

VUOSIKERTOMUS

2013



vvo

Monipuolista
vuokra-asumista

Etusivu » VVO 2013



Vahva tuloskehitys siivitti investointeja vuonna 2013

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

VVO-yhtymä Oyj on johtava kiinteistöjen omistamiseen ja asuntojen vuokraukseen erikoistunut yritys. VVO:lla on yli 40 000 vuokra-asuntoa 43 paikkakunnalla. Suurin osa, noin 62 prosenttia, VVO:n omistamista asunnoista kuuluu markkinaehtoisen vuokranmäärityksen piiriin. Muiden asuntojen osalta vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti. Asunto-omaisuuden käypä arvo on yli 3,4 miljardia euroa.

Vuosittain toteutettavan asiakastytyväisyystutkimuksen mukaan 92 prosenttia asiakkaista suosittelee tai olisi valmis suosittelemaan VVO:ta vuokranantajana. Keskimääräinen asumisaika on 5,9 (5,8) vuotta. Pitkät asiakassuhteet perustuvat vuokra-asuntojen suunnitelmalliseen kunnossapitoon, aktiiviseen asukastoimintaan, toimintaa ohjaavaan hyvään asiakaskokemukseen ja palvelun helppouteen. VVO:n tavoitteena on olla halutuin ja tehokkain vuokranantaja.

Käypä arvo

3,4

miljardia euroa

Investoinnit

220

miljoonaa euroa

Etusivu » VVO 2013 » Toimitusjohtajan katsaus



Toimitusjohtajan katsaus

Helppo asiointi, turvallinen asuminen ja asukasyhteistyö vauhdittivat tavoitteeseen

Katsauskaudella vuokra-asuntojen kysyntä oli suurta ja käyttöaste pysyi erinomaisella tasolla. Uudiskohdeinvestoinnit vastasivat asiakkaiden tarpeisiin ja investointeja jatketaan alueille, joilla vuokra-asumiselle on pitkäaikaista kysyntää. Erityisesti pääkaupunkiseudulle tarvitaan lisää vuokra-asuntoja.

Eurokriisi ja pankkien vakavaraisuusääntelyn kiristyminen heijastuivat toimialaan katsauskauden aikana. VVO säilytti kuitenkin kiinnostavuutensa rahoittajien keskuudessa, mikä näkyi viime keväänä pankkirahoituksen toimivuutena ja joukkovelkakirjalainan ylimerkintänä.

Investointimme olivat noin 220 miljoonaa euroa vuonna 2013. Kasvatimme vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrää sekä rakennuttamalla uusia kiinteistöjä että ostamalla jo valmista kiinteistökantaa. Investoinnit jatkuvat tulevaisuudessa – jopa vahvemmin.

Lisäksi pystymme jatkossa kohdentamaan korjaustoimintaa aiempaa paremmin vuonna 2013 käyttöön otettujen määräaikaistarkastusten avulla. Kiinteistönhoidon ja siivouksen kustannustehokkuus on lisääntynyt kilpailutuksen ja sopimusten päivitysten ansiosta.

Vuoden lopussa rakenteilla oli 1 020 vuokra-asuntoa, jotka sijaitsevat pääkaupunkiseudulla, Järvenpäässä, Hämeenlinnassa, Tampereella, Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä. Katsauskauden aikana valmistui 252 vapaarahoitteista asuntoa pääkaupunkiseudulle, Keravalle ja Hyvinkäälle. Haluamme vastata kasvukeskusten vuokra-asuntokysyntään ja kasvattaa vuokra-asuntojen määrää myös tulevaisuudessa hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien äärellä.

Yleisestä laskusuhdanteesta huolimatta otimme vuoden 2013 aikana monta onnistunutta askelta matkalla kohti tavoitettamme olla halutuin ja tehokkain vuokranantaja. Toimintaamme ovat ohjanneet hyvän asiakaskokemuksen varmistaminen, asiakaspalvelun jatkuva kehittäminen ja asiakastyytyväisyyden vaaliminen. Otimme muun muassa onnistuneesti käyttöön vuokrasopimuksen tekemisen alusta loppuun täysin sähköisesti ensimmäisenä toimialalla. Näin helpotamme asiointia vuokraustilanteessa ja teemme palvelun entistä sujuvammaksi.

Osana strategian toteutusta päätimme perustaa Asiakaspalvelukeskuksen voidaksemme palvella asiakkaitamme vielä nykyistä paremmin ja yhdenmukaisemmin. Tiivis vuorovaikutus ja yhteistyö asukkaiden sekä asukashallituksen kanssa suuntasivat kehitystyötä. Strategiset tavoitteemme tarkoittavat myös monipuolisen tarjonnan kehittämistä turvallisen vuokranantajana.

Talouden taantuma vaikuttaa taittuneen katsauskauden lopussa ja hitaan kasvun odotetaan jatkuvan vuoden 2014 aikana. Vuokra-asuntojen kysynnän ja käyttöasteen ennakoidaan pysyvän hyvällä tasolla. Kehitämme toimintaamme yhä asiakasläheisemmäksi helpon asioinnin, joustavan palvelun ja turvallisen asumisen vuokranantajana.

Henkilöstön osallistuminen ja osaaminen sekä reilu yrityskulttuuri ovat VVO:n menestymisen avaintekijöitä. Lämmin kiitos koko VVO:n henkilöstölle ja kaikille sidosryhmille! Teitte katsauskaudesta onnistuneen ja teidän kanssanne on hyvä jatkaa uuteen kauteen.

Jani Nieminen

Etusivu » VVO 2013 » Toiminnallinen ja taloudellinen kehitys vuonna 2013

Toiminnallinen ja taloudellinen kehitys

VVO:n liikevaihdon kasvu ja tuloskehitys oli vakaata ja vahvaa. Vuokrausaste pysyi korkeana ja rakenteilla oli merkittävä määrä asuntoja – vuoden lopussa 1 020. Tulevaisuuteen investoiminen näkyi uudistuotannon lisäksi myös mittavana korjaustoimintana.

- Liikevaihto oli 346,6 (335,4) miljoonaa euroa. Liikevaihtoa kasvatti vuokraustoiminnan tuottojen kasvu.
- Tulos ennen veroja oli 75,9 (62,5) miljoonaa euroa. Tuloskehitys kohdistui erityisesti VVO Vapaa - liiketoimintaan ja perustui ylläpitokustannusten hallintaan, pieneen vaihtuvuuteen, hyvään käyttöasteeseen ja alhaisiin rahoituskuluihin.
- Taloudellinen vuokrausaste pysyi korkeana ja oli 98,5 (98,7) prosenttia.
- Vaihtuvuus pieneni edellisvuodesta ja oli 25,4 (25,8) prosenttia.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 020 (551) vuokra-asuntoa.
- Konsernin omistuksessa oli 40 194 (39 946) vuokra-asuntoa 31.12.2013.
- Käypä arvo oli 3,4 miljardia euroa.
- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 223,2 (74,8) miljoonaa euroa.

Avainluvut viideltä vuodelta

VVO-konserni

	2013	2012	2011	2010	2009
Liikevaihto, M€	346,6	335,4	327,3	328,6	342,9
Liikevoitto, M€	116,2	112,7	105,7	100,6	98,2
% liikevaihdosta	33,5	33,6	32,3	30,6	28,7
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	75,9	62,5	55,8	57,5	41,0
% liikevaihdosta	21,9	18,6	17,1	17,5	12,0
Taseen loppusumma, M€	2 468,5	2 276,1	2 252,2	2 184,2	2 170,6

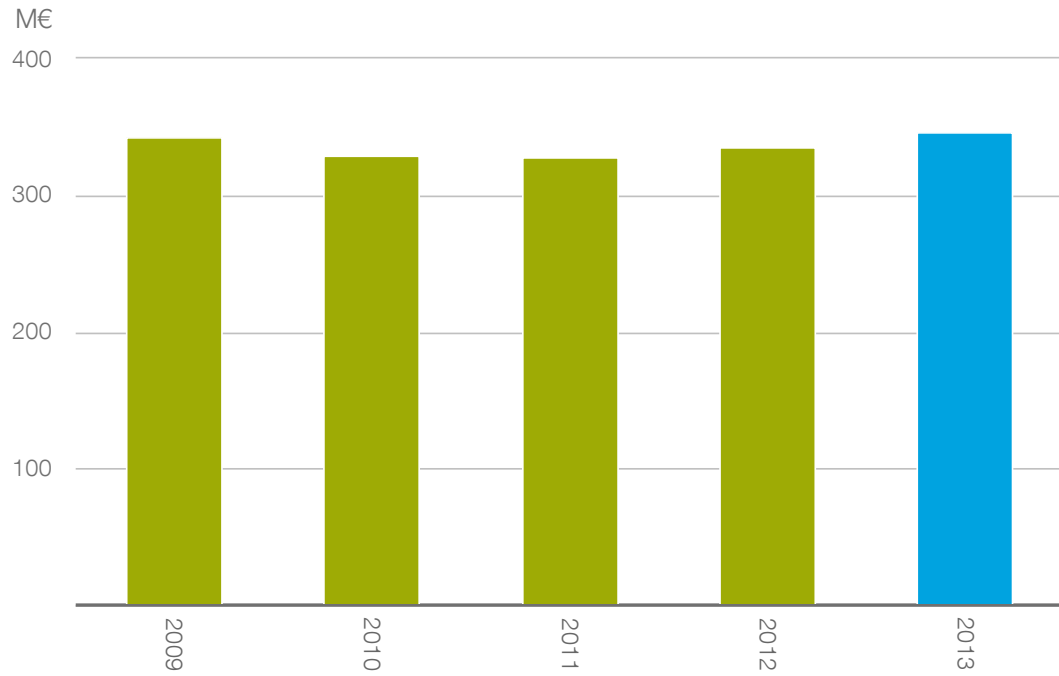
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	15,5	10,6	11,2	11,3	9,2
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,5	5,5	5,2	5,1	5,1
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	20,7	19,8	18,5	17,7	15,3
Omavaraisuusaste, käyvin arvoin, %	41,3	38,8			
Asunnot ja liiketilat käyvin arvoin, M€	3 351,1	3 120,0			
Rahavirtavaikuttiset investoinnit, M€	208,2	74,8	121,5	119,7	106,3
Osakekohtainen tulos, € ¹⁾	10,07	6,19	6,07	5,49	4,30
Osinko / osake, € ^{1) 2)}	2,20	2,00	1,60	1,50	1,20
Osinko / tulos, % ²⁾	21,8	32,3	26,4	27,3	27,9
Asuntokanta, kpl	40 194	39 946	39 741	38 747	38 519
Keskivuokra €/m ² /kk ³⁾	12,42	11,89	11,26	10,79	10,44
Henkilöstö vuoden lopussa	324	335	338	339	332

¹⁾ Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu kunkin vuoden osakkeiden lukumäärän mukaan.

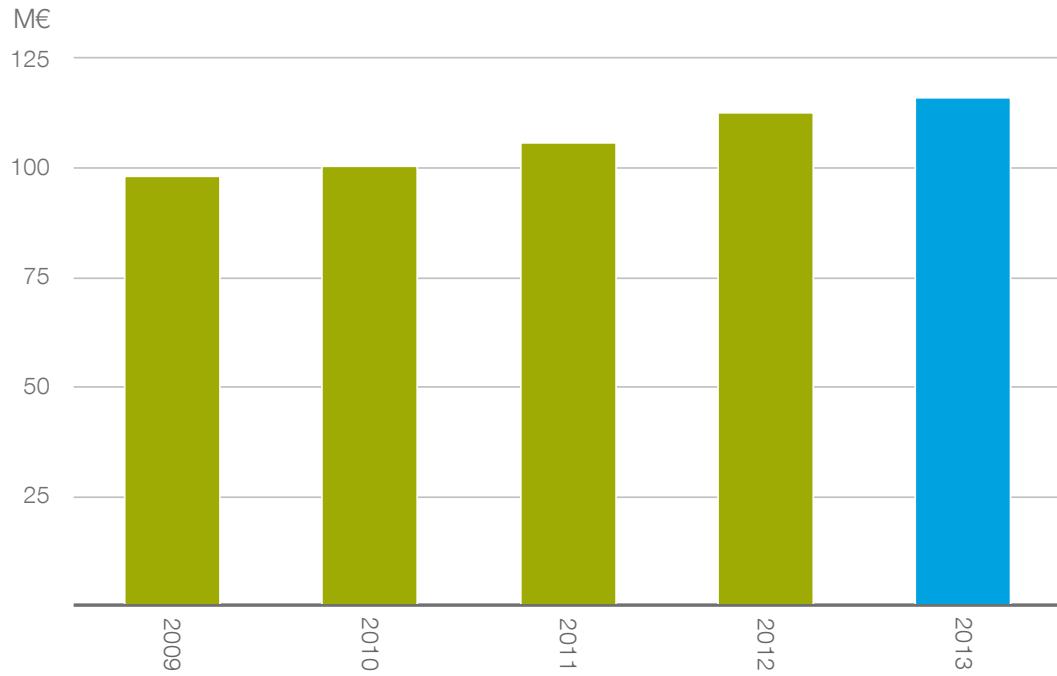
²⁾ Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 2,20 € / osake

³⁾ Koko vuoden keskivuokra

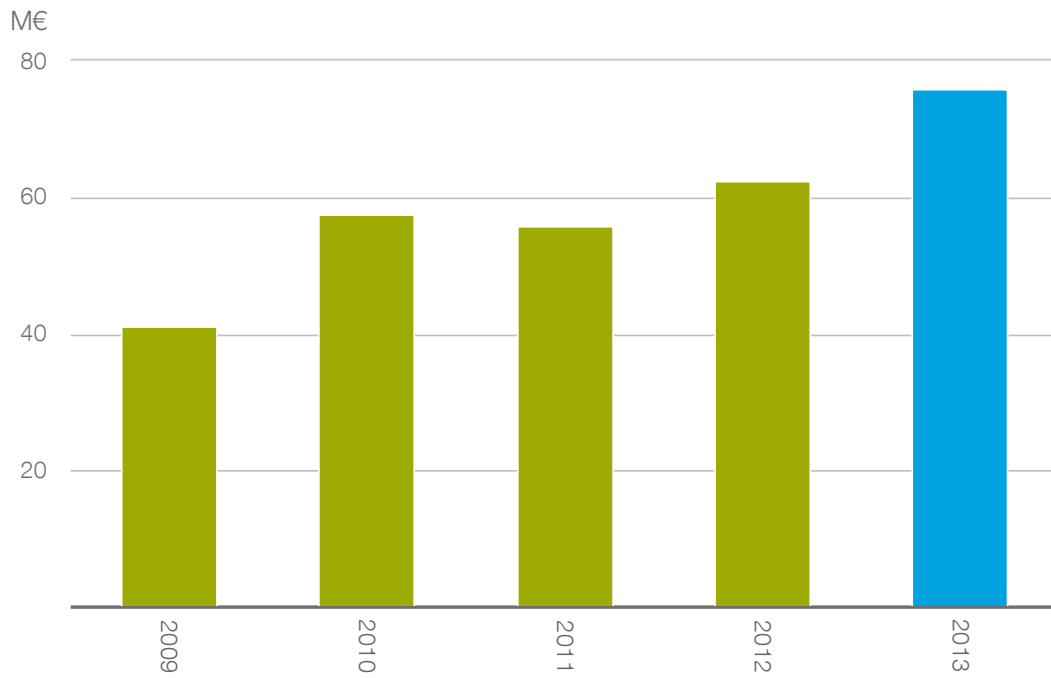
Liikevaihto



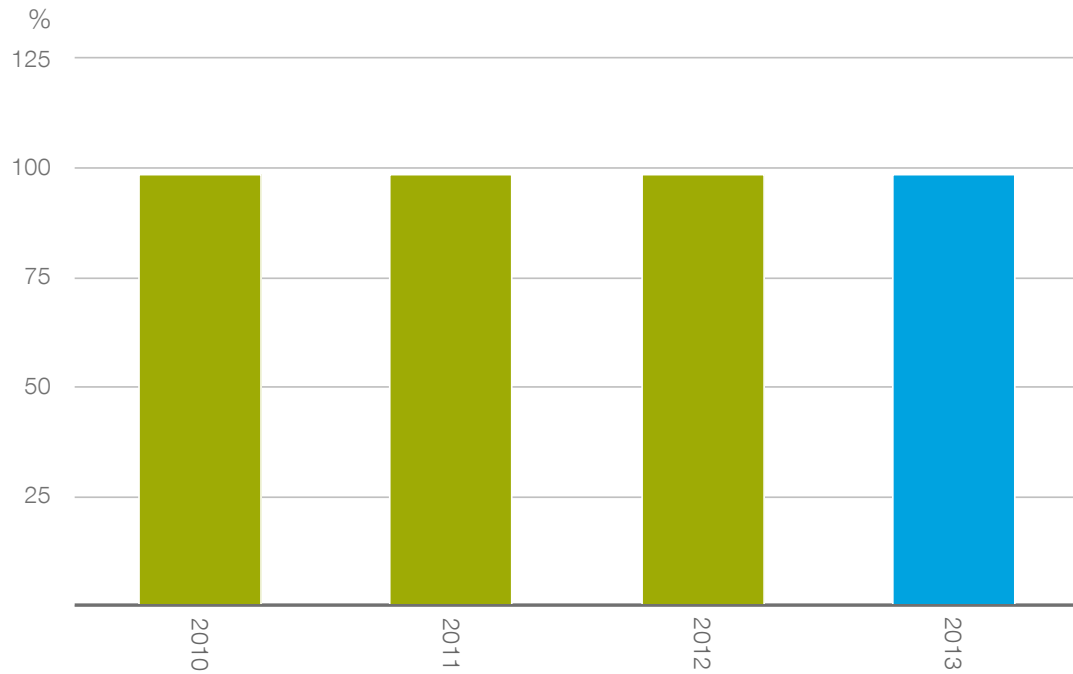
Liikevoitto



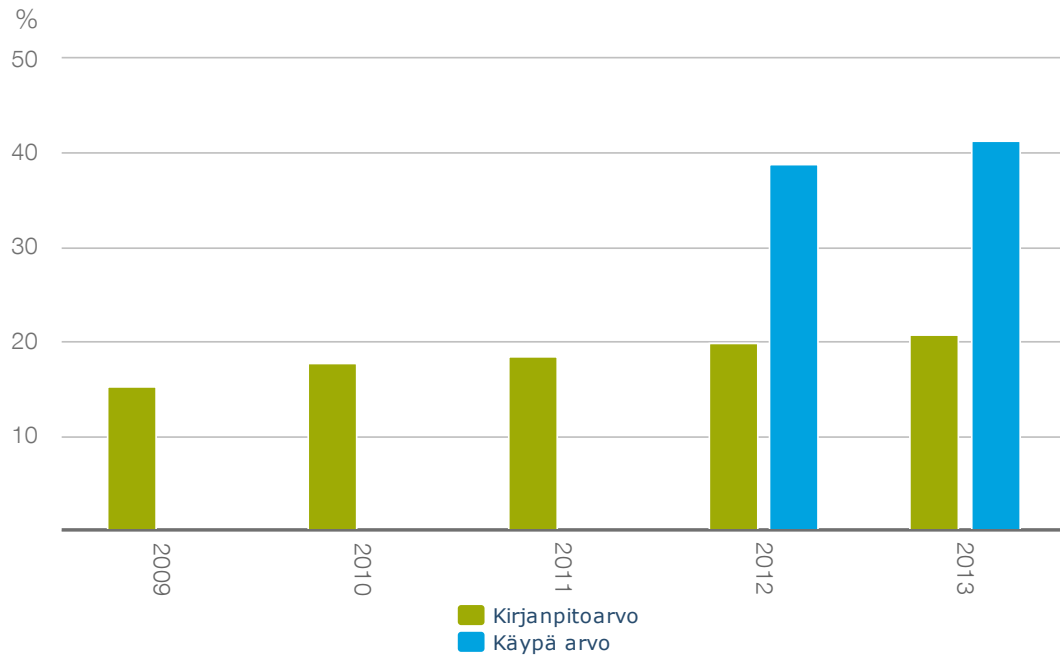
Tuloskehitys



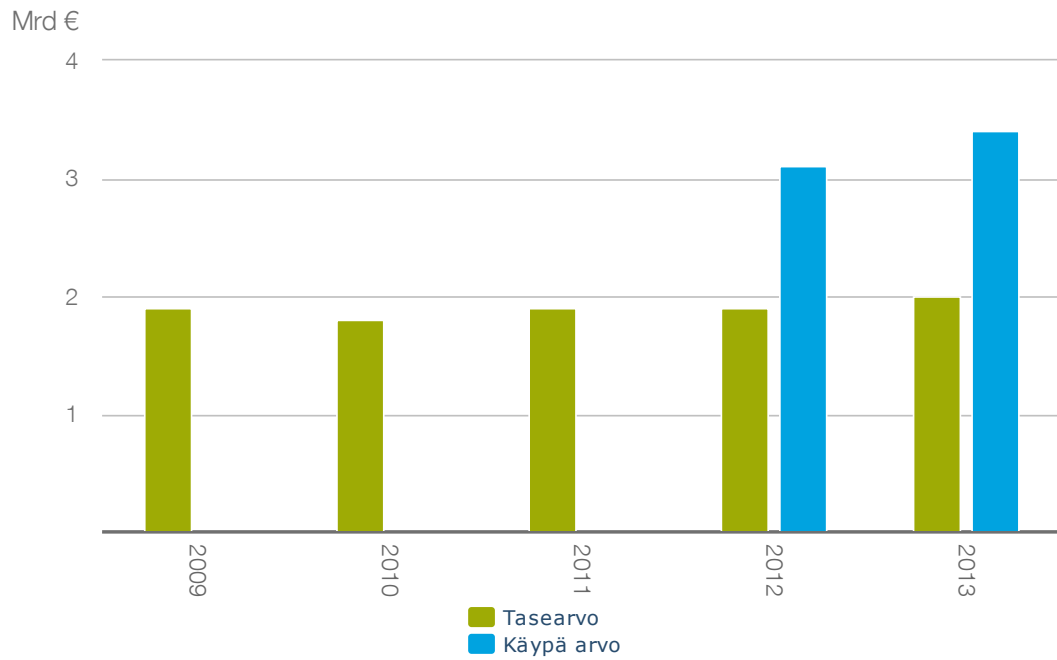
Taloudellinen käyttöaste



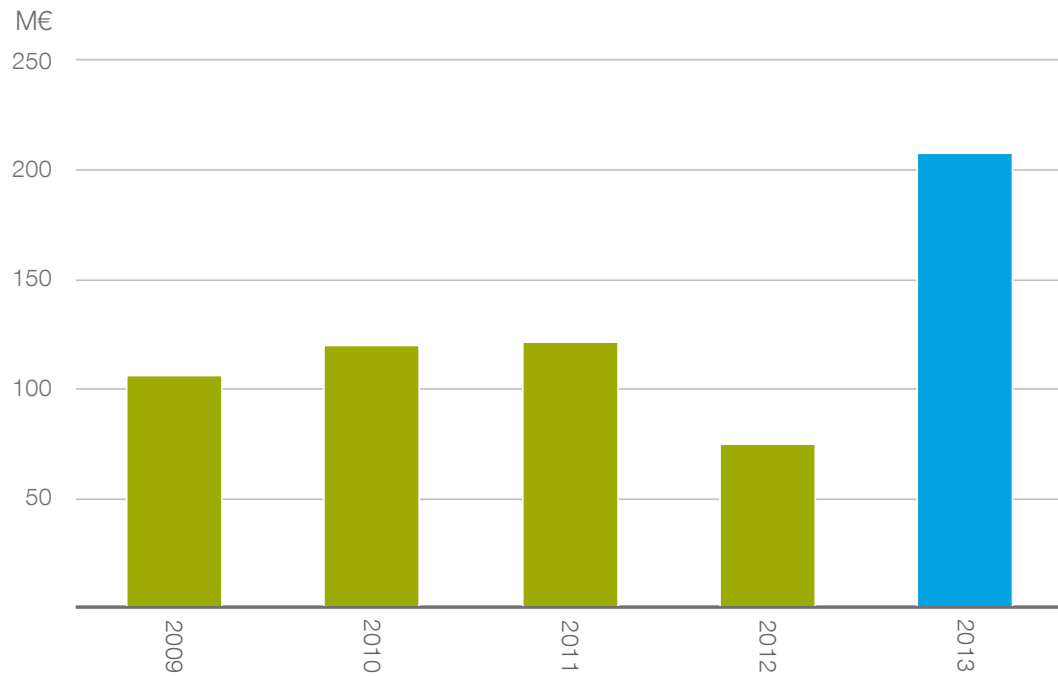
Omavaraisuusaste



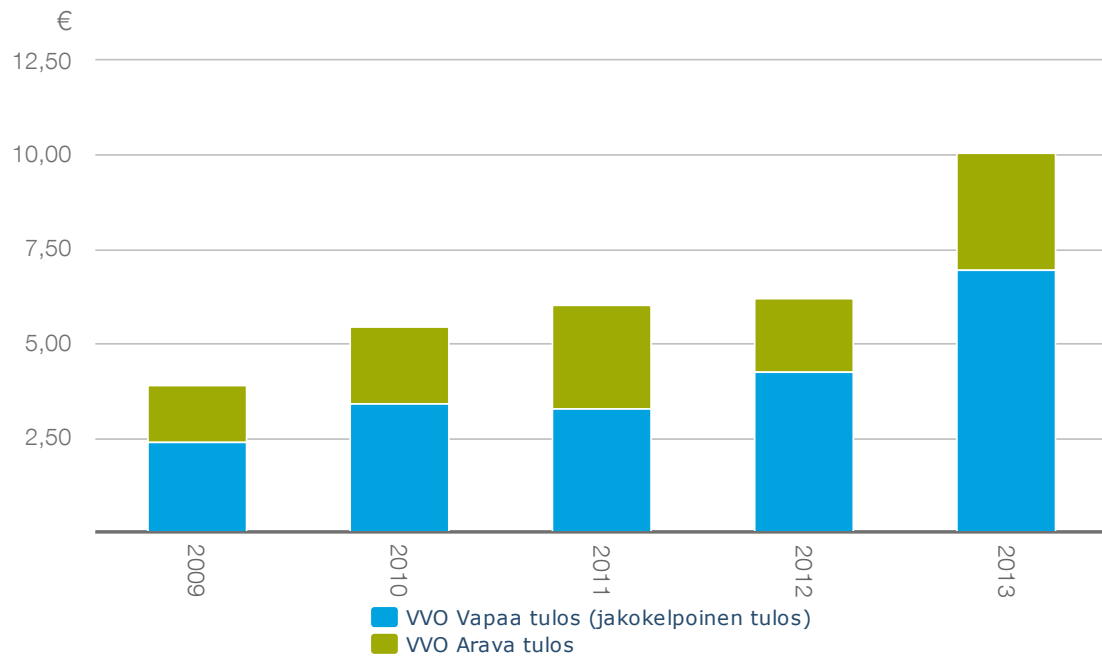
Arvonkehitys



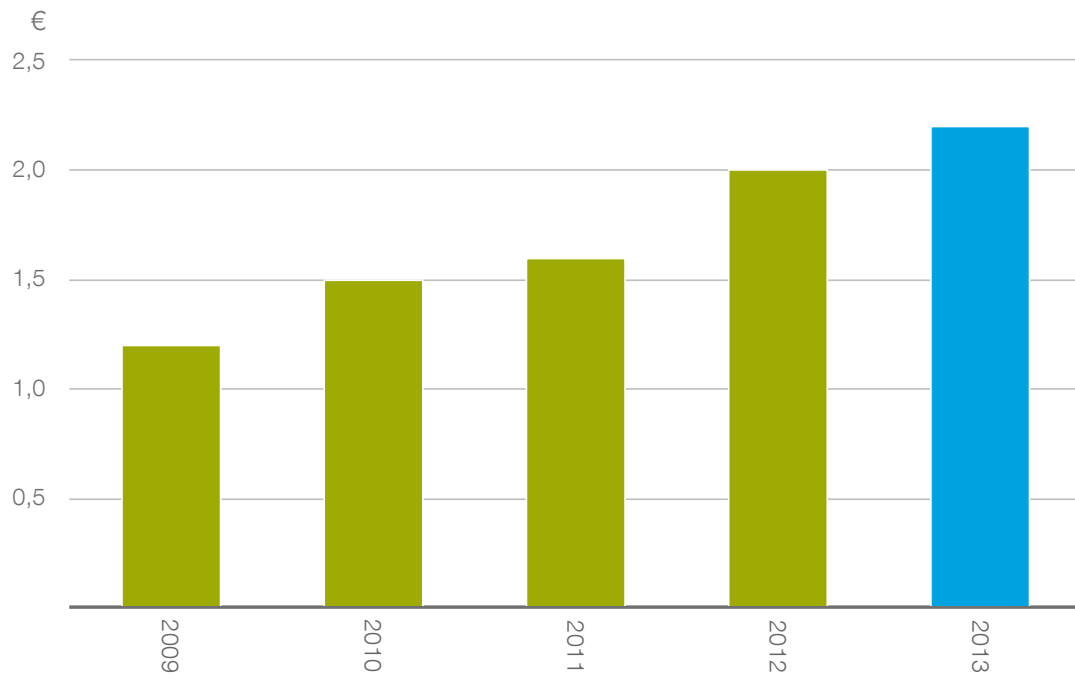
Rahavirtavaikutteiset investoinnit



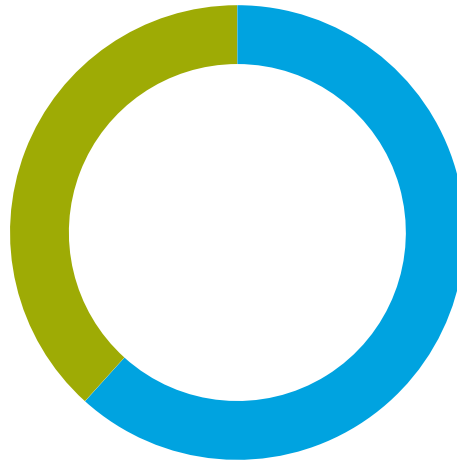
Osakekohtainen tulos



Osinko/osake



Vuokra-asuntokanta



- Markkinavuokra 24 799
- Omakustannusvuokra 15 395

Etusivu » Tilinpäätös » Tuloslaskelmat

Tuloslaskelmat

1 000 €	Konserni 1.1.–31.12.2013	Konserni 1.1.–31.12.2012	Emoyhtiö 1.1.–31.12.2013	Emoyhtiö 1.1.–31.12.2012
Liikevaihto	346 610	335 430	9 704	8 844
Liiketoiminnan muut tuotot	11 828	7 578	1 045	948
Materiaalit ja palvelut	-3 124	-7 329		
Henkilöstökulut	-21 229	-22 400	-3 387	-4 150
Poistot ja arvonalentumiset	-53 700	-51 277	-691	-423
Osuus osakkuusyritysten voitosta ja tappiosta	353	1		
Liiketoiminnan muut kulut	-164 566	-149 329	-7 323	-6 959
Liikevoitto/-tappio	116 172	112 674	-652	-1 742
Rahoitustuotot ja -kulut	-40 303	-50 187	5 303	4 133
Voitto ennen satunnaisia eriä	75 868	62 487	4 652	2 392
Satunnaiset erät			16 677	13 900
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	75 868	62 487	21 329	16 292
Tilinpäätössiirrot			3	4
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-17 101	-11 129	-5 037	-4 051
Laskennallisen verovelan muutos	15 768	-5 536		
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	-285	33		
Tilikauden voitto	74 250	45 854	16 295	12 245

