



Vuokra-asumista parhaimmillaan

Vuosikertomus 2014

VVO-yhtymä Oyj



PESTO

2 RUKKIA, BALSAMIA
2 ANKORIN KINTTÄ
1 DL OLIVUÖLJyä
50g PINKISENÄ
SILBÄÄ
PARMESAN
MUSKATIMIA

**VVO käytti yli 250 miljoonaa euroa
vuokra-asuntojensa korjaukseen,
uudisrakentamiseen ja ostoihin.
Vahvan kasvun ansiosta rakenteilla
oli vuoden 2014 lopussa 1 127
Lumo-vuokra-asuntoa.**

VVO vuonna 2014

Tietoja osakkeenomistajille	2
Toimitusjohtajan katsaus	3
VVO lyhyesti.....	4
Toiminnallinen ja taloudellinen kehitys.....	6
Vahva osaaminen.....	8

VVO ja toimintaympäristö

VVO:n liiketoiminta.....	12
Vuokra-asuntomarkkinat	13
Strategia.....	14
Strategian toteuttaminen vuonna 2014.....	15

Hyvä asumisen arki

Monipuoliset palvelut.....	18
Vastuullinen vuokranantaja	20

Rakennamme huomisen asumista

Investoinnit vuonna 2014	24
Rakennamme huomisen asumista	26
Vaikuttaminen vuokra-asumisen puolesta.....	29
Ympäristövastuu	30
Vastuullinen yhteistyöverkosto	31

Hallinnointi

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä.....	34
Hallitus	38
Johtoryhmä.....	40
Riskit ja riskienhallinta	44
Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös	48
Hallituksen toimintakertomus	48
Tilinpäätös.....	57

Tietoja osakkeenomistajille

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 yhtiöjärjystä 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 31.12.2014 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 31.12.2014 oli 7 402 560 kappaletta.

VVO:n suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2014

Osakkeenomistaja	% osakekannasta
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	18,00
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	16,98
Metallityöväen Liitto ry	9,70
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	8,73
Rakennusliitto ry	8,31
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	7,49
Ammattiliitto Pro ry	7,47
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	7,46
TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry	5,99
Tehy ry	1,39
Muut	8,48
Kaikki yhteensä	100,00

Osingonjako

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2014 on 51 348 613,39 euroa, josta tilikauden voitto on 22 214 840,53 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan A-osakkeelle kolme euroa osakkeelta eli yhteensä 22 207 680,00 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 29 140 933,39 euroa.

Taloudellinen raportointi vuonna 2015

- > 19.3.2015
Vuosikertomus 2014
- > 19.5.2015
Osavuositarkastus
tammi-maaliskuu 2015
- > 27.8.2015
Osavuositarkastus
tammi-kesäkuu 2015
- > 29.10.2015
Osavuositarkastus
tammi-syyskuu 2015

Vuokra-asuntomäärä kasvoi, ja asumisen palvelut laajenivat

VVO täytti 45 vuotta kuluneena vuotena. Näihin vuosiin mahtuu monta erilaista asumisen innovaatiota, asumismuotojen kehittämistä ja vuokra-asumiseen liittyvään keskusteluun vaikuttamista. VVO perustettiin vuonna 1969, ja tarina alkoi Vantaan Malminiitystä, jonne valmistuivat ensimmäiset vuokra-asunnot. Nyttemmin Malminiitty on kokenut jo ison peruskorjauksen.



VVO ylsi historiansa suurimpaan liikevaihtoon ja samalla tulos kasvoi vuoden 2014 aikana. Suomen suurimpana markkinaehtoisena toimijana vuokra-asuntomäärämme on kasvanut 40 793:een. Kasvu jatkuu myös tulevaisuudessa. Vuonna 2014 teimme noin 300 miljoonan euron investointipäätökset uudisrakentamisesta, valmiin asuntokannan ostoista ja korjaustoiminnasta. Vuoden 2014 aikana tehtiin sitovia päätöksiä 1 553 asunnon rakennuttamisesta. Kohteet rakennutetaan tulevina vuosina.

