5	1 311,7	7,0	0,3	-0,9	3 774,0
-----------------------	----------------	-------------	-------------	----------------	------------	------------	-------------	----------------

OMA PÄÄOMA JA VELAT**Emoyhtiön omistajille
kuuluva oma pääoma**

Osakepääoma	58,0		0,0					58,0
Ylikurssirahasto	35,8							35,8
Arvonkorotusrahasto	1,7		0,0				-1,7	0,0
Käyvän arvon rahasto			0,0		-19,9			-19,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17,9							17,9
Muut rahastot	0,0							0,0
Kertyneet voittovarot	384,6	1,5	4,2	1 019,9	-1,6	-1,2	0,6	1 407,9
Yhteensä	497,9	1,5	4,2	1 019,9	-21,5	-1,2	-1,1	1 499,6

Määräysvallattomien omistajien osuus	11,2	-0,5	-10,3					0,4
---	------	------	-------	--	--	--	--	-----

Oma pääoma yhteensä	509,2	0,9	-6,1	1 019,9	-21,5	-1,2	-1,1	1 500,1
----------------------------	--------------	------------	-------------	----------------	--------------	-------------	-------------	----------------

VELAT**Pitkäaikaiset velat**

Lainat	1 680,4	-21,4	-1,2		-0,6			1 657,2
Laskennalliset verovelat	100,5	0,7	-0,1	291,8	0,4		-0,4	392,8
Johdannaisvelat		1,6	0,0		27,6			29,1
Varaukset	1,3							1,3
Muut pitkäaikaiset velat	8,7	-1,5	0,0				0,8	8,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 791,0	-20,7	-1,3	291,8	27,4	0,0	0,4	2 088,5

Lyhytaikaiset velat

Lainat	114,7	18,0	-0,1					132,6
Johdannaisvelat			0,0		1,2			1,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	5,5	0,4	0,0					5,9

Ostovelat ja muut velat	48,2	-3,7	0,0			1,5	-0,1	45,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä	168,4	14,6	-0,1	0,0	1,2	1,5	-0,1	185,4
VELAT YHTEENSÄ	1 959,4	-6,1	-1,4	291,8	28,5	1,5	0,2	2 273,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT	2 468,5	-5,2	-7,5	1 311,7	7,0	0,3	-0,9	3 774,0

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Tase 31.12.2014

Tase 31.12.2014

M€	FAS 31.12.2014	Uudelleen luokittelut	Suhteellinen yhdistely	Sijoitus- kiinteistöt	Rahoitus- instrumentit	Työsuhde- etuudet	Muut oikaisut	IFRS 31.12.2014
VARAT								
Pitkäaikaiset varat								
Aineettomat hyödykkeet	9,0	-7,6						1,4
Aineelliset hyödykkeet	2 356,2	-2 346,7	-9,5					0,0
Sijoituskiinteistöt		2 345,2	0,5	1 365,2			-2,1	3 708,8
Aineelliset käyttöomaisuus- hyödykkeet		31,7						31,7
Sijoitukset	26,6	-26,6						0,0
Osuudet osakkuusyrityksistä		3,5						3,5
Rahoitusvarat		0,6						0,6
Pitkäaikaiset saamiset	1,5		1,7		-0,4			2,8
Laskennalliset verosaamiset		1,3	0,1	0,1	9,9	0,3	0,1	11,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä	2 393,3	1,3	-7,2	1 365,3	9,5	0,3	-2,0	3 760,6
Lyhytaikaiset varat								
Vaihto-omaisuus	3,0							3,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,4							1,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	9,6		0,2		-0,1			9,6

Rahoitusvarat	65,9				2,4			68,3
Rahavarat	114,7		-0,3					114,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä	194,5	0,0	-0,1	0,0	2,3	0,0	0,0	196,7
VARAT YHTEENSÄ	2 587,8	1,3	-7,3	1 365,3	11,8	0,3	-2,0	3 957,2

OMA PÄÄOMA JA VELAT

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

Osakepääoma	58,0							58,0
Ylikurssirahasto	35,8							35,8
Arvonkorotusrahasto	1,7						-1,7	0,0
Käyvän arvon rahasto					-35,0			-35,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17,9							17,9
Muut rahastot	0,0							0,0
Kertyneet voittovarot	439,2	0,0	4,0	1 062,9	-2,6	-1,4	0,1	1 502,3
Yhteensä	552,6	0,0	4,0	1 062,9	-37,6	-1,4	-1,6	1 579,0
Määräysvallattomien omistajien osuus	10,6	0,0	-10,1					0,5
Oma pääoma yhteensä	563,2	0,0	-6,2	1 062,9	-37,6	-1,4	-1,6	1 579,5

VELAT

Pitkäaikaiset velat

Lainat	1 695,2	-4,3	-1,1		-0,5			1 689,3
Laskennalliset verovelat	102,2	1,3	-0,1	302,4	0,5		-0,4	405,9
Johdannaisvelat		5,3			48,4			53,7
Varaukset	1,5							1,5
Muut pitkäaikaiset velat	7,4							7,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 806,4	2,3	-1,2	302,4	48,3	0,0	-0,4	2 157,7

Lyhytaikaiset velat

Lainat	156,7	4,3	-0,2					160,8
Johdannaisvelat					1,1			1,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	12,3							12,3
Ostovelat ja muut velat	49,2	-5,3	0,2			1,7		45,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä	218,2	-1,0	0,0	0,0	1,1	1,7	0,0	220,0
VELAT YHTEENSÄ	2 024,6	1,3	-1,2	302,4	49,4	1,7	-0,4	2 377,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT	2 587,8	1,3	-7,3	1 365,3	11,8	0,3	-2,0	3 957,2

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Tuloslaskelma tilikaudelta 2014