Etusivu » Tilinpäätös » Taseet

Taseet

1 000 €	Konserni 31.12.2013	Konserni 31.12.2012	Emoyhtiö 31.12.2013	Emoyhtiö 31.12.2012
VASTAAVAA				
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet	9 857	6 454	1 690	1 509
Aineelliset hyödykkeet	2 182 533	2 022 898	6 105	5 874
Sijoitukset	23 341	23 165	79 653	79 666
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 215 731	2 052 517	87 448	87 049
Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus	42 570	41 938		
Pitkäaikaiset saamiset	3 014	1 800	161 617	62 785
Lyhytaikaiset saamiset	12 820	11 408	48 648	33 532
Rahoitusarvopaperit	63 969	39 682	2 887	11 631
Rahat ja pankkisaamiset	130 446	128 747	3 784	6 741
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	252 819	223 574	216 936	114 689
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 468 550	2 276 091	304 384	201 738

1 000 €	Konserni 31.12.2013	Konserni 31.12.2012	Emoyhtiö 31.12.2013	Emoyhtiö 31.12.2012
VASTATTAVAA				
Oma pääoma				
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025	58 025
Ylikurssirahasto	35 786	35 786	35 786	35 786
Arvonkorotusrahasto	1 695	1 600	2 119	2 119
Vararahasto	17	17	17	17
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 856	17 856	17 856	17 856
Edellisten tilikausien voitto	310 315	279 266	11 268	13 829
Tilikauden voitto	74 250	45 854	16 295	12 245
Oma pääoma yhteensä	497 945	438 405	141 367	139 877
Vähemmistöosuus	11 241	12 057		
Tilinpäätössiirtojen kertymä			10	13
Pakolliset varaukset				
Muut pakolliset varaukset	1 348	1 474		
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 789 625	1 675 371	107 819	13 477
Lyhytaikainen vieras pääoma	168 391	148 784	55 189	48 372
Vieras pääoma yhteensä	1 958 016	1 824 155	163 008	61 849
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 468 550	2 276 091	304 384	201 738

Etusivu » Tilinpäätös » Rahoituslaskelmat

Rahoituslaskelmat

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä	75 868	62 487	4 652	2 392
Olkaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	53 700	51 277	691	423
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-576	-554		
Rahoitustuotot ja -kulut	40 303	50 187	-5 303	-4 133
Muut oikaisut	-8 739	-5 023	-1 017	
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	160 556	158 375	-978	-1 318
Käyttöpääoman muutos:				
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	1 180	-851	-14 787	5 956
Vaihto-omaisuuden muutos	-632	7 193		
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-1 539	-6 451	328	811
Rakennuttajan velkavastuun muutos	-1 151	-2 739		
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	158 413	155 527	-15 436	5 448
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-46 754	-52 125	-1 371	-1 077
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	2 294	1 870	551	863
Maksetut välittömät verot	-15 483	-10 784	-4 042	-4 958
Liiketoiminnan rahavirta (A)	98 470	94 488	-20 298	276

Investointien rahavirta				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-148 527	-75 612	-295	-2 000
Investointeja varten saadut avustukset	1 627	1 244		
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	10 077	7 404	144	
Investoinnit muihin sijoituksiin	-212	-104		
Muiden sijoitusten luovutustulot	892	306		
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-23		-99 423	
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	43	3	23	
Myönnetyt lyhytaikaiset lainat				-7 781
Lyhytaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut			2 298	
Ostetut tytäryhtiöosakkeet *)	-60 673			-10
Myydyt tytäryhtiöosakkeet *)	5 745	1 110	3 042	
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-410	-281		
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	102	-1		
Saadut korot ja osingot investoinneista	650	668	3 986	4 059
Investointien rahavirta (B)	-190 709	-65 263	-90 226	-5 732
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	181 977	61 438	100 000	5 793
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-58 800	-54 346	-7 754	-1 225
Lyhytaikaisten lainojen muutos	5 849	-15 018	5 848	-8 989
Hankitut rahoitusarvopaperit	-75 599	-29 886	-4 075	-9 092
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	66 937	22 571	14 453	6 336
Maksetut osingot	-14 805	-11 844	-14 805	-11 844
Saadut konserniavustukset			13 900	16 386
Rahoituksen rahavirta (C)	105 559	-27 085	107 567	-2 636
Rahavarojen muutos (A+B+C)	13 319	2 140	-2 957	-8 092

Rahavarat kauden alussa	128 963	126 823	6 741	14 833
Rahavarat kauden lopussa	142 283	128 963	3 784	6 741

*) Ostetut ja myydyt osakkeet vähennettynä hankintahetken rahavaroilla.

Rahavarat sisältävät pankkitilit, likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset

Etusivu » Tietoja osakkeenomistajille

Osakepääoma ja osakkeet

VO-yhtymän 10 suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2013

Osakkeenomistaja	A-sarjan osakkeita, kpl	Osuus-%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 332 330	18,00
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	1 256 820	16,98
Metallityöväen Liitto ry	717 780	9,70
Rakennusliitto ry	615 300	8,31
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	605 520	8,18
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	554 180	7,49
Ammattiliitto PRO ry	553 320	7,47
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	552 408	7,46
TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry	443 270	5,99
Tehy ry Tehy rf	102 560	1,39
Muut	669 072	9,04
Yhteensä	7 402 560	100,00

Etusivu » Tietoja osakkeenomistajille » Osingonjako

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2013 on 45 419 404,86 euroa, josta tilikauden voitto on 16 295 026,43 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan A-osakkeelle kaksi euroa kaksikymmentä senttiä osakkeelta eli yhteensä 16 285 632,00 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 29 133 772,86 euroa.

Etusivu » Tietoja osakkeenomistajille » Taloudellinen raportointi vuonna 2014

Taloudellinen raportointi vuonna 2014

21.3.2014

Vuosikertomus 2013

5.5.2014

Osavuositarkastus tammi-maaliskuu 2014

28.8.2014

Osavuositarkastus tammi-kesäkuu 2014

29.10.2014

Osavuositarkastus tammi-syyskuu 2014

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Perustiedot

VVO on asumispalveluita tarjoava konserni. Asuntovuokraustoiminta muodostuu sekä vapaarahoitteisesta että valtion tukemasta asuntokannasta.

Konsernin emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj on julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa internet-osoitteesta www.vvo.fi tai emoyhtiön pääkonttorista.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu konserniyhtiöiden tuloslaskelmien ja taseiden sekä niiden liitetietojen yhdistelmänä. Konserniyhtiöiden erillistilinpäätöksissä on sovellettu yhtenäisesti konsernin tilinpäätösperiaatteita. Konsernitilinpäätökseen sisältyvät VVO-yhtymä Oyj:n lisäksi ne yhtiöt, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti yli 50 prosenttia äänimäärästä tai tosiasiallinen määräysvalta. Vaihto-omaisuuteen kuuluvia asunto-osakeyhtiöitä, joiden omistus on lyhytaikaista ja jotka on tarkoitettu edelleen luovutettavaksi, ei yhdistellä kokonaisuudessaan konsernitilinpäätökseen. Näistä vaihto-omaisuusyhtiöistä konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kohteiden lainaosuudet.

Keskinäinen osakeomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmän mukaan. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero sekä siitä laskettu laskennallinen verovelka, on kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin. Tilikauden aikana hankitut yhtiöt sisältyvät konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta tai siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan, ja myydyt tytäryhtykset määräysvallan lakkaamiseen saakka.

Konserniyhtiöiden sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat, olennaiset sisäiset katteet sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä. Tilikauden voiton jakautuminen emoyrityksen omistajille ja vähemmistölle esitetään tuloslaskelmassa, ja vähemmistölle kuuluva osuus omasta pääomasta esitetään taseessa omana eränään.

Osakkuusyrietykset ovat konserniin kuulumattomia yhtiöitä, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta toteutuu, kun konserni omistaa vähintään 20 prosenttia yrityksen osakkeiden tuottamasta äänimäärästä tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta, mutta ei määräysvaltaa. Osakkuusyrietykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmän mukaisesti. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksista on esitetty omana eräänään tuloslaskelmassa.

Osalla osakkuusyrietyksistä on poikkeava tilikausi, näiden yhdistelemissä on käytetty viimeksi valmistunutta erillistilinpäätöstä tai tuoreempaa välitilinpäätöstä, mikäli sellainen on ollut saatavilla. VVO-yhtymä Oyj:n omistamaa 50 prosentin omistusosuutta Suomen Asumisoikeus Oy:stä ja SV-Asunnot Oy:stä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Nykyisestä asumisoikeuslainsäädännöstä johtuen omistajilla ei käytännössä ole odotettavissa tuloa yhtiöön sijoitetulle pääomalle.

Tuloutusperiaatteet

Vuokraustoimintaan liittyvät tuotot

Vuokraustoimintaan liittyvät tuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti vuokrasopimuskauden aikana.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla arvonalennuksilla. Aineellisen käyttöomaisuuden hankintaan liittyvät avustukset vähennetään hyödykkeen hankintamenoista. Avustukset tuloutuvat pienempien poistojen muodossa hyödykkeen käyttöaikana. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina hyödykkeiden todennäköisen käyttöiän perusteella (ennen vuotta 1996 osa poistoista perustui verotuksessa hyväksyttäviin enimmäismääriin).

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Asuinrakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	15–50 vuotta
Atk-laitteet ja -ohjelmat	4–5 vuotta
Toimistokoneet ja kalusteet	4 vuotta
Autot	4 vuotta

Myöhemmin syntyvät menot sisällytetään aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen kirjanpitoarvoon vain, mikäli on todennäköistä, että hyödykkeeseen liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu konsernin hyväksi. Muut korjaus- ja ylläpitomenot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun ne ovat toteutuneet.

VVO-konsernin korjauskustannusten kirjauskäytäntöä on tarkennettu. Kuluksi on kirjattu korjausmenot, jotka eivät lisää tulontuottamiskykyä. Vuoden 2012 tuloslaskelma ja tase on muutettu vastaamaan tehtyjä muutoksia. Kirjauskäytännön muutos lisäsi vuoden 2013 korjauskuluja 11,4 (7,8) miljoonaa euroa.

Pysyvien vastaavien erille kohdistettu konserniliikearvo ja -reservi poistetaan kyseisen ryhmän poistosääntöjen mukaisesti. Pysyvien vastaavien myyntivoitot on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin ja tappiot liiketoiminnan muihin kuluihin.

Käypä arvo

Tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä määritetään vuokrattavien asuntojen ja vuokratalohteissa sijaitsevien liiketilojen käypä arvo yhtiön oman arvioinnin perusteella. Käyvän arvon määrittäminen on tehty puolivuositain ja raportoitu virallisen raportoinnin yhteydessä. Ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärittämisestä lausunnon.

Vuokrattavien asuntojen käyvät arvot perustuvat:

- kauppaa-arvoon, jos asunnot ovat vapaasti myytävissä,
- tuottoarvoon, jos luovutus on mahdollista vain koko kohde kerrallaan ja rajatulle ostajaryhmälle,
- tasearvoon, jos luovutushinta on aravarajoituslainsäädännössä rajoitettu.

Vuokratalohteissa sijaitsevien liiketilojen käypä arvo määritetään:

- tuottoarvona, jos asunnot määritetään kauppaa-arvona tai tuottoarvona,
- tasearvona, jos asunnot määritetään tasearvona.

Kauppaa-arvomenetelmässä kauppahintojen vertailutiedot ovat arviointiajankohtaa edeltävältä 24 kuukaudelta. Arvosta ei ole vähennetty laskennallista verovelkaa.

Kehitysmenot

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

Vaihto-omaisuuden arvostus

Konsernin vaihto-omaisuus muodostuu seuraavista eristä:

- tilinpäätöshetkellä myymättä olevat valmiit asunnot,
- maa-alueet, jotka sisältävät aloittamattomien kohteiden hankintakustannukset,
- muu vaihto-omaisuus, joka käsittää lähinnä suunnitteilla olevia kohteita.

Vaihto-omaisuus on arvostettu hankintamenuun tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan.

Rahoitusomaisuuden arvostaminen

Rahoitusomaisuusarvopaperit on arvostettu hankintamenoon tai sitä alempaan markkinahintaan.

Johdannaissopimusten aiheuttamat korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojattavan erän korkoja. Suojaussopimusten arvonmuutokset esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa. VVO-konsernille on laadittu korkojohdannaisia varten erillinen toimintaohje.

Pakolliset varaukset

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

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirrot koostuvat asuintalovaruksista ja kertyneestä poistoerosta. Tytäryhtiöiden erillistilinpäätöksissä suunnitelman mukaisten ja verotuspoistojen erotuksen muutos esitetään tilinpäätössiirtona tuloslaskelmassa ja tilinpäätössiirtojen kertymänä taseessa. Konsernitaseessa tilinpäätössiirtojen kertymä jaetaan omaan pääomaan, vähemmistöosuuteen ja laskennalliseen verovelkaan. Tilikauden aikana tapahtunut asuintalovarausten ja poistoeron muutos jaetaan tuloslaskelmassa laskennallisen verovelan muutokseen, vähemmistön osuuteen tilikauden tuloksesta ja tilikauden tulokseen.

Eläkemenojen jaksotus

Konserniyhtiöiden eläketurva on kaikilta osilta hoidettu ulkopuolisissa eläkevakuutusyhtiöissä. Eläkemenot on kirjattu kuluksi tuloslaskelmaan.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Vuoden 2006 hankinnoista alkaen myös kohdennetuille konserniaktiivoille on laskettu laskennallinen verovelka, aikaisemmin tehdyistä hankinnoista velkaa ei ole kirjattu.

Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruisena. Laskennallinen verosaaminen on vähennetty verovelasta ja nettomäärä esitetty omana eränä pitkäaikaisessa vieraassa pääomassa.

Voitonjakokelpoiset varat

Konserniyhtiöistä VVO Asunnot Oy ja VVO Korkotukikiinteistöt Oy ovat vuoden 2000 alussa voimaan tulleessa asuntolainsäädännön muutoksessa tarkoitettuja voitonjakorajoitteen alaisia yhtiöitä. Ne voivat tulouttaa omistajalleen, VVO-yhtymä Oyj:lle enintään kahdeksan prosenttia omistajan niihin tekemälle alkuperäiselle sijoitukselle. Alkuperäisen sijoituksen eli tuoton laskentaperusteen määrittämisessä ja myös tuoton tuloutuksessa voidaan VVO-konsernin voitonjakorajoitteen alaisia yhtiöitä tarkastella yhtenä kokonaisuutena. Tällä ei ole vaikutusta emoyhtiön jakokelpoiseen vapaaseen omaan pääomaan.

Rahoituslaskelman laadintaperiaatteet

Konsernin rahoituslaskelma on laadittu konsernituloslaskelman ja taseen sekä niitä täydentävien tietojen perusteella. Konsernirakenteen muutokset on huomioitu pääasiassa tilikauden avaavan ja päättävän taseen saldojen erotuksen perusteella.

Rahavarat sisältävät pankkitilit, likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset.

Valuuttamääräiset erät

Konsernilla ei ole ollut tilinpäätöshetkellä ulkomaanrahan määräisiä saatavia eikä velkoja.

Johdannaissopimukset

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

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

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet » Segmenttituloslaskelma

Segmenttituloslaskelma

1 000 €	VVO Vapaa 1–12/2013	VVO Arava 1–12/2013	Konserni- yhdistely- toimen- piteet	Konserni 1–12/2013	VVO Vapaa 1–12/2012	VVO Arava 1–12/2012	Konserni- yhdistely- toimen- piteet	Konserni 1–12/2012
Ulkoinen liikevaihto	165 943	180 631	36	346 610	161 590	173 807	32	335 430
Sisäinen liikevaihto	8 391	2 703	-11 094	0	7 928	1 475	-9 403	0
Liikevaihto yhteensä	174 334	183 334	-11 058	346 610	169 518	175 282	-9 370	335 430
Liiketoiminnan muut tuotot	10 449	1 179	200	11 828	6 748	830		7 578
Poistot ja arvon alentumiset	-27 728	-25 999	27	-53 700	-25 710	-25 587	20	-51 277
Osuus osakkuus- yritysten tuloksesta	71	331	-50	353	33	27	-58	1
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-90 977	-97 879	-63	-188 919	-92 976	-85 899	-182	-179 057
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-1 936	-9 168	11 104	0	-1 601	-8 211	9 812	0
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-92 913	-107 047	11 041	-188 919	-94 577	-94 110	9 629	-179 057
Liikevoitto	64 213	51 798	160	116 172	56 012	56 441	221	112 674

Ulkoiset rahoitus- tuotot ja -kulut	-17 688	-22 615	0	-40 303	-23 357	-26 830	0	-50 187
Sisäiset rahoitus- tuotot ja -kulut	5 645	-5 283	-363	0	5 600	-5 228	-373	0
Rahoitustuotot ja -kulut	-12 043	-27 898	-363	-40 303	-17 756	-32 058	-373	-50 187
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	52 170	23 901	-203	75 868	38 255	24 384	-152	62 487

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet » Segmenttitase

Segmenttitase

1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimen- piteet	Konserni 31.12.2013	VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimen- piteet	Konserni 31.12.2012
Pysyvät vastaavat								
Aineettomat hyödykkeet	4 036	5 820		9 857	1 944	4 510		6 454
Aineelliset hyödykkeet	1 086 497	1 091 939	4 097	2 182 533	923 612	1 094 985	4 301	2 022 898
Osakesijoitukset	18 121	14 574	-9 354	23 341	18 453	14 016	-9 304	23 165
	1 108 654	1 112 333	-5 257	2 215 731	944 010	1 113 510	-5 003	2 052 517
Vaihtuvat vastaavat								
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	42 570			42 570	41 938			41 938
Saamiset	93 069	3 767	-81 002	15 834	87 490	6 048	-80 330	13 207
Muu rahoitus- omaisuus	19 562	32 571		52 132	19 584	19 881		39 465
Likvidit varat	78 418	63 824	41	142 283	69 297	59 636	31	128 963
	233 618	100 162	-80 961	252 819	218 309	85 565	-80 299	223 574
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 342 273	1 212 495	-86 218	2 468 550	1 162 318	1 199 075	-85 303	2 276 091
Oma pääoma								
Oma pääoma ja rahasotot	113 800	2 859	-3 280	113 380	113 799	2 859	-3 374	113 284
Voittovarot	228 697	156 142	-273	384 565	192 119	133 158	-157	325 121
	342 497	159 001	-3 553	497 945	305 918	136 017	-3 531	438 405
Vähemmistöosuus								
Vähemmistöosuus	3 799	9 500	-2 058	11 241	4 626	9 436	-2 005	12 057

Vieras pääoma								
Koroton vieras pääoma	101 779	68 503	-5 985	164 296	96 315	69 930	-4 877	161 368
Korollinen vieras pääoma								
Pitkäaikainen	804 993	949 795	-74 392	1 680 396	670 696	958 297	-69 175	1 559 819
Lyhytaikainen, lainojen lyhennykset	33 798	25 697	-231	59 264	29 453	25 394	-5 714	49 133
Lyhytaikainen, muut	55 407			55 407	55 310			55 310
	894 198	975 492	-74 623	1 795 067	755 459	983 692	-74 889	1 664 261
	995 977	1 043 995	-80 608	1 959 363	851 774	1 053 622	-79 766	1 825 629
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 342 273	1 212 495	-86 218	2 468 550	1 162 318	1 199 075	-85 303	2 276 091

Etusivu » Liiketoiminta



Markkinaehtoista ja omakustannusperusteista vuokraustoimintaa

VVO:n liiketoiminta sisältää vuokra-asuntojen ja asuinkiinteistöjen omistamista ja vuokraamista.

VVO:n toiminta sisältää vapaarahoitteista ja valtion tukemaa tuotantoa. Liiketoiminta jakautuu markkinaehtoiseen ja omakustannusperusteiseen vuokraustoimintaan. Eri rahoitusmuotojen ominaispiirteet on huomioitu VVO:n toimintamalleissa.

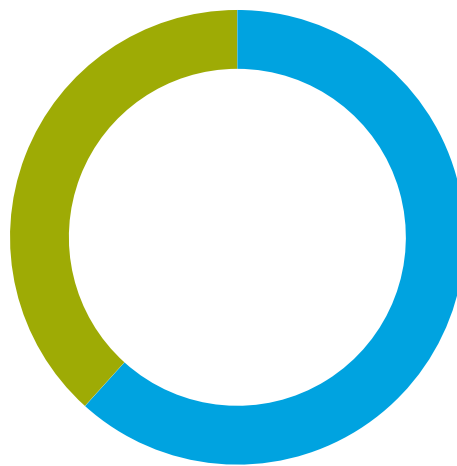
VVO isännöi ja vuokraa omistamansa asunnot omalla henkilökunnallaan. Liiketoiminta on jaettu Asiakkuudet-, Investoinnit- ja Kiinteistökehitys-toimintoihin.

Asiakkuudet-toiminto vastaa VVO:n vuokrausliiketoiminnan johtamisesta ja kehittämisestä, asiakastyytyväisyydestä sekä asiakkuuksien hallinnan kustannustehokkuudesta. Toiminto vastaa vuokranmäärityksestä ja ohjaa isännöinti- ja vuokraustoimintaa sekä asukasyhteistyötä VVO-kotikeskusverkoston kautta.

Investoinnit-toiminto valmistelee, ohjaa ja toteuttaa konsernin investointeja ja realisoitajeja. Toiminto vastaa myös konsernirakenteesta ja yhtiöhallinnosta.

Kiinteistökehitys-toiminto vastaa VVO:n asuntokannan rakennuttamisesta sekä uudistuotannossa että peruskorjauksissa ja ohjaa kiinteistökannan teknistä elinkaarta pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelmalla ja tunnistamalla korjaustarpeita. Toiminto vastaa kiinteistöjen ylläpidosta ja kehittää tonttivarantoa.

Vuokra-asuntokanta



- Markkinavuokra 24 799
- Omakustannusvuokra 15 395

Etusivu » Liiketoiminta » Strategia



Hyvä asiakaskokemus ja palvelun helppous ohjaavat toimintaa

Hyvä asiakaskokemus sekä palvelun helppous ja vaivattomuus ohjaavat VVO:n toimintaa.

Yhtiö tarjoaa monipuolista ja kohtuuhintaista vuokra-asumista, jossa otetaan huomioon asukkaiden muuttuvat tarpeet. Vuorovaikutus asukkaiden kanssa ja tiivis asukasyhteistyö lisäävät asumisen turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

VVO hoitaa ja kehittää asunto-omaisuuttaan kustannustehokkaalla ylläpito- ja korjaustoiminnalla sekä pitkäjänteisillä investoinneilla. Asunto-omaisuuden arvonkehitys ja vuokrattavuuden varmistaminen ovat toiminnan pääpainopisteitä.

Yhtiö vahvistaa tasetta kehittämällä ja johtamalla rahoituksen-, kiinteistösalkun- ja riskienhallintaa ja panostaa henkilöstöjohtamiseen ja osaamiseen sekä innovointikyvyn kasvattamiseen. Osallistumalla aktiivisesti asuntopoliittiseen keskusteluun VVO haluaa edistää vuokra-asuntotarjonnan kasvua.

Etusivu » Liiketoiminta » Strategia » Strategian toteuttaminen 2013

Strategian toteuttaminen vuonna 2013

Visio 2020

Olemme halutuin ja
tehokkain vuokranantaja.

Missio

Luomme turvallista ja
parempaa vuokra-asumista.

Arvot

Luotettavuus,
asiakastyytyväisyys,
tuloksellisuus,
innovatiivisuus.

Asiakas- lupaus

Tarjoamme monipuoliset
puitteet hyvälle asumiselle.
Hyvä asuminen syntyy yhteis-
työssä asukkaidemme kanssa.

Vuonna 2013 VVO on toteuttanut strategian painopisteitä seuraavasti:

- Asukasyhteistyötä on tiivistetty entisestään.
- Päivitetty asiakaslupaus on sisäistetty kaikessa toiminnassa.
- Kustannustehokkuutta on lisätty muun muassa kilpailuttamalla ja uudistamalla kiinteistönhoito- ja siivoussopimuksia.
- Korjaustoiminnan aikaisempaa paremman kohdentamisen varmistamiseksi on otettu käyttöön huoneistojen määräaikaistarkastukset.
- Järjestelmien ja prosessien kehittämisessä on hyödynnetty VVO:lla parhaiksi koettuja käytäntöjä.
- Helppoa ja vaivatonta asiointia on edistetty vuokrasopimuksen sähköisellä allekirjoituksella.

Etusivu » Liiketoiminta » Strategia » Katse vuoteen 2014

Katse vuoteen 2014

Suomen talouden kehitykseen liittyvä epävarmuus jatkuu edelleen, vaikka hienoisen kasvun odotetaan jatkuvan vuonna 2014.

Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla eikä tarjonnassa ole odotettavissa muutosta. Uudistuotannon painopiste on vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.

VVO:n taloudellisen vuokrausasteen ja vaihtuvuuden odotetaan pysyvän nykyisellä hyvällä tasolla. VVO:n vuokrankorotukset pysyvät edellisvuoden tapaan maltillisina verrattuna toimialaan yleisesti. Maaliskuun 2014 alussa VVO:n vuokrat nousevat Omakustannus-tuoteryhmässä keskimäärin 1,5 prosenttia ja Markkina-tuoteryhmässä 3,25 prosenttia.

Konsernin tuloskehityksen odotetaan pysyvän hyvänä erityisesti VVO Vapaa -liiketoiminnassa.

Etusivu » Liiketoiminta » Vuokra-asuntomarkkinat



Vuokra-asuntomarkkinat

Valtakunnalliset vuokra-asuntomarkkinat kehittyivät vuonna 2013 edellisvuoden tapaan. Kehitystä leimasi markkinoiden kaksijakoisuuden voimistuminen.

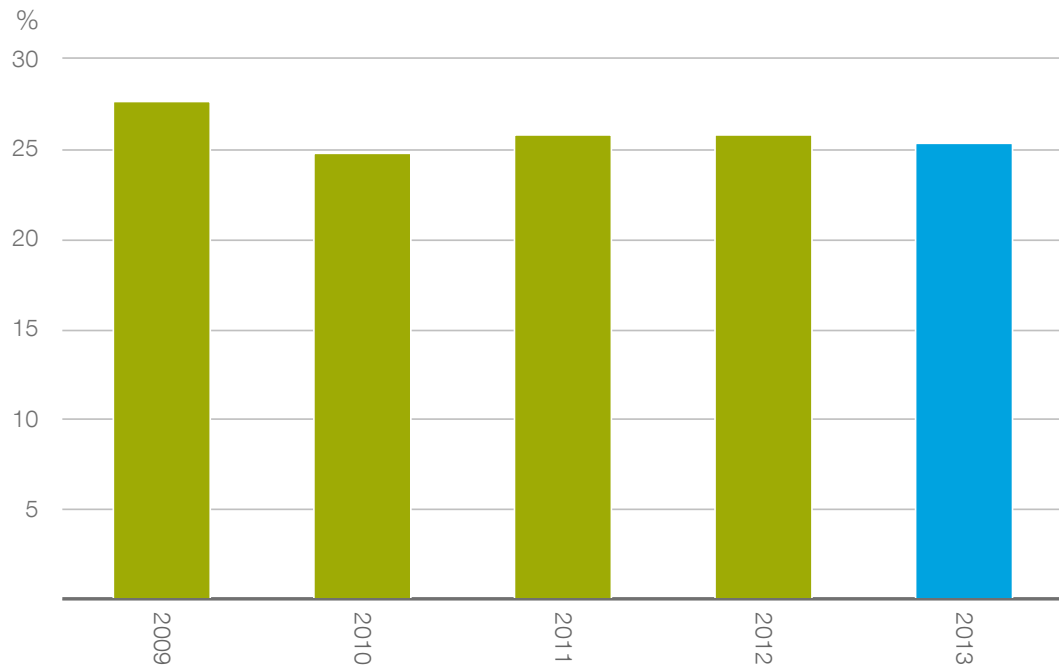
Valtakunnallisissa kasvukeskuksissa, ja etenkin pääkaupunkiseudulla, asuntojen kysyntä ylitti selkeästi tarjonnan ja voimakkain kysyntä kohdistui yksiöihin ja kaksioihin. Useilla taantuvilla paikkakunnilla tilanne oli päinvastainen ja tarjontaa pienempi kysyntä näkyi monilla toimijoilla käyttöasteongelmina.

Paikallisen markkinatilanteen kireys heijastui myös vaihtuvuuslukuihin: pienimmät vaihtuvuusluvut olivat sekä vapaarahoitteisen että valtion tukeman tuotannon osalta pääkaupunkiseudulla ja suurimmat Oulussa. Valtion tukemassa tuotannossa vaihtuvuus oli ARA:n tilastojen mukaan Etelä-Pohjanmaalla kolminkertainen pääkaupunkiseutuun verrattuna.

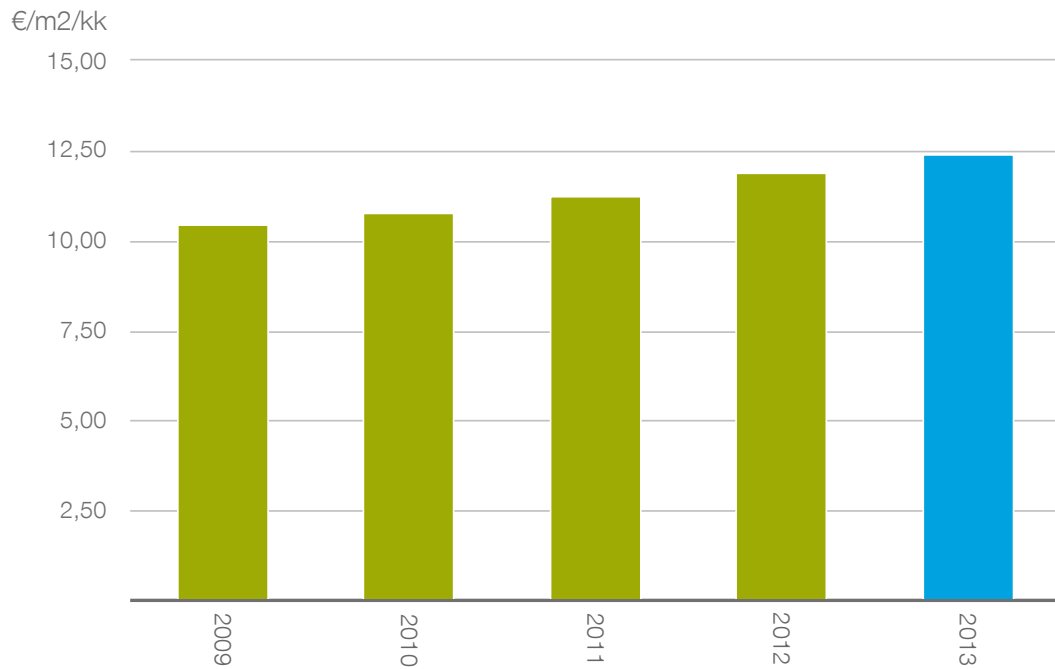
Asuntojen vuokrat nousivat koko kannan osalta keskimäärin noin 3,5 prosenttia edellisestä vuodesta. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 3,7 prosenttia ja ARA-asuntojen vuokrat 3,2 prosenttia, joten vuokraero rahoitusmuotojen välillä kasvoi entisestään. Vuokraeron kasvu selittää osaltaan myös pienempää vaihtuvuutta valtion tukemassa tuotannossa. Voimakkainta vuokrien ja vuokraeron kasvu oli pääkaupunkiseudulla. Vuokrakehitys näkyi myös kysynnän suuntautumisena aiempaa pienempiin asuntoihin. VVO:n vuokra-asuntojen osalta vuokratuottojen muutos edelliseen vuoteen oli keskimäärin 4,5 prosenttia.