Tilivuoden aikana aloitettiin 856 uuden Lumo-asunnon rakennuttaminen, ja vuoden lopussa rakenteilla oli 1 127 vapaarahtoisesta vuokra-asuntoa.

Uudistuotannon aloitusten määrä kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna ja kohdistui pääosin pääkaupunkiseudulle, jossa on suuri vuokra-asuntojen kysyntä. Rakennutimme uutta, ostimme valmiita ja korjasimme nykyistä asuntokantaa. Bruttoinvestointimme olivat vuonna 2014 noin 200 miljoonaa euroa.

Strategisena tavoitteenamme on, että vuoden 2018 loppuun mennessä tarjoamme noin 80 000 asukkaalle yhteensä 45 000 kotia 35 paikkakunnalla. Asuntojamme yhdistävät monipuolisuus, hyvä sijainti, hyvät julkiset liikenneyhteydet ja palvelut.

Vuonna 2014 vuokra-asuntojen kysyntä jatkui vakaana ja käyttöaste pysyi erinomaisena.

Vahvistaaksemme yrityskuvaa monipuolisena asuntojen ja asumisen palvelujen tarjoajana toimme markkinoille syksyllä uuden vuokra-asumisen brändin. VVO:n rinnalle on syntynyt Lumo. Markkinaehtoisena vuokra-asumisen Lumo on syntynyt halusta tarjota parasta mahdollista vuokra-asumista ja asumisen palveluita. VVO-brändin asunnoissa noudatetaan omakustannusperiaatetta vuokranmäärityksessä.

Lumo ja VVO tarjoavat asukkailleen koko ajan kehittyvän ja laajenevan palveluvalikoiman, jonka tarkoitus on helpottaa arkea sekä muuton yhteydessä että asumisen aikana. Uusi vuosi tuo tullessaan lisää



VVO ylsi historiansa suurimpaan liikevaihtoon vuoden 2014 aikana, ja samalla tulos kasvoi.”

uusien palveluita asukkaillemme ja kaikille, jotka haluavat valita joustavan ja vaivattoman tavan asua.

Suuri kiitos VVO:n koko henkilöstölle ja kaikille sidosryhmille! Talouden taantumasta huolimatta etenimme vuoden 2014 aikana hyvin kohti tavoitettamme olla halutuin ja tehokkain vuokranantaja.

Jani Nieminen



Lehtikallio 4, Pähkinärinne, Vantaa

Vuokra-asunto- investoinnit vahvassa kasvussa

Suomen suurin yksityinen, markkinaehtoinen vuokranantaja VVO-yhtymä Oyj tarjoaa monipuolista ja vaivatonta vuokra-asumista sekä laajan asumisen palveluiden valikoiman. Asunto-omaisuuden käypä arvo on 3,6 miljardia euroa. VVO-konserniin kuuluu 40 793 asuntoa, joista 26 841 on Lumo-asuntoa ja 13 952 VVO-asuntoa.

Vuonna 2014 VVO käytti yhteensä noin 250 miljoonaa euroa vuokra-asuntojensa korjaukseen, uudisrakentamiseen ja ostoihin. Vahvaa kasvua kuvasti se, että vuoden 2014 lopussa oli rakenteilla 1 127 Lumo-vuokra-asuntoa.

Vuosittain toteutettavan asiakastyytyväisyystutkimuksen mukaan 92 prosenttia asiakkaista suosittelee tai olisi valmis suosittelemaan VVO:ta vuokranantajana. Keskimääräinen asumisaika on 5,9 (5,9)



Suosittelu

92 %

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. Hyvä asiakaspalvelu varmistetaan keskitetyllä asiakaspalvelukeskuksella, paikallisilla VVO-kotikeskuksilla ja kattavilla sähköisillä palveluilla.

Asuntoja

40 793

Asuntojen keskipinta-ala

56,7 m²

Kiinteistöjä

1 832

Asuntoja rakenteilla

1 127

Talojen keski-ikä

29,8 v.