Tuloslaskelma tilikaudelta 2014

KONSERNITULOSLASKELMA

M€	FAS 1- 12/2014	Uudelleen luokittelut	Suhteel- linen yhdistely	Sijoitus- kiinteistöt ja tuloutus	Rahoitus- instru- mentit	Työsuhte- etuudet	Muut oikaisut	IFRS 1- 12/2014
Liikevaihto	367,9	-11,2	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	356,5
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-96,7	-0,3					-97,1
Korjauskulut		-49,6	0,1					-49,5
Nettovuokratuotto			-0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	210,0
Materiaalit ja palvelut	-8,7	8,7						
Hallinnon kulut	-21,1	-17,3	0,0			-0,3		-38,7
Liiketoiminnan muut tuotot	14,4	0,0	0,0	-11,5				2,9
Liiketoiminnan muut kulut	-164,5	163,6	0,0	0,0				-0,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot				-4,6				-4,6
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		2,6		-2,8				-0,2
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos				26,2				26,2
Poistot ja arvon- alentumiset	-52,3			50,6				-1,7
Osuus osakkuus- yritysten tuloksista	0,9	-0,9						
Liikevoitto/-tappio	136,7		-0,4	57,8	0,0	-0,3	0,0	192,9
Rahoitustuotot	2,3		0,1		0,2			2,7
Rahoituskulut	-48,7		0,1		-1,4			-50,0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-46,3		0,2	0,0	-1,2	0,0	0,0	-47,3
Osuus osakkuus- yritysten tuloksista		0,9	-0,1					0,9

Voitto ennen veroja	90,3		-0,3	57,8	-1,2	-0,3	0,0	146,5
Tilikauden verotet- tavaan tuloon perustuva vero	-23,8			0,4				-23,5
Laskennallisten verojen muutos yhteensä	4,6			-16,3	0,1	0,0	-0,6	-12,2
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta	-0,1	0,1						
Tilikauden tulos	71,0		-0,3	41,9	-1,1	-0,2	-0,6	110,8

Tilikauden tuloksen jakautuminen

Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos								110,7
Määräysvallattomien osuus tilikauden tuloksesta		-0,1	0,0					-0,1

Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos

Laimentamaton, €								6,50
Laimennettu, €								6,50
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl								7,4

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

M€

Tilikauden tulos	71,0	0,0	-0,3	41,9	-1,1	-0,2	-0,6	110,8
Muut laajan tuloksen erät								
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi								
Rahavirran suojaukset					-19,5			-19,5
Myytavissä olevat rahoitusvarat					0,6			0,6
Laskennalliset verot					3,8			3,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä	71,0	0,0	-0,3	41,9	-16,2	-0,2	-0,6	95,7

Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen

Emoyhtiön omistajille kuuluva laaja tulos yhteensä	71,0	-0,3	41,9	-16,2	-0,2	-0,6	95,6
Määräysvallattomien osuus tilikauden tuloksesta		-0,1					-0,1

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Selostus IFRS-standardeihin siirtymisen vaikutuksista

Selostus IFRS-standardeihin siirtymisen vaikutuksista

Tässä yhteydessä on kuvattu ne laatimisperiaatteet, joilla on ollut keskeisin vaikutus VVO-konsernin tuloslaskelmaan ja taseeseen IFRS-standardien käyttöönotossa.

Konserni sovelsi IFRS-siirtymässä IFRS 1 -standardia (*Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto*). VVO-konserni on päättänyt soveltaa seuraavaa IFRS 1:n sallimaa helpotusta muiden standardien vaatimuksista:

Liiketoimintojen hankinnat: Konserni ei sovelle IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* -standardia takautuvasti ennen IFRS-standardeihin siirtymispäivää tehtyihin liiketoimintojen yhdistämiin, vaan säilyttää varojen ja velkojen luokittelu- ja kirjausperiaatteet sellaisina kuin ne ovat olleet suomalaisten lakien ja säännösten mukaan laaditussa konsernitilinpäätöksessä. VVO-konsernin saamat korkotukilainat on käsitelty IAS 20:n *Julkisten avustusten kirjanpidollinen käsittely ja julkisesta tuesta tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* tarkoittamina julkiselta vallalta saatuina lainoina. Kyseiset lainat on saatu julkista valtaa edustavalta organisaatiolta ja ne ovat avustuksen luonteisia. IFRS-siirtymässä VVO on soveltanut IFRS 1:n helpotusta, jonka nojalla kyseisten lainojen kirjanpitoarvoja ei ole oikaistu avaavaan IFRS-taseeseen. Siirtymän jälkeen lainat käsitellään kirjanpidossa IAS 39:n mukaisesti.

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Yhdistelyperiaatteet (yhteisjärjestelyt)

Yhdistelyperiaatteet (yhteisjärjestelyt)

VVO-konsernin alle 100 %:sti omistamien asunto-osakeyhtiöiden sekä keskinäisten kiinteistöyhtiöiden yhdistelyperiaatteita on muutettu siten, että 1.1.2014 lähtien nämä sijoitukset käsitellään kirjanpidossa IFRS 11:n Yhteisjärjestelyt tarkoittamina yhteisinä toimintoina. Yhteisessä toiminnossa VVO-konsernilla on järjestelyyn liittyviä varoja koskevia oikeuksia ja velkoja koskevia velvoitteita. Konsernin omistamat osakkeet oikeuttavat kyseisissä yhtiöissä määrätyn huonetilan hallintaan.

IFRS-tilinpäätöksessä osuudet asunto-osakeyhtiöissä sekä keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä yhdistellään suhteellisella yhdistelytavalla omistusosuuden mukaisesti. Tällöin VVO-konsernin omistusosuutta vastaavat osuudet näiden yhtiöiden varoista, veloista, tuotoista ja kuluista yhdistetään rivi riviltä VVO-konsernin tilinpäätöksen vastaaviin eriin, mukaan lukien konsernin mahdolliset osuudet yhteisistä varoista, veloista, tuotoista ja kuluista.

FAS-taseen omaisuus- ja velkaeriin on tehty yhdistelytavan muutoksen seurauksena oikaisut, jotka ilmenevät edellä esitetyssä tasesillassa. Oikaisut johtuvat siitä, että edellä mainittuja kohteita ei yhdistellä enää täysimääräisesti (100 %) eikä konsernitilinpäätökseen kirjata määräysvallattomien omistajien osuutta. Yhdistelytapaa koskevien oikaisujen vastaerä on määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta.

Muutosten vaikutus avaavaan IFRS-taseeseen oli -7,5 miljoonaa euroa ja -7,3 miljoonaa euroa tilikauden 2014 päättävään taseeseen.