Uudistuotanto painottui selvästi vapaarahoitteiseen tuotantoon, ARA-tuotannon määrä oli selvästi pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella. Uudisrakentaminen keskittyi lähes yksinomaan voimakkaimman kysynnän alueille: pääkaupunkiseudulle ja muihin valtakunnallisiin kasvukeskuksiin.

Vaihtuvuus



Keskivuokra



Etusivu » Liiketoiminta » Asiakkuudet



Asuntojen vuokrauksen tavoitteena hyvä palvelukokemus

92 %

suosittelee

VO omisti vuoden 2013 lopussa 40 194 vuokra-asuntoa 43 paikkakunnalla. Oma henkilökunta vuokraa ja isännöi VO:n kohteet 13 paikallisessa VO-kotikeskuksessa.

Asuntojen vuokrauksessa tavoitteena ovat asukasrakenteeltaan monipuoliset talot ja hyvä palvelukokemus, joilla tähdätään pitkiin asiakkuusaikoihin ja sen myötä asiakaskannattavuuden paranemiseen. Asiakkuuksien hallinnassa kustannustehokkuutta tavoitellaan hallitsemalla kiinteitä kuluja, hyödyntämällä volyymietuja, parantamalla asiakaskannattavuutta ja varmistamalla oman toiminnan tehokkuus.

Asunnot on jaettu kahteen tuoteryhmään vuokranmääritystä säätelevän normiston mukaisesti. Markkina-tuoteryhmä koostuu 24 799 asunnosta, joiden vuokrat määräytyvät markkinoilla vapaasti asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain mukaisesti. Omakustannus-tuoteryhmään kuuluu 15 395 asuntoa, joiden vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti.

Case

92 prosenttia asiakkaista suosittelee VVO:n asuntoja

Asiakastyytyväisyyden ylläpitäminen vaatii pitkäjänteistä työtä sekä palveluprosessin ja asumisen jatkuvaa kehittämistä. Asiakastyytyväisyyttä ylläpidetään parantamalla jatkuvasti sähköisiä palveluja, panostamalla korjaustoimintaan ja lisäämällä vuoropuhelua asiakkaiden kanssa.

Vuosittaisella asiakastyytyväisyyskyselyllä selvitetään tyytyväisyys VVO:n tarjoamiin asumispalveluihin kokonaisuudessaan. Katsausvuonna asiakastyytyväisyys oli pysynyt samalla erinomaisella tasolla kuin edeltävänä vuonna. Jopa 92 prosenttia kyselyyn vastanneista oli suositellut tai voisi suositella VVO:n asuntoja edelleen.

Asiakastyytyväisyystutkimuksen lisäksi VVO selvittää vuosittain monin tavoin asiakkaidensa tyytyväisyyttä ja mielipiteitä asumisesta. Uudiskohteisiin muuttaneilta kysytään tyytyväisyyttä uuteen asuntoon ja sen ominaisuuksiin. Kaikille VVO:n uusille asukkailla suunnatussa kyselyssä kartoitetaan näkemyksiä lähinnä vuokrausprosessin sujuvuudesta ja asunnon valintaan liittyvistä seikoista. Viimeksi toteutetun uuden asukkaan kyselyn perusteella VVO:n asunnon valintaan vaikuttivat eniten hyvä sijainti, hyvät kevyen liikenteen ja julkisen liikenteen yhteydet sekä asunnon pohjaratkaisu ja kilpailukykyinen vuokrataso.

Maanlaajuinen asuntojen jakauma



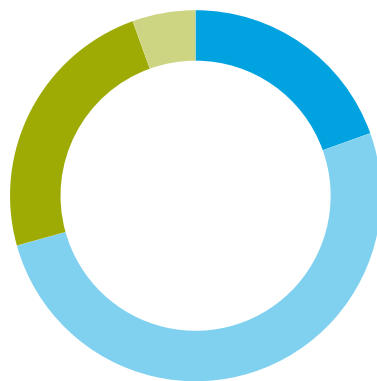
- Pääkaupunkiseutu 16 200
- Muu Etelä-Suomi 8 400
- Länsi-Suomi 8 800
- Itä- ja Pohjois-Suomi 6 800

Asukasrakenne



- Nuoret 16–24 v.
- Sinkut 25–44 v.
- Sinkut 45–54 v.
- Lapsettomat parit
- Lapsiperheet
- Yksinhuoltajat
- Vartuneet 55–64 v.
- Yli 65 v.

Huoneistojakauma 2013



- Yksiöt 7 853
- Kaksiot 20 553
- Kolmiot 9 576
- Neliöt+ 2 212

Etusivu » Liiketoiminta » Asiakkuudet » Vuoden 2013 tapahtumia



Vuoden 2013 tapahtumia

Vuokrasopimuksen sähköinen allekirjoittaminen käyttöön

VVO:n uusilla vuokralaisilla ja asunnonvaihtajilla on ollut lokakuun puolivälistä saakka mahdollisuus allekirjoittaa vuokrasopimus sähköisesti.

Vuokrasopimuksen sähköinen allekirjoitus täydentää VVO:n verkkopalveluita ja tarjoaa helppoa asiointia. Asiakkaalla on mahdollisuus hoitaa sopimusasiat kuntoon ilman toimistolla käyntiä, myös virka-ajan ulkopuolella tai kokonaan toiselta paikkakunnalta käsin.

Asukasedut yhdistyivät

Aiemmin käytössä olleet muuttoetu ja 3-vuotisetu yhdistyivät maalieduksi maaliskuun alusta alkaen.

VVO parantaa asiakaspalveluaan

VVO keskittää asiakaspalveluosaamista ja teknistä osaamista strategiansa mukaan vastatakseen entistä paremmin asiakkaiden tarpeisiin.

VVO päätti perustaa Asiakaspalvelukeskuksen ja Teknisen keskuksen parantamaan ja yhdenmukaistamaan asiakaspalvelua valtakunnallisesti. Helsinkiin perustettavat keskuksat aloittavat toimintansa vuoden 2014 keväällä. Niiden lisäksi asiakkaita palvelevat edelleen VVO-kotikeskukset eri puolilla Suomea.

VVO:n asukashallitus järjestäytyi

Asukashallitus on kaikkia VVO:n asukkaita edustava ylin toimielin. Asukashallituksessa on jäsen ja varajäsen jokaiselta VVO-kotikeskusalueelta ympäri Suomen. Asukashallitus valitaan kaksivuotiskaudeksi kerrallaan. Uuden asukashallituksen toimikausi alkoi 1.1.2014.

Vuoden VVO-talo

Asukashallitus ja VVO palkitsevat vuosittain esimerkillistä yhteishenkeä ylläpitäneen ja asuinympäristöstään hyvin huolehtineen talon asukkaat. Vuoden 2013 VVO-taloiksi valittiin Hartaantie 12, 14 ja Kuivastie 17, 19, 21 - taloryhmä Oulusta sekä Kauppalankatu 20 Kouvolasta.

Talot palkittiin 1 000 euron määrärahalta ja kunniakirjalla. Valintoja puolsivat taloissa vallitseva hyvä yhteishenki, naapureista huolehtiminen sekä toimiva yhteistyö asukkaiden, isännöitsijän, VVO-kotikeskuksen ja kiinteistönhoidon välillä.

Etusivu » Liiketoiminta » Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo



40 194 vuokra-asuntoa 43 paikkakunnalla

VVO:n asuntomäärä kasvoi 248 vuokra-asunnolla ja oli vuoden 2013 lopussa 40 194.

Asuntokanta kasvoi ostojen ja uudistuotannon kautta pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa sekä väheni realisointien vaikutuksesta pääosin väestöltään vähenevillä paikkakunnilla. VVO:n asuntokannan keski-ikä oli katsauskauden lopussa 30,1 vuotta.

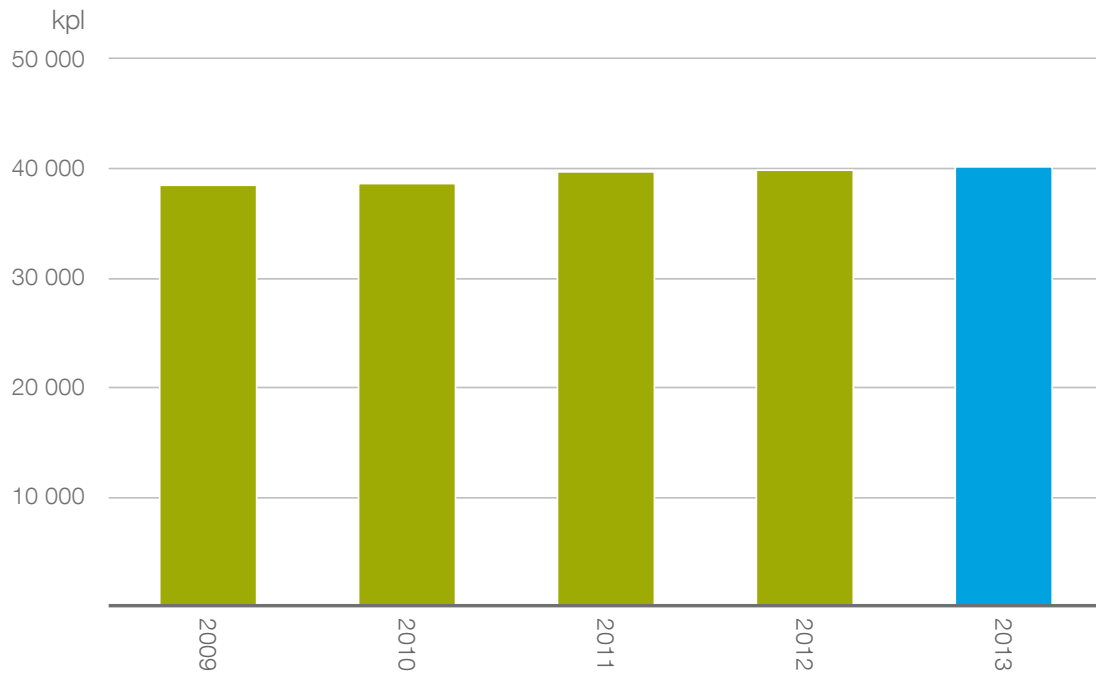
VVO:n omistamien vuokra-asuntojen ja vuokratalo-kohteissa sijaitsevien liiketilöiden kirjanpitoarvo 31.12.2013 oli 2 038,1 (1 949,5) miljoonaa euroa ja käypä arvo 3 351,1 (3 120,0) miljoonaa euroa. Kirjanpitoarvon kasvu edelliseen vuoteen oli 88,6 miljoonaa euroa. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen arvoero kasvoi 142,5 miljoonaa euroa ja oli katsauskauden lopussa 1 313,0 miljoonaa euroa. Arvoeron kasvu johtui asuntojen hintojen ja vuokrien kehityksestä sekä yksittäisten kohteiden aravarajoitusten päättymisestä. Käyvän arvon määrittäminen ja siihen liittyvä arviointimenettely on selostettu tilinpäätöksessä.

Case

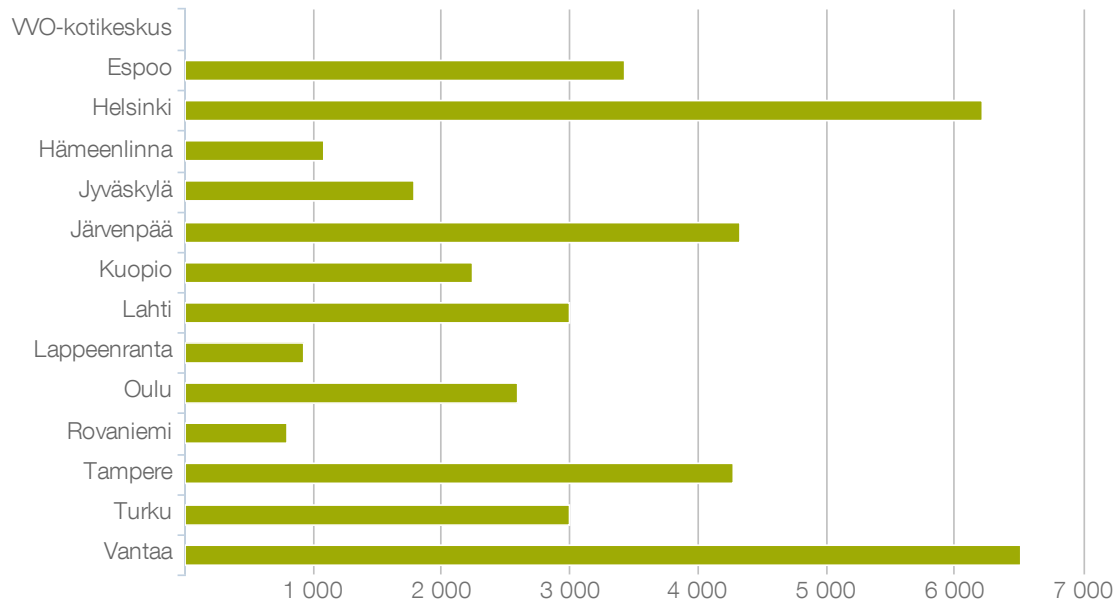
Vakuudellinen joukkovelkakirjalaina ylimerkittiin

VVO-yhtymä Oyj laski toukokuussa 2013 liikkeeseen 100 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan. Vakuudellisen joukkovelkakirjalainan laina-aika on seitsemän vuotta, ja kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 3,25 prosenttia. Joukkovelkakirjalainan vakuutena on Suomessa sijaitsevia asuinkiinteistöjä. Transaktio kiinnosti laajasti sijoittajia Suomessa, ja se ylimerkittiin lähes 1,5-kertaisesti. Yhteensä 36 sijoittajatahoa merkitsi joukkovelkakirjalainan.

Asuntojen määrä



Asuntojen kpl-määrä aluetoimistoittain 2013



Maanlaajuinen asuntojen jakauma



- Pääkaupunkiseutu 16 200
- Muu Etelä-Suomi 8 400
- Länsi-Suomi 8 800
- Itä- ja Pohjois-Suomi 6 800

Etusivu » Liiketoiminta » Investoinnit ja kiinteistökehitys

Asuntoja kasvukeskuksiin

Katsauskaudella VVO teki investointipäätöksiä lähes 300 miljoonan euron edestä uudisrakentamiseen, valmiin kiinteistökannan ostoihin ja korjaustoimintaan.

Uudistuotannon aloitusten määrä kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna. Katsauskauden aikana tehtiin aloituspäätös 721 uuden vapaarahoitteen asunnon rakennuttamisesta. Vuoden 2013 lopussa rakenteilla oli 1 020 vuokra-asuntoa, joista 901 oli vapaarahoitteista ja 119 korkotuettua. Uudistuotanto kohdistui kasvukeskuksiin, joissa vuokra-asuntokysyntä on suurta ja kysynnän voi olettaa säilyvän hyvänä myös tulevaisuudessa.

VVO pyrkii kasvattamaan asuntomääräänsä myös ostamalla valmista asuntokantaa kasvukeskuksista. Katsauskaudella ostettiin 443 vuokra-asuntoa, jotka kaikki ovat vapaarahoitteisia. Ostetut asunnot Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla täydentävät erinomaisesti VVO:n asuntokantaa pääkaupunkiseudulla.

Vuoden 2013 aikana realisoitiin yhteensä 446 asuntoa. VVO:n realisoinnit kohdentuvat pääosin paikkakunnille, joilla vuokra-asuntokysynnän voidaan olettaa alenevan pitkällä aikavälillä. Katsauskauden aikana VVO luopui Kemissä ja Loviisassa sijainneesta vuokra-asuntokannastaan.

VVO käytti korjaustoimintaan yhteensä 83,8 miljoonaa euroa vuoden 2013 aikana. Peruskorjausluonteisiin investointikorjauksiin käytettiin rahaa 35,3 miljoonaa euroa. Korjaustoiminnassa pyrittiin aiempaa enemmän kehittämään ja löytämään uusia tehokkaampia korjausmenetelmiä ja -tapoja. Tällä tavoitellaan korjausten nopeampaa läpimenoaikaa ja parempaa kustannustehokkuutta.

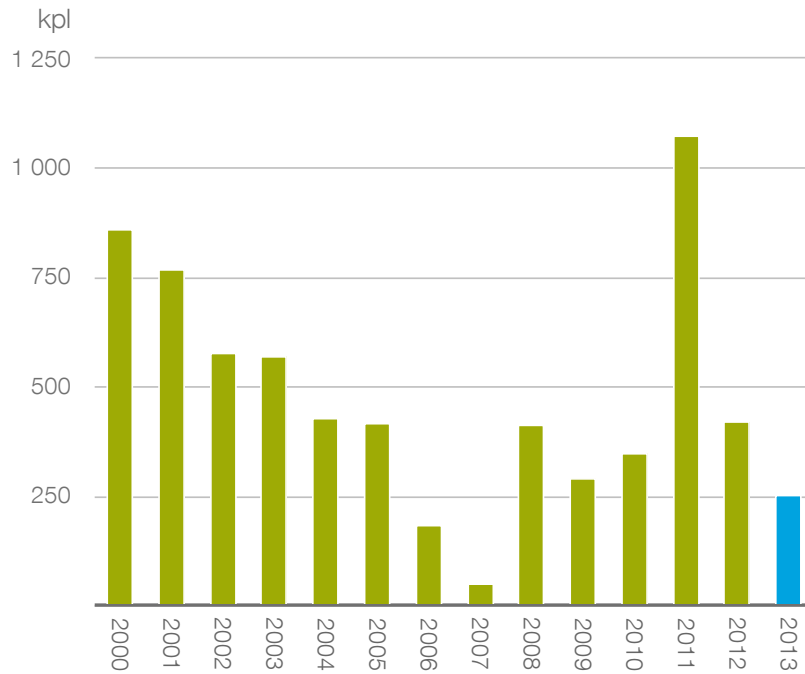
Suuria peruskorjauksia tehtiin katsauskaudella Espoossa, Helsingissä, Lahdessa, Vantaalla ja Tampereella.

Rakenteilla oli

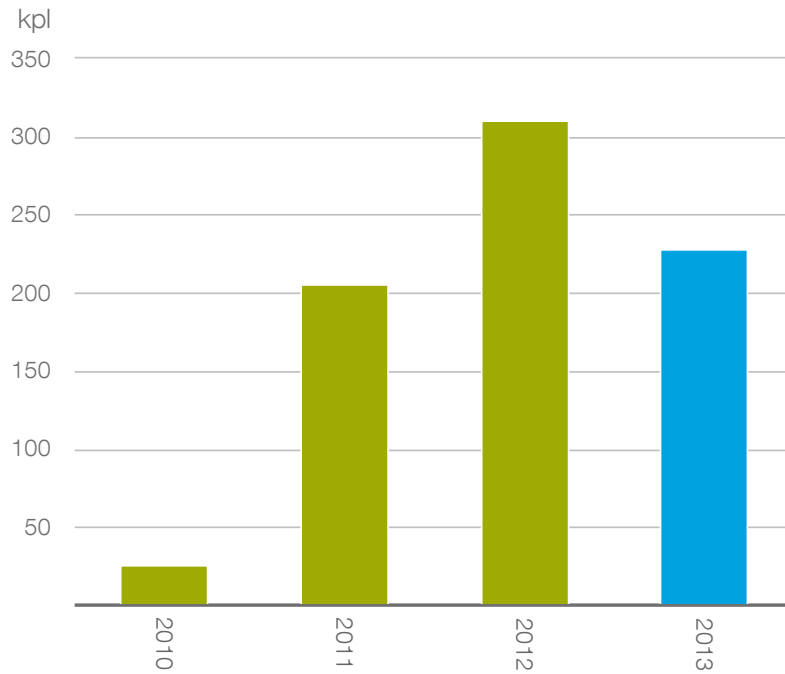
1020

vuokra-asuntoa.

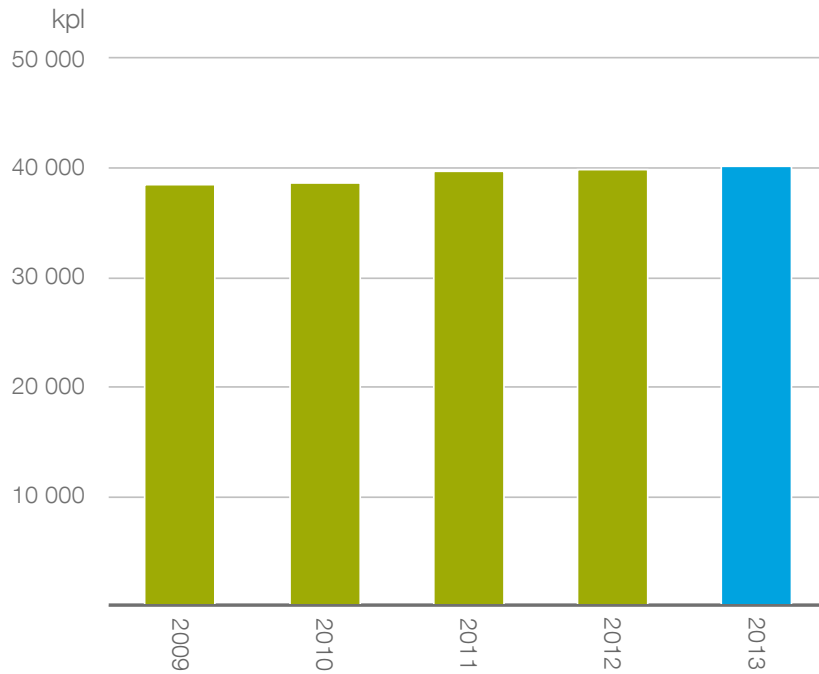
Valmistuneet asunnot



Peruskorjatut asunnot



Asuntojen määrä



Etusivu » Liiketoiminta » Investoinnit ja kiinteistökehitys » Uudisrakentamista ja ostoja



Uudisrakentamista ja ostoja

Vuokra-asuntoja Espoon Nihtisiltaan

Espoon Nihtisiltaan valmistuu syksyllä 2014 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Uuteen vuokra-asuntokohteeseen on rakenteilla kaksi kerrostaloa, joista toinen on seitsemän- ja toinen kahdeksankerroksinen. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja valmistuu kaiken kaikkiaan 88. Pihakannen alle rakennettavasta pysäköintilaitoksesta on suora hissiyhteys rakennuksiin. Urakoitsijana toimii SRV Rakennus Oy.

Vuokra-asuntoja yli 55-vuotiaille Turkuun

VVO rakennutti yli 55-vuotiaille tarkoitetun vuokratalon Turkuun. Signalistinkatu 4 rakennettiin Runosmäen terveyskeskuksen naapuriin hyvien palvelujen ja kulkuyhteyksien läheisyyteen. Kiinteistö valmistuu alkuvuonna 2014. Urakoitsijana toimi NCC Rakennus Oy.

Asuinkerrostalo Helsingin Aurinkolahteen

VVO rakennuttaa asuinkerrostalon Helsingin Vuosaaren, Aurinkolahden Kahvikortteliin. Rakennustyöt käynnistyivät alkuvuonna 2013, ja kohde valmistuu vuonna 2014. Urakoitsijana toimii Lemminkäinen.

Asuntoja yli 55-vuotiaille Tampereelle

VVO rakennuttaa Tampereen Härmälään 34 asuntoa käsittävän vapaarahoitteisen vuokratalon. Nuolialantie 44 rakennetaan Kuuselan palvelukeskuksen naapuriin ja hyvien palvelujen läheisyyteen. Kiinteistö valmistuu syksyllä 2014. Urakoitsijana on SRV Rakennus Oy.

Hermanniin valmistui uusia vuokra-asuntoja

Helsingin Hermannin uudelle asuinalueelle valmistui vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Rakenteilla oli kolme hissillistä taloa, joista ensimmäinen, Plazankuja 5, oli muuttovalmis heinäkuussa.

Plazankuja 5:ssä on yhteensä 55 asuntoa. Samaan aikaan Plazankuja 5:n kanssa valmistui viereisen Tuulensuunkuja 3:n ensimmäinen porras, jossa on 32 asuntoa. Tuulensuunkuja 3:n toinen porras valmistui syyskuun alussa, mikä tarkoitti 23 asuntoa lisää. Kohteen pääurakoitsijana toimi NCC Rakennus Oy.

Joulukuussa 2013 Hermanniin valmistui kolmas kohde osoitteeseen Sömäistenkatu 12. Vapaarahoitteisessa kuusikerroksisessa talossa on 28 huoneistoa. Urakoitsijana toimi Jatke Uusimaa Oy.

Uusia asuntoja Espoon Kilon

VVO rakennuttaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja Espoon Kilon. Seitsemänkerroksiseen As. Oy Espoon Kilonportti 3:een tulee 42 asuntoa ja 43 autopaikkaa. Rakentaminen käynnistyi marraskuussa, ja asunnot valmistuvat vuonna 2014. Urakoitsijana toimii Skanska.



Jyväskylän Väinönkatu 15 harjakorkeudessa

Jyväskylään torin viereen rakennetaan VVO:n vapaarahoitteinen vuokratalo. Kerrostaloon tulee yhteensä 65 erikokoista kaksiota, joista 45 on saunallisia. Keskeinen sijainti kaupungin ydinkeskustassa takaa hyvät julkiset ja kaupalliset palvelut.

Väinönkatu 15:n harjannostajaisia vietettiin 24.10.2013. Kiinteistö valmistuu alkuvuonna 2014. Urakoitsijana toimi Lemminkäinen Talo Oy.

Suuri kerrostalokohde Vantaan Tikkurilaan

VVO rakennuttaa historiansa suurinta asuinkiinteistöä Tikkurilan ydinkeskustaan. Lauri Korpisen katu 10:ssä sijaitsevaan taloon tulee kaikkiaan 188 vuokra-asuntoa. Korttelimaisen kerrostalon rakennustyöt käynnistyivät marraskuussa 2013. Kerrostalo valmistuu vuoden 2015 aikana. Rakennusurakoitsijana on Rakennusosakeyhtiö Hartela ja talotekniikkurakoitsijana Caverion Suomi Oy.

Studiomaisia asuntoja ja autottomuutta Jätkäsaareen

Helsingin Juutinraumankatu 10:een on rakenteilla 61 studioasuntoa, joiden koko on keskimäärin 40–50 neliömetriä. Pilottina toteutettavaan korkotukikohteeseen tulee myös perheasunnoiksi sopivia isompia huoneistoja. Juutinraumankatu 10:n harjannostajaisia vietettiin 14.11.2013.

Juutinraumankadun yhteistilojen erikoisuutena ovat väljät, läpi talon kulkevat polkupyörien säilytys- ja huoltotilat. Jätkäsaaren palvelut sekä julkisen ja kevyen liikenteen hyvät yhteydet mahdollistavat vaivattoman liikkumisen kaupunkiympäristössä pyöräillen tai jalan. Kohde toteutetaan autottomana talona, jolloin autopaikkojen rakentamisesta säästyneet kulut käytetään asuntojen ja yhteistilaratkaisujen laadun kehittämiseen. Hanke valmistuu kesällä 2014. Urakoitsijana toimii Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy.

Loppuvuoden uudistuantoa

Helsingin Sörnäistenkatu 12 ja Keravan Eerontie 3 ovat loppuvuoden 2013 uudistuantoa. Eerontie 3 kohosi Keravan keskustaan, juna-aseman läheisyyteen. Eerontie 3 on suunnattu yli 55-vuotiaille asukkaille. 50 asunnon talo on autoton, ja siellä on hyvät tilat säilyttää ja huoltaa polkupyöriä.

VVO osti ICECAPITALilta asuntoja pääkaupunkiseudulla

VVO osti elokuussa ICECAPITAL Housing Fund I Ky:ltä 424 asuntoa. Asunnoista 218 sijaitsee Helsingissä, 60 Espoossa ja 146 Vantaalla. Valmiin kiinteistökannan ostot ovat osa VVO:n laajentumisstrategiaa kasvukeskuksissa.

Etusivu » Liiketoiminta » Investoinnit ja kiinteistökehitys » Peruskorjauksia



Peruskorjauksia

Kauppakartanonkuja 3:n peruskorjaus valmistui

VVO peruskorjasi Kauppakartanonkuja 3:n kaksi vuokrataloa Helsingin Itäkeskuksessa. Talon 88 asunnon peruskorjaus valmistui vaiheittain marraskuun 2012 ja toukokuun 2013 välisenä aikana.

Alunperin vuonna 1976 valmistuneessa talossa uusittiin sähkö- ja tietoverkot. Asunnoissa tehtiin täydellinen peruskorjaus, jonka yhteydessä uusittiin pintamateriaalit, kalusteet, varusteet ja laitteet. Urakoitsijana toimi OP Saneeraus ja Maalaus Oy.

Malmiiniityntie 22 peruskorjaus valmistui

Malmiiniityntie 22 -talojen 90 asunnon korjaus valmistui kesäkuussa 2013. Alueen talot on peruskorjattu saman suunnitelman mukaisesti. Taloissa tehtiin LVI-peruskorjaus, ja asunnoissa uusittiin keittiöt ja kylpyhuoneet sekä kunnostettiin kaikki huoneistojen katto-, seinä- ja lattiapinnat. Urakoitsijana toimi NCC Rakennus Oy.

Peruskorjaus Koivukyläntie 47:ssä

Malmiiniityn alueen peruskorjaus siirtyi elokuussa seuraavaan vaiheeseen samalla, kun Koivukyläntie 47:n peruskorjaus käynnistyi. Urakka käsittää kolmen talon 144 asuntoa. Tämän jälkeen korjattaviksi jäävät vielä kaksi talokokonaisuutta. Urakoitsijana toimii NCC Rakennus Oy.

Jouluksi uusi koti yli 200 asukkaalle eri puolilla Suomea

VVO:lle valmistui joulukuun 2013 alussa yli 200 täysin uutta tai uusittua kotia eri puolilla Suomea.