Asuntoja yli

2,3 milj. asm²

Megatrendit

Trendit	Vaikutukset VVO-konserniin	
 Kaupungis- tuminen	<ul style="list-style-type: none">• Pääkaupunkiseudun muuttoliike jatkuu• Alueellinen eriytyminen Suomessa voimistuu• Kaupunkien sisällä sosiaalisen segregaation riski	<ul style="list-style-type: none">• Kysyntä kasvaa suurimmissa kasvukeskuksissa• Toimintapaikkakuntia vähennetään 35:een vuoden 2018 loppuun mennessä
 Perhekoon pieneneminen	<ul style="list-style-type: none">• Yhden ja kahden henkilön kotitalouksien määrä kasvaa• Ikääntyneiden määrä kasvaa, palveluiden tarve lisääntyy• Työvoiman liikkuvuus helpottuu	<ul style="list-style-type: none">• Suunnitteluratkaisuissa pyrittävä entistä pienempään keskipinta-alaan• Ratkaisut lisääntyneeseen seniorikysyntään
 Digitali- soituminen	<ul style="list-style-type: none">• Ajasta ja paikasta riippumattoman itsepalvelu kasvaa• Ensimmäinen "nettisukupolvi" aikuistuu• Teknistyminen yleensä, etätö, etävalvonta lisääntyvät• Yhteisöllisyys lisääntyy	<ul style="list-style-type: none">• Internetin yli toimivaa itsepalvelua lisätään• Tietotekniikan lisääntymisen vaikutukset otetaan huomioon suunnittelussa ja palveluissa• Yhteiskäyttömahdollisuudet monipuolistuvat
 Kansain- välistyminen	<ul style="list-style-type: none">• Pääkaupunkiseudun kasvusta suurin osa maahanmuutosta• Myös suomalaisten työskentely ulkomailla yleistyy• Englannin kielen merkityksen kasvu	<ul style="list-style-type: none">• Asiakaspalveluratkaisut tarjottava monikielisesti• Asunnonhaku ulkomailta helpoksi• Englannin kieli osa asiakaspalvelua
 Elämysellisyys	<ul style="list-style-type: none">• Yksilöllisyyden korostuminen, hedonismi, design• Kotoilu, sisustaminen, yksityiskohdat ja tehokkuus• Toisaalta: keittiö pienenee/integroituu, syödään ulkona, seikkailunhalu kasvussa	<ul style="list-style-type: none">• Luodaan uusia palveluita ja mahdollisuuksia vastaamaan elämysellisyys-trendiin

Toiminnallinen ja taloudellinen kehitys vuonna 2014

VVO:n liikevaihto ja tulos kasvoivat vuonna 2014. Vuokrausaste pysyi korkeana ja rakenteilla oli vuoden lopussa 1 127 asuntoa. Vuonna 2014 VVO käytti uudistuotantoon, ostoihin ja asuntokannan korjaamiseen yli 250 miljoonaa euroa.

- Liikevaihto oli 367,9 (346,6) miljoonaa euroa. Liikevaihtoa kasvatti vuokraus-toiminnan tuottojen kasvu.
- Tulos ennen veroja oli 90,3 (75,9) miljoonaa euroa. Tuloskehitys perustui ylläpitokustannusten hallintaan, alhaisiin rahoituskuluihin, pieneen vaihtuvuuteen, ja hyvään käyttöasteeseen.
- Taloudellinen vuokrausaste pysyi korkeana ja oli 98,1 (98,5) prosenttia.
- Vaihtuvuus pysyi edellisvuoden tasolla ja oli 25,8 (25,4) prosenttia.
- Rakenteilla oli tilivuoden päättyessä 1 127 (1 020) vuokra-asuntoa.
- Konsernin omistuksessa oli 40 793 (40 194) vuokra-asuntoa 31.12.2014.
- Asunto-omaisuuden käypä arvo oli 3,6 (3,4) miljardia euroa.
- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 200,4 (223,2) miljoonaa euroa.