Yhdistelytavan muutosten vaikutukset tulokseen ei ollut merkittävä. Vaikutukset tuloslaskelman 2014 eriin on esitetty tuloslaskelman täsmäytyslaskelmassa.

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet

FAS-taseen Aineettomat hyödykkeet -erästä on luokiteltu uudelleen Sijoituskiinteistöt-erään sijoituskiinteistön ehdot täyttävät väestönsuoja- ja autopaikkaoikeudet, pysäköinti- ja paikoitusalueet sekä autopaikoitusosakkeet määrältään avaavassa IFRS-taseessa yhteensä 8,2 miljoonaa euroa ja 7,6 miljoonaa euroa 31.12.2014.

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet

FAS-taseen Aineelliset hyödykkeet -erästä on Sijoituskiinteistöt-erään luokiteltu uudelleen sijoituskiinteistön ehdot täyttävät maa-alueet, liittymismaksut, asuin- ja liiketilakiinteistöt, koneet ja kalusteet, keskeneräiset hankinnat sekä muut pitkävaikutteiset menot. Tämä oikaisu oli 2 142,0 miljoonaa euroa 1.1.2014 taseeseen ja 2 316,4 miljoonaa euroa 31.12.2014.

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt (tase ja käypien arvojen muutokset)

Konserni on päättänyt soveltaa sijoituskiinteistöjensä arvostamiseen IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tämä lisäsi VVO-konsernin kiinteistövarallisuuden tasearvoa 1 326,3 miljoonaa euroa 1.1.2014 ja tästä johtunut laskennallisen verovelan (20 %) lisäys oli 288,3 miljoonaa euroa. Tilikaudella 2014 syntynyt sijoituskiinteistöjen arvonmuutos, 26,2 miljoonaa euroa, on kirjattu tuloslaskelmaan.

Ennen IFRS-siirtymää VVO-konserni arvosti kiinteistö- ja huoneistokantansa poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn hankintamenuun. IFRS-siirtymässä aiemmin käyttöomaisuuteen aktivoidut kohdennettujen reservien ja aktiivoiden laskennalliset verot purettiin.

IFRS-siirtymässä konsernin omistama kiinteistö- ja huoneistokanta on käyty läpi ja soveltuvin osin luokiteltu uudelleen. Lähes kaikki kohteet ovat sijoituskiinteistön määritelmän täyttäviä omaisuuseriä. Sijoituskiinteistö on kiinteistö, eli maa-alue, rakennus tai rakennuksen osa, jota konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai näitä molempia.

Käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti 1.1.2014 lähtien ja esitetään nettomääräisesti omalla rivillään tuloslaskelmassa. Käyvän arvon mallia sovellettaessa sijoituskiinteistöistä ei enää kirjata poistoja. Kiinteistöjen käypien arvojen muutokset voivat jatkossa aiheuttaa VVO-konsernin tulokseen vaihtelua.

Konsernin omistamien vuokrattavien asuntojen ja liiketilojen käypä arvo on määritetty neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon VVO-konsernin omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilojen arvonmäärityksestä.

VVO-konserni esitti sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon tilikauden 2013 ja 2014 toimintakertomuksessa lisätietona. Asuin- ja liikekiinteistöjen käyvän arvon määrittämisperiaatteita on tarkennettu siirtymän yhteydessä IFRS-standardien vaatimusten mukaisesti. Vaikutukset eivät olleet merkittäviä.

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Osakkuusyrittösakkeet

Osakkuusyrittösakkeet

FAS-taseen erä Osakkuusyrittösakkeet sisälsi sijoituksia asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin, jotka yhdisteltiin konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä. 1.1.2014 lähtien VVO-konsernin sijoitukset asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin, joissa konsernin omistusosuus on 20–50 prosenttia, käsitellään kirjanpidossa yhteisinä toimintoina ja yhdistellään suhteellisella yhdistelytavalla omistusosuuden mukaisesti konsernin tilinpäätöksen vastaaviin eriin. Oikaisu Sijoitukset-erästä Sijoituskiinteistöt-erään avaavassa IFRS-taseessa ja 31.12.2014 oli -7,7 miljoonaa euroa miljoonaa euroa. Oikaisun vaikutus vuoden 2014 FAS tulolaskelmariviin Osuus osakkuusyrittösten voitosta ja tappiosta ei ollut merkittävä.

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Muut sijoitukset

Muut sijoitukset

VVO-konsernin sijoitukset yhtiöihin, joissa konsernin omistusosuus on alle 20 prosenttia, sisältyivät aiemmin tase-erään Sijoitukset. Ne on luokiteltu uudelleen myytävissä oleviksi rahoitusvaroiksi (IFRS-taseen erä Myytävissä olevat rahoitusvarat pitkäaikaisissa varoissa). Tase-erien välinen siirto oli 0,6 miljoonaa euroa 1.1.2014 ja 31.12.2014. Nämä sijoitukset on arvostettu perustuen niiden kirjanpitoarvoon 31.12.2013 suomalaisen tilinpäätössääntelyn mukaisesti.

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Johdannaiset

Johdannaiset

VVO-konsernin johdannaisinstrumentit koostuvat korkojohdannaisista sekä sähköjohdannaisista. Korkojohdannaisilla konserni suojautuu pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvalta korkoriskiltä ja tästä johtuvalta tuloksen vaihtelulta. Sähköjohdannaisilla rajoitetaan sähkön hinnan muutoksista syntyvää VVO-konsernin tuloksen vaihtelua.

Kaikki johdannaissopimukset, joihin ei sovelleta IAS 39:n tarkoittamaa suojauslaskentaa, sisältyvät käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin ja -velkoihin. IFRS-sääntely edellyttää johdannaisinstrumenttien merkitsemistä kirjanpitoon alun perin käypään arvoon ja niiden arvostamista myöhemmin kunkin raportointikauden päättymispäivän käypään arvoon. Aikaisemmin VVO-konserni ei arvostanut johdannaisia käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen, poikkeuksena oli korkoswaptiot.