Lahden Soramäenkatu 1, Kuopion Niemenkatu 5 ja Helsingin Kauppakartanonkatu 14 ovat peruskorjattua kiinteistöjä.

Lahden Kiveriössä sijaitseva Soramäenkatu 1 uudistettiin peruskorjauksen myötä niin sisä- kuin ulkopuolelta nykyaikaiseksi. Vuonna 1966 rakennetussa talossa on 24 pohjaratkaisuiltaan avaraa asuntoa.

Niemenkatu 5 on Kuopion keskustassa sijaitseva 1962 valmistunut taloyhtiö, jossa on 57 asuntoa. Niemenkadun asunnot kunnostettiin nykyvaatimuksia vastaaviksi.

Helsingin Kauppakartanonkatu 14:n peruskorjauksen viimeisen portaan 66 asuntoa valmistuivat marraskuussa.

Etusivu » Liiketoiminta » Investoinnit ja kiinteistökehitys » Kiinteistöhoitoa

Kiinteistöhoitoa

Jätteenkeräys tehostui VVO:n pääkaupunkiseudun kiinteistöissä

VVO:n tavoitteena on kehittää ympäristöhuoltoratkaisujaan entistä tehokkaammiksi ja ympäristömyönteisimmiksi. palveluntarjoajien kilpailutuksessa yhteistyökumppaniksi valittiin Lassila & Tikanoja Oyj 1.1.2013 alkaen.

Sopimuksen myötä jätteiden keräys monipuolistui VVO:n kiinteistöissä pääkaupunkiseudulla ja muilla eteläsuomalaisilla paikkakunnilla. Lasin ja metallin kiinteistökohtainen keräys alkoi tammikuun aikana. Ennestään kiinteistöissä oli kartonki- ja paperijakeiden keräys. Uudistus koskee seuraavia paikkakuntia: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Kirkkonummi, Tuusula, Järvenpää, Hyvinkää, Kerava, Riihimäki, Nurmijärvi, Porvoo ja Vihti.

Lassila & Tikanoja Oyj tarjoaa VVO:n asukkaille ja henkilöstölle verkkopohjaisen www.lajitteluapuri.fi-sivuston, joka sisältää neuvoja lajitteluun ja kierrätykseen. Lisäksi yhteistyösopimukseen kuuluu raportointityökalu, jonka avulla voidaan seurata kohdekohtaisesti kustannusten kehittymistä, jätteastioiden tyhjennysmääriä ja tyhjennysten toteutumista.

Ilmastokumppanuus

VVO:n ilmastokumppanuus Helsingin kaupungin kanssa jatkui katsausvuonna: VVO on sitoutunut vähentämään kiinteistöiltä kerättävän sekajätteen määrää nykyisestä 64,6 litraa viikossa asukasta kohden siten, että vuonna 2016 sekajätteen määrä on 50 litraa viikossa asukasta kohden.

VVO uudisti kiinteistöhoitosopimuksensa

VVO uudisti kaikkien noin 900 kohteen kiinteistöhoito- ja siivoussopimukset vuoden 2013 aikana. Sopimukset uusittiin kilpailuttamalla kahdessa erässä. Keväällä kilpailutettiin pääkaupunkiseudun ja Tampereen sekä syksyllä muiden alueiden sopimukset.

Kaikissa uusissa kiinteistöhoitosopimuksissa on määritetty laatutavoitteet, jotka on huomioitu myös bonuslaskutuksena tai sanktiona. Kiinteistöhoito- ja siivoussopimuskumppaneiden määrä väheni 45:stä 15:een.

Case

VVO kokeilee uutta, nopeampaa putki- ja kylpyhuoneremonttimallia

VVO-yhtymä Oyj kokeilee ensimmäisenä Suomessa tavanomaista putkiremonttia nopeampaa putkiremonttimallia, Consti Yhtiöiden Ideal Putki- ja kylpyhuoneremontti -ratkaisua.

Menetelmä sopii elementtikerrostaloihin, joissa kylpyhuoneet ovat päällekkäin ja samanlaisia. Uusi kylpyhuone rakennetaan vanhan kylpyhuoneen sisälle.

VVO:n kokeilukohde on Helsingin Oulunkylässä sijaitseva Risupadontie 6, jossa yhden portaan yhdeksän kylpyhuonetta uusitaan uuden mallin mukaisesti. Remontti suunniteltiin vuoden 2013 aikana, ja se toteutetaan keväällä 2014. Ruotsissa samalla menetelmällä on tehty jo lähes 80 000 kylpyhuoneasennusta vuodesta 1989 alkaen.

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Tuloslaskelman liitetiedot » 1. Liikevaihto toimialoittain

Tuloslaskelman liitetiedot

1. Liikevaihto toimialoittain

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Asuntovuokraus	343 357	327 541	573	564
Asuntorakennuttaminen *)	3 251	7 866		
Muu toiminta	2	23	9 131	8 280
Yhteensä	346 610	335 430	9 704	8 844

*) sisältää myös vaihto-omaisuuskohteista saadut vuokratuotot

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Tuloslaskelman liitetiedot » 2. Liiketoiminnan muut tuotot

2. Liiketoiminnan muut tuotot

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	9 796	5 024	1 017	
Perintätoiminnan tuotot	1 222	2 294	9	916
Muut	810	260	19	32
Yhteensä	11 828	7 578	1 045	948

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Tuloslaskelman liitetiedot » 3. Materiaalit ja palvelut

3. Materiaalit ja palvelut

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012
Ostot tilikauden aikana		
Tonttien ja osakkeiden ostot	308	555
Varastojen muutos	2 816	6 774
Yhteensä	3 124	7 329

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Tuloslaskelman liitetiedot » 4. Henkilöstökulut

4. Henkilöstökulut

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Palkat ja palkkiot	17 405	17 908	2 928	3 309
Eläkekulut	3 037	3 603	347	666
Muut henkilösivukulut	787	889	112	175
Yhteensä	21 229	22 400	3 387	4 150

Palkat ja palkkiot

Hallitus ja tilintarkastajat

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajalle maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 22.3.2013 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan vuosipalkkiona 20 000,00 euroa, varapuheenjohtajalle 11 000,00 euroa ja hallituksen jäsenille 8 000,00 euroa. Lisäksi päätettiin maksaa hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille 600,00 euroa kokoukselta. Valiokuntien puheenjohtajalle ja jäsenille päätettiin maksaa 600,00 euroa kokoukselta. Tilintarkastajien palkkio on päätetty maksaa laskun mukaan.

Hallituksen jäsenille ja valiokunnille maksetut palkkiot olivat seuraavat:

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Hallituksen jäsenet	116	117	116	117
Valiokuntien jäsenet	11	12	11	12

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

Toimitusjohtaja ja konsernin johtoryhmä

Toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän jäsenten palkoista ja heille maksettavien tulospalkkioiden perusteista ja maksusta päättää yhtiön hallitus. Konsernin palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisten palkat ja palkkiot luontaisetuineen olivat 648 325,04 (440 865,52) euroa. Toimitusjohtajan sijainen vaihtui 1.9.2013.

Johtoryhmän jäsenten eläkeikä on 63 vuotta. Ns. vanhat johtoryhmän jäsenet ovat oikeutettuja etuusperusteiseen eläkkeeseen, jonka määrä on 60 prosenttia eläkepalkasta. Uusien johtoryhmän jäsenten osalta noudatetaan maksuperusteista käytäntöä, jossa ryhmäeläkevakuutukseen maksetaan vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansiota vastaava vakuutusmaksu.

Toimitusjohtajan toimitusuhteen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimitusuhteen

ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisajan palkan lisäksi kuuden kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu tasapainotettuun tulokorttiin. Johtoryhmän jäsenet kuuluvat vuodesta 2010 alkaen pitkänajan kannustinjärjestelmän piiriin. Kannustinjärjestelmä perustuu konsernin tuloskehitykseen ja se koostuu kolmen vuoden jaksoista. Ensimmäinen jakso päättyi vuonna 2013.

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Tuloslaskelman liitetiedot » 5. Henkilöstömäärä

5. Henkilöstömäärä

Henkilöä	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Konsernin ja emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin	341	343	29	30

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Tuloslaskelman liitetiedot » 6. Poistot ja arvonalennukset

6. Poistot ja arvonalennukset

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	53 700	51 277	691	423
Yhteensä	53 700	51 277	691	423

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Tuloslaskelman liitetiedot » 7. Liiketoiminnan muut kulut

7. Liiketoiminnan muut kulut

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Kiinteistön hoitokulut				
Hallinto	3 734	3 443	2	
Käyttö ja huolto	9 080	9 338		
Ulkoalueiden huolto	6 802	6 665		
Siivous	7 334	7 669		
Lämmitys	29 418	27 995		
Vesi ja jätevesi	12 857	12 551		
Sähkö ja kaasu	6 194	6 442		
Jätehuolto	5 999	5 766		
Vahinkovakuutukset	1 157	1 120		
Kiinteistövero	7 382	7 124	150	147
Korjaukset	48 436	37 771		
Muut hoitokulut	12	15		
Vuokrat ja vastikkeet	8 300	7 974	495	481
Luottotappiot	2 489	1 901		
Muut kulut	15 371	13 553	6 676	6 332
Yhteensä	164 566	149 329	7 323	6 959

Sähkön hankintaa suojattiin pohjoismaisessa sähköpörssissä Nordpoolissa noteeratuin suojaustuottein VVO-konsernin hyväksytyn riskipolitiikan mukaisesti. Vuosille 2013–2017 tehtyjen suojausten markkina-arvo tilinpäätöshetkellä oli -1,2 (-0,5) miljoonaa euroa. Realisoitumatonta arvomuutosta ei ole otettu huomioon konsernin tuloksessa eikä taseessa.

Tilintarkastajan palkkiot

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
KHT-yhteisö KPMG Oy Ab				
Tilintarkastuspalkkiot	134	126	21	20
Veroneuvonta	18	31	18	31
Muut palkkiot	6			
Neuvontapalvelut	41	38	41	38

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Tuloslaskelman liitetiedot » 8. Rahoitustuotot ja -kulut

8. Rahoitustuotot ja -kulut

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Osinkotuotot				
Omistusyhteisyrityksiltä	47	47	47	47
Muilta	132	131	117	121
Osinkotuotot yhteensä	179	178	164	168
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Muilta	236	273	65	156
Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä	236	273	65	156
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			6 076	4 380
Muilta	5 116	2 473	1 497	377
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	5 116	2 473	7 573	4 757
Osinkotuotot, korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	5 530	2 924	7 802	5 082
Sijoitusten arvonmuutokset				
Rahoitusarvopapereiden arvonmuutokset	649	652	223	189
	649	652	223	189

Korko- ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			-20	-28
Muille	-46 483	-53 763	-2 701	-1 110
	-46 483	-53 763	-2 722	-1 137
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-40 303	-50 187	5 303	4 133

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Tuloslaskelman liitetiedot » 9. Satunnaiset erät

9. Satunnaiset erät

1 000 €	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Satunnaiset tuotot		
Konserniavustus	16 677	13 900
	16 677	13 900

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Tuloslaskelman liitetiedot » 10. Välittömät verot

10. Välittömät verot

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	17 101	11 129	5 037	4 051
Laskennallisten verovelkojen ja -saamisten muutos 24,5 %	3 499	5 536		
Uuden yhteisöverokannan muutos	-19 267			
	1 333	16 666	5 037	4 051

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Taseen liitetiedot » 1. Aineettomat hyödykkeet

Taseen liitetiedot

PYSYVÄT VASTAAVAT

1. Aineettomat hyödykkeet

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	7 975	7 499	3 007	2 600
Lisäykset	51	300	51	231
Vähennykset	-98	-15		-15
Siirrot erien välillä	2 126	190	124	190
Hankintameno 31.12.	10 054	7 975	3 182	3 007
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-3 489	-3 157	-2 554	-2 503
Vähennysten kertyneet poistot	98	11		11
Tilikauden poisto	-471	-343	-145	-62
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-3 863	-3 489	-2 700	-2 554
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 192	4 486	483	452

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	8 299	7 686	5 719	5 223
Lisäykset	1 643	483	256	361
Vähennykset	-10	-21		-17
Siirrot erien välillä	607	151	226	151
Hankintameno 31.12.	10 538	8 299	6 201	5 719

Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-6 779	-6 392	-5 111	-4 987
Vähennysten kertyneet poistot	10	20		16
Tilikauden poisto	-495	-408	-273	-140
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-7 264	-6 779	-5 384	-5 111
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 274	1 519	816	608
1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.	449	444	449	444
Lisäykset	295	347	295	347
Siirrot erien välillä	-353	-342	-353	-342
Hankintameno 31.12.	391	449	391	449
Kirjanpitoarvo 31.12.	391	449	391	449

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Taseen liitetiedot » 2. Aineelliset hyödykkeet

2. Aineelliset hyödykkeet

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	228 220	228 377	5 332	5 332
Lisäykset	34 842	216	0	
Vähennykset	-8 012	-374	-106	
Siirrot erien välillä	1 111			
Hankintameno 31.12.	256 162	228 220	5 226	5 332
Arvonkorotukset	84	84		
Kirjanpitoarvo 31.12.	256 246	228 304	5 226	5 332

Tytäryhtiöiden hankintameno ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Maa-alueisiin on kohdistettu 55,7 (38,1) miljoonaa euroa.

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012		
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1.	25 737	25 160		
Lisäykset	96	18		
Vähennykset	-112	-71		
Siirrot erien välillä	423	631		
Kirjanpitoarvo 31.12.	26 144	25 737		

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	2 230 045	2 135 180
Lisäykset	109 327	49 157
Vähennykset	-10 179	-10 149
Siirrot erien välillä	23 595	55 857
Hankintameno 31.12.	2 352 788	2 230 045
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-501 979	-454 358
Vähennysten kertyneet poistot	3 010	1 355
Siirtojen kertyneet poistot	0	7
Tilikauden poisto	-51 304	-48 983
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-550 273	-501 979
Arvonkorotukset	2 035	2 035
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 804 551	1 730 102

Tytäryhtiöiden hankintameno ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Rakennuksiin on kohdistettu 165,8 (133,3) miljoonaa euroa.

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	12 664	12 301	2 465	2 315
Lisäykset	1 253	252	607	160
Vähennykset	-126	-53	-76	-10
Siirrot erien välillä	78	164	3	
Hankintameno 31.12.	13 869	12 664	3 000	2 465

Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-11 298	-10 523	-2 145	-1 945
Vähennysten kertyneet poistot	100	49	54	9
Siirrot erien välillä	0			
Tilikauden poisto	-619	-824	-225	-209
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-11 816	-11 298	-2 315	-2 145
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 052	1 366	685	321

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	9 515	8 619	267	267
Lisäykset	807	322		
Vähennykset	-94	-2	-73	
Siirrot erien välillä	431	577		
Hankintameno 31.12.	10 659	9 515	194	267
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-4 563	-3 777	-46	-39
Vähennysten kertyneet poistot	61	1	46	
Siirtojen kertyneet poistot	0	-7		
Tilikauden poisto	-764	-780		-7
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-5 266	-4 563	0	-46
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 394	4 952	194	221

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat			
Hankintameno 1.1.	32 437	63 347	
Lisäykset	83 951	30 244	
Vähennykset	-224	-2 372	
Siirrot erien välillä	-28 018	-58 782	
Kirjanpitoarvo 31.12.	88 146	32 437	

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	
Arvonkorotukset			
Maa- ja vesialueet			
Arvo 1.1. / 31.12.	84	84	
Rakennukset ja rakennelmat			
Arvo 1.1. / 31.12.	2 035	2 035	

Arvonkorotukset on kirjattu 1970-luvulla. Tehdyt arvonkorotukset eivät ylitä arvioituja markkinahintoja.

Etusivu » Vastuullisuus



Vastuullisuus on osa VVO:n strategiaa ja jokapäiväistä toimintaa

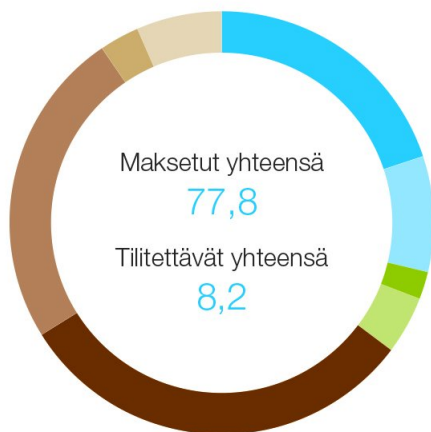
VVO on pitkäjänteisesti ja vastuullisesti toimiva, luotettava asuntojen omistaja, joka kehittää aktiivisesti vuokra-asumista. Kiinteistöjen ylläpitoon kuuluu oleellisesti pitkäjänteinen ja suunnitelmallinen korjaustoiminta.

Vastuullisuus on osa VVO:n strategiaa ja jokapäiväistä toimintaa. Toimintaa ohjaavat yhtiön arvot sekä johtoryhmän hyväksymät toimintaperiaatteet: hyvä hallintotapa, eettiset periaatteet, henkilöstö- ja tietoturvapoliittikka, hankintaohjeet ja hyvä vuokratapa.

VVO:n yhteiskuntavastuullisuuden ydin muodostuu asioista, jotka ovat tärkeitä VVO:lle, sidosryhmille, omistajille ja henkilöstölle. VVO:n yhteiskuntavastuun seuranta keskittyy toiminnan kannalta olennaisiin asioihin.

Vastuumittarit on ryhmitelty seuraaviin aiheisiin: vastuullinen johtaminen, talous, asiakkuudet ja tuotevastuu, ympäristö ja hankinnat sekä henkilöstöjohtaminen.

VVO:n verojalanjälki 2013, M€



Tilikaudelta maksetut verot

Tuloverot.....	17,1
Kiinteistöverot.....	7,6
Varainsiirtoverot	1,8
Työnantajamaksut.....	3,8
Investointeihin sisältyvä tilittämätön alv	20,9
Muihin hankintoihin sisältyvä tilittämätön alv	26,5

Tilikaudelta tilitettävät verot

Tilitetty alv.....	2,6
Ennakonpidätykset palkoista	5,6

Etusivu » Vastuullisuus » VVO yhteiskunnassa

VVO yhteiskunnassa

VVO:n toiminta perustuu monipuolisen, turvallisen ja hyvän vuokra-asumisen tarjoamiseen. VVO pyrkii osallistumaan keskusteluun Suomen asuntopolitiikasta niin, että vuokra-asuntojen määrä voisi edelleen kasvaa muun muassa työn perässä muuttavien tarpeita vastaavaksi. VVO:n talouden vakaa kehitys ja pitkäjänteinen omistajakunta edesauttavat hyvän vuokra-asumisen kehittämistä Suomessa.

Aktiivisella ja monimuotoisella sidosryhmäyhteistyöllä VVO haluaa vaikuttaa toimialan kehittämiseen ja asuntopolitiikasta käytävään julkiseen keskusteluun. VVO toimii aktiivisesti muun muassa alan yhteisessä edunvalvontajärjestössä RAKLI:ssa ja sen toimikunnissa.



Case

VVO Uusi Lastensairaala 2017 -hankkeen kunnialahjoittajaksi

VVO lahjoittaa Uusi Lastensairaala 2017 -hankkeeseen yhteensä 100 000 euroa vuosina 2013–14. VVO:n asukasaktiivit osallistuvat lahjoitukseen 30 000 eurolla asukashallituksen päätöksellä.

Etusivu » Vastuullisuus » VVO yhteiskunnassa » Vuokra-asumisen kehittäminen

Vuokra-asumisen kehittäminen

VVO toimii yhteistyössä eri sidosryhmien kanssa parantaakseen vuokra-asumisen edellytyksiä, imagoa sekä suunnittelu- ja rakentamiskäytäntöjä. Tavoitteena on edistää hyvää rakentamista ja viihtyisien asuinympäristöjen kehitystä.

Uudet kohteet rakennetaan hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle. Viime vuosina on kehitetty asumiskonsepteja, jotka pyrkivät vastaamaan erilaisten elämäntyylien ja muuttuvien perhemuotojen tarpeisiin.

Esimerkiksi Keravan keskustaan vuonna 2013 valmistunut talo on autoton kohde, joka sijaitsee palvelujen ja aseman läheisyydessä. Myös Helsingin Jätkäsaareen vuonna 2014 valmistuva kerrostalo on autoton, mikä näkyy muun muassa hyvien julkisten yhteyksien äärelle valmistuvan talon väljissä polkupyörien säilytystiloissa. Jätkäsaareen kehitettiin myös uudenlaisia studiomaisia asuntoja, jotka palvelevat asukkaiden erilaisia elämäntyyliä vakiintuneita huoneistotyyppinä paremmin.

Etusivu » Vastuullisuus » Taloudellinen vastuu

Vakaa talous turvaa jatkuvuutta

VVO:n tavoitteena on olla toimialansa ykkönen toiminnan tehokkuudessa ja sujuvuudessa, mikä näkyy hyvänä taloudellisena tuloksena.

Yhtiön vakaa talous turvaa uudis- ja korjausrakentamisen jatkuvuutta. Vahva tuloskehitys mahdollistaa myös jo valmiin kiinteistökannan hankkimisen vuokra-asuntojen määrän kasvattamiseksi.

Omistajilleen VVO profiloituu osaavana, vastuullisena kiinteistönomistajana ja laadukkaita asumispalveluita tarjoavana yrityksenä.

Etusivu » Vastuullisuus » Taloudellinen vastuu » Kestävät vuokratuotot

Kestävät vuokratuotot

VVO:n vuokrakehitys on ennustettavaa. Korjauksiin varaudutaan kiinteistön koko elinkaaren ajan. VVO:n vuokratavassa määritellään vuokrien tasokorotuksien enimmäismäärät. Omakustannusvuokrien määräytymisen perusteet käsitellään ja hyväksytään vuosittain asukashallituksessa ja asukashallinnon talouden teemailloissa.

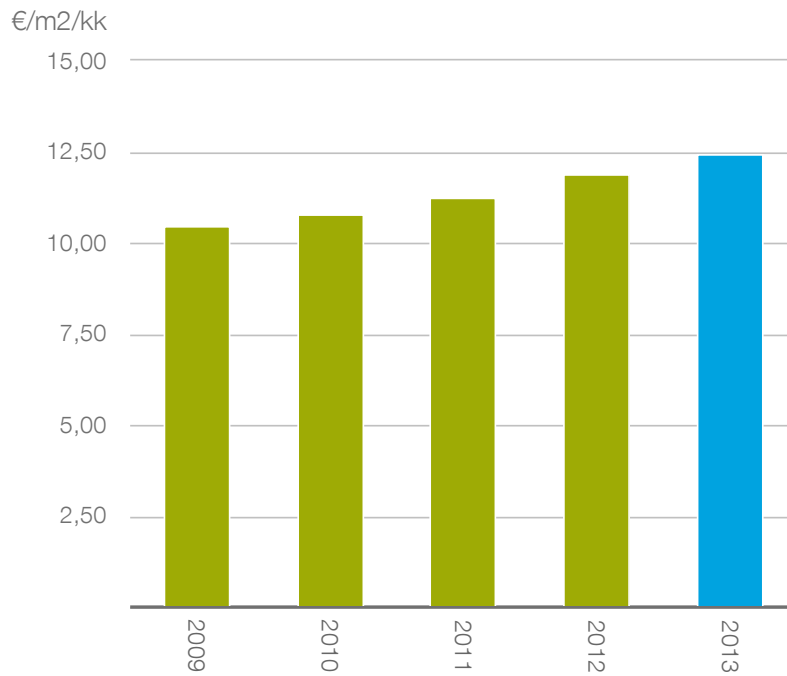
VVO:n vuokrat määräytyvät joko markkinaehtoisesti tai omakustannusperusteisesti. Yhtiön vuokra-asutokannasta noin 62 prosenttia on vuokran määräytymiseltään markkinaehtoisia ja noin 38 prosenttia omakustannusperusteisia. Vuokrilla katetaan pitkäjänteinen kiinteistöjen ylläpito. Markkinaperusteisessa vuokraustoiminnassa asuntojen vuokrat ovat vapaasti määritettäviä. VVO määrittelee markkinaehtoiset vuokransa siten, että ne tukevat yrityksen strategisia tavoitteita.

VVO pyrkii löytämään toimintamalleja, jotka tekevät asunnon vuokraamisen kynnyksen matalaksi. Vuokravakuus on 250 euroa, ja se palautetaan kolmen asumisvuoden jälkeen. Katsauskaudella on luovuttu ensimmäisen kuukauden vuokran ennakkomaksusta. Myös mahdollisia vuokranmaksuvaikkeitä hoidetaan ennakoivasti yhdessä asukkaiden kanssa.

Vuokravakuus

250 €

Keskivuokra



Etusivu » Vastuullisuus » Taloudellinen vastuu » Kannattavat kiinteistöinvestoinnit

Kannattavat kiinteistöinvestoinnit ja omaisuuden arvon säilyminen

Vahva taloudellinen asema mahdollistaa investointien rahoituksen epävakaissakin rahoitusmarkkinatilanteissa ja taantumassa. Vastuulliseen kiinteistöomistukseen kuuluu korjaustoiminnan suunnitelmallisuus. Siten varmistetaan kiinteistöjen arvon säilyminen.

Asunto-omaisuutta kehitetään vastaamaan mahdollisimman hyvin vuokra-asuntokysyntää. Uudistuotantoa rakennetaan kasvukeskuksiin, sillä sijainti ja liikenneyhteydet sekä alueelliset kehitysnäkymät ovat vuokralaisille tärkeitä asunnon valintakriteerejä.

Investointeja ja kiinteistöjen ylläpitoa tehostetaan ja jatkossa tavoitteena on kohdentaa myös kiinteistöjen ylläpidon resursseja entistä tehokkaammin. Selkeät suunnittelu- ja korjausohjeet varmistavat tuotannon laadun, elinkaarikestävyyden, ylläpidon kustannustehokkuuden sekä asiakkaan tarpeiden huomioimisen.

Etusivu » Vastuullisuus » Tyytyväiset asiakkaat



Tyytyväiset asukkaat, viihtyisät naapurustot

Vuosittaisen asiakstyytyväisyystutkimuksen tulosten mukaan VVO:n asukkaiden tyytyväisyys VVO:n palveluihin on pysynyt erittäin hyvällä tasolla.

Asiakstyytyväisyystutkimuksella mitataan asumisviihtyvyyttä, VVO:n toimintaa ja asiakaspalvelua, huoltopalveluita, VVO:n viestintää ja asukasyhteistyötä.

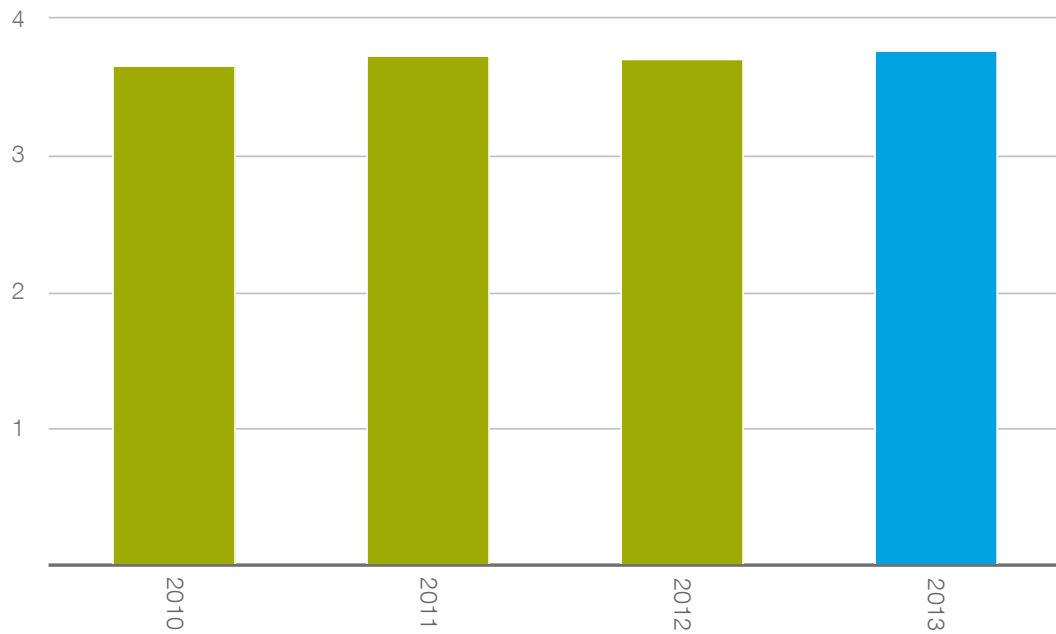
Vuoden 2013 tutkimuksessa asiakstyytyväisyys pysyi korkealla, edeltävän vuoden tasolla. Kaikkein tyytyväisimpiä asumiseensa olivat nuoret, alle 25-vuotiaat ja tyytymättömmimpiä 45–54-vuotiaat VVO:n asukkaat. Myös alueellisia eroja oli nähtävissä: kaikkein tyytyväisimpiä olivat Lappeenrannan, Jyväskylän ja Tampereen VVO-kotikeskusalueiden asukkaat ja kriittisimpiä pääkaupunkiseudulla asuvat.

Tyytyväisyys kiinteistön jäteaseman siisteyteen sekä huoltoyhtiön nopeuteen reagoida palvelupyyntöihin ovat esimerkkejä kehityskohteista. Saadun palautteen pohjalta kiinteistön hoito-ohjeita on tarkennettu ja laadunvalvontaa lisätty.

VVO:ta pidetään luotettavana vuokranantajana. Vastaajista 92 prosenttia oli jo suositellut tai voisi suositella VVO:ta. Noin 45 prosenttia vastaajista oli jo suositellut VVO:ta vuokranantajana. "Tämä ei ole ollut ikinä asunto tai kämpä. Tämä on KOTI", kuului erään vastaajan perustelu antamalleen suositukselle.

Innolink Research toteutti tutkimuksen heinä-elokuussa 2013, ja siihen vastasi noin 1 500 asukasta.

Asiakastyytyväisyys



Etusivu » Vastuullisuus » Tyytyväiset asiakkaat » Asiakasvuorovaikutus ja asukasyhteistyö

Asiakasvuorovaikutus ja asukasyhteistyö

Asukasyhteistyötä on kehitetty koko VVO:n koko 45-vuotisen toiminnan ajan. Asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa asumiseensa ja asukkaita koskeviin VVO:n toimintatapoihin asukasyhteistyön puitteissa.

Nimetyissä asukastoiminnan tehtävissä eli talotoimikunnan puheenjohtajina, varapuheenjohtajina, asiantuntijoina ja talon turvallisuuspäällikköinä toimii noin 2 300 henkilöä. Lisäksi talotoimikunnissa on jäseniä noin 2 500.