Avainluvut viideltä vuodelta

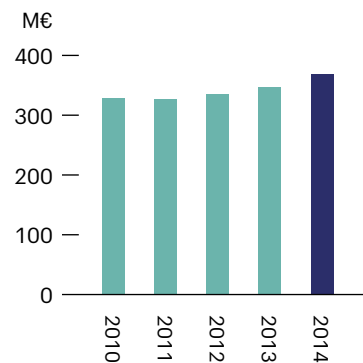
1 000 €	2014	2013	2012	2011	2010
Liikevaihto, M€	367,9	346,6	335,4	327,3	328,6
Liikevoitto, M€	136,7	116,2	112,7	105,7	100,6
% liikevaihdosta	37,2	33,5	33,6	32,3	30,6
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	90,3	75,9	62,5	55,8	57,5
% liikevaihdosta	24,6	21,9	18,6	17,1	17,5
Taseen loppusumma, M€	2 587,8	2 468,5	2 276,1	2 252,2	2 184,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	13,3	15,5	10,6	11,2	11,3
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,9	5,5	5,5	5,2	5,1
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	21,8	20,7	19,8	18,5	17,7
Omavaraisuusaste, käyvin arvoin, %	42,0	41,3	38,8		
Asunnot ja liiketilat käyvin arvoin, M€	3 557,0	3 351,1	3 120,0		
Rahavirtavaikuttaiset investoinnit, M€	200,4	208,2	74,8	121,5	119,7
Osakekohtainen tulos, € ¹⁾	9,60	10,07	6,19	6,07	5,49
Osinko / osake, € ^{1) 2)}	3,00	2,20	2,00	1,60	1,50
Osinko / tulos % ²⁾	31,3	21,8	32,3	26,4	27,3
Asuntokanta	40 793	40 194	39 946	39 741	38 747
Keskivuokra ³⁾	12,91	12,42	11,89	11,26	10,79
Henkilöstö vuoden lopussa	343	324	335	338	339

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

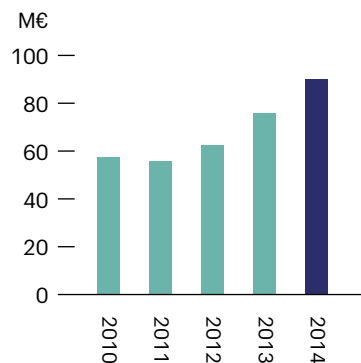
2) Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 3,00 € / osake