Käypään arvoon arvostamisesta syntyvät voitot ja tappiot käsitellään kirjanpidossa johdannaissopimuksen käyttötarkoituksen määräämällä tavalla. Niiden johdannaissopimusten, joihin sovelletaan suojauslaskentaa, ja jotka ovat tehokkaita suojausinstrumentteja, arvonmuutosten tulosvaikutukset esitetään yhteneväisesti suojatun erän kanssa. VVO-konserni on päättänyt soveltaa pääosaan korkojohdannaisista IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa (rahavirtojen suojaus). Suojaavien korkojohdannaisten käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään oman pääoman käyvän arvon rahastossa, verojen osuudella vähennettynä. Käypien arvojen muutokset niistä johdannaissopimuksista, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. VVO-konserni ei sovelta suojauslaskentaa sähkönsuojaussopimukseen eikä tiettyihin korkojohdannaisiin.

Suojausinstrumenttien kirjanpitokäytännön muutoksista johtuvat taseoikaisut olivat seuraavat:

M€	1.1.2014	31.12.2014
Korkojohdannaiset, suojauslaskennassa (FAS)	0,0	0,0
Käyvän arvon rahasto	-20,8	-36,4
Laskennalliset verosaamiset	-5,2	-9,1
Käypä arvo (IFRS)	-26,0	-45,5
Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa (FAS)	-1,6	-5,3

Kertyneet voittovarot	-1,3	-2,4
Laskennalliset verosaamiset	-0,3	-0,6
Käypä arvo (IFRS)	-3,2	-8,3
Sähköjohdannaiset (FAS)	0,0	0,0
Kertyneet voittovarot	-0,9	-0,8
Laskennalliset verosaamiset	-0,2	-0,2
Käypä arvo (IFRS)	-1,2	-0,9

Sähköjohdannaiset on esitetty aiemmin liitetiedoissa.

Suojaavien korkojohdannaisten tilikaudella 2014 syntynyt arvomuutos, -19,5 miljoonaa euroa, on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin. Suojauslaskennan ulkopuolelle jäävien instrumenttien arvomuutokset vuonna 2014 korkojohdannaisissa olivat -1,4 miljoonaa euroa sekä +0,2 miljoonaa euroa sähköjohdannaisissa, joita ei aiemmin ole kirjattu tulosvaikutteisesti.

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Rahoitusvarat

Rahoitusvarat

Aiemmin VVO-konserni arvosti rahoitusvarat alkuperäiseen hankintamenuon tai sitä alempan markkinahintaan. Rahoitusvarat on luokiteltu uudelleen 1.1.2014 seuraaviin rahoitusvarojen ryhmiin:

- Myytävissä olevat rahoitusvarat: Nämä sisältävät sijoitukset instrumentteihin, joiden käypä arvo on luotettavasti määritettävissä kuten rahastosijoitukset sekä sijoitukset muihin noteeraamattomiin osakkeisiin. Käypään arvoon arvostettavat sijoitukset arvostetaan 1.1.2014 lähtien raportointikauden päättymispäivän käypään arvoon. Käypien arvojen muutokset kirjataan pääsääntöisesti muihin laajan tuloksen eriin, verojen osuudella vähennettynä, ja esitetään oman pääoman käyvän arvon rahastossa.

Käypään arvoon arvostettavien sijoitusten arvo avaavassa IFRS-taseessa 1.1.2014 oli 50,3 miljoonaa euroa ja 55,5 miljoonaa euroa 31.12.2014.

Käypien arvojen muutosten vaikutus vuoden 2014 tuloslaskelmassa oli 2,4 miljoonaa euroa sisältäen aiemmin tulosvaikutteisesti kirjatun arvonalentumistappion oikaisun 0,7 miljoonaa euroa.

Noteeraamattomat osakkeet arvostetaan edelleen alkuperäiseen hankintamenuon arvonalentumistappioilla vähennettynä, sillä näiden sijoitusten käypä arvo ei ole määritettävissä luotettavasti.

- Lainat ja muut saamiset: Tähän ryhmään on luokiteltu esimerkiksi määräaikaistalletukset. Lainat ja muut saamiset arvostetaan alun perin käypään arvoon ja tämän jälkeen jaksotettuun hankintamenuon efektiivisen koron menetelmällä. Tähän ryhmään luokiteltujen rahoitusvarojen kirjanpitoarvo ei muuttunut avaavassa IFRS-taseessa.
- Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset: Eräpäivään asti pidettävät arvopaperit arvostetaan jaksotettuun hankintamenuon.

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Laskennalliset verot

Laskennalliset verot

Laskennallisten verojen oikaisut koostuvat seuraavista eristä:

M€	1.1.2014	31.12.2014
Laskennalliset verosaamiset (FAS)	3,9	5,6
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	-2,7	-3,6
Verotuksessa vahvistetut tappiot	0,6	0,0
Käypään arvoon arvostaminen		
Korkojohdannaiset	5,5	9,7
Rahoitusvarat	-0,1	-0,1
Sähköjohdannaiset	0,2	0,2
Laskennalliset verosaamiset (IFRS)	7,4	11,8
Laskennalliset verovelat (FAS)	104,4	107,9
Asuintalovaraukset	-0,1	-0,1
Käypään arvoon arvostaminen		
Sijoituskiinteistöt	288,3	297,7
Rahoitusvarat	0,2	0,3
Laskennalliset verovelat (IFRS)	392,8	405,9
Laskennalliset verot yhteensä (FAS)	100,5	102,2
Muutokset yhteensä	284,9	291,8
Laskennalliset verot yhteensä (IFRS)	385,4	394,0

Vuoden 2014 tuloslaskelman laskennallisia veroja on oikaistu yhteensä -16,8 miljoonalla eurolla, josta -5,2 miljoonaa euroa johtuu sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.

Laskennalliset verot käsitellään kirjanpidossa IAS 12 Tuloverot -standardin mukaisesti. Laskennalliset verosaamiset ja -velat kirjataan pääsääntöisesti kaikista varojen sekä velkojen kirjanpitoarvojen ja

verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista velkamenetelmän mukaisesti.