VVO:n asukashallitus, VVO:n asukkaita edustava ylin toimielin, järjestäytyi joulukuussa 2013. Uuden asukashallituksen toimikausi alkoi 1.1.2014. Asukashallitus valitaan kaksivuotiskaudeksi kerrallaan, ja sen puheenjohtajana jatkaa vuonna 2014 Jarmo Natunen Helsingistä. Asukashallituksessa on jäsen ja varajäsen jokaiselta VVO-kotikeskusalueelta.

Asukashallituksen kautta VVO saa välitöntä palautetta asiakasrajapinnasta. Lisäksi asukashallitus ottaa kantaa ajankohtaisiin asuntopoliittisiin kysymyksiin ja toimii aktiivisena asukasraatina, jonka mielipiteisiin VVO tukeutuu päättäessään asumiseen vaikuttavista linjauksista. VVO:n asukashallitus antoi muun muassa julkilausuman valtakunnallisen vuokrien tasausjärjestelmän säilyttämisen puolesta asuntonministeri Pia Viitaselle joulukuussa 2013.

Asukkaiden edustajilla on mahdollisuus antaa lausunto vuokranmääräytymisperusteista Omakustannus- ja Markkina-tuoteryhmään kuuluvien kiinteistöjen osalta.

Vuonna 2013 väistyvä asukashallitus laatii päättyvästä kaksivuotiskaudestaan vapaamuotoisen toimintakertomuksen.

Asukkaille pidettyjä talouden teema-iltoja oli vuonna 2013 yhteensä 14.

Case

Asukasedut käytettävissä koko asiakkuusajan

Asukaseduilla VVO palkitsee asukkaitaan koko asiakkuusajan. Asukasetuja voi hyödyntää heti, kun vuokrasopimus VVO:n kanssa on solmittu.

Uusi VVO:n asukas saa heti muuttaessaan käyttöönsä maaliedun, joka sisältää maalit ja tarvikkeet kodin uudistamiseen. Tämän lisäksi VVO:n asukkaana on oikeutettu erilaisiin alennusetuihin ja tapahtumiin.

Kolmen vuoden asumisen jälkeen asukkaalla on mahdollisuus saada 250 euron vuokravakuus takaisin. Lisää tietoa asukaseduista verkkosivustolta www.vvo.fi/asukasedut.

Etusivu » Vastuullisuus » Tyytyväiset asiakkaat » Asumisen turvallisuus

Asumisen turvallisuus

VVO:n vuokralaiset asuvat turvallisesti ja laadukkaasti. Vuokrauksen koko palveluketju: asunnon vuokraus, isännöinti, huollon laadunvalvonta, tehdään VVO:n oman henkilökunnan voimin.

Asukasvalinnoissa pyritään monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin. Myös naapuriyhteisöjen syntyminen on merkittävä asumisviihtyvyyttä ja koettua turvallisuutta lisäävä tekijä.

VVO panostaa asuinympäristöjen turvallisuuteen ja riskitekijöiden minimointiin. Pelastussuunnitelmat päivitettiin katsauskaudella. Myös VVO:n uusituissa kiinteistöhoitosopimuksissa on korostettu monia turvallisuustekijöitä, kuten hyvin hoidettuja kulkureittejä, toimivia leikkivälineitä, hyvää valaistusta ja ajantasaista lukitusta.

Etusivu » Vastuullisuus » Tyytyväiset asiakkaat » Kohtuuhintainen asuminen

Kohtuuhintainen asuminen

VVO:n tavoitteena on tarjota kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja korkean asuntokysynnän alueilla. Hyvällä taloudenhoidolla sekä suunnitelmallisella kiinteistöjen ylläpidolla ja ennakoivalla korjaustoiminnalla pidetään vuokrien kehitys kohtuullisena ja ennustettavana asumiskustannusten noususta huolimatta. Myös uudiskohteiden rakentamisella lisätään vuokra-asuntojen tarjontaa ja varmistetaan vuokrien kohtuullisuutta.

VVO:ssa on määritelty vuokrien tasokorotuksien enimmäismäärät VVO:n vuokratavan mukaisesti. Asukashallituksella on mahdollisuus antaa lausunto vuokranmääräytymisperusteista.

Etusivu » Vastuullisuus » Henkilöstö



Henkilöstö osallistuu ja toiminta on läpinäkyvää

VVO:n henkilöstöpolitiikan hyvän esimiestyön käytännöt ja henkilöstön osallistumisen tavat vahvistuivat katsauskaudella. Jo aiemmin käyttöönotetut osaamisen johtamisen malli ja osaamisen arviointimenettely saivat jatkoa strategian painotusten mukaisesti.

VVO:lle laadittiin katsauskaudella 2013 palkka- ja palkitsemispolitiikka osana palkkausjärjestelmän kehittämistä. Sen tarkoituksena on koota yhteen dokumenttiin tärkeimmät palkkausta ja palkitsemista koskevat elementit, linjaukset ja prosessit. VVO:n palkka- ja palkitsemispolitiikan tavoitteena on myös lisätä palkkaukseen liittyvää läpinäkyvyyttä. Palkitsemisen periaatteita vahvistettiin suorituksenarvioinnin menettelyitä yhdenmukaistamalla ja tarkistamalla tehtävien vaatimusarvioinnit. VVO:n palkka- ja palkitsemispolitiikan laatimiseen osallistuivat esimiehet ja henkilöstön edustajat.

Henkilöstön osallistumisella on tärkeä rooli VVO:n toiminnassa. Henkilöstö osallistuu laajasti eri aihealueiden kehittämiseen vakiintuneissa yhteistyöryhmissä ja vaihtelevissa projekteissa.

VVO:n uudelleenorganisointumiseen ja tehtävämuutoksiin liittyvät yhteistoimintaneuvottelut käynnistyivät 11.11.2013 ja saatiin päätökseen ennen kuuden viikon vähimmäisneuvottelu-aikaa 2.12.2013. Yhteistoimintaneuvotteluiden

Keskimäärin

341

VVO:laista

Väillinen
työllistäminen

1500

henkilötyövuotta.

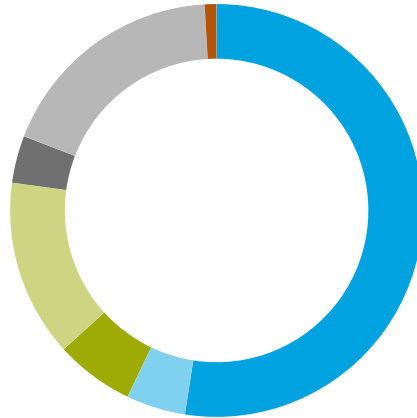
piirissä oli noin 190 henkilöä. Neuvotteluilla ei tavoiteltu henkilöstövähennyksiä. Neuvottelujen päätyttyä johtoryhmä teki työnantajasuunnitelman mukaiset liiketoimintaa ja osastojen organisoitumista koskevat päätökset.

Yhteistoimintaneuvottelujen piirissä olleille henkilöille annettiin mahdollisuus kyselyn kautta ilmaista kiinnostuksensa avoinna oleviin tehtäviin. Kokonaisuudessaan uudelleenorganisointi saatetaan loppuun 30.4.2014 mennessä.

Vuoden 2013 lopussa VVO:n palveluksessa työskenteli yhteensä 324 (335) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 313 (316) ja määräaikaisessa 11 (19). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 341 (343). Keskimääräinen palveluksessa oloaika oli 11,0 (10,3) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2013 oli 6,6 (7,6) prosenttia.

Hankintojen ja investointien kautta VVO on merkittävä työllistäjä myös kiinteistöjen sijaintipaikkakunnilla. Oman henkilökunnan ohella kiinteistönhoidon ja siivouksen sekä korjaus- ja rakennusurakoinnin välillinen työllistävä vaikutus oli liki 1 500 henkilötyövuotta vuonna 2013.

Henkilöstö osastoittain 31.12.2013



- Asiakkuusosasto 170
- Hallinto-osasto 15
- Kehitysosasto 20
- Kiinteistöosasto 45
- Markkinointi ja viestintä 12
- Talousosasto 59
- Konsernijohto 3

Yhteensä 324

Etusivu » Vastuullisuus » Henkilöstö » Henkilöstön hyvinvointi

Henkilöstön hyvinvointi

VVO:n tavoitteena on hyvinvoiva, taitavasti johdettu, tasa-arvoinen ja työssään kehittyvä henkilöstö. Henkilöstöjohtamisen periaatteita ovat työntekijöiden tasapuolinen, arvostava ja reilu kohtelu sekä oikeudenmukainen, tavoitteellinen ja sovittuja menettelyjä noudattava toiminta.

Työyhteisön toimivuus varmistetaan hyvällä johtamisella ja esimiestyöllä sekä määritellyillä vastuilla ja toimintatavoilla. Henkilöstön työkykyä tuetaan monipuolisesti muun muassa hyvinvointieduilla, kattavilla työterveyshuollon palveluilla ja koulutuksella.

Lisäksi VVO:lla on työyhteisön toimivuuden ja terveyden tueksi runsas valikoima muitakin henkilöstöetuja ja -tapahtumia sekä työsuhte-educiksi luettavia palveluita. VVO:lla on myös erilaisia menettelytapoja ja työkaluja riskitekijöiden ennaltaehkäisyyn ja ongelmiin puuttumiseen.

Case

Henkilöstötutkimus

Vuosittain toteutettavan henkilöstötutkimuksen mukaan työntekijöiden tyytyväisyys VVO:hon työnantajana oli entistäkin korkeammalla tasolla ja huomattavasti parempi kuin vertailuyrityksissä.

VVO:n henkilöstö on tutkimuksen mukaan erityisen tyytyväinen yksiköiden toiminnan tehokkuuteen ja joustavuuteen, esimiestyöhön, työnantajakuvaan ja johtamiskulttuuriin. VVO:n PeoplePower-luokitus oli paras mahdollinen AAA. PeoplePower-mittari pureutuu kolmeen osa-alueeseen: henkilöstön sitoutumiseen, johtamiskulttuuriin ja suorituskyvyn edellytyksiin.

Etusivu » Vastuullisuus » Virkeä-ohjelma



Virkeä-ohjelma on panostus nuorten hyvinvointiin

VVO jatkoi vuonna 2012 aloitettua Virkeä-ohjelmaa, jossa tuetaan nuorten urheilijoiden toimintaa ja hyvinvointia liikunnan parissa.

Virkeä-ohjelmaan kuuluu jo menestyneitten yli 14-vuotiaiden urheilijoiden sponsorointiohjelma ja lupaavien nuorten stipendiohjelma. VVO tavoittelee Virkeä-ohjelmallaan pitkäjänteistä ja syvällistä yhteistyötä aktiivisesti harrastavien nuorten kanssa.

Sponsoroitavat urheilijat ovat [Lassi Etelätalo](#) (yleisurheilu, keihäänheitto), [Henry Manni](#) (pyörätuolikelaus), [Nooralotta Neziri](#) (yleisurheilu, 100 metrin aidat), [Venla Paunonen](#) (yleisurheilu, 400 metrin aidat), [Tommi Pulli](#) (pikaluistelu) ja [Emilia Soini](#) (squash).

Virkeä-ohjelma jakaa myös kannustusstipendejä nuorille, jotka ovat sitoutuneet urheiluharrastukseensa ja pyrkivät urheilu-uralla eteenpäin. Stipendejä on myönnetty muun muassa VVO:n asunnoissa asuville urheilijoille nuorille sekä nuorille, joiden on vaikea kustantaa urheiluharrastustaan.

Etusivu » Vastuullisuus » Toimittajaverkoston hallinta ja ohjaus



Pisteitä toimittajaverkoston ja kiinteistöhoidon laadunhallinnasta

VVO torjuu harmaata taloutta varmistamalla, että yhtiössä käytössä olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Kaikkien toimittajaverkoston kuuluvien yritysten tilaajavastuutietoja valvotaan jatkuvasti, kun taas laki vaatii kolmen kuukauden välein tapahtuvaa tietojen tarkistamista.

Toimittajaverkoston otettavien yritysten on täytettävä lain edellyttämien vaatimusten lisäksi VVO:n omat yritykseen ja sen taustahenkilöihin liittyvät kriteerit. VVO:n urakkaohjelmassa on määritelty, että urakoiden ketjuttaminen saa ulottua vain toiseen portaaseen. VVO:n ja urakoitsijan välisessä sopimuksessa on sanktioitu muun muassa henkilökortteihin liittyvät laiminlyönnit.

Kiinteistöhoiton laadunhallintajärjestelmän (Laaki) avulla pidetään yllä kiinteistöjen talotekniikan energiatehokkaita asetuksia ja varmistetaan terveelliset asumisolosuhteet. Laaki perustuu kiinteistöissä tehtäviin auditointeihin ja asiakastytyväisyystutkimuksiin. Järjestelmällinen laadun mittaaminen ja säännölliset kehityskeskustelut kiinteistöhoitoyritysten kanssa ovat parantaneet sekä arvioitujen huoltoliikkeiden Laakin mukaisia laatupisteitä että VVO:n asiakaskyselyn kiinteistöhoitoa koskevien osioiden tuloksia.

Vuoden 2013 kiinteistöhoitajaksi valittiin kotkalainen Lasse Riisiö, joka sai kiinteistöhoiton laatumittauksessa historian korkeimman tuloksen, lähes 9 200 laatupistettä.

Etusivu » Vastuullisuus » Ympäristövastuu



Hiilidioksidipäästöt vähentyneet

VVO:n toiminnan keskeiset ympäristövaikutukset liittyvät rakennuttamiseen ja kiinteistöjen ylläpitoon. Merkittävin ympäristövaikutus on asuntokannan energiankäytöstä aiheutuvat hiilidioksidipäästöt.

Hiilidioksidipäästöjä on vähennetty käytettävän energiamuodon valinnalla. Kiinteistöjä lämmitetään pääsääntöisesti kaukolämmöllä ja kiinteistösähköä käytetään CO₂-vapailta tuotantotavoilla tuotettua energiaa.

VVO allekirjoitti ilmastokumppanuussopimuksen Helsingin kaupungin kanssa vuonna 2012 ja yhteistyö jatkui katsausvuoden ajan. VVO on jo aiemmin sitoutunut Vuokratalojen Energiatehokkuussopimukseen (VAETS), jossa tavoitteiksi on asetettu seitsemän prosentin lämmitysenergian säästö vuoden 2009 tasoon verrattuna. Uuden sitoumuksen myötä säästötavoitteet ovat Helsingissä korkeammat kuin muualla maassa.

Vuokratalojen energiasäästösopimuksessa (VAETS) vuodelle 2016 asetetut säästötavoitteet on saavutettu ja kiinteistösähkön osalta ylitetty. Lämpötilakorjattu lämmön ominaiskulutus on pudonnut vuodesta 2009 8,6 prosenttia ja sähkön kulutus 8,1 prosenttia. Energiatehokkuuden parantuminen on saavutettu pääosin käyttö- ja ylläpitotoimenpiteillä.

Vuonna 2013 VVO:n lämpöenergian kokonaiskulutus oli 390 (412) GWh, kiinteistösähkön 50,7 (51,3) GWh ja veden kokonaiskulutus 3,6 (3,6) miljoonaa kuutiometriä. Lämpötilakorjattu lämmitysenergian ominaiskulutus putosi 2,2 (2,2) prosenttia vuoteen 2012 verrattuna. Vuosi 2013 oli selvästi lämpimämpi kuin 2012. Tämä selittää pääosin lämmitysenergian kokonaiskulutuksen merkittävän pienenemisen.

VVO:n kiinteistöjen lämmitysenergian tuottamisesta aiheutuneet hiilidioksidipäästöt olivat noin 68 000 (79 000) tCO₂. VVO pyrkii vähentämään energiankäytöstä aiheutuvia ympäristövaikutuksia käyttämällä kiinteistösähköä hiilivapaasti tuotettua energiaa. Kaukolämpöä käytetään lämmitysmuotona 99 prosentissa kiinteistöistä.

Asukkaille on luotu puitteet asua ympäristöystävällisesti. Asuinkiinteistöjen jätehuoltoa on kehitetty, ja asukkaille on pyritty järjestämään toimivat ja monipuoliset lajittelumahdollisuudet. Hyvien lajittelumahdollisuuksien ansiosta sekajätteen määrä on vähentynyt edelleen vuoden 2013 aikana pääkaupunkiseudulla 6,3 prosenttia.



Case

VVO-talon GO-sertifikaatti

VVO on yksi ensimmäisistä yrityksistä maailmassa, jolle on myönnetty Green Office -sertifikaatti. VVO-talon ympäristöohjelma täyttää edelleen WWF:n Green Office -merkin käyttöön oikeuttavat kriteerit. WWF:n Green Office on toimistoille tarkoitettu ympäristöjärjestelmä. Sen avulla työpaikat voivat vähentää ympäristökuormitustaan, saavuttaa säästöjä ja hidastaa ilmastonmuutosta. Green Office -toimistot tarkastetaan kolmen vuoden välein.

Kiitosta VVO sai WWF:ltä erityisesti asiantuntijoiden ja kiinteistönhoidon aktiivisesta yhteistyöstä VVO-talon energiankulutuksen hallinnassa, ostopalvelujen aktiivisesta ohjaamisesta ympäristöystävällisempään toimintaan, Green Office -viestinnästä henkilöstölle sekä Green Office -tiimin jäsenten selkeästä työnjaosta ja vahvasta sitoutumisesta.

Etusivu » Vastuullisuus » Ympäristövastuu » Energiatehokkuus

Energiatehokkuutta asumisviihtyvyydestä tinkimättä

Suomessa rakennusten energiankulutus on 39 prosenttia kokonaisenergiankulutuksesta. Se merkitsee 30 prosentin osuutta kasvihuonekaasupäästöistä. VVO:n toiminnan merkittävin ympäristövaikutus tulee kiinteistöjen energiankulutuksesta.

Energiaa säästämällä hillitään kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousua ja vähennetään samalla kasvihuonekaasupäästöjä. Energiakustannusten (lämpö, sähkö ja vesi) osuus kiinteistöjen hoitokuluista on VVO:lla noin 36 prosenttia. Ilman säästötoimenpiteitä energiakustannusten osuus olisi kasvanut 2000-luvulla voimakkaasti energianhinnan nousun takia.

VVO:n kiinteistökannan energiankäyttöä tehostetaan lähinnä erilaisilla ylläpitoon ja käyttöön liittyvillä toimenpiteillä tinkimättä asumisviihtyvyydestä ja hyvistä asumisolosuhteista. VVO:n toiminnan lähtökohtana ovat terveelliset ja turvalliset asumisolosuhteet.

Asumisolosuhteiden mittaamista on lisätty viime vuosien aikana merkittävästi. Uusissa kiinteistöissä mitataan huonelämpötiloja ja ilmanvaihdon toimintaa automaattisesti. Vanhemmissa taloissa mittaukset tehdään säännöllisinä otantamittauksina. Lisääntyneen mittaustiedon avulla voidaan varmistaa, että kiinteistöjen säädöt ovat energiatehokkaat ja huoneistojen sisäolosuhteet ovat mahdollisimman oikeat.

VVO on mukana kehittämässä asumisen elinkaari-tehokkaita ratkaisuja uudis- ja korjausrakentamisessa. Kiristyneet rakentamismääräykset ohjaavat osaltaan energiankäytön tehostamiseen. VVO lisää tulevana vuosina ilmanvaihdon lämmön talteenottoa rakennuskannassa lämpöpumppujen avulla.



Case

Rakennusautomaatiolla ja aurinkosähköllä energiatehokkuutta

VVO ja Caverion sopivat marraskuussa talotekniikan toteutuksesta Vantaan Tikkurilaan rakennettavaan asuinkiinteistöön. Sopimus sisältää kokonaistalotekniikan (LVISA) suunnittelunohjauksen ja toteutuksen.

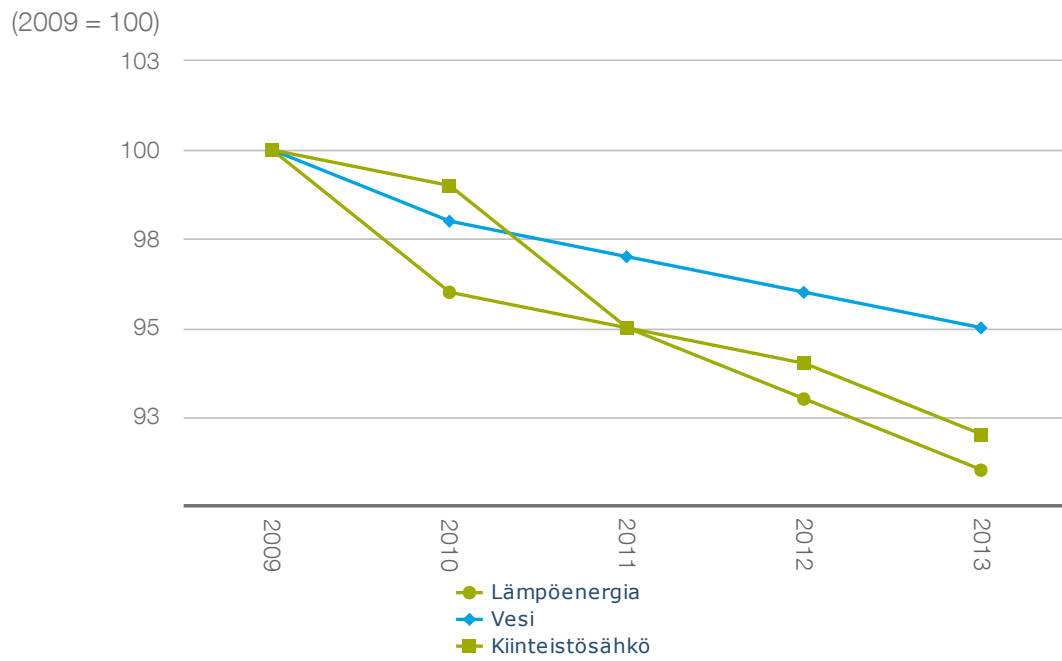
Uusi asuintalo, As. Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 10, sijoittuu Tikkurilan aseman läheisyyteen, tulevan matkakeskuksen viereen. Kokonaisuutena hanke on VVO:n historian suurin: taloon tulee kaiken kaikkiaan 188 asuntoa. Hankkeessa toteutetaan tarpeenmukainen ilmanvaihdon ohjaus automatiikan avulla.

Energiakustannusten osuus koko toimialan kiinteistöjen ylläpitokustannuksista on noussut merkittävästi koko 2000-luvun ajan. Uudistuotannossa pyritään turvaamaan oikeat ja miellyttävät asumisolosuhteet energiatehokkaalla tavalla.

Tikkurilan kohteen hankesuunnittelun peruslähtökohtana on ollut energiatehokkuus ja kiristyvät rakennusten energiamääräykset. Valituissa taloteknisissä ratkaisuihin yhdistyvät energiatehokkuus ja asumisen helppous. Erityistä huomiota on kiinnitetty sisäilmaolosuhteisiin, kuten lämmönhallintaan ja ilmanvaihtoon.

Taloon asennettavan edistyksellisen rakennusautomaatiojärjestelmän avulla voidaan ohjata esimerkiksi yksittäisen asunnon märkätilojen lattialämmitystä tai ilmanvaihdon määrää, kun asunnossa ei oleskella. Talossa käytetään uusiutuvana energiana aurinkosähköä, jolla katetaan merkittävä osa muun muassa ilmanvaihtokoneiden ja pumppujen sähköntarpeesta.

Lämmön, veden ja kiinteistösähkön ominaiskulutuksen kehittyminen



Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Taseen liitetiedot » 3. Sijoitukset

3. Sijoitukset

1 000 €			Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			75 881	75 871
Lisäykset			6 280	10
			-6 292	
Hankintameno 31.12.			75 869	75 881
Arvonkorotukset			2 119	2 119
Kirjanpitoarvo 31.12.			77 988	78 001

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Omistusyhteisyritysosakkeet				
Hankintameno 1.1.	10 400	10 117	771	771
Lisäykset	778	327		
Vähennykset	-205	-44		
Siirrot erien välillä	0			
Hankintameno 31.12.	10 973	10 400	771	771
Kirjanpitoarvo 31.12.	10 973	10 400	771	771

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	9 479	8 542	894	894
Lisäykset	178	16		
Vähennykset	-740	-230		
Siirrot erien välillä	0	1 150		
Hankintameno 31.12.	8 917	9 479	894	894
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 917	9 479	894	894

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012		
Muut saamiset, ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.	3 286	2 794		
Lisäykset	165	88		
Siirrot erien välillä		404		
Hankintameno 31.12.	3 451	3 286		
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 451	3 286		

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
Konserniyrittösakkeet			
Mummunkujan Pysäköinti Oy	Tampere		53,01
Katajapysäköinti Oy	Tampere		50,93
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere		62,51

WO-yhtymä Oyj

Kiinteistö osakeyhtiö Pikkuhirvas	Inari	100,00	100,00
WO Asumisoikeus Oy	Helsinki	100,00	100,00
WO Asunnot Oy	Helsinki	100,00	100,00
WO Kodit Oy	Helsinki	100,00	100,00
WO Korkotukikiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00
WO Palvelut Oy	Helsinki	100,00	100,00
WO Vuokra-asunnot Oy	Helsinki	100,00	100,00
WO Vuokratalot Oy	Helsinki	100,00	100,00

WO Kodit Oy

As Oy Kuopion Havuketo	Kuopio	100,00	100,00
As Oy Turun Puistokatu 12	Turku	100,00	100,00
As Oy Vantaan Junkkarinkaari 7	Vantaa	100,00	100,00
As. Oy Heinolan Korvenkaarre	Heinola	100,00	100,00
As. Oy Helsingin Haapaniemenkatu 11	Helsinki	100,00	100,00
As. Oy Kuopion Kaarenkulma	Kuopio	100,00	100,00
As. Oy Malski 3, Lahti	Lahti	100,00	100,00
As. Oy Pihavaahtera	Hollola	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Kilonportti 3	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Klariksentie 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 3	Espoo	100,00	100,00
Asunto OY Espoon Soukanrinne	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hopeatie 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Katariinankartano	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Katariinankoski	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Koskikartano	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Leikkikuja	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Maasälväntie 5 ja 9	Helsinki	100,00	100,00

Asunto Oy Helsingin Marjatanportti	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Messeniuksenkatu 1B	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Paahtaja	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Plazankuja 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Posetiivari	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Ratarinne	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Risupadontie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Sörnäistenkatu 12	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tilketori 2	Helsinki	77,46	77,46
Asunto Oy Helsingin Tuulensuunkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Valanportti	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vuorenpelikontie 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Hilapellontie 2 b	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Hilapellontie 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Hyvinkään Merino	Hyvinkää	100,00	100,00
Asunto Oy Hyvinkään Mohair	Hyvinkää	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Junamestari	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Kajakulma	Hämeenlinna	73,97	73,97
Asunto Oy Hämeenlinnan Turuntie 38	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Uusi-Jukola	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeentie 48	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Joensuun Rantakylänkatu 17	Joensuu	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Tellervonkatu 8	Jyväskylä	80,00	80,00
Asunto Oy Jyväskylän Väinönkatu 15	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Kaskitie 5	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Reki-Valko	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Kalasääksentie 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 10	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 12-14	Kauniainen	100,00	100,00

Asunto Oy Kauniaisten Bredantie 8	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Kavallinterassit	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Thurmaninpuistotie 2	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kaustisenpolku 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Eerontie 3	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Palopolku 3	Kerava	80,00	80,00
Asunto Oy Kivivuoreнкуja 1	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Kivivuoreнкуja 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Konalantie 14	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Sompatie 7	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Sompatie 9	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 4	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 6	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Gallerianpolku	Lappeenranta	100,00	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 13	Lappeenranta	100,00	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Upseeritie 12	Lappeenranta	100,00	100,00
Asunto Oy Lintukallionrinne 1	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Kitimenpolku	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Tervahanhi 1	Oulu	80,00	80,00
Asunto Oy Pirtinketosato	Kuopio	63,55	63,55
Asunto Oy Pohtolan Kynnys	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Pohtolan Kytö	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Porin Kansankulma	Pori	100,00	100,00
Asunto Oy Rautamasuuni	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Rientolanhovi	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Riihimäen Mäkiraitti 17	Riihimäki	100,00	100,00
Asunto Oy Rovaniemen Koskikatu 9	Rovaniemi	100,00	100,00
Asunto Oy Rovaniemen Pohjolankatu 11	Rovaniemi	100,00	100,00
Asunto Oy Rovaniemen Tukkipartio	Rovaniemi	100,00	100,00
Asunto Oy Salamankulma	Turku	66,18	66,18

Asunto Oy Tampereen Nuolialantie 44	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Pohtolan Pohja	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Satakunnankatu 21	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Tuomiokirkonkatu 32	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Toppilan Tuulentie 2	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Tuiran Komuntalo	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Vänrikinkatu 2	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Hiiritornit	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Keikarinkuja 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kilterinaukio 4	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 2	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Krassitie 8	Vantaa	80,00	80,00
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 10	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 14	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Neilikkapolku	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorvenkuja 4 ja 6	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Tammistonvuori	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Verkkotie 3	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Vähäntuvantie 6	Helsinki	100,00	100,00
Kiint. Oy Taivaskero 2	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Saarensahra	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Satonkaarre	Kaarina	90,00	90,00
Kiinteistö Oy Siilinjärven Kirkkorinne	Siilinjärvi	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Tuureporin Liiketalo	Turku	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Pyhtäänpolku	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Vilhelmiina	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistöosakeyhtiö Näsilinnankatu 40	Tampere	100,00	100,00
Volaria Oy	Helsinki	100,00	100,00

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
WO Asunnot Oy			
Asunto Oy Espoon Klariksentie 2	Espoo	92,74	92,74
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 11	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 7	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 9	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Helminauha	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Plyymi	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Puuhka	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Silkinauha	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Soittajantie 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Viuhka	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Kouvolan Viirikaari	Kouvola	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Papinkuja 3	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Papinkuja 7	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Päivölantie 25	Helsinki	93,86	93,86
Asunto Oy Turun Aurinkorinne	Turku	81,50	81,50
Asunto Oy Vantaan Kilterinmännikkö	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vihdin Pajuniitty	Vihti	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Espoon Lyhtykuja	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	75,55	100,00
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168	Helsinki	51,46	82,61
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinhovi	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinkartano	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinpiha	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6	Vantaa	100,00	100,00

Kiinteistö Oy Vantaan Viktoria	Vantaa	100,00	100,00
WO Vuokra-asunnot Oy			
Asunto Oy Helsingin Kauppakartanonkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Pohjantikka	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Rekivatro	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Nurmelanpirtti	Lappeenranta	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Aerolan A-talot	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Aerolan B-talot	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Malminhaka	Tampere	90,00	90,00
WO Vuokratalot Oy			
Asunto Oy Espoon Asemakuja 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 25	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 31	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Niemenkatu 5	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kaarinan Hovirinnan Luumu	Kaarina	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Kanavanpirtti	Lappeenranta	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Nummenpirttu	Hämeenlinna	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Oulun Kotkankynsi	Oulu	65,00	65,00
Kiinteistö Oy Tuiranmaja	Oulu	94,00	94,00
Kiinteistö Oy Vaakamestarinpolku 2	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vehnäpelto	Vantaa	100,00	100,00
Tikantupa Oy	Jyväskylä	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vehnäpelto			
Kiinteistö Oy Viljapelto	Vantaa	55,56	76,67
	Kotipaikka	Emoyhtiön omistusosuus - %	Konsernin omistusosuus - %

WO Korkotuki kiinteistöt Oy

Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	Kuopio	78,38	100,00
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	Tampere	76,50	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 1 C	Vantaa	86,58	86,58

WO Palvelut Oy

Koy Mannerheimintie 168a	Helsinki	100,00	100,00
--------------------------	----------	--------	--------

Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
------------	--------------------------------	--------------------------------

Osakkuusyritysosakkeet

WO-yhtymä Oy

Asunto Oy Nilsin Ski	Nilsin	28,33	28,33
Suomen Asumisoikeus Oy	Helsinki	50,00	50,00
SV-Asunnot Oy	Helsinki	50,00	50,00

WO Asunnot Oy

As. Oy Järvenpään Jampanpaju	Järvenpää	41,35	41,35
Fastighets Ab Lovisa Stenborg Kiinteistö Oy	Loviisa	45,50	45,50
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	20,63	62,51
Kanniston Huolto Oy	Kerava	20,51	20,51
Kiinteistö Oy Ahdinluoto	Espoo	34,50	34,50
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	Turku	28,85	28,85
Kiinteistö Oy Tampereen Tajjan Parkki	Tampere	49,17	49,17
Kiinteistö Oy Vantaan Puunhaltijakujan Parkki	Vantaa	45,00	45,00
Mummunkujan pysäköinti Oy	Tampere	26,51	53,01
Ristikedonkadun Lämpö Oy	Salo	49,90	49,90
SKIPA Kiinteistöpalvelut Oy	Espoo	20,63	20,63
Tamppi Pysäköinti Oy	Tampere	23,21	23,21
Veturitallin Parkki Oy	Jyväskylä	45,31	45,31

WO Vuokratalot Oy

Kiinteistö Oy Viljapelto	Vantaa	21,11	76,67
Fastighets Ab Bärvägen	Finström	33,33	33,33
Kiinteistö Oy Keinulaudantie 4	Helsinki	41,62	41,62
Pajalan Parkki Oy	Järvenpää	31,44	44,06

WO Korkotukikiinteistöt Oy

Kiinteistö Oy Myllytullin Autotalo	Oulu	24,39	24,39
Lintulammenkadun Pysäköintilaitos oy	Kerava	39,19	39,19
Paavolan Parkki Oy	Lahti	24,93	24,93
Ruukuntekijäntien paikoitus Oy	Vantaa	26,24	26,24
Virvatulen Pysäköinti Oy	Helsinki	25,15	25,15

WO Kodit Oy

AsOy Kuopion Vilhelmiina	Kuopio	21,62	100,00
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	41,88	62,51
Katajapysäköinti Oy	Tampere	34,26	50,93
Kiinteistö Oy Helsingin Eliaksentalo 1	Helsinki	23,01	23,01
Kiinteistö Oy Jyväskylän Torikulma	Jyväskylä	42,63	42,63
Kiinteistö Oy Oulun Tullivahdin Parkki	Oulu	33,60	33,60
Koy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	24,45	100,00
Koy Mannerheimintie 168	Helsinki	31,15	82,61
Koy Tampereen Kyllikinkatu 15	Tampere	23,50	100,00
Marin autopaikat Oy	Espoo	21,00	21,00
Mummunkujan pysäköinti Oy	Tampere	26,51	53,01
Pihlajapysäköinti Oy	Tampere	30,56	30,56
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4			
Koy Lehtikallion pysäköinti	Vantaa	39,84	39,84

WO Vuokra-asunnot Oy

Äyhönjärven Autopaikoitus Oy	Rauma	41,60	41,60
	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%

Muut osakkuusyrittöset

WO-konserni			
Kirkkonummen Huolto Oy	Kirkkonummi		21,15
WO Vuokratalot Oy		17,88	
WO Asunnot Oy		3,27	

WO-konserni

Ruukinpuiston Pysäköinti Oy	Oulu		23,49
WO Korkotukikiinteistöt Oy		9,93	
WO Kodit Oy		13,56	

Kaikki osakkuusyrittökset, lukuunottamatta Suomen Asumisoikeus Oy:tä ja SV-Asunnot Oy:tä on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä.