3) Koko vuoden keskivuokra

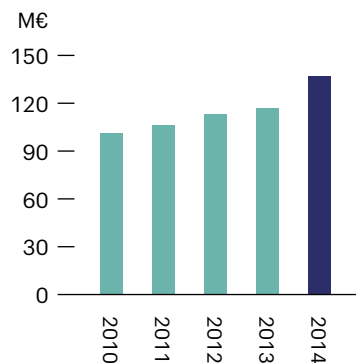
Liikevaihto



Tuloskehitys



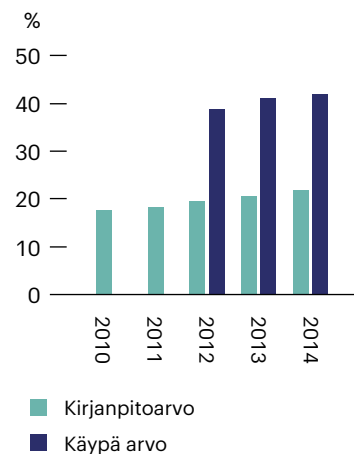
Liikevoitto



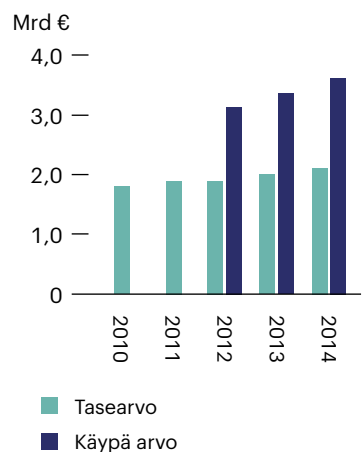
Taloudellinen vuokrausaste



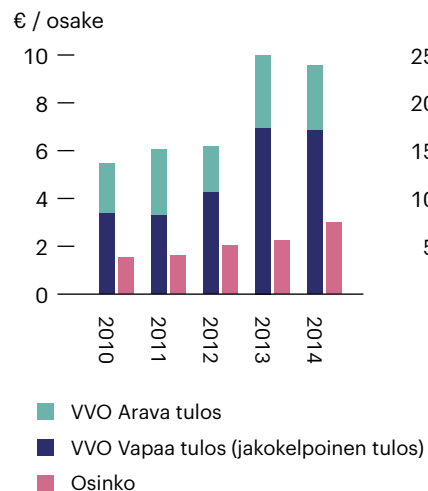
Omavaraisuusaste



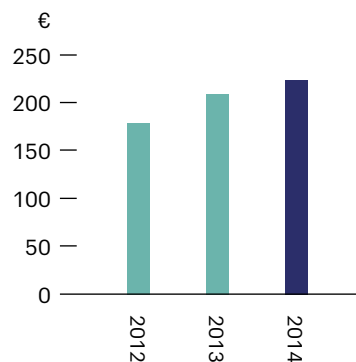
Arvonkehitys



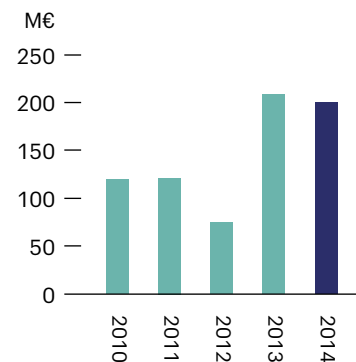
Osakekohtaiset tunnusluvut



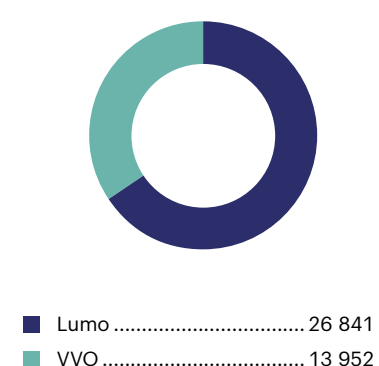
Oman pääoman osuus/ osake käyvin arvo



Rahavirtavaikutteiset investoinnit



Vuokra-asuntokanta



Toiminnan takana osaava henkilöstö

Asiakkuudet-toiminto osallistui A2-koulutukseen ja kehitti asiakaspalvelun rajapinnassa työskentelevien myynnillistä ja liiketoimintalähtöistä ajattelua. Valmennuksessa syvennyttiin asiakaslupauksen ja yhteisten toimintamallien merkitykseen sekä yhteistyön parhaisiin käytäntöihin. Yhteinen A2-foorumi innosti henkilöstöä kehittämään Lumon ja VVO:n palvelukokonaisuuksia.

Kesäkuussa 2014 käynnistyi valtakunnallinen asiakaspalvelukeskus, joka vastaa puhelimitse ja sähköisesti asunnonvuokraamiseen ja asumiseen liittyviin yhteydenottoihin.

Keväällä toteutetussa uudelleen organisoimisessa Vantaan toimipisteen henkilöstö siirtyi Helsingin pääkonttoriin Mannerheimintielle, ja koko pääkaupunkiseutua palvelemaan perustettiin yksi yhteinen VVO-kotikeskus.


Vuoden 2014 lopussa VVO:n palveluksessa työskenteli yhteensä 343 (324) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa toimi 317 (313) ja määräaikaisessa 26 (11). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 339 (341). Keskimääräinen palvelusoloaika oli 10,0 (11,0) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus oli 14,0 (6,6) prosenttia. Pääkaupunkiseudulla työskenteleviä oli 70 % koko henkilöstöstä.

Hankintojen ja investointien kautta VVO on merkittävä työllistäjä myös asuntojen sijaintipaikkakunnilla. Oman henkilökunnan ohella kiinteistönhoidon ja siivouksen sekä korjaus- ja rakennusurakoinnin välillinen työllistävä vaikutus oli liki 3 400 henkilötyövuotta vuonna 2014.