Tuloveroja koskevat muutokset johtuvat käytännössä sijoituskiinteistöjen sekä rahoitusinstrumenttien käypään arvoon arvostamisesta, mikä on tuonut lisää laskennallisten verojen eriä. Euromääräisesti suurin erä (332 miljoonaa euroa) muodostuu VVO-konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen ja verotuksellisten arvojen (verotuksessa poistamattoman jäännösarvon) välisestä väliaikaisesta erosta. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistö arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti raportointikauden päättyessä. Samalla kirjataan myös laskennallinen vero tulosvaikutteisesti koko väliaikaisen eron perusteella. Veron laskenta perustuu oletukseen, jonka mukaan VVO-konserni luopuu sijoituskiinteistöstä pääsääntöisesti myymällä sen kiinteistömuodossa, eikä kyseisen yhtiön osakkeiden myynnin kautta. Konserni kirjasi jo ennen IFRS-siirtymää tuloverot pitkälti IFRS-standardien sääntelyä vastaavalla tavalla ja edellä mainittuja uusia eriä lukuun ottamatta laskennallisten verojen muutokset ovat olleet lähinnä tarkennuksia aiempaan kirjauskäytäntöön. Laskennalliset verot on määritetty 31.12.2014 voimassa ollutta verokantaa (ja verolakeja) käyttäen.

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Sijoituskiinteistöt (poistot)

Sijoituskiinteistöt (poistot)

FAS-tuloslaskelmaan tilikaudella 2014 kirjatut poistot, jotka kohdistuivat sijoituskiinteistöiksi luokiteltuihin eriin, on peruttu. Oikaisun vaikutus oli +50,6 miljoonaa euroa.

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Kertyneet voittovarot ja oma pääoma

Kertyneet voittovarot ja oma pääoma

Kertyneisiin voittovaroihin kirjatut IFRS-oikaisut muodostuvat seuraavista eristä:

M€	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Vara- rahasto	Arvon- korotus- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun	Kertyneet voittovarot	Määräys- vallaton osuus	Oma pääoma yhteensä
						vapaan oman pääoman rahasto			
Oma pääoma FAS									
1.1.2014	58,0	35,8	0,0	1,7		17,9	384,6	11,2	509,2
<u>Muutokset</u>									
Rakenne- ja yhdistely- tapamuutokset ja muut erät							6,2	-10,8	-4,6
Sijoituskiinteistöjen käypään arvon arvostus							1 061,1		1 061,1
Sijoituskiinteistöjen laskennalliset verot							-41,2		-41,2
Rahavirran suojaukset					-20,8		-1,3		-22,1
Myytavissä olevat rahavarat					0,9		0,7		1,6
Sähkönsuojaus							-0,9		-0,9
Työsuhde-etuudet							-1,2		-1,2
Muut erät				-1,7					-1,7
Oma pääoma IFRS									
1.1.2014	58,0	35,8	0,0	0,0	-19,9	17,9	1 407,9	0,4	1 500,1
M€	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Vara- rahasto	Arvon- korotus- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun	Kertyneet voittovarot	Määräys- vallaton osuus	Oma pääoma yhteensä
						vapaan oman pääoman rahasto			

Oma pääoma FAS									
31.3.2014	58,0	35,8	0,0	1,7	0,0	17,9	386,7	11,3	511,4
<u>Muutokset</u>									
Rakenne- ja yhdistely- tapamuutokset ja muut erät							7,6	-10,9	-3,3
Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostus							1 072,5		1 072,5
Sijoituskiinteistöjen laskennalliset verot							-43,1		-43,1
Rahavirran suojaukset					-24,5		-1,5		-26,0
Myytavissä olevat rahavarat					0,6		0,6		1,2
Sähkönsuojaus							-1,2		-1,2
Työsuhde-etuudet							-1,2		-1,2
Muut erät				-1,7					-1,7
Oma pääoma IFRS									
31.3.2014	58,0	35,8	0,0	0,0	-23,9	17,9	1 420,3	0,5	1 508,5

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Muut pitkäaikaiset velat

Muut pitkäaikaiset velat (muu pitkäaikainen työsuhde-etuus)

VVO-konsernin koko henkilöstöllä on palkkiojärjestely, jossa henkilöstöllä on oikeus etuuksiin tiettyjen palveluvuosien täytyessä. Tästä järjestelystä on kirjattu avaavaan IFRS-taseeseen noin 1,5 miljoonan euron velka IAS 19:n *Työsuhde-etuudet* mukaisesti.

Aiemmin etuudesta aiheutuva kulu kirjattiin, kun etuuden saaja käytti sen.

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Rahoitusvelat

Rahoitusvelat

IFRS-siirtymässä konsernin rahoitusvelat on luokiteltu joko käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin (johdannaisvelat) tai jaksotettuun hankintamenoarvostettaviin rahoitusvelkoihin (muut rahoitusvelat). Muut rahoitusvelat koostuvat lähinnä VVO:n eri velkakirjalainainstrumenteista ja ne arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoarvoon.

Konsernin rahoitusvelkojen kirjanpitoarvoja oikaistiin avaavassa IFRS-taseessa 1.1.2014 tulokseen jaksottamattomien lainapalkkioiden verran. Oikaisun vaikutus ei ollut merkittävä.

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Muut oikaisut

Muut oikaisut

IFRS-siirtymä ei aiheuttanut merkittäviä eroja rahavirtalaskelmaan. Siirtymän jälkeen yli kolme kuukautta pitkät talletukset käsitellään investointien rahavirrassa rahavarojen sijaan.

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Vaikutukset keskeisiin tunnuslukuihin

Vaikutukset keskeisiin tunnuslukuihin

VVO-konserni	FAS 1-12/2014	IFRS 1-12/2014
Liikevaihto, M€	367,9	356,5
Liikevoitto, M€	136,7	192,9
Tulos ennen veroja, M€	90,3	146,5
Osakekohtainen tulos, €	9,6	14,95
Osakekohtainen omapääoma, kirjanpitoarvo €	74,65	213,30
Osakekohtainen omapääoma, käypä arvo €	223,01	213,30
Maksuvalmius (current ratio)	0,9	0,9
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	13,3	7,2
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,9	5,9
Omavaraisuusaste, kirjanpitoarvo %	21,8	40,0
Omavaraisuusaste, käypä arvo %	42,0	40,0
Rahavarat, M€	122,0	114,4
Korollinen vieraspääoma, M€	1 851,9	1850,1