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Taseen liitetiedot » 4. Vaihto-omaisuus

VAIHTUVAT VASTAAVAT

4. Vaihto-omaisuus

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Vaihto-omaisuusosakkeet	10 689	13 443		
Maa-alueet ja muu vaihto-omaisuus	31 881	28 495		
Vaihto-omaisuus yhteensä 31.12.	42 570	41 938		

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Taseen liitetiedot » 5. Saamiset

5. Saamiset

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Pitkäaikaiset				
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä			160 947	61 547
Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä				
Lainasaamiset	532	85		
Lainasaamiset	506	519	170	183
Muut saamiset	1 488	1 181	12	1 055
Siirtosaamiset	488	15	488	
Yhteensä	3 014	1 800	161 617	62 785
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	9 050	6 586	4 241	1
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset			1 250	5
Lainasaamiset				8 578
Muut saamiset			40 807	24 386
Siirtosaamiset			1 929	
Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä				
Lainasaamiset	40	507		
Siirtosaamiset	10			
Lainasaamiset	401	332	121	109
Muut saamiset	1 295	1 709	85	102
Siirtosaamiset	2 025	2 274	214	351
Yhteensä	12 820	11 408	48 648	33 532

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Taseen liitetiedot » 6. Rahoitusarvopaperit

6. Rahoitusarvopaperit

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Osakkeet ja osuudet				
Jälleenhankinta-arvo (koroton)	65 705	41 955	3 496	12 924
Kirjanpitoarvo	63 969	39 682	2 887	11 631
Erotus	1 736	2 273	610	1 293

Rahoitusarvopaperit sisältävät sijoitusrahasto-osuuksia, joukkovelkakirjoja, osakkeita ja muita vastaavia julkisesti noteerattuja sijoituskohteita.

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Taseen liitetiedot » 7. Oma pääoma

7. Oma pääoma

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Osakepääoma 1.1. / 31.12.	58 025	58 025	58 025	58 025
Ylikurssirahasto 1.1. / 31.12.	35 786	35 786	35 786	35 786
Arvonkorotusrahasto 1.1.	1 600	1 600	2 119	2 119
Lisäys	95			
Arvonkorotusrahasto 31.12.	1 695	1 600	2 119	2 119
Vararahasto 1.1. / 31.12.	17	17	17	17
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1. / 31.12.	17 856	17 856	17 856	17 856
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	325 121	291 110	26 073	25 673
Osingonjako	-14 805	-11 844	-14 805	-11 844
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	310 315	279 266	11 268	13 829
Tilikauden voitto	74 250	45 854	16 295	12 245
Oma pääoma yhteensä	497 945	438 405	141 367	139 877

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta 31.12.	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 856	17 856
Voitto edellisiltä tilikausilta	11 268	13 829
Tilikauden voitto	16 295	12 245
Yhteensä	45 419	43 929

Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakelajeittain seuraavasti	2013 kpl	2012 kpl
A-sarja (20 ääntä / osake)	7 402 560	7 402 560

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Taseen liitetiedot » 8. Tilinpäätössiirtojen kertymä

8. Tilinpäätössiirtojen kertymä

1 000 €	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Kertynyt poistoero 1.1.	13	17
Muutos	-3	-4
Kertynyt poistoero 31.12.	10	13
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä 31.12.	10	13

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Taseen liitetiedot » 9. Pakolliset varaukset

9. Pakolliset varaukset

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012
Muut pakolliset varaukset	1 348	1 474

Pakollisiin varauksiin sisältyy WO Kodit Oy:n (WO Rakennuttaja Oy:n) perustajarakennuttamisen takuuvarauksia kokemusperäiseen arvioon perustuen yhteensä 1,3 (1,5) miljoonaa euroa.

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Taseen liitetiedot » 10. Pitkäaikainen vieraspääoma

10. Pitkäaikainen vieraspääoma

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012
Laskennalliset verovelat ja -saamiset		
Tilinpäätössiirroista johtuvat		
Poistoerosta lasketut		
Arvo 1.1.	31 037	27 055
Lisäykset	0	4 006
Vähennykset	-3 106	-23
Arvo 31.12.	27 932	31 037
Asuintalovarauksesta lasketut		
Arvo 1.1.	74 745	72 656
Lisäykset	508	4 462
Vähennykset	-14 478	-2 373
Arvo 31.12.	60 775	74 745
Yhdistelytoimenpiteistä lasketut		
Laskennallinen verovelka		
Arvo 1.1.	7 790	7 965
Lisäykset	9 607	5
Vähennykset	-1 689	-180
Arvo 31.12.	15 709	7 790
Laskennallinen verosaaminen yhdistelytoimenpiteistä ja muista kirjanpidon ja verotuksen välisistä ajoituseroista		
Arvo 1.1.	-5 403	-4 919

Lisäykset	-527	-1 758
Vähennykset	1 997	1 273
Arvo 31.12.	-3 933	-5 403
Laskennallinen verovelka yhteensä 31.12.	100 482	108 169

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Pitkäaikainen vieraspääoma				
Laskennallinen verovelka	100 482	108 169		
Pääomalainat	2 355	2 355		
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijislainat	22	431		
Asuntolainat	1 248	2 211		
Yhtenäislainat	301 214	315 184		
Korkotukilainat	597 980	597 286		
Tertiäärilainat	3 144	3 701		
Muut pitkäaikaiset lainat	774 432	638 653	107 819	8 248
Saadut ennakot	6	14		
Ostovelat	2			
Velat saman konsernin yrityksiltä				
Velkakirjalainat				5 229
Muut velat	8 739	7 369		
Pitkäaikainen vieraspääoma yhteensä	1 789 625	1 675 371	107 819	13 477

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset *)				
Nimellisarvo	311 513	317 050	7 637	8 040
Arvostus	-25 702	-36 445	-659	-935
*) Osaan pankki voi tietyissä tilanteissa vaihtaa korkosidonnaisuuden				
Purettavat koronvaihtosopimukset **)				
Nimellisarvo	10 000	10 000		
Arvostus	-1 573	-2 167		
**) Pankki voi tietyissä tilanteissa purkaa korkosuojan				
Ostetut ja asetetut korko-optiot				
Nimellisarvo	23 398	24 990		
Arvostus	-308	-572		
Yhteensä				
Nimellisarvo	344 911	352 040	7 637	8 040
Käypäarvo	-27 583	-39 185	-659	-935
Swaptiot				
Nimellisarvo	28 010	28 010		
Käypäarvo	-1 551	-2 422		

Edellä mainituista arvostuseroista on ainoastaan swaptiot kirjattu tulosvaikutteisesti.

Johdannaisten keskimaturiteetti on 6,6 vuotta (6 vuotta).

Pääomalainat

Suomen Vuokratalot Oy:n pääomalaina 2001

Suomen Vuokratalot Oy on saanut Tampereen kaupungilta 2 354 630,97 euron suuruisen pääomalainan vuonna 2001 ja sen keskeiset lainaehdot ovat seuraavat:

Laina maksetaan takaisin kahdenkymmenen vuoden kuluessa. Koron määrä on ensimmäiset viisi vuotta kiinteä 5,5 prosentin vuosikorko ja sen jälkeen kuuden kuukauden euribor-korko lisättynä 0,75 prosenttiyksiköllä.

Lainan korko saadaan maksaa vain, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaan. Korot on jaksotettu tilinpäätökseen.

Suomen Vuokratalot Oy on fuusioitunut VVO Kodit Oy:öön ja pääomalaina on siirtynyt VVO Kodit Oy:lle samoin ehdoin.

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Taseen liitetiedot » 11. Lyhytaikainen vieraspääoma

11. Lyhytaikainen vieraspääoma

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	410	1 109		
Asuntolainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	949	852		
Yhtenäislainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	9 222	7 090		
Korkotukilainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	13 905	10 093		
Tertäärlainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	361	285		
Lisälainojen seuraavan tilikauden lyhennykset				
Muut pitkäaik. lainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	34 416	29 704	429	2 525
Limiitit				
Saadut ennakot	5 706	5 578		
Ostovelat	12 996	5 491	661	357
Velat saman konsernin yrityksille				
Ostovelat			50	1
Muut velat				153
Muut velat	59 788	59 294	49 457	43 535
Siirtovelat				
Korkovelat	14 528	14 567	1 944	35
Palkat sosiaalikuluihin	6 240	6 641	1 762	1 765
Verovelat	5 715	4 061	886	
Rakennuttaminen	1 039	1 142		
Muut siirtovelat	3 114	2 879		
Lyhytaikainen vieraspääoma yhteensä	168 391	148 784	55 189	48 372

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Taseen liitetiedot » 12. Lähipiiritapahtumat

12. Lähipiiritapahtumat

Johdon palkka- ja palkkiotiedot on esitetty liitetietojen kohdassa Palkat ja palkkiot.

Vuonna 2013 ei ollut lähipiiritapahtumia.

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Vakuudet ja vastuusitoumukset

Vakuudet ja vastuusitoumukset

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Annetut vakuudet				
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Pääomalainat	2 355	2 355		
Lainat rahoituslaitoksilta				
Yhtenäislainat	257 880	275 964		
Korkotukilainat	401 882	408 297		
Tertiäärilainat	1 577	1 968		
Muut pitkäaikaiset lainat	592 834	472 357	102 481	6 532
Yhteensä	1 256 527	1 160 941	102 481	6 532
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja osakkeita kiinteistöihin				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 716 709	1 584 084	2 839	8 877
Annetut kiinnitykset	2 398 045	2 240 287	4 870	4 955
Tilipantti	849			
Osakkeet	161 515	140 525		
Pantattujen vakuuksien arvo yhteensä	2 560 409	2 380 813	4 870	4 955
Tonttiyhtiöiden lainat rahoituslaitoksilta	24 483	29 576		
Annetut kiinnitykset	38 102	45 327		
WO Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) myymättömiin huoneistoihin kohdistuvat lainaosuudet	1 874	3 176		

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset				
Annetut kiinteistökiinnitykset	8 215	7 635		
Annetut takaukset				
Omaovelkainen takaus	250 691	230 539		
Ulkopuolisilta saatujen takausten vastavakuus				
Takausten vastavakuudet	14 564	5 833	8 587	1 811

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta				
Takaukset				
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset			199 059	208 373

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Muut annetut vakuudet				
Muiden puolesta annetut vakuudet				
Pantatut talletukset	18	18		
Yhteensä	18	18		
Muiden puolesta annetut takaukset				
Annetut vastatakaukset	3 727	4 032		
Annetut takaukset	1 800	1 800		
Yhteensä	5 527	5 832		

1 000 €	Konserni 2013	Konserni 2012	Emoyhtiö 2013	Emoyhtiö 2012
Muut vastuut				
Leasingvastuut				
Autot				
Seuraavana tilikautena maksettavat	857	910	126	122
Myöhemmin maksettavat	1 263	1 195	237	93
Yhteensä	2 119	2 105	364	215
Puhelimet				
Seuraavana tilikautena maksettavat		46		46
Myöhemmin maksettavat		1		1
Yhteensä		47		47
Vuokravastuut				
Liiketiloihin kohdistuvat vuokravastuut	786	1 145		
Tontteihin kohdistuvat vuokravastuut	189 419	181 595		
Keskeneräisiin investointeihin liittyvät merkittävimmät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon				
Uudistuotanto	68 132	37 742		
Peruskorjaukset	25 977	13 623		
Yhteensä	94 109	51 365		
Muut vastuut				
VO-yhtymä Oyj:llä on vireillä muutamia yksittäisiä riita- asioita, joiden merkityksen yhtiö arvioi olevan vähäinen. Konserniyhtiöt ovat antaneet omistamiensa osakkeiden luovuttamista ja panttaamista rajoittavia sitoumuksia.				

Arvonlisäverovastuut				
Arvonlisäveron palautusvastuu (TOV)	3 163	3 082		
Maanhankintavastuut				
Tavoiterakennusoikeuteen ja kaavaluonnokseen perustuvat kauppahinnat	8 659	7 263	3 813	3 813
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	5 974	4 622		972

Rakennuttamisvastuu

Espoon Suurpellon I ja II asemakaava-alueita koskevaan maankäyttö sopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioidut aikataulut rakentamiselle. Kaava-alueet on sopimuksessa jaettu kolmeen toteuttamisalueeseen, joilla on VVO:n vastuulla rakennusoikeutta seuraavasti: 2. alue - 18.217 (18.217) kem2 ja 3. alue - 16.125 (16.125) kem2.

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

Tampereen kaupungissa sijaitsevaan tonttiin (837-102-11-6) sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

Lahden kaupungissa sijaitseviin tontteihin (398-25-253-23 ja 398-25-253-24) sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

Vantaan Jokiniemen kortteileita 62007 ja 62025 koskevaan maankäyttö sopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioidut aikataulut rakentamiselle. Rakennuttamisvelvoite on jaettu erilaisiin rahoitus- ja omistusmuotoihin.

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

1 000 €	2013	2012	2011	2010	2009
Toiminnan laajuus					
Liikevaihto	346 610	335 430	327 278	328 647	342 879
Muutos, %	3,3	2,5	-0,4	-4,2	4,8
Asuntovuokrauksen osuus, %	99,1	97,7	94,1	88,6	81,7
Asuntorakennuttamisen osuus, %	0,9	2,3	5,9	11,4	18,3
Taseen loppusumma	2 468 550	2 276 091	2 252 237	2 184 152	2 170 560
Palkat ja palkkiot	17 405	17 908	16 995	15 369	16 241
Henkilöstö keskimäärin	341	343	349	341	346
Liikevaihto/henkilö	1 016	978	938	964	991
Kannattavuus					
Liikevoitto	116 172	112 674	105 719	100 616	98 229
% liikevaihdosta	33,5	33,6	32,3	30,6	28,7
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	75 868	62 487	55 823	57 510	40 965
% liikevaihdosta	21,9	18,6	17,1	17,5	12,0
Tilikauden voitto	74 250	45 854	44 776	40 478	29 349
% liikevaihdosta	21,4	13,7	13,7	12,3	8,6
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	15,5	10,6	11,2	11,3	9,2
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) ¹⁾	5,5	5,5	5,2	5,1	5,1
Rahoitus ja taloudellinen asema					

Maksuvalmius (current ratio)	1,5	1,5	1,4	1,3	1,3
Omavaraisuusaste, %	20,7	19,8	18,5	17,7	15,3
Korollinen vieras pääoma	1 795 067	1 664 261	1 683 872	1 654 923	1 682 905
Rahavarat	142 283	128 963	126 823	96 462	113 169
Osakekohtaiset tunnusluvut 2)					
Osakekohtainen tulos, €	10,07	6,19	6,07	5,49	4,30
Oma pääoma/osake, €	67,27	59,22	54,63	50,27	46,89
Osinko/osake, € ³⁾	2,20	2,00	1,60	1,50	1,20
Osinko/tulos, % ³⁾	21,8	32,3	26,4	27,3	27,9
Osakkeiden lkm tilikauden lopussa	7 402 560	7 402 560	7 402 560	7 402 560	6 867 420

1) Rakennuttamiskohteiden rahalaitoslainat käsitellään korollisina velkoina tunnuslukuja laskettaessa. Näiden lainojen korkomenot sisältyvät pääosin rahoituskulujen tiliryhmään.

2) Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu kunkin vuoden osakkeiden lukumäärän mukaan

3) Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 2,20 € / osake.

Etusivu » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus, vuoden keskiarvo}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Korottomat velat, vuoden keskiarvo}} \times 100$
Current ratio =	$\frac{\text{Vaihto- ja rahoitusomaisuus}^1)}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$
Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$
Osakekohtainen tulos, € =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Oma pääoma / osake, € =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Osinko / tulos, % =	$\frac{\text{Osinko per osake}}{\text{Tulos per osake}} \times 100$

¹⁾ Vaihto- ja rahoitusomaisuus vastaa taseen vaihtuvia vastaavia yhteensä.

Etusivu » Tilinpäätös » Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2014

Riku Aalto
hallituksen puheenjohtaja

Risto Murto
hallituksen varapuheenjohtaja

Tomi Aimonen

Matti Harjuniemi

Olli Luukkainen

Antti Rinne

Jan Saarinen

Ann Selin

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 4. päivänä 2014

KPMG Oy Ab

Kai Salli, KHT

Etusivu » Tilinpäätös » Tilintarkastuskertomus

Tilintarkastuskertomus

WVO-yhtymä Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet WVO-yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2013. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

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

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Muut lausunnot

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys taseen osoittaman voiton käyttämisestä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä 4. maaliskuuta 2014

KPMG OY AB

Kai Salli KHT

Etusivu » Hallituksen toimintakertomus » Toimintaympäristö

Hallituksen toimintakertomus

Toimintaympäristö

Talouden taantuman vuoksi työllisyystilanne ja kuluttajien luottamus talouteen heikentyivät ja johtivat yksityisen kulutuksen vähenemiseen. Heikko suhdannetilanne on siirtänyt investointihankkeiden aloituksia.

Omistusasuntojen myyntiajat kasvoivat ja kaupan volyymi laski loppuvuoden 2013 aikana.

Rakennusliikkeiden neuvotteluhaluus kasvoi uudistuotannon myynnin hiljentymisen myötä ja omistusasunnoiksi suunniteltuja kohteita tarjottiin vuokra-asuntotuotantoon lisääntyvässä määrin.

Kaikkein kalleimpien vuokra-asuntojen kysyntä vuokramarkkinoilla on laskenut. VVO:n tarjoamaa vastaava kysyntä on yhä korkealla tasolla. VVO:n vuokra-asuntojen käyttöaste on pysynyt hyvänä.

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui VVO:n toimintapaikkakunnilla hyvänä. Erityisesti pääkaupunkiseudulle tarvitaan lisää vuokra-asuntoja. Tuotannon painopiste on selkeästi vapaarahoitteisessa vuokra-asuntotuotannossa.

Eurokriisi ja pankkien vakavaraisuussäännökset heijastuivat yritysten toimintaan lainojen nousevina marginaaleina sekä lyhenevinä maturiteetteina. Rahoituksen saatavuuden haasteet heijastuivat myös kiinteistöalalle.

Ympäristöministeriössä on valmisteilla lainmuutoskokonaisuus, jolla on tarkoitus parantaa valtion tukeman tuotannon edellytyksiä muun muassa uuden 20 vuoden korkotukimallin avulla. Toteutuessaan lainmuutos saattaa parantaa valtion tukeman tuotannon toteuttamisedellytyksiä ja lisätä siten vuokra-asuntotuotantoa.

Etusivu » Hallinnointi



Hallinnointi

VVO noudattaa yhtiön hallituksen määrittämiä hallinnointiperiaatteita. Yhtiö noudattaa kaikessa päätöksenteossa ja hallinnossa Suomen lakeja ja säännöksiä sekä yhtiöjärjestystä.

Etusivu » Hallinnointi » Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

VVO-yhtymä Oyj:n ja sen tytäryhtiöiden toimielimien tehtävät määräytyvät Suomen lainsäädännön mukaisesti. VVO noudattaa hallituksen määrittämiä hallinnointiperiaatteita, jotka perustuvat Suomen osakeyhtiölakiin. Yhtiö noudattaa päätöksenteossa ja hallinnossa Suomen lakeja ja säännöksiä sekä yhtiöjärjestystä.

VVO-yhtymä Oyj laatii konsernitilinpäätöksen, emoyhtiön tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja osavuosisikatsaukset Suomen kirjanpitolain ja asetuksen sekä osakeyhtiölain mukaisesti.

Etusivu » Hallinnointi » Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä » Hallintoelimet

Hallintoelimet

Yhtiökokous

Yhtiökokous on VVO-yhtymä Oyj:n ylin päätöksentekaelin, jossa osakkeenomistajat osallistuvat yhtiön ohjaukseen ja valvontaan. Yhtiökokous järjestetään siten, että osakkeenomistajat voivat tehokkaasti käyttää omistajaoikeuksiaan. Varsinainen yhtiökokous on yhtiöjärjestyksen mukaan pidettävä kerran vuodessa hallituksen määräämänä päivänä viimeistään kuuden kuukauden kuluttua tilikauden päättymisestä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 12. kohdan mukaan sille kuuluvat asiat sekä mahdolliset muut ehdotukset yhtiökokoukselle. Osakkeenomistajien saataville asetetaan ennen yhtiökokousta riittävästi tietoa käsiteltävistä asioista.

Osakkeenomistajat on kutsuttava yhtiökokoukseen viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta tai yhtiökokouskutsussa mainittua viimeistä ilmoittautumispäivää kirjatulla kokouskutsulla, joka lähetetään osakkeenomistajien osaksluetteloon merkittyyn osoitteeseen. Ilmoittautumisaika voidaan määrätä päättyväksi aikaisintaan kymmenen päivää ennen kokousta.

Hallitus

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen valitsee yhtiökokous nimitysvaliokunnan esityksestä. Hallitus koostuu vähintään viidestä ja enintään kahdeksasta jäsenestä, jotka valitaan vuodeksi kerrallaan.

Hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumaton yhtiöstä. Vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallituksen toimikausi on yksi vuosi, ja se päättyy vuoden kuluttua pidettävän seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyessä.

22.3.2013 kokoontunut varsinainen yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Riku Aallon ja jäseniksi Risto Murrin, Tomi Aimosen, Matti Harjuniemen, Olli Luukkaisen, Antti Rinteen, Jan-Erik Saarisen ja Ann Selinin.

Vuonna 2013 hallitus kokoontui yhdeksän kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 86 prosenttia hallituksen jäsenistä.

Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä osakeyhtiölain edellyttämällä tavalla. Hallituksen yleisenä tehtävänä on toimia kaikkien osakkeenomistajien edustajana suuntaamalla yhtiön toiminta yhtiöjärjestyksen mukaisesti niin, että se tuottaa pitkällä aikavälillä mahdollisimman suuren lisäarvon,

ottaen samalla huomioon eri sidosryhmien odotukset.

Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa määritellään hallituksen keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet.

Hallituksen tehtäviin kuuluvat muun muassa tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen sekä osavuositarkastusten hyväksyminen, konsernin strategiasuunnitelman, vuosibudjetin sekä investointi- ja realisoitusuunnitelman hyväksyminen ja riskienhallinnan ja sisäisen tarkastuksen asianmukainen järjestäminen konsernissa. Lisäksi hallitus nimittää toimitusjohtajan, tämän sijaisen sekä konsernin johtoryhmän jäsenet.

Hallituksen valiokunnat

Yhtiössä on yhtiökokouksen asettama nimitysvaliokunta sekä hallituksen asettamat tarkastus- ja palkitsemisvaliokunnat. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa, vaan niiden tehtävä on valmistella ja esitellä asioita hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäväksi. Valiokunnat raportoivat toimistaan säännöllisesti hallitukselle.

Yhtiökokous nimittää nimitysvaliokunnan, joka koostuu yhtiökokouksessa valittavasta neljästä jäsenestä. Nimitysvaliokunnan keskeisenä tehtävänä on ennen seuraavaa yhtiökokousta, jossa valitaan hallituksen jäsen ja/tai hallituksen puheenjohtaja ja/tai jossa päätetään hallituksen jäsenen palkkiosta ja/tai lukumäärästä, valmistella esitys yhtiökokoukselle näiksi päätöksiksi.

Nimitysvaliokunnassa vuonna 2013 toimivat puheenjohtajana Jarkko Eloranta ja jäseninä Timo Ritakallio, Petri Lindroos ja Ville-Veikko Laukkanen. Nimitysvaliokunta kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa ja kokouksissa oli läsnä keskimäärin 88 prosenttia valiokunnan jäsenistä.

Hallitus valitsee keskuudestaan tarkastus- ja palkitsemisvaliokunnat, joissa on kolme jäsentä.

Tarkastusvaliokunnan keskeisenä tehtävänä on seurata yhtiön taloudellista tilannetta ja valvoa taloudellista raportointia. Lisäksi tarkastusvaliokunta arvioi sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan riittävyttä ja asianmukaisuutta.

Tarkastusvaliokunnassa vuonna 2013 toimivat puheenjohtajana Riku Aalto ja jäseninä Tomi Aimonen ja Matti Harjuniemi.

Palkitsemisvaliokunnan keskeisenä tehtävänä on yhtiön toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkkauksen ja muiden etuuksien valmistelu sekä yhtiön palkitsemisjärjestelmiä koskevien asioiden valmistelu.

Palkitsemisvaliokunnassa vuonna 2013 toimivat puheenjohtajana Riku Aalto ja jäseninä Risto Murto ja Ann Selin.

Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden aikana neljä kertaa ja palkitsemisvaliokunta kaksi kertaa.

Tarkastusvaliokunnan kokouksissa oli läsnä 100 prosenttia ja palkitsemisvaliokunnan kokouksissa keskimäärin 83 prosenttia valiokunnan jäsenistä.

Etusivu » Hallinnointi » Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä » Yrityksen johtaminen

Yrityksen johtaminen

Toimitusjohtaja

Hallitus nimittää yhtiön toimitusjohtajan ja hänen sijaisensa. Toimitusjohtaja vastaa VVO:n liiketoimintojen johtamisesta Suomen osakeyhtiölain, hallinnointisäännösten ja hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti.

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön liiketoiminnasta, sen suunnittelusta ja tavoitteiden toteuttamisesta. Toimitusjohtaja raportoi hallitukselle yhtiön taloudellisesta tilasta, liiketoimintaympäristöstä ja muista liiketoimintaan liittyvistä merkittävistä asioista. Toimitusjohtaja toimii konsernin johtoryhmän puheenjohtajana.

Toimitusjohtajana on toiminut katsausvuonna DI, MBA Jani Nieminen. Toimitusjohtajan sijainen oli 1.9.2013 saakka kiinteistöjohtaja, VTM Eero Saastamoinen ja 2.9.2013 lähtien talousjohtaja, ekonomi Raimo Vehkaluoto.

Johtoryhmä

Johtoryhmä toimii toimitusjohtajan tukena konserniin liittyvien strategisten kysymysten valmistelussa, merkittävien ja luonteeltaan periaatteellisten operatiivisten asioiden käsittelyssä sekä sisäisen tiedonkulun varmistamisessa.

Johtoryhmän tehtäviin kuuluu hallituksen tekemien päätösten täytäntöönpano toimitusjohtajan johdolla.

VVO-konsernin johtoryhmän muodostivat 1.9.2013 asti toimitusjohtaja Jani Nieminen (pj.), kiinteistöjohtaja Eero Saastamoinen, talousjohtaja Raimo Vehkaluoto, asiakkuusjohtaja Juha Heino, hallintojohtaja Tiina Heinonen sekä ICT- ja kehitysjohtaja Mikko Pöyry.