VVO kärkikaartissa Vastuullinen kesäduuni -kilpailussa

VVO menestyi erinomaisesti Vastuullinen kesäduuni 2014 -kampanjassa. Kilpailussa VVO sijoittui kolmen parhaan joukkoon ja sai kunniamaininnan suurten työnantajien sarjassa. VVO:n kesätyöntekijät olivat erittäin tyytyväisiä, ja esille nousi etenkin työpaikan hyvä henki, esimiestyö, huolellinen perehdytys ja mielekkäät työtehtävät. Kilpailuun osallistui yhteensä 68 työnantajaa.

 **339**
VVO:laista

Välillinen työllistäminen
3 400
henkilötyövuotta



Tavoitteellista työhyvinvointia

VVO:n henkilöstötyytyväisyystutkimukseen vastasi 92 prosenttia työntekijöistä. Corporate Spiritin PeoplePower®-tutkimuksen perusteella VVO:n henkilöstötyytyväisyys oli erinomainen eli korkeimman luokituksen mukainen AAA. Tulos on korkeimpia Suomessa mitattuja. Tutkimuksen mukaan erityisiä onnistumisia olivat strategian menestyksellinen jalkauttaminen, työhyvinvointiin panostaminen, halu suositella VVO:ta työnantajana ja yrityksen tulevaisuuden kokeminen erittäin valoisana.

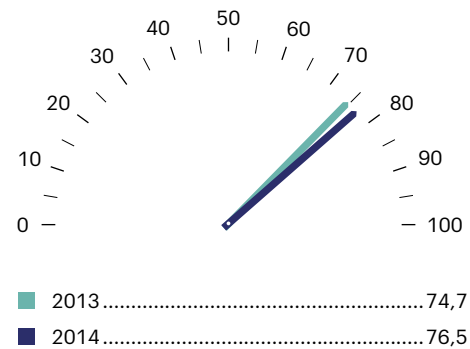
Kattava huolehtiminen henkilöstön hyvinvoinnista ja panostukset hyvän työilmapiiriin ylläpitämiseen ovat osa VVO:n henkilöstöpolitiikkaa työnantajana. Monipuoliset hyvinvointiedut kannustivat liikkumaan ja huolehtimaan oman työkyvyn ja -vireen ylläpidosta. Yhteistä kipinää aktiivisuuteen ja energisyyteen haettiin esimerkiksi istumisen vähentämiseen kannustavalla kampanjalla, terveyskyselyn perusteella tehdyllä omavalmentaja-ohjelmalla sekä esimiesten kuntohaasteella. Tavoitteellinen hyvinvointiohjelma jatkuu myös vuonna 2015.



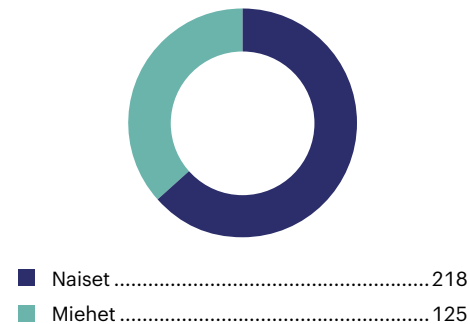
Henkilöstötyytyväisyys

AAA

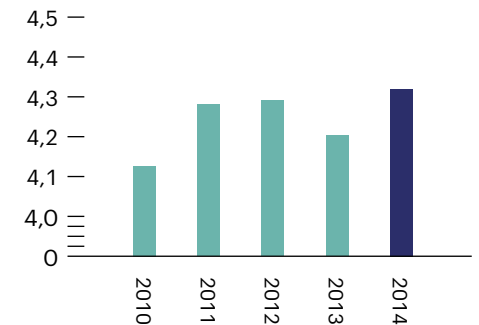
Henkilöstötyytyväisyys kokonaisuutena, (PeoplePower®)