- Liikevaihto: IFRS-oikaisut vähensivät liikevaihtoa 11,3 miljoonaa euroa. Tämä johtui lähinnä siitä, että vaihto-omaisuuden myyntiä ei enää sisällytetä liikevaihtoon
- Liikevoitto: oikaisut kasvattivat liikevoittoa 56,2 miljoonaa euroa, mikä johtui sijoituskiinteistöjen uudelleenluokittelusta ja niiden arvostamisesta käypään arvoon
- Tulos ennen veroja kasvoi IFRS-oikaisujen jälkeen 56,1 miljoonaa euroa
- Osakekohtainen oma pääoma kirjanpitoarvoin kasvoi 138,65 euroa johtuen pääosin sijoituskiinteistöjen kirjaamisesta käypään arvoon
- Vertailukelpoinen Osakekohtainen oma pääoma käyvin arvoin laski noin 10 euroa johtuen lähinnä rahoitusinstrumenttien arvostamisesta käypään arvoon sekä tarkennuksista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelyssä

- IFRS-oikaisut heikensivät oman pääoman tuottoa 6,1 % omien pääomien vahvistuessa tulosta voimakkaammin arvostettaessa sijoituskiinteistöt käypään arvoon
- Rahavarat pienenevät 7,6 miljoonaa euroa, koska yli kolmen kuukauden talletuksia ei luokitella likvideihin rahavaroihin

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Muuta

Muuta

IFRS-siirtymä ei vaikuta konsernin segmenttijakoon. Siten VVO-konsernin taloudellinen kokonaisuus raportoidaan jatkossakin jaettuna kahteen segmenttiin, VVO Vapaa ja VVO Arava. Segmenttijaon perusteena on aravalainsäädännön mukainen voitonjakorajoite.

Etusivu » Taulukot » Liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin » Yhteenveto IFRS-standardien vaikutuksista tulokseen ja omaan pääomaan

Yhteenveto IFRS-standardien vaikutuksista tulokseen ja omaan pääomaan

Yhteenveto IFRS-standardien vaikutuksista tulokseen

M€		1-3/2014	1-12/2014
FAS tulos		18,4	71,0
IAS 40 Muutos sijoituskiinteistöjen arvostamisessa		13,2	57,8
IAS 12 Laskennalliset verosaamiset ja -velat		-1,2	-12,6
IAS 39 Muutos rahoitusinstrumentit		-5,6	-20,1
IAS 19 Työsuhde-etuudet		-0,1	-0,3
Muut oikaisut		0,0	-0,2
Yhteensä		6,3	24,7
IFRS laaja tulos		24,7	95,7

Yhteenveto IFRS-standardien vaikutuksista omaan pääomaan

M€	1.1.2014	31.3.2014	31.12.2014
FAS Oma pääoma ja vähemmistöosuus	509,2	511,4	563,2
IAS 40 Muutos sijoituskiinteistöjen arvostamisessa	1 274,9	1 288,7	1 328,7
IAS 12 Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-249,2	-250,5	-255,6
IAS 39 Muutos rahoitusinstrumentit	-26,9	-32,5	-47,0
IFRS 11 Yhteisjärjestelyt	-6,1	-6,2	-6,2
IAS 19 Työsuhde-etuudet	-1,5	-1,5	-1,7

Muut oikaisut	-0,2	-0,7	-2,0
Yhteensä	990,9	997,2	1 016,2
IFRS Oma pääoma	1 500,1	1 508,5	1 579,5

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Laatumisperiaatteet » Yleiset laatumisperiaatteet

Yleiset laatumisperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Osavuositarkastuksessa on noudatettu ensimmäistä kertaa IFRS-standardeja. IFRS-standardien mukaisesti konvertoidut aikaisempien kausien vertailutiedot ja niiden muutokset verrattuna FAS osavuositarkastukseen on esitetty aiemmin tässä osavuositarkastuksessa.

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää VVO-konsernin johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä tilikauden tuottojen ja kulujen määrään. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatumisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat osavuositarkastusajankohdan näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Alla on mainittu ne merkittävimmät osavuositarkastuksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättämispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin VVO-konsernin varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana:

- Kiinteistöjen luokittelu konsernin operatiivisessa toiminnassa sekä sijoituskiinteistöjen hankintojen luokittelu liiketoimintahankintoihin tai omaisuuserien hankintoihin
- Laskennallisten verojen kirjaamisperiaate
- Rahoitusinstrumenttien luokittelu
- Pitkäaikaisten tontinvuokrasopimusten luokittelu ryhmään Muut vuokrasopimukset
- IFRS-siirtymässä käytettyjen helpotusten soveltaminen
- Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen. 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 erityisesti markkinahinnoista ja tulevien vuokratuottojen määrästä. Konserni käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käypien arvojen määrittämiseksi. VVO-konserni pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

Tuloslaskelman ja taseen luvut ovat konsernilukuja. Tiedotteen luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Osavuositarkastus on tilintarkastamaton.

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Laatumisperiaatteet » Sijoituskiinteistöjen yleiset kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet

Sijoituskiinteistöjen yleiset kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet

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

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

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

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Laatimisperiaatteet » Käyvän arvon hierarkia

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 VVO-konsernin sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska havainnoitavissa olevia markkinatietoja ei ole ollut käytettävissä käypiä arvoja määritettäessä.

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Laatimisperiaatteet » Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

Mikäli vuokrauskäytössä olevan sijoituskiinteistön myynnin katsotaan olevan 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, kun:

- sijoituskiinteistö on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin
- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan, ja VVO-konserni 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 olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. VVO-konsernilla ei ollut myytävänä olevaksi luokiteltuja sijoituskiinteistöjä 31.3.2015, 31.3.2014 tai 31.12.2014.

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Laatumisperiaatteet » Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuudeksi on luokiteltu ne myytäväksi tarkoitetut kohteet, jotka eivät sijaintinsa, kiinteistötyyppinsä tai kokonsa vuoksi vastaa yhtiön tavoitteita. Kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt -tase-erästä Vaihto-omaisuuskiinteistöt -erään, kun kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu. Osoituksena 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 tulosvaikutteisesti vaihto-omaisuuden luovutusvoittoihin.