Johtoryhmä 2.9.2013 alkaen oli toimitusjohtaja Jani Nieminen (pj.) talousjohtaja Raimo Vehkaluoto, asiakkuusjohtaja Juha Heino, investointijohtaja Mikko Suominen, kiinteistökehitysjohtaja Kim Jolkkonen (10.9.2013 alkaen), markkinointi- ja viestintäjohtaja Irene Kantor sekä ICT- ja kehitysjohtaja Mikko Pöyry. Johtoryhmän kokouksiin osallistuvat toimitusjohtajan harkinnalla myös konsernilakimies Tiina Heinonen ja sisäinen tarkastaja Jouni Heikkinen.

Etusivu » Hallinnointi » Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä » Sisäinen valvonta

Sisäinen valvonta

Sisäinen valvonta pyrkii varmistamaan, että VVO:n toiminta on voimassa olevien lakien ja määräysten sekä yhtiön toimintaperiaatteiden mukaista ja että taloudellinen ja toiminnallinen raportointi on luotettavaa. Lisäksi se pyrkii turvaamaan VVO:n omaisuuden sekä varmistamaan toiminnan tehokkuuden ja luotettavuuden strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

Taloudelliseen raportointiin liittyvä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimintamalli on suunniteltu niin, että sillä saadaan riittävä varmuus taloudellisen raportoinnin luotettavuudesta ja siitä, että tilinpäätös on laadittu voimassa olevien lakien ja määräyksien mukaisesti.

VVO:n sisäinen valvontajärjestelmä perustuu kansainväliseen COSO:n (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) julkaisemaan viitekehykseen.

Sisäisen valvonnan järjestämisestä vastaavat yhtiön hallitus ja toimitusjohtaja. Vastuu sisäisen valvonnan suorittamisesta kuuluu koko organisaatiolle siten, että jokainen VVO:n työntekijä vastaa aina vastuualueen sisäisestä valvonnasta esimiehelleen.

Valvontaympäristö

Taloudellisen raportoinnin sisäisen valvonnan päävastuu on yhtiön hallituksella. Hallituksen työjärjestyksessä on selvitetty hallituksen vastuut sekä määritelty hallituksen ja sen valiokuntien sisäinen työnjako. Hallituksen nimittämän tarkastusvaliokunnan päätehtävänä on varmistaa, että taloudellista raportointia, riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa varten määritellyt periaatteita noudatetaan ja että yhtiön tilintarkastajiin ylläpidetään asianmukaisia suhteita. Toimitusjohtajan tehtävänä on ylläpitää organisaatorakennetta, jossa vastuut, valtuudet ja raportointisuhteet on määritelty kirjallisesti selkeästi ja kattavasti, sekä varmistaa sisäisen valvontaympäristön kannalta riittävät resurssit.

Taloudellista raportointia ohjaavat VVO:n toimintaperiaatteet, henkilöstö-, rahoitus- ja tietoturvapoliitikat, laskentaperiaatteet sekä raportointiohjeet.

Riskienhallinta

VVO:n riskienhallinnan perustana on hallituksen hyväksymä riskienhallintapolitiikka. Riskienhallinta on osa yhtiön sisäistä valvontaa, ja sen tarkoituksena on varmistaa yhtiön liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Vastuu riskienhallinnan järjestämisestä kuuluu yhtiön hallitukselle. Riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessin yhteydessä tehtävään riskikartoitukseen, jossa tunnistetaan keskeiset riskit, arvioidaan niiden todennäköisyys ja vaikutus toteutuessaan sekä määritellään riskien hallintakeinot. Merkittävimpiä liiketoimintaympäristön ja liiketoimintariskien muutoksia arvioidaan säännöllisesti, ja niistä

raportoidaan hallitukselle neljännesvuosiraportoinnin yhteydessä. Riskienhallintaprosessista vastaa konsernilakimies.

Valvontatoimenpiteet

VVO:n taloudellisessa ja toiminnallisessa raportointiprosessissa noudatetaan konsernin toimintaohjeita ja laadittuja prosessikuvauksia. Raportointiprosessin sisällöstä ja ohjeiden noudattamisesta vastaa VVO:n taloushallinto. Raportoinnin laatu varmistetaan suorittamalla prosessien kontrollitoimenpiteet. Suoritettavat kontrollit ovat tyypiltään muun muassa täsmäytyksiä, järjestelmien luomia kontroleja sekä johdon tai muun tahon suorittamia tarkastuksia ja toimenpiteitä. Kontrolleille on määritelty vastuuhenkilöt, jotka vastaavat kontrollien riittävydestä ja toteutuksen tehokkuudesta.

Raportointi- ja budjetointiprosessien valvonta perustuu VVO:n yhdenmukaisiin raportointiperiaatteisiin, joiden laatimisesta ja ylläpidosta vastaa VVO:n taloushallinto.

Etusivu » Hallinnointi » Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä » Viestintä ja tiedotus

Viestintä ja tiedotus

Turvataksaan tehokkaan ja toimivan sisäisen valvontaympäristön VVO pyrkii varmistamaan, että yhtiön sisäinen ja ulkoinen viestintä on avointa ja läpinäkyvää. Keskeiset toimintaperiaatteet ja -ohjeet on kuvattu VVO:n intranetissä, mikä varmistaa tiedottamisen koko organisaatiossa.

Viestinnän tehtävänä on tiedottaa eri sidosryhmiä yhtiötä koskevista asioista. Tavoitteena on tarjota oikeaa, riittävää ja ajankohtaista tietoa säännöllisesti, tasapuolisesti ja samanaikaisesti kaikille osapuolille.

Yhtiön kaikki tiedotteet ja keskeiset yhtiön taloutta koskevat johdon esitysmateriaalit ovat heti julkistamisen jälkeen nähtävissä yhtiön verkkosivustolla osoitteessa www.vvo.fi.

Etusivu » Hallinnointi » Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä » Seuranta

Seuranta

Taloudellista raportointia koskevan sisäisen valvonnan tehokkuutta valvovat hallitus, tarkastusvaliokunta, toimitusjohtaja, konsernijohto, sisäinen tarkastus sekä yksiköiden ja osastojen johto. Valvonta kattaa kuukausittaisten taloudellisten ja toiminnallisten raporttien seurannan, ennusteiden ja suunnitelmien läpikäynnin sekä sisäisen tarkastuksen raportit ja ulkopuolisten tilintarkastajien neljännesvuosiraportit.

Merkittävimpiä liiketoimintaympäristön ja liiketoimintariskien muutoksia arvioidaan säännöllisesti neljännesvuosiraportoinnin yhteydessä.

Sisäinen tarkastus laatii tarkastusvaliokunnalle puolivuositain yhteenvetoraportin suoritetuista tarkastuksista, merkittävimmistä havainnoista sekä sovitusta toimenpiteistä.

Etusivu » Hallinnointi » Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä » Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus tukee organisaatiota arvioimalla riippumattomasti ja järjestelmällisesti liiketoimintaprosessien tehokkuutta ja tarkoituksenmukaisuutta. Se myös tarkastaa sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimivuutta. Sisäinen tarkastus pyrkii varmistamaan taloudellisen ja toiminnallisen raportoinnin oikeellisuuden, toiminnan lainmukaisuuden sekä yhtiön omaisuuden asianmukaisen hoidon. Sisäinen tarkastus antaa tehtyjen tarkastusten perusteella suosituksia toiminnan kehittämiseksi. Sisäinen tarkastus pyrkii toiminnallaan tukemaan ja edistämään riskienhallinnan kehittymistä eri toiminnoissa.

Sisäisen tarkastuksen toimintasuunnitelma laaditaan kalenterivuodeksi kerrallaan. Tarkastus suunnataan vuosittain alueille, jotka kulloinkin ovat arvioidun riskin ja konsernin tavoitteiden kannalta tärkeitä. Toimintasuunnitelman ajantasaisuus ja tarkoituksenmukaisuus käydään johdon kanssa läpi puolivuositain.

Sisäisen tarkastuksen vastuuhenkilö raportoi hallinnollisesti yhtiön toimitusjohtajalle.

Vuonna 2013 sisäiset tarkastukset kohdistuivat pää- ja tukiprosessien operatiivis- ja valvontapainotteisiin prosessitarkastuksiin.

Etusivu » Hallinnointi » Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä » Tilintarkastus

Tilintarkastus

Tilintarkastusta hoitavat yhtiökokouksen valitsemat tilintarkastajat. Yhtiössä on 1-3 tilintarkastajaa ja heidän varamiehensä. Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa siltä osin valita. Kaikkien tilintarkastajien sekä varatilintarkastajien tulee olla tilintarkastuslaissa tarkoitettuja hyväksytyjä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä. Lisäksi varsinaisista tilintarkastajista sekä varatilintarkastajista kummastakin yhden (1) tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö.

Tilintarkastajien toimikausi on yksi (1) vuosi, ja se päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Tilintarkastajana on tilikaudella 1.1.–31.12.2013 toiminut KPMG Oy Ab. Vastuullisena tilintarkastajana tilintarkastusyhteisössä on toiminut Kai Salli, KHT.

Lakisääteisessä tilintarkastuksessa tilintarkastaja tarkastaa yhtiön tilikauden kirjanpidon, toimintakertomuksen, tilinpäätöksen ja hallinnon. Emoyhtiön tilintarkastaja tarkastaa myös konsernitilinpäätöksen ja muut konserniyritysten keskinäiset suhteet.

Etusivu » Hallinnointi » Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä » Palkka- ja palkkioselvitys

Palkka- ja palkkioselvitys

Hallitus ja tilintarkastajat

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajalle maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 22.3.2013 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen kokouspalkkio on 600 euroa/kokous sekä lisäksi vuosipalkkio 22.3.2013 alkavalle toimikaudelle seuraavasti: puheenjohtaja 20 000 euroa, varapuheenjohtaja 11 000 euroa sekä jäsenet 8 000 euroa.

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot vuodelta 2013 olivat yhteensä 116 200 euroa.

Tilintarkastajien palkkio on päätetty maksaa laskun mukaan.

Toimitusjohtaja ja muu johto

Toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän jäsenten palkoista sekä heille maksettavien tulospalkkioiden perusteista ja maksusta päättää yhtiön hallitus. Konsernin palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yhtiöissä.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisten palkat ja palkkiot luontoisetuineen olivat 648 325,04 euroa. Toimitusjohtajan sijainen vaihtui 1.9.2013.

Johtoryhmän jäsenten eläkeikä on 63 vuotta. Niin sanotut vanhat johtoryhmän jäsenet ovat oikeutettuja etuusperusteiseen eläkkeeseen, jonka määrä on 60 prosenttia eläkepalkasta. Uusien johtoryhmän jäsenten osalta noudatetaan maksuperusteista käytäntöä, jossa ryhmäeläkevakuutukseen maksetaan vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansiota vastaava vakuutusmaksu.

Toimitusjohtajan toimitusuhteen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimitusuhteen ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisajan palkan lisäksi kuuden kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu tasapainotettuun tuloskorttiin. Johtoryhmän jäsenet ovat lisäksi kuuluneet vuodesta 2010 alkaen pitkänajan kannustinjärjestelmän piiriin. Kannustinjärjestelmä perustuu konsernin tuloskehitykseen, ja se koostuu kolmen vuoden jaksoista. Toinen ansaintajakso päättyi vuonna 2013.

Etusivu » Hallinnointi » Hallitus



Vasemmalta oikealle: Jan-Erik Saarinen, Matti Harjuniemi, Riku Aalto, Risto Murto, Tomi Aimonen, Ann Selin, Olli Luukkainen ja Antti Rinne

Hallitus

Riku Aalto

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen puheenjohtaja

Koulutus: Hallintotieteiden maisteri

Syntymävuosi: 1965

Nykyinen työtehtävä: puheenjohtaja,
Metallityöväen Liitto ry

Keskeinen työkokemus:

- Metallityöväen Liitto: puheenjohtaja 2008 -
- Metallityöväen Liitto: taluspäällikkö 2003 - 2008

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2003.

Tomi Aimonen

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen

Koulutus: Diplomi-insinööri

Syntymävuosi: 1973

Nykyinen työtehtävä: kiinteistöjohtaja,
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen

Keskeinen työkokemus:

- Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen: kiinteistöjohtaja 2006 -
- Jaakko Pöyry Infra, JP-Talotekniikka Oy: kiinteistötalouden konsultti 2000 - 2001
- Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen: kiinteistöanalyttikko 2001-2006

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2008.

Matti Harjuniemi

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen

Koulutus: Filosofian maisteri

Syntymävuosi: 1958

Nykyinen työtehtävä: puheenjohtaja, Rakennusliitto ry

Keskeinen työkokemus:

- Rakennusliitto ry: puheenjohtaja 2005 -
- opettaja
- kirvesmies
- jaostosihteeri

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2010

Olli Luukkainen

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen

Koulutus: Kasvatustieteiden tohtori

Syntymävuosi: 1957

Nykyinen työtehtävä: puheenjohtaja, Opetusalan Ammattijärjestö OAJ

Keskeinen työkokemus:

- Opetusalan Ammattijärjestö OAJ: koulutusasiain päällikkö 2009 - 2010, kehittämisspäällikkö 2007 - 2009
- Hämeen ammattikorkeakoulu, Ammatillinen opettajakorkeakoulu: johtaja 2004 - 2007
- Suomen Kuntaliitto: kehittämisspäällikkö 2004, erityisasiantuntija 2001 - 2004
- Opetushallitus: opettajankoulutuspalvelut-yksikön päällikkö 2000 - 2001, projektipäällikkö 1997 - 2000, opettaja, koulun tai oppilaitoksen johtaja sekä yleissivistävässä että ammatillisessa koulutuksessa

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2011.

Risto Murto

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen varapuheenjohtaja

Koulutus: Kauppatieteiden tohtori

Syntymävuosi: 1963

Nykyinen työtehtävä: entinen varatoimitusjohtaja,
toimitusjohtaja 1.1.2014 alkaen Keskinäinen
työeläkevakuutusyhtiö Varma

Keskeinen työkokemus:

- Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma:
varatoimitusjohtaja 2010 -
- Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma: johtaja,
sijoitukset 2006 - 2010
- Opstock Oy: toimitusjohtaja 2000 - 2005
- Opstock Oy: johtaja, tutkimusjohtaja 1997 - 2000

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2006.

Antti Rinne

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen

Koulutus: Oikeustieteen kandidaatti

Syntymävuosi: 1962

Nykyinen työtehtävä: puheenjohtaja, Ammattiliitto Pro

Keskeinen työkokemus:

- Ammattiliitto Pro ry, puheenjohtaja: 2010 -
- Työttömyyskassa Pro, puheenjohtaja 2011 -
- Työttömyyskassa Pro, varapuheenjohtaja 2012 -
- Toimihenkilöunioni TU ry: puheenjohtaja 2005 -
2010
- Toimihenkilöiden työttömyyskassa: puheenjohtaja
2005 - 2010
- Erityisalojen Toimihenkilöliitto ERTO ry:
puheenjohtaja 2002 - 2005

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2006.

Jan-Erik Saarinen

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen

Koulutus: MBA, rahoitus, Helsingin kauppakorkeakoulu

Syntymävuosi: 1967

Nykyinen työtehtävä: taluspäällikkö, Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry

Keskeinen työkokemus:

- Ajanta Oy, sijoitusjohtaja 2010 - 2013
- Liikkeenjohdon ja rahoituksen tehtäviä 1998 – 2010
mm. Evli Pankki Oyj, Trainers' House Oyj, 3C Asset Management Oy

VVO:n hallituksen jäsen vuodesta 2013.

Ann Selin

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen

Koulutus: Ay-toimihenkilötutkinto

Syntymävuosi: 1960

Nykyinen työtehtävä: puheenjohtaja, Palvelualojen ammattiliitto PAM ry

Keskeinen työkokemus:

- Palvelualojen ammattiliitto PAM ry: puheenjohtaja 2002 -
- Palvelualojen ammattiliitto PAM ry: aluepäällikkö 2000 - 2002
- Liikealan ammattiliitto ry: alue-esimies, työsuojelusihteeri ja nuorisotoimitsija 1987 – 2000, eri työtehtävissä liitossa alkaen 1976

VVO:n hallituksen jäsen vuodesta 2006.

Etusivu » Hallinnointi » Johtoryhmä



Vasemmalta oikealle: Mikko Pöyry, Juha Heino, Raimo Vehkaluoto, Mikko Suominen, Jani Nieminen, Kim Jolkkonen ja Irene Kantor

Johtoryhmä

Jani Nieminen

Toimitusjohtaja

Koulutus: Diplomi-insinööri, MBA

Syntymävuosi: 1968

Keskeinen työkokemus:

- VVO-yhtymä Oyj: toimitusjohtaja 2011 -
- Realia Group Oy: varatoimitusjohtaja 2006 - 2011
- Sato Oyj: yksikönjohtaja 1997 - 2006
- Suvelan Kiinteistöpalvelu Oy: kiinteistöpalvelupäällikkö, toimitusjohtajan varamies 1994 - 1997

Juha Heino

Asiakkuusjohtaja

Koulutus: Luonnontieteiden kandidaatti

Syntymävuosi: 1960

Keskeinen työkokemus:

- VVO-yhtymä Oyj: asiakkuusjohtaja 2011 -
- VVO-yhtymä Oyj: yksikönjohtaja, markkinointi 2009-2011
- VVO-yhtymä Oyj: markkinointipäällikkö 2008 - 2009
- Realia Group Oy: myynnin johdon tehtävät 2003 - 2008
- VVO-yhtymä Oyj: markkinointipäällikkö 2002 - 2003
- Sato Oyj: myyntipäällikkö 1997 - 2002

Kim Jolkkonen

Kiinteistökehitysjohtaja

Koulutus: Tekniikan lisensiaatti

Syntymävuosi: 1971

Keskeinen työkokemus:

- VVO-yhtymä Oyj: kiinteistökehitysjohtaja 2013 -
- FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy: toimitusjohtaja 2012 - 2013
- Helsingin kaupungin asunnot Oy: tekninen päällikkö 2011 - 2012
- Vahanen-yhtiöt: liiketoiminta-alueen johtaja 2008 - 2011
- Sato Oyj: kiinteistöpäällikkö 2003 - 2007

Mikko Pöyry

Kehitysjohtaja

Koulutus: Diplomi-insinööri, ekonomi

Syntymävuosi: 1956

Keskeinen työkokemus:

- VVO-yhtymä Oyj: kehitysjohtaja 2011 -
- VVO-yhtymä Oyj: tietohallintojohtaja 2003 - 2010
- Mecrator Oy (Mecrator PricewaterhouseCoopers Oy, PwC Consulting Oy): liikkeenjohdon konsultti, konsulttijohtaja 1995 - 2002
- Oy International Business Machines Ab: systeemineuvottelija, myyntipäällikkö, markkinointipäällikkö 1983-1995

Irene Kantor

Markkinointi- ja viestintäjohtaja

Koulutus: Filosofian maisteri

Syntymävuosi: 1968

Keskeinen työkokemus:

- VVO-yhtymä Oyj: markkinointi- ja viestintäjohtaja 2013 -
- DNA Oy: viestintäjohtaja 2012 - 2013
- SEK Public Oy: toimitusjohtaja 2010 - 2012
- Aidema Oy: toimitusjohtaja, omistaja 2006 - 2010
- BNL Euro RSCG: viestintäkonsultti 2001 - 2006

Mikko Suominen

Investointijohtaja

Koulutus: Oikeustieteen kandidaatti

Syntymävuosi: 1971

Keskeinen työkokemus:

- VVO-yhtymä Oyj: investointijohtaja 2013 -
- VVO-yhtymä Oyj: investointiyksikön johtaja 2009 - 2013
- VVO-yhtymä Oyj: Investointineuvottelija 2007 - 2009
- VVO-yhtymä Oyj: lakimies 2002 - 2007

Raimo Vehkaluoto

Talousjohtaja

Koulutus: Ekonomi

Syntymävuosi: 1952

Keskeinen työkokemus:

- VVO-yhtymä Oyj: talousjohtaja 1998 -
- Kunta-alan ammattiliitto KTV: taluspäällikkö 1987 - 1997
- Metalliliiton työttömyyskassa: toimistopäällikkö 1983 - 1985
- Metalliliitto: isännöitsijä, 1980 - 1983

Etusivu » Hallinnointi » Riskit ja riskienhallinta

Riskit ja riskienhallinta

VVO pyrkii ennakoivalla riskienhallinnalla turvaamaan hyvän toimintakyvyn ja keskeisten tavoitteiden saavuttamisen.

Riskienhallinta

VVO:n riskienhallinnan perustana on hallituksen hyväksymä riskienhallintapolitiikka. Riskienhallinta on organisoitu osaksi johtamisjärjestelmää, ja se on osa yhtiön sisäistä valvontaa. Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa strategisten ja liiketoiminnallisten tavoitteiden toteutuminen tunnistamalla ja arvioimalla merkittävimmät liiketoimintaan liittyvät riskit sekä määrittelemällä niiden hallintakeinot.

Riskienhallinnan ylin vastuu on yhtiön hallituksella, joka päättää riskienhallinnan tavoitteista ja seuraa keskeisiä riskejä. Hallituksen asettaman tarkastusvaliokunnan tehtävänä on arvioida riskienhallinnan riittävyttä ja asianmukaisuutta yhtiössä. Riskienhallinnan käytännön toteuttamisesta organisaatiossa vastaa operatiivinen johto. Merkittävimmistä riskeistä raportoidaan säännöllisesti neljännesvuosittain tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle.

Riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessin yhteydessä tehtävään riskikartoitukseen, jossa tunnistetaan keskeiset riskit, arvioidaan niiden todennäköisyys ja vaikutus toteutuessaan sekä määritellään riskien hallintakeinot. VVO:n keskeiset riskit on luokiteltu strategiaan ja operatiivisiin riskeihin sekä rahoitus- ja vahinkoriskeihin.

Merkittävimmät riskit

Asiakkuuksien hallinnan merkittävimmät riskit liittyvät taloudellisen vuokrausasteen laskuun ja vaihtuvuuden kasvuun. Näihin vaikuttavia tekijöitä ovat valtakunnalliselle sekä paikalliselle tasolle heijastuvat suhdanne- ja kysyntämuutokset. Vuokra-asuntojen taloudellista ja operatiivista käyttöastetta, vaihtuvuutta, hakijoiden määrää sekä näiden muutoksia seurataan kuukausitasolla alueittain. Vuokrausasteen nostamiseksi ja vaihtuvuuden pienentämiseksi kehitetään vuokraustoimintaa, asuntojen ja kiinteistöjen korjaustoimintaa sekä asiakkuuksien vahvistamiseen tähtäviä toimenpiteitä. Asiakkuuksien vahvistamisessa VVO:n asukasyhteistyöllä on tärkeä rooli.

Asuntokannan positiivisen arvonkehityksen takaamisen perustana on investointien keskittyminen kasvukeskuksiin, asuntojen vuokrattavuuden varmistaminen sekä kiinteistöjen suunnitelmallinen korjaustoiminta.

Markkinakorkojen ja marginaalien voimakas muutos voi vaikuttaa VVO:n tulokseen negatiivisesti sekä hidastaa uudistuotanto- ja korjausinvestointien käynnistämistä. Markkinaehtoisten lainojen korkoriskiä hallitaan korkosidonnaisuuksien muutoksilla ja korkosuojauksilla. Valtion lainoittamien lainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen, mikä saattaa aiheuttaa suuria heilahteluja vuosittaisiin korkokustannuksiin. Lisäksi rahoituksen saatavuuden riski saattaa vaikuttaa yrityksen investointitoimintaan. Pitkän taloudellisen pitoajan investoinnit edellyttävät vastaavasti pitkäaikaista rahoitusta ja maturiteettien lyhentyessä uudelleenrahoitusriski kasvaa. Saatavuusriskiä hallitaan lisäämällä rahan lähteitä.

Merkittävimmät kiinteistöihin liittyvät riskit ovat vahinkoriskejä, kuten vesivahingot ja tulipalot. Vahinkoriskejä hallitaan asianmukaisella ennaltaehkäisevällä turvallisuustyöllä sekä vakuuttamalla kiinteistöt vahinkojen varalta. VVO-konserni tarkastaa säännöllisesti vakuutuksensa osana riskien kokonaishallintaa. Tärkeimmät vakuutukset ovat omaisuus-, vastuu-, keskeytys-, tapaturma-, matka- sekä ajoneuvovakuutus.

Rahoitusriskit

Korkoriski

Merkittävin korkoriski kohdistuu lainasalkun korkokustannusten heilahteluun, jota hallitaan korkojohdannaisilla ja tasapainottamalla korkosidonnaisuutta vaihtuvan ja kiinteän koron välillä. Merkittävimmät korkoriskiä sisältävät lainatyypit ovat markkinaehtoiset lainat ja korkotukilainat. Valtion myöntämiin lainoihin sisältyy inflaatiokehitykseen perustuvaa korkoriskiä.

Markkinaehtoisten lainojen korkoriskiä hallitaan korkosidonnaisuuksien muutoksilla ja korkosuojauksilla. Suojausaste on kiinteäkorkoisiin luettavien ja korkosuojaussopimuksilla kiinteäkorkoiksi muutettujen tai muulla tavalla suojattujen lainojen yhteismäärä kaikista markkinaehtoisista lainoista. Tavoiteltu taso on 50–80 prosenttia.

Vuoden 2013 päättyessä suojausaste oli 74 (80) prosenttia. Osa lainoista sidotaan nostovaiheessa kiinteään korkoon, joka tarkoittaa pääasiassa viiden vuoden kiinteää korkoa. Vuoden 2013 päättyessä näiden lainojen osuus oli 31,5 (26,6) prosenttia markkinaehtoisista lainoista. Korkojohdannaisten käytöllä pyritään tasoittamaan markkinakorkojen korkomuutoksia lainasalkkuun. Niitä tehdään vain suojaustarkoituksessa. VVO:n pisimmät suojaukset yltävät vuoteen 2026. Korkojohdannaisten määrä oli 62,7 (72,0) prosenttia vaihtuvakorkoisista lainoista.

Valtion lainoittamien lainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen, mikä saattaa aiheuttaa suuria heilahteluja vuosittaisiin korkokustannuksiin. Osassa lainoista on olemassa korkokatto, joka vähentää inflaationousun aiheuttamaa korkoriskiä. Korkokustannukset otetaan huomioon vuokratasoa määritettäessä.

Maksuvalmiusriski

Vuokrausliiketoiminnan rahavirta on tasainen. Maksuvalmiuden hallinnassa yleishyödyllisten ja vapaiden yhtiöiden rahavarat jaetaan erilleen. Rahoituksen riittävyyttä seurataan likviditeettiennusteilla, ja sitä raportoidaan jatkuvasti.

Investointitoiminnan maksuvalmiutta hallitaan emoyhtiön 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmalla, josta vuoden 2013 päättyessä oli käytössä 47,5 (36,5) miljoonaa euroa. Sovittuja, ei-sitovia limiittijärjestelyjä oli yhteensä 20,0 (20,0) miljoonaa euroa. Tilikauden päättyessä näistä ei ollut yhtään nostettuna. Konsernin ja emoyhtiön maksuvalmius oli koko tilikauden hyvä.

Rahoituksen saatavuusriski

Rahamarkkinoiden toimintaa häiritsee pelko kiristyvän pankkisääntelyn kielteisistä vaikutuksista lainanantoon, erityisesti pitkäaikaisen rahoituksen hintaan ja saatavuuteen. Maturiteettien ollessa lyhyitä kiinteistöinvestointien rahoituksen jälleenrahoitusriski kasvaa. VVO:n taloudellisesti vahvan aseman ja vakaan kassavirran vuoksi rahoituksen saatavuusriskiä ei arvioida merkittäväksi. Rahoituksen saatavuuden riskiin voidaan sopeutua tarvittaessa investointien määrän muutoksilla.

Vakuusvarantoon liittyvät kohdentumis- ja riittävyysriskit ovat vähäiset.

Valuuttariski

Konsernin kassavirrat ovat euromääräisiä eikä valuuttariskejä sisälly toimintaan.

Etusivu » Hallituksen toimintakertomus » 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 alkuperäisille nimellisarvoisille omille varoille. VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin kolme miljoonaa euroa.

Etusivu » Hallituksen toimintakertomus » Liikevaihto ja tulos

Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto 1.1.–31.12.2013 oli 346,6 (335,4) miljoonaa euroa. VVO Vapaa -liiketoiminnan liikevaihto oli 174,3 (169,5) ja VVO Arava -liiketoiminnan 183,3 (175,3) miljoonaa euroa. Liikevaihtoa kasvatti vuokraustoiminnan tuottojen kasvu.

Konsernin liikevoitto oli 116,2 (112,7) miljoonaa euroa eli 33,5 (33,6) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 75,9 (62,5) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttöomaisuuskohteiden luovutusvoittoja ja -tappioita 8,7 (5,0) miljoonaa euroa. Tulokset perustuu ylläpitokustannusten hallintaan, pieneen vaihtuvuuteen, hyvään käyttöasteeseen ja alhaisiin rahoituskuluihin. Rahoitustuottoja ja -kuluja tulokseen sisältyy -40,3 (-50,2) miljoonaa euroa. Positiivinen tuloskehitys kohdistuu erityisesti VVO Vapaa -liiketoimintaan, jonka tulos ennen veroja oli 57,2 (43,3) miljoonaa euroa. VVO Arava -liiketoiminnan tulos ennen veroja oli 18,9 (19,4) miljoonaa euroa.

VVO-konsernin korjauskustannusten kirjauskäytäntöä on tarkennettu. Kuluksi on kirjattu Omakustannus-tuoteryhmässä korjausmenoja, jotka eivät lisää tulontuottamiskykyä. Vuoden 2012 tuloslaskelma ja tase on muutettu vastaamaan tehtyjä muutoksia. Kirjauskäytännön muutos lisäsi vuoden 2013 korjauskuluja 11,4 (7,8) miljoonaa euroa.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset on arvostettu uuden yhteisöverokannan mukaisesti. Sen omaa pääomaa lisäävä vaikutus konsernitaseeseen oli 22,6 miljoonaa euroa. Yhteisöverokannan muutoksen vaikutus laskennallisiin veroihin ja tilikauden verojen jälkeiseen voittoon oli 19,3 miljoonaa euroa.

Etusivu » Hallituksen toimintakertomus » Tase ja rahoitus

Tase ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 2 468,5 (2 276,1) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 497,9 (438,4) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 20,7 (19,8) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 15,5 (10,6) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 5,5 (5,5) prosenttia.

Konsernin rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit olivat tilikauden lopussa 142,3 (129,0) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli liikkeellä 47,5 (36,5) miljoonaa euroa.

VVO-yhtymä Oyj laski toukokuussa liikkeeseen 100 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan. Laina-aika on seitsemän vuotta ja lainan kiinteä vuotuinen kuponkikorko on 3,25 prosenttia. Lainan vakuutena on enimmäkseen pääkaupunkiseudulla sijaitsevia asuinkiinteistöjä.

VVO-konsernin lainat ja korkosuojaukset lainaryhmittäin:

M€	31.12.2013	31.12.2012
Korkotukilainat	611,9	607,4
Vuosimaksu- ja asuntolainat	312,6	325,3
Muut kiinteistöjen lainat	788,0	647,9
Omistusasuntotuotannon lainat	24,8	26,0
Pääomalainat	2,4	2,4
Yritystodistukset	47,5	36,5
Muut velat	7,9	18,8
Yhteensä	1 795,1	1 664,3
Markkinaehtoiset lainat	802,0	665,6
Kiinteäkorkoiset	252,2	176,9
Vaihtuvakorkoiset	549,8	488,7
Korkojohdannaissopimukset	344,9	352,0
Korko-optiot	28,0	28,0
Korkojohdannaisten arvo	-27,6	-39,2
Suojausaste, %	74	80

Valtion takaamia korkotukilainoja oli tilikauden päättyessä yhteensä 611,9 (607,4) miljoonaa euroa. Jäljellä oleva keskimaturiteetti on 3,9 (4,9) vuotta ennen vuotta 2002 otetuissa korkotukilainoissa, joita oli 261,8 (268,8) miljoonaa euroa. Vuoden 2002 jälkeen otettujen lainojen, määrältään 350,1 (338,6) miljoonaa euroa, keskimaturiteetti oli 29,3 (29,8) vuotta. Korkotukilainojen korkokulut olivat tilikaudella 10,5 (13,8) miljoonaa euroa ja valtion näistä pankeille maksaman korkotuen määrä 0,3 (1,1) miljoonaa euroa. Vuosimaksulainojen jäljellä oleva maturiteetti tiedossa olevalla inflaatiolla on 25,3 (21,4) vuotta.

Markkinaehtoisia lainoja oli vuoden vaihteessa 802,0 (665,6) miljoonaa euroa. Markkinalainoihin lasketaan mukaan tilikauden aikana liikkeeseen laskettu 100 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina. Lainojen pääomasta oli korkosuojattu 344,9 (352,0) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 6,6 (6,0) vuotta. Markkinaehtoisista lainoista kiinteään korkoon on sidottu 252,2 (176,9) miljoonaa euroa. Jäljellä oleva keskimaturiteetti on 10,3 (11,1) vuotta. Mymättömiin omistusasuntoihin liittyviä yhtiölainoja oli yhteensä 1,9 (3,2) miljoonaa euroa. Lisäksi tonttivarantoon liittyviä lainoja oli 23,0 (22,8) miljoonaa euroa.

Pääomalainoja oli vuoden lopussa 2,4 (2,4) miljoonaa euroa. Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 795,1 (1 664,3) miljoonaa euroa.

Kiinteistökannan lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 2,8 (3,1) prosenttia. Yleishyödyllisen asuntokannan vuosimaksulainojen keskiporko oli 4,1 (4,3) prosenttia. Vastaavasti markkinaehtoisten lainojen keskiporko ilman suojauskuluja oli 1,8 (2,4) prosenttia ja suojauskustannukset mukaan lukien 3,0 (3,3) prosenttia. Korkotukilainojen keskiporko vuonna 2013 oli 1,7 (2,3) prosenttia.

Edellisen tilikauden aikana solmittujen swaptio-sopimusten negatiivista arvonmuutosta purettiin tuloslaskelmaan tuotoksi 0,9 (-2,4) miljoonaa euroa.

Maturiteettianalyysi

Velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen 31.12.2013:

M€	1. vuoden aikana	2.–5. vuoden aikana	6.–10. vuoden aikana	11.–15. vuoden aikana	15. vuoden jälkeen
Asuntolainat	1,0	1,3			
Ensisijaislainat	0,4				
Kolmoissijaislainat	0,5	2,1	3,3	0,6	0,8
Korkotukilainat	19,0	232,2	155,0	44,7	283,7
Markkinaehtoiset lainat	56,9	222,8	382,3	206,7	56,3
Yritystodistuslainat	47,5				
Vuosimaksulainat	21,1	86,0	109,4	93,9	172,6
Korkojohdannaiset	8,3	27,5	15,3	5,2	
Yhteensä *)	154,8	571,9	665,3	351,2	513,4

*) omistusasuntotuotannon yhtiölainat eivät ole mukana taulukossa

Etusivu » Hallituksen toimintakertomus » Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

VVO:n omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä kasvoi 248 asunnolla ja oli tilikauden lopussa 40 194 (39 946) kappaletta. Asunnoista 19 526 (19 166) kuului VVO Vapaa -liiketoimintaan ja 20 668 (20 780) VVO Arava -liiketoimintaan. Tilikauden lopussa VVO omisti asuntoja 43 (45) paikkakunnalla.

VVO:n omistamien vuokra-asuntojen ja vuokratalohteissa sijaitsevien liiketilöiden kirjanpitoarvo 31.12.2013 oli 2 038,1 (1 949,5) miljoonaa euroa ja käypä arvo 3 351,1 (3 120,0) miljoonaa euroa. Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero oli 1 313,0 (1 170,5) miljoonaa euroa. Arvoeron kasvu johtui asuntojen hintojen ja vuokrien kehityksestä sekä yksittäisten kohteiden aravarajoitusten päättymisestä.

Konsernin omistamien vuokrattavien asuntojen ja vuokratalohteissa sijaitsevien liiketilöiden käypä arvo on määritetty puolivuositain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon VVO:n omistamien vuokra-asuntojen ja vuokratalohteissa sijaitsevien liiketilöiden arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on tilinpäätöshetkestä 31.12.2013. Käyvän arvon määrittämisen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Omavaraisuusaste käyvin arvoin laskettuna 31.12.2013 oli 41,3 (38,8) prosenttia ja osakekohtainen oma pääoma käyvin arvoin laskettuna 209,16 (178,60) euroa. VVO Vapaa -liiketoiminnan omavaraisuusaste 31.12.2013 oli käyvin arvoin 49,3 (48,3) prosenttia ja kirjanpitoarvoin 25,9 (26,8) prosenttia.

Konsernin omistama tonttivaranto oli tilikauden alussa noin 100 000 kem² ja lopussa noin 120 000 kem². Tonttivaranto lisääntyi tonttiosojen ja omien kaavakehityshankkeiden kautta. Tonttivarannon arvo taseessa oli tilikauden päättyessä noin 48 miljoonaa euroa.

Etusivu » Hallituksen toimintakertomus » Asuntovuokraus

Asuntovuokraus

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui hyvänä kaikilla VVO:n toimintapaikkakunnilla. Suurin kysyntä kohdistui aiempien vuosien tapaan pienimpiin asuntoihin. Kolme neljästä asunnonhakijasta mainitsi asuntohakemuksessaan yksion tai kaksion.

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste pysyi korkealla tasolla ja oli tilikaudella 98,5 (98,7) prosenttia. Tilikauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 228 (310) asuntoa. Vaihtuvuus pieneni hieman edellisvuodesta ja oli 25,4 (25,8) prosenttia. Luku sisältää sisäiset vaihdot.

Vuokria korotettiin maaliskuussa 2013 keskimäärin 3,4 (4,9) prosenttia. Vuokratuottojen kokonaiskasvu oli tilikaudella 4,8 (6,2) prosenttia. Vuokrankorotusten lisäksi tuottojen kokonaiskasvuun vaikuttivat asuntokannan kasvu ja Markkina-tuoteryhmässä asukkaan vaihtuessa tehdyt vuokratarkistukset.

Koko asuntokannan vuoden keskiarvovuokra oli 12,42 (11,89) €/m²/kk ja tilikauden lopussa 12,56 (12,04) euroa. Vapaan vuokranmäärityksen piiriin kuuluvien 24 799 (23 665) asunnon (Markkina-tuoteryhmä) vuokra oli keskimäärin kauden aikana 12,68 (12,13) euroa ja tilikauden lopussa 12,87 (12,21) euroa.

Omakustannusvuokranmäärityksen piiriin kuuluvien 15 395 (16 281) asunnon (Omakustannus-tuoteryhmä) osalta vastaava luku oli 12,00 (11,54) euroa ja tilikauden lopussa 12,05 (11,76) euroa.

Keskimääräinen asiakkuusaika pysyi korkealla tasolla ja oli 5,9 (5,8) vuotta. Aktiivisten hakemusten (hakemus voimassa 3 kk) määrä oli tilikauden lopussa 17 847 (20 865) kappaletta. Aktiivisia hakemuksia irtisanottua asuntoa kohden oli keskimäärin 25,4 (27,3) kappaletta. Tilikauden aikana saapui uusia asuntohakemuksia 71 372 (77 266) kappaletta. Hakemusten määrän laskuun edellisvuodesta vaikutti vaihtuvuuden alenemisen myötä vähentynyt vapautuneiden asuntojen tarjonta.

Yleisestä taloudellisesta tilanteesta huolimatta vuokrasaatavien määrä vuokraustoiminnan liikevaihdosta pysyi ennallaan ja oli tilikauden päättyessä 1,2 (1,2) prosenttia. VVO:n asukasysteistyö oli tilikaudella aktiivista. Toimintavuoden aikana kehitettiin yhteistyössä asukkaiden edustajien kanssa muun muassa VVO:n asukasetujärjestelmää. Asukkaiden mielipiteitä kartoitettiin jokavuotisella asiakastyytyväisyyskyselyllä. Tulokset olivat edellisvuoden tapaan erinomaiset. Asukkaiden suositteluhalukkuus pysyi ennätyskorkealla. Peräti 92 (92) prosenttia oli jo suositellut tai voisi suositella VVO:ta vuokranantajana.

Asiaksläheistä vuokraus- ja isännöintiprosessia sekä sähköisiä palveluita kehitettiin edelleen. Tilikauden aikana VVO:n toimintamallin kehittämistä jatkettiin tuoteryhmäajattelun mukaisesti. VVO toi ensimmäisenä toimialalla asiakkaille mahdollisuuden tehdä vuokrasopimuksen solmimiseen liittyvät toimet täysin sähköisesti vuoden 2013 marraskuun alusta lähtien vvo.fi-sivuston kautta. Palvelun käyttöönoton myötä vuokrausprosessi on nopeutunut huomattavasti.

Etusivu » Hallituksen toimintakertomus » Investoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit ja kiinteistökehitys

Tilikauden aikana VVO:lle valmistui 252 (421) vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Asunnoista valmistui Helsinkiin 138, Vantaalle 36, Keravalle 50 ja Hyvinkäälle 28.

Aloituspäätöksiä tehtiin yhteensä 721 (413) vapaarahoitteisesta asunnosta. Rakenteilla oli tilikauden lopussa yhteensä 15 kohteessa 1 020 (551) asuntoa, joista vapaarahoitteisia oli 901 (432) ja valtion pitkällä korkotuella rahoitettuja 119 (119) asuntoa. Rakenteilla olevista asunnoista sijaitsee 196 Helsingissä, 188 Espoossa, 359 Vantaalla, 44 Järvenpäässä, 28 Hämeenlinnassa, 34 Tampereella, 58 Turussa, 48 Oulussa ja 65 Jyväskylässä.

VVO osti elokuussa ICECAPITAL Housing Fund I Ky:ltä 424 asuntoa. Asunnoista 218 sijaitsee Helsingissä, 60 Espoossa ja 146 Vantaalla. Lisäksi kesäkuussa ostettiin Senaatti-kiinteistöiltä Helsingistä kiinteistökehityskohde, johon toteutetaan 27 asuntoa. Kaikki tilikaudella ostetut asunnot ovat vapaarahoitteisia.

Tilikauden aikana vuokra-asuntokannasta myytiin 446 (228) asuntoa. VVO luopui Kemissä ja Loviisassa sijainneesta vuokra-asuntokannastaan. Omistusasuntoja myytiin yhteensä 10 (23).

Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 223,2 (74,8) miljoonaa euroa ja rahavirtavaikutteiset investoinnit 208,2 (74,8) miljoonaa euroa. Investoinneista 35,3 (33,1) miljoonaa euroa kohdistui aktivoituihin korjausmenoihin. Korjausmenot olivat yhteensä 83,8 (70,8) miljoonaa euroa, josta tuloslaskelmaan kuluksi kirjattiin 48,4 (37,8) miljoonaa euroa. Investoinneista 105,9 (39,3) miljoonaa euroa kohdistui uudistuotantoon. VVO Vapaa -liiketoiminnan osuus rahavirtavaikutteisista investoinneista oli 182,8 (53,9) ja VVO Arava -liiketoiminnan osuus 21,9 (20,9) miljoonaa euroa.

Toimintavuoden aikana VVO:n kiinteistöjen hoitokustannukset ilman korjauskuluja nousivat edellisvuodesta 2,7 (5,1) prosenttia. Nousu johtui yleisestä hintojen korotuksesta ja asuntokannan lisäyksestä. Ylläpitotoiminnan tehostamisen ansiosta VVO:n vuokra-asuntojen hoitokustannukset nousivat yleistä tasoa vähemmän.

Tilikaudella huolto- ja siivoussopimukset uudistettiin ja kilpailutettiin. Tätä kautta saavutettava hyöty vuosittain on noin 3,5 miljoonaa euroa.

Etusivu » Hallituksen toimintakertomus » Henkilöstö

Henkilöstö

Vuoden 2013 lopussa VVO:n palveluksessa työskenteli yhteensä 324 (335) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 313 (316) ja määräaikaisessa 11 (19). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 341 (343). Keskimääräinen palveluksessa oloaika oli 11,0 (10,3) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2013 oli 6,6 (7,6) prosenttia.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 17,4 (17,9) miljoonaa euroa.

Etusivu » Hallituksen toimintakertomus » Yhteiskuntavastuu

Yhteiskuntavastuu

VVO:n vuokrakehitys on ennustettavaa. VVO pyrkii tasaiseen ja ennustettavaan vuokrankehitykseen muun muassa suunnitelmallisella ja pitkäjänteisellä korjaus- ja ylläpitotoiminnalla. VVO noudattaa toiminnassaan alan toimijoiden yhdessä laatimaa Hyvää vuokratapaa ja VVO:n vuokratapaa, jossa määritellään esimerkiksi vuokrantarkistusten enimmäismäärät.

Vuokrien määräytymisen perusteet käsitellään vuosittain myös asukashallituksessa ja alueellisissa talouden teemailloissa.

Harmaan talouden torjunnassa VVO:n käytössä olevat toimintamallit ylittävät monilta osin lain asettamat vaatimukset.

Vuokratalojen energiasäästösopimuksessa (VAETS) vuodelle 2016 asetettu säästötavoite on saavutettu ja kiinteistösähkön osalta ylitetty. Lämpötilakorjattu ominaiskulutus on pudonnut vuodesta 2009 8,6 prosenttia ja sähkön kulutus 8,1 prosenttia. Energiatehokkuuden parantuminen on saavutettu pääosin käyttö- ja ylläpitotoimenpiteillä.

Vuonna 2013 VVO:n lämpöenergian kokonaiskulutus oli 390 (412) GWh, kiinteistösähkön 50,7 (51,3) GWh ja veden kokonaiskulutus 3,6 (3,6) miljoonaa kuutiometriä. Lämpötilakorjattu lämmitysenergian ominaiskulutus putosi 2,2 (2,2) prosenttia vuoteen 2012 verrattuna. Vuosi 2013 oli selvästi lämpimämpi kuin 2012. Tämä selittää pääosin lämmitysenergian kokonaiskulutuksen merkittävän pienenemisen.

VVO:n kiinteistöjen lämmitysenergian tuottamisesta aiheutuneet hiilidioksidipäästöt olivat noin 68 000 (79 000) tCO₂. VVO pyrkii vähentämään energiankäytöstä aiheutuvia ympäristövaikutuksia käyttämällä kiinteistösähköä hiilivapaasti tuotettua energiaa. Kaukolämpöä käytetään lämmitysmuotona 99 prosentissa kiinteistöistä.

Etusivu » Hallituksen toimintakertomus » Riskienhallinta

Riskienhallinta

VVO:n riskienhallinnan perustana ovat riskienhallinta- ja rahoituspolitiikka, hyvä hallintotapa ja eettiset ohjeet sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin kuuluva riskikartoitus. Riskikartoituksessa tunnistetaan keskeiset riskit, arvioidaan niiden todennäköisyys ja vaikutus sekä määritellään riskien hallintakeinot.

VVO-yhtymä Oyj:n hallitus on vahvistanut vuoden 2013 aikana konsernin päivitetyn rahoituspolitiikan, jolla määritellään rahoituksen tavoitteet, vastuujako, toimintaperiaatteet, rahoitusriskien hallintaperiaatteet sekä valvonta- ja raportointiperiaatteet. VVO-konsernin rahoitustoiminnon tavoitteena on rahoituksen riittävyyden varmistaminen ja likviditeetin ylläpito kustannustehokkaasti kaikkina aikoina sekä rahoitus- ja luottoriskien hallinta.

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

VVO:lla kehitetään vuokraustoimintaa, asuntojen sekä kiinteistöjen korjaustoimintaa sekä vahvistetaan asiakkuuksia. Näillä toimenpiteillä pyritään nostamaan vuokrausastetta ja pienentämään vaihtuvuutta vuokra-asunnoissa.

Asuntokannan positiivisen arvonkehityksen varmistamisen perustana on investointien keskittyminen kasvukeskuksiin sekä asuntojen ja kiinteistöjen suunnitelmallinen korjaustoiminta.

Rahamarkkinoiden epävarmuudesta aiheutuvat rahoitusriskit liittyvät lähinnä korkomarginaalien ja markkinakorkojen nousuun ja rahoituksen saatavuuteen. Kiinteistöinvestointien rahoituksessa tarjotut laina-ajat ovat lyhentyneet.

Markkinakorkojen ja marginaalien suuri muutos voisi vaikuttaa merkittävästi VVO:n tulokseen ja estää uudistuotanto- ja korjausinvestointien käynnistämistä. Markkinaehtoisten lainojen korkoriskiä hallitaan korkosidonnaisuuksien muutoksilla ja korkosuojauksilla. Valtion myöntämien lainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen, mikä saattaa aiheuttaa suuria heilahteluja vuosittaisiin korkokustannuksiin. Osassa vuosimaksulainoista on olemassa korkokatto, joka vähentää inflaation aiheuttamaa korkoriskiä. Lisäksi rahoituksen saatavuuteen liittyvä riski saattaa vaikuttaa yrityksen investointitoimintaan. Pitkän taloudellisen pitoajan investoinnit edellyttävät vastaavasti pitkäaikaista rahoitusta ja maturiteettien lyhentyessä uudelleenrahoitusriski kasvaa. Rahoituksen saatavuusriskiä hallitaan monipuolistamalla rahoituslähteitä. VVO laski liikkeelle toukokuussa 2013 100 miljoonan euron joukkovelkakirjan.

Merkittävimmät kiinteistöihin liittyvät riskit ovat vahinkoriskejä, joita ovat vesivahingot ja tulipalot. Vahinkoriskejä

hallitaan asianmukaisella ennaltaehkäisevällä turvallisuustyöllä sekä vakuuttamalla kiinteistöt vahinkojen varalta. VVO-konserni tarkastaa säännöllisesti vakuutuksensa osana riskien kokonaishallintaa. Tärkeimmät vakuutukset ovat omaisuus-, vastuu-, keskeytys-, tapaturma-, matka- sekä ajoneuvovakuutukset.

Etusivu » Hallituksen toimintakertomus » Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus

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

Etusivu » Hallituksen toimintakertomus » Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

Konsernirakenteessa ei tapahtunut oleellisia muutoksia tilikaudella.

Konserniin kuului tilikauden lopussa emoyhtiön lisäksi 169 (163) tytäryhtiötä ja 31 (35) osakkuusyhtiötä. Konsernin emoyhtiön VVO-yhtymä Oyj:n kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ovat vuokra-asuntoja omistavat VVO Kodit Oy, VVO Vuokra-asunnot Oy, VVO Vuokratalot Oy, VVO Korkotukikiinteistöt Oy ja VVO Asunnot Oy sekä kiinteistöliiketoiminnan konsernin sisäistä ja ulkopuolista laskutusta hoitava VVO Palvelut Oy.

Lisäksi VVO-yhtymä Oyj omistaa yli 50 prosenttia 2 (7) osake- tai kiinteistöosakeyhtiöstä ja 50 prosenttia Suomen Asumisoikeus Oy:n ja SV-Asunnot Oy:n osakkeista.

Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi päätöksessään 19.11.2013 valituksen koskien yhden VVO:n konserniyhtiön yleishyödylliseksi nimeämistä. VVO on valittanut korkeimpaan hallinto-oikeuteen Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä.

Konsernirakenne 31.12.2013	Tytäryhtiöt, kpl	Osakkuusyhtiöt, kpl
VVO-yhtymä Oyj	1) 8	3
Alakonsernien emoyhtiöt		
VVO Asunnot Oy	26	2) 13
VVO Korkotukikiinteistöt Oy	3	5
VVO Kodit Oy	108	2) 13
VVO Vuokra-asunnot Oy	7	1
VVO Vuokratalot Oy	13	2) 4
Pysäköinti- ja huoltoyhtiöt	3	2
VVO Palvelut Oy	1	
Yhteensä	169	31

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

2) 10 osakkuusyhtiöistä on loppukonsernissa tyttäriä

Etusivu » Hallituksen toimintakertomus » Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

VVO on päättänyt organisoida pääkaupunkiseudun kotikeskustoiminnot uudelleen sekä perustaa Asiakaspalvelukeskuksen Helsinkiin. Lisäksi pääkaupunkiseudun tekninen isännöinti keskitetään. Asiakaspalvelukeskus ja Tekninen keskus aloittavat toimintansa kevään 2014 aikana.

VVO määrittää ja raportoi konsernin omistamien asuntojen ja vuokratilokohdeissa sijaitsevien liiketilojen käyvän arvon neljännesvuosittain 2014 alusta lukien.

Etusivu » Hallituksen toimintakertomus » Tulevaisuuden näkymät

Tulevaisuuden näkymät

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

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

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

Etusivu » Hallituksen toimintakertomus » Hallinto 2013

Hallinto 2013

Hallitus

Hallitukseen kuuluivat 22.3.2013 saakka puheenjohtaja Riku Aalto ja varapuheenjohtaja Risto Murto sekä jäsenet Tomi Aimonen, Matti Harjuniemi, Olli Luukkainen, Antti Rinne, Jani Salenius ja Ann Selin.

22.3.2013 alkavalle kaudelle hallitukseen valittiin edelleen puheenjohtajaksi Riku Aalto ja jäseniksi samat kuin aiemmin, mutta Jani Saleniuksen tilalle valittiin Jan-Erik Saarinen.

Hallituksen valiokunnat

Hallituksen valiokuntia on kaksi: palkitsemis- ja tarkastusvaliokunta.

Palkitsemisvaliokunnassa toimivat puheenjohtajana Riku Aalto ja jäseninä Risto Murto ja Ann Selin.

Tarkastusvaliokunnassa toimivat puheenjohtajana Riku Aalto ja jäseninä Tomi Aimonen ja Matti Harjuniemi.

Nimitysvaliokunta

Nimitysvaliokunnassa toimivat puheenjohtajana Jarkko Eloranta ja jäseninä Timo Ritakallio, Petri Lindroos ja Hannu Tarvonen. Ville-Veikko Laukkanen valittiin 22.3.2013 Hannu Tarvosen tilalle.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana on toiminut DI, MBA Jani Nieminen. Toimitusjohtajan sijainen oli 1.9.2013 saakka kiinteistöjohtaja, VTM Eero Saastamoinen ja 2.9.2013 lähtien talousjohtaja, ekonomi Raimo Vehkaluoto.

Johtoryhmä

VVO-konsernin johtoryhmän muodostivat 1.9.2013 asti toimitusjohtaja Jani Nieminen (pj.), kiinteistöjohtaja Eero Saastamoinen, talousjohtaja Raimo Vehkaluoto, asiakkuusjohtaja Juha Heino, hallintojohtaja Tiina Heinonen sekä ICT- ja kehitysjohtaja Mikko Pöyry.

Johtoryhmä 2.9.2013 alkaen oli toimitusjohtaja Jani Nieminen (pj.), talousjohtaja Raimo Vehkaluoto, asiakkuusjohtaja Juha Heino, investointijohtaja Mikko Suominen, kiinteistökehitysjohtaja Kim Jolkkonen (10.9.2013 alkaen), markkinointi- ja viestintäjohtaja Irene Kantor sekä ICT- ja kehitysjohtaja Mikko Pöyry. Johtoryhmän kokouksiin osallistuvat toimitusjohtajan harkinnalla myös konsernilakimies Tiina Heinonen ja sisäinen tarkastaja Jouni Heikkinen.

Tilintarkastaja

Tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana Kai Salli, KHT.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.3.2013. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 12 §:n mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat:

- Vahvistettiin tilinpäätös ja konsernitilinpäätös vuodelta 2012.
- Päätettiin maksaa 5.4.2013 osinkoa A-osakkeelle kaksi euroa osakkeelta eli yhteensä 14 805 120,00 euroa.
- Myönnettiin vastuuvapaus hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle 31.12.2012 päättyneeltä tilikaudelta.
- Päätettiin vahvistaa hallituksen kokouspalkkioksi 600 euroa/kokous sekä lisäksi vuosipalkkioksi 22.3.2013 alkavalle toimikaudelle seuraavaa: puheenjohtaja 20 000 euroa, varapuheenjohtaja 11 000 euroa sekä jäsenet 8 000 euroa.
- Valittiin hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka alkaa 22.3.2013 seuraavat henkilöt:
 - Aalto, Riku (pj)
 - Aimonen, Tomi
 - Harjuniemi, Matti
 - Luukkainen, Olli
 - Murto, Risto
 - Rinne, Antti
 - Saarinen, Jan-Erik
 - Selin, Ann
- Valittiin varsinaiseksi tilintarkastajaksi KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salli.

Lisäksi yhtiökokouksessa käsiteltiin:

- Yhtiön hallituksen 26.2.2013 päivätty ehdotus hallituksen valtuuttamiseksi yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 § 2 momentin tarkoittaman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta siten, että osakeannissa annettavia uusia osakkeita tai vaihtovelkakirjoja annettaessa voidaan merkitä yhteensä enintään 1 480 512 kappaletta yhtiön uusia A-sarjan osakkeita ja että osakeannilla voidaan luovuttaa yhteensä 600 978 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita.
- Yhtiön osakkeenomistajien, jotka omistavat yhteensä 50,62 prosenttia yhtiön osakkeista, ehdotus yhtiökokoukselle nimitysvaliokunnasta. Valiokunnan tehtävänä on muun muassa valmistella ja tehdä esitys hallituksen valinnasta ja palkkioista varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitysvaliokunnan toimikausi kestää seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

- Nimitysvaliokuntaan valittiin seuraavat henkilöt:

- Jarkko Eloranta, puheenjohtaja, Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry
- Timo Ritakallio, varatoimitusjohtaja, Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
- Petri Lindroos, järjestöjohtaja, Opetusalan Ammattijärjestö OAJ
- Ville-Veikko Laukkanen, johtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmia

Lisäksi hallituksen puheenjohtaja Riku Aallolla on kokouksissa läsnäolo-oikeus.

Etusivu » Hallituksen toimintakertomus » Osakkeet ja osakkeenomistajat » Osakepääoma ja osakkeet

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Osakepääoma ja osakkeet

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

Yhtiön maksettu ja kaupparekisteriin merkitty osakepääoma 31.12.2013 oli 58 025 136,00 euroa. Yhtiö on laskenut liikkeelle vain A-sarjan osakkeita. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Yhtiökokouksessa A-sarjan osakkeella on 20 ääntä ja B-sarjan osakkeella yksi ääni. Osakkeiden lukumäärä 31.12.2013 oli 7 402 560 kappaletta.

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Osakepääoma (€)	58 025 136,00	58 025 136,00	58 025 136,00	58 025 136,00	58 025 136,00
Osakkeet, A-sarja (kpl)	7 402 560	7 402 560	7 402 560	7 402 560	6 867 420

Etusivu » Hallituksen toimintakertomus » Osakkeet ja osakkeenomistajat » Hallituksen valtuudet

Hallituksen valtuudet

22.3.2013 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 § 2 momentin tarkoittaman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta siten, että osakeannissa annettavia uusia osakkeita tai vaihtovelkakirjalainoja annettaessa voidaan merkitä yhteensä enintään 1 480 512 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita ja että osakeannilla voidaan luovuttaa yhteensä 600 978 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita.

Valtuutus oikeuttaa poikkeamaan osakkeenomistajien etuoikeudesta merkitä uusia osakkeita tai luovutettavia yhtiön hallussa olevia omia osakkeita tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 § 2 momentin tarkoittamaa vaihtovelkakirjalainaa sekä päättämään merkintähinnoista ja muista merkintäehdoista, luovutuksen ehdoista mukaan lukien luovutushinta, jonka on kuitenkin oltava luovutushetken käypä arvo sekä vaihtovelkakirjalainan ehdoista. Osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta voidaan poiketa edellyttäen, että siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, kuten esimerkiksi pääomarakenteen kehittäminen, kiinteistö- ja yrityskauppojen rahoittaminen, yritysjärjestelyjen mahdollistaminen tai muu yhtiön toiminnan kehittäminen. Silloin, kun osakepääomaa korotetaan antamalla uusia osakkeita, hallitus on oikeutettu päättämään, että osakkeita voidaan merkitä apporttiomaisuutta vastaan tai muutoin tietyin ehdoin.

Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt valtuutta 31.12.2013 mennessä.

Etusivu » Hallituksen toimintakertomus » Osakkeet ja osakkeenomistajat » Osakkeenomistuksen jakauma

Osakkeenomistuksen jakautuma

VVO-yhtymän Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 60 kappaletta, joista 10 suurinta ovat (osakeluettelotilanne 31.12.2013):

Osakkeenomistaja	A-sarjan osakkeita, kpl	Osuus-%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 332 330	18,00
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	1 256 820	16,98
Metallityöväen Liitto ry	717 780	9,70
Rakennusliitto ry	615 300	8,31
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	605 520	8,18
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	554 180	7,49
Ammattiliitto PRO ry	553 320	7,47
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	552 408	7,46
TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry	443 270	5,99
Tehy ry Tehy rf	102 560	1,39
Muut	669 072	9,04
Yhteensä	7 402 560	100,00

Osakkeenomistuksen jakauma

Osakkeita	Omistajia, kpl	%-osuus	Osakkeita, kpl	% osake-kannasta
1–1 000	12	20,00	7 560	0,10
1 001–2 000	6	10,00	9 998	0,14
2 001– 20 000	21	35,00	147 614	1,99
20 001– 100 000	11	18,33	503 900	6,81
100 001– 200 000	1	1,67	102 560	1,39
200 001–	9	15,00	6 630 928	89,58
Yhteensä	60	100,00	7 402 560	100,00

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

Osakkeiden sektorijakauma

	% osakekannasta	% omistajista
Yksityiset yritykset	0,67	2,00
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	35,41	7,00
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	63,47	28,00
Julkiset yhteisöt	0,43	63,00
Yhteensä	100,00	100,00

Etusivu » Hallituksen toimintakertomus » Hallituksen voitonjakoehdotus

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2013 on 45 419 404,86 euroa, josta tilikauden voitto on 16 295 026,43 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan A-osakkeelle kaksi euroa kaksikymmentä senttiä osakkeelta eli yhteensä 16 285 632,00 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 29 133 772,86 euroa.