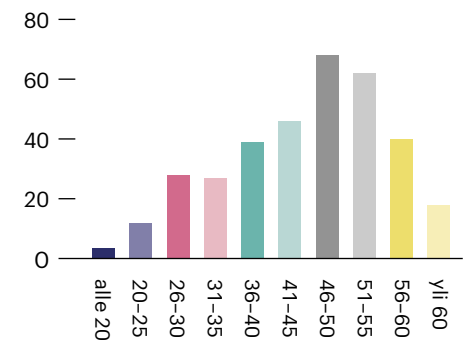
Henkilöstön sukupuolijakauma



Tyytyväisyys VVO-konserniin työnantajana



Henkilöstön ikäjakauma





115 Rue de
la Pompe
No 2
PARIS

VVO ja toiminta- ympäristö

**Vuokra-asuntojen
kokonaiskysyntä jatkui
vakaana vuonna 2014.**



Monipuolista ja turvallista vuokra-asumista

VVO-yhtymä Oyj:n liiketoimintana on asuntojen omistaminen ja vuokraus. Tarjoamme monipuolisia ja turvallisia vuokra-asumisen ratkaisuja erilaisiin elämäntilanteisiin. Ydin tuotteemme on kerrostalovuokra-asunto.

VVO-konserni vuokraa asuntoja 4.9.2014 alkaen kahdella brändillä, jotka ovat Lumo (markkinatuoteryhmä, 26 841 asuntoa) ja VVO (omakustannustuoteryhmä, 13 952 asuntoa). Tuoteryhmäjaon perusteena on vuokranmääritys (vapaa tai rajoitettu).

Tuoteryhmät poikkeavat asuntomääriltään hieman tuotontuloutuksen mukaisesta segmenttijaosta.

Asuntovuokrausliiketoiminnan erityispiirteenä on liiketoiminnan vakaus ja ennustettavuus, mikä tukee toiminnan kehittämisedellytyksiä. Yrityksen liiketoiminnan luonne, vahva taloudellinen asema ja tuloksentekeyky mahdollistavat investoinnit myös epävakaisissa taloustilanteissa.

Asiakkuudet, investoinnit ja kiinteistökehitys

Liiketoiminta on organisoitu seuraaviin toimintoihin: asiakkuudet, investoinnit ja kiinteistökehitys.

Asiakkuuksien hallinnan tehtävänä on vastata VVO:n vuokrausliiketoiminnan johtamisesta ja kehittämisestä, asiakastytyväisyydestä sekä asiakkuuksien hallinnan kustannustehokkuudesta. Asiakkuudet-toiminto vastaa vuokranmäärityksestä, toteuttaa isännöinti- ja vuokraustoimintaa sekä asukas yhteistyötä VVO-kotikeskusverkoston kautta.

Asuntojen vuokrauksessa tavoitteena ovat asukasrakenteeltaan eheät talot sekä hyvä palvelukokemus, joilla tähdätään pitkään asumisaikoihin ja asiakaskannattavuuden paranemiseen. Markkinatuoteryhmän vuokrat määräytyvät markkinoiden mukaan ja omakustannusperusteisessa toiminnassa kustannusperusteisesti. Kus-

tannustehokkuus saavutetaan kiinteiden kulujen hallinnalla, volyymietujen hyödyntämisellä, asiakaskannattavuuden parantamisella ja jatkuvalla oman toiminnan tehokkuuden varmistamisella.

Investoinnit-toiminnon tehtävänä on valmistella ja toteuttaa konsernin investoinnit ja realisoinnit. Investoinnit-toiminto toimii VVO-konsernin sisäisenä kiinteistöjen omistajana sekä kehittää omistavien yhtiöiden hallintaa ja omistajayhtiörakennetta. Investoinnit-toiminto luo edellytykset toteuttaa strategisia tavoitteita pitkän aikavälin investointisuunnitelmalla ja ohjaa kohteiden korjausten investointipäätöksiä.

Kiinteistökehityksen tehtävänä on asuntokannan rakennuttaminen, asuntokannan tekninen elinkaariohjaus, tonttivarannon kehittäminen ja kiinteistöjen ylläpidon optimoiminen sekä pääkaupunkiseudun alueen tekninen isännöinti. Hyödyntämällä omaa tonttivarantoa sekä neuvottelemalla yhteistyötahojen kanssa kiinteistökehitys etsii aiheet toteutettavista uudiskohteista. Systemaattisella kiinteistökehityksellä ja volyymietuja hyödyntämällä luodaan edellytykset kiinteistöjen kustannustehokkaalle ylläpidolle ja strategisten tavoitteiden toteuttamiselle.

Vuokra-asuntomarkkinat

Vuokra-asuntojen kokonaiskysyntä jatkui vakaana. Markkinoiden kaksijakoisuus voimistui entisestään etenkin pääkaupunkiseudun kehittyessä kasvukeskuksena. Heikko suhdannetilanne ja talouden kehitykseen liittyvä epävarmuus näkyivät muun muassa omistusasuntojen hintojen laskuna.

Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen kysyntä oli korkealla tasolla, ja voimakkain kysyntä kohdistui edelleen yksiöihin ja kaksioihin, joita ei tällä hetkellä ole riittävästi tarjolla kysyntään nähden. Lisääntynyt vapaarahoitteinen uudistuotanto helpotti tilannetta paikallisesti, paikoin jopa siinä määrin, että syntyi paikallisia ja hetkellisiä tarjontapiikkejä, kun useamman toimijan kohteita valmistui yhtäaikaaisesti samalle alueelle. Muissa kasvukeskuksissa vuokra-asuntojen kysyntä jatkui pääosin edellisvuoden tasolla ja keskittyi pääkaupunkiseudun tapaan pienempiin asuntoihin. Useilla taantuvilla paikkakunnilla tilanne oli päinvastainen ja tarjonta ylitti kysynnän, mikä näkyi monilla toimijoilla paikallisina käyttöasteongelmina. Kaikkein kalleimpien vuokra-asuntojen kysynnän lasku jatkui.

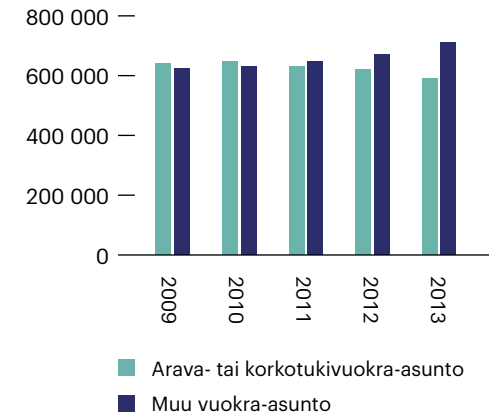
Uuden tarjonnan painopiste oli selkeästi vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Urakkahintojen lievää laskua ei kuitenkaan pystytty hyödyntämään täysimääräisesti, koska kaavoituksen hitaus ja tiukoista kaavamääräyksistä aiheutuvat kalliit suunnitteluratkaisut heikensivät vuokra-asuntojen tuotantoedellytyksiä.

Paikallinen markkinatilanne heijastui myös alueellisiin vaihtuvuuslukuihin: pienimmät vaihtuvuusluvut olivat sekä vapaarahoitteisen että valtion tukeman tuotannon osalta pääkaupunkiseudulla ja suurimmat edellisvuosien tapaan Oulussa.

Asuntojen vuokrat yleisesti nousivat keskimäärin noin 3,5 prosenttia edellisestä vuodesta. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat noin 3 prosenttia ja ARA-asuntojen vuokrat yli 4 prosenttia. ARA-asuntojen vuokrien nousuvauhti ylitti kerrostalokiinteistöjen ylläpitokustannusten nousun, ja vuokrien nousu aiheutui pääosin ikääntyvän asuntokannan kasvavasta korjaustarpeesta ja riittämättömästä aiemmasta korjauksiin varautumisesta.

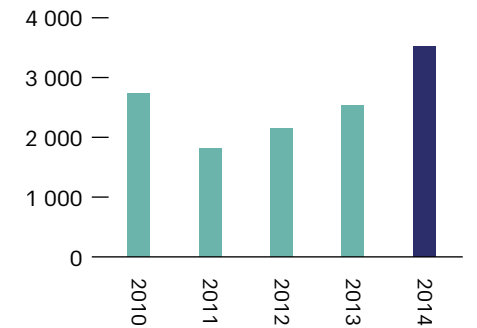
Vuokrien nousun ennakoidaan jatkuvan