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

Etusivu » Osavuositiedot » Segmentti-informaatio

Segmentti-informaatio

M€	VVO Vapaa 1-3/2015	VVO Arava 1-3/2015	Konserni-yhdistely-toimenpiteet	Konserni 1-3/2015
Liikevaihto	45,3	46,7	-1,1	90,9
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-13,2	-14,3	0,4	-27,0
Korjaukset	-3,2	-5,3		-8,5
Nettovuokratuotto	28,9	27,1	-0,6	55,4
Hallinnon kulut	-5,2	-5,7	1,0	-9,9
Liiketoiminnan muut tuotot	0,3	0,6	-0,4	0,5
Liiketoiminnan muut kulut	-0,1	0,0	0,1	0,0
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	1,0	-0,1		0,9
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0			0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	25,6	0,4		26,0
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3			-0,3
Liikevoitto / tappio	50,2	22,4	0,1	72,6
Rahoitustuotot				0,5
Rahoituskulut				-12,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä				-12,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				
Tulos ennen veroja				60,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-4,3
Laskennallisten verojen muutos yhteensä				-8,0
Tuloverot yhteensä				-12,2
Tilikauden voitto				48,1
Investoinnit	48,2	1,3		49,6

Sijoituskiinteistöt	2 372,8	1 409,1	0,2	3 782,1
Osuudet osakkuusyrittäistä	0,9	2,6		3,5
Rahavarat	45,9	62,6		108,5
Muut varat	157,3	65,8	-85,9	137,2
Varat yhteensä	2 577,0	1 540,0	-85,7	4 031,3

Korolliset velat	986,0	949,1	-79,0	1 856,1
Segmentin muut velat	429,7	143,2	-1,9	571,0
Velat yhteensä	1 415,7	1 092,3	-80,9	2 427,1

M€	VVO Vapaa 1-3/2014	VVO Arava 1-3/2014	Konserni-yhdistely-toimenpiteet	Konserni 1-3/2014
Liikevaihto	43,5	45,9	-1,3	88,1
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-13,3	-14,6	0,6	-27,2
Korjaukset	-3,3	-5,7		-8,9
Nettovuokratuotto	26,9	25,7	-0,7	51,9
Hallinnon kulut	-4,8	-5,0	1,0	-8,9
Liiketoiminnan muut tuotot	1,0	0,5	-0,3	1,2
Liiketoiminnan muut kulut	-0,1	0,0	0,1	-0,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-1,4			-1,4
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0			0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	8,2	-4,2		4,0
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3			-0,3
Liikevoitto / tappio	29,5	16,9	0,1	46,5
Rahoitustuotot				1,2
Rahoituskulut				-12,5
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä				0,5
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,5
Tulos ennen veroja				35,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-3,7

Laskennallisten verojen muutos yhteensä				-3,2
Tuloverot yhteensä				-7,0
Tilikauden voitto				28,7

Investoinnit	25,0	4,0		29,0
---------------------	-------------	------------	--	-------------

Sijoituskiinteistöt	2 157,2	1 381,9	0,3	3 539,4
Osuudet osakkuusyryksistä	1,5	2,2		3,7
Rahavarat	111,8	55,2		167,0
Muut varat	168,5	50,2	-81,8	136,9
Varat yhteensä	2 439,0	1 489,5	-81,5	3 847,0

Korolliset velat	932,2	968,6	-74,6	1 826,2
Segmentin muut velat	386,1	128,4	-2,2	512,3
Velat yhteensä	1 318,2	1 097,0	-76,8	2 338,4

M€	VVO Vapaa 2014	VVO Arava 2014	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 2014
Liikevaihto	176,4	184,9	-4,7	356,5
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-47,5	-51,5	2,0	-97,1
Korjaukset	-17,1	-32,4		-49,5
Nettovuokratuotto	111,8	100,9	-2,7	210,0
Hallinnon kulut	-20,6	-22,2	4,2	-38,7
Liiketoiminnan muut tuotot	2,2	2,1	-1,4	2,9
Liiketoiminnan muut kulut	-0,9	-0,3	0,3	-0,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja - tappiot	-4,6	0,0		-4,6
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja - tappiot	-0,2			-0,2
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	13,3	13,0	-0,1	26,2
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	-0,5		-1,7
Liikevoitto / tappio	99,8	92,9	0,2	192,9

Rahoitustuotot				2,7
Rahoituskulut				-50,0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä				-47,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,9
Tulos ennen veroja				146,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-23,5
Laskennallisten verojen muutos yhteensä				-12,2
Tuloverot yhteensä				-35,7
Tilikauden voitto				110,8
Investoinnit	187,8	13,3		201,1
Sijoituskiinteistöt	2 300,7	1 407,8	0,2	3 708,8
Osuudet osakkuusyrityksistä	0,9	2,6		3,5
Rahavarat	52,0	62,4		114,4
Muut varat	158,6	62,4	-90,4	130,6
Varat yhteensä	2 512,3	1 535,2	-90,2	3 957,2
Korolliset velat	972,7	955,8	-78,4	1 850,1
Segmentin muut velat	390,4	144,4	-7,1	527,7
Velat yhteensä	1 363,1	1 100,1	-85,5	2 377,8

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt

M€	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	3 708,8	3 510,3	3 510,3
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	41,7	24,3	169,5
Lisäinvestoinnit	7,5	4,2	29,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-2,3	-4,0	-28,8
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,4	0,6	2,5
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	26,0	4,0	26,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	3 782,1	3 539,4	3 708,8

*) sisältää mm. uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot

Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostuu investoinneista, markkinahintojen ja laskentaparametrien muutoksista sekä joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

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.

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen arvonmääritys perustuu sisäiseen neljännesvuosittain tehtävään arviointiprosessiin. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon VVO-konsernin omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilojen arvonmäärityksessä sovelletuista arviointimeteista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.3.2015.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon on sisällytty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon ja käypien arvojen muutokset kirjataan

tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa.

VVO-konsernin määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat: kauppa-arvoon, tuottoarvoon tai hankintamenoon.

Kauppa-arvo

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

Tuottoarvo

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

Hankintameno

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet, sijoituskiinteistöjen herkkyyksianalyysi

M€	Muutos %				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
Kauppahintojen muutos	-215,5	-107,8	2 155,30	107,8	215,5
Tuottoarvokohteet					

Tuottovaatimus	77,8	36,8	-33,3	-63,6
Vuokratuotot	-112,7	-56,3	56,3	112,7
Hoitokulut	38,3	19,2	-19,2	-38,3
Taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)	-2	-1	0 %	1
Vuokratuotot	-2,4	-1,7	0,4	

Kaikki VVO:n sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät, joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää tai velkaa koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkintatietoon.

Etusivu » Osavuositiedot » Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
Kirjanpitoarvo kauden alussa	31,7	32,3	33,9
Lisäykset	0,0	0,0	0,2
Vähennykset	0,0	0,0	-1,6
Tilikauden poistot	-0,2	-0,2	-0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	31,6	32,2	31,7

Etusivu » Osavuositiedot » Korolliset velat

Korolliset velat

M€	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
Korkotukilainat	601,0	612,8	602,5
Vuosimaksu- ja asuntolainat	265,9	308,0	302,4
Markkinalainat	905,1	833,9	865,8
Muut lainat	14,3	33,5	14,4
Yritystodistukset	69,8	38,0	64,9
Yhteensä	1 856,1	1 826,2	1 850,1

Valtion takaamien korkotukilainojen korkokulut olivat katsauskaudella 2,2 (2,4) miljoonaa euroa ja valtion näistä pankeille maksaman korkotuen määrä 0,0 (0,1) miljoonaa euroa.

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	31.3.2015			31.3.2014	31.12.2014
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1,0	-49,1	-48,1	-30,7	-45,4
Korko-optiot, rahavirran suojaus	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,1
Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa	0,0	-10,0	-10,0	-4,1	-8,3
Sähköjohdannaiset	0,5	-1,5	-1,0	-1,5	-0,9
Yhteensä	1,5	-60,6	-59,1	-36,4	-54,8

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	486,0	394,1	404,3
Korko-optiot, rahavirran suojaus	0,0	14,7	14,2
Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa	38,8	39,7	38,8
Yhteensä	524,8	448,5	457,3
Sähköjohdannaiset, MWh	226 823	258 874	230 087

Markkinaehtoisten lainojen korkoriskiä suojataan VVO-konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti korkojohdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50–80 %. Katsauskauden lopulla suojausaste oli 76 (75) prosenttia ja korkojohdannaisten keskimaturiteetti 6,7 (6,0) vuotta.

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

M €	31.3.2015					31.12.2014				
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä
Käypään arvoon arvostettavat										
Korko- johdannaiset	-59,1	-	-59,1	-	-59,1	-53,8	-	-53,8	-	-53,8
Sähkö- johdannaiset	-1,0	-1,0	-	-	-1,0	-0,9	-0,9	-	-	-0,9
Myytavissä olevat sijoitukset	53,8	48,2	5,1	0,5	53,8	56,1	49,1	6,4	0,6	56,1
Jaksotettuun hankintameno arvostettavat										
Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset	7,8	2,0	5,8	-	7,8	6,8	2,0	4,8	-	6,8
Lainat ja muut saamiset	6,0	6,0	-	-	6,0	6,0	6,0	-	-	6,0
Muut korolliset velat	1756,6	-	1756,6	-	1756,6	1750,6	-	1750,6	-	1750,6
Joukkovelka- kirjalaina	99,5	-	100,0	-	100,0	99,5	-	100,0	-	100,0

Lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo.

Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

Rahoitusvarat ja -velat, jotka arvostetaan käypään arvoon luokitellaan kolmelle käyvän arvon hierarkian tasolle arvostumenetelmien luotettavuuden mukaisesti:

Taso 1: Instrumentin käypä arvo perustuu täysin samanlaisten instrumenttien noteerattuihin hintoihin toimivilla markkinoilla.

Taso 2: Täysin 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

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

TASO 3 täsmäytyslaskelma

Myytavissä olevat sijoitukset

M		
€	31.3.2015	31.12.2014
Tilikauden alussa	0,6	0,6
Vähennykset	0,0	0,0
Tilikauden lopussa	0,5	0,6

Myytavissä olevat sijoitukset hierarkiatasolla 3 ovat sijoituksia noteerattomiin osakkeisiin ja ne arvostetaan hankintamenoon, koska niiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää toimivan markkinan puuttuessa.

Etusivu » Osavuositiedot » Vakuudet ja vastuusitoumukset

Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 788,2	1 788,1	1 787,0
Annetut kiinnitykset	2 534,4	2 445,4	2 554,4
Tilipantti	0,0	0,8	0,0
Pantatut osakkeet	212,5	214,9	212,5
Pantatut vakuudet yhteensä	2 746,9	2 661,1	2 766,9
Muut annetut vakuudet			
Annetut kiinnitykset	23,0	22,8	23,0
Annetut takaukset*)	338,5	305,7	329,6
Muut annetut vakuudet yhteensä	361,4	328,4	352,5

*) Annetut takaukset ovat pääasiassa velkojen vakuudeksi annettuja omavelkaisia takauksia

Muut vastuut

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät merkittävimmät hankintasuoritteet, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon

M€	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014
Uudistuotanto	235,1	51,0	265,9
Peruskorjaukset	34,0	37,8	35,0
	269,1	88,8	300,9

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Tunnusluvut

Tunnusluvut

VVO-konserni	1-3/2015	1-3/2014	2014
Liikevaihto, M€	90,9	88,1	356,5
Nettovuokratuotto, M€	55,4	51,9	210,0
% liikevaihdosta	61,0	58,9	58,9
Tulos ennen veroja, M€	60,4	35,7	146,5
Osakekohtainen tulos, €	6,50	3,88	14,95
Osakekohtainen oma pääoma, €	216,64	203,72	213,30
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	12,1	7,6	7,2
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	8,5	5,8	5,9
Omavaraisuusaste, %	39,9	39,3	40,0
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,4	98,4	98,1
Bruttoinvestoinnit, M€	53,3	32,3	200,5
Sijoituskiinteistöt, M€	3 782,1	3 539,4	3 708,8
Korollinen vieraspääoma, M€	1 856,1	1 826,2	1 850,1
Henkilöstö kauden lopussa	347	323	343

Etusivu » Osavuositiedot » Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto/tappio verojen jälkeen}}{\text{Oma pääoma, kauden keskiarvo}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja + Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - Korottomat velat, kauden keskiarvo}} \times 100$
Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - Saadut ennakot}} \times 100$
Osakekohtainen tulos, € =	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääoma, € =	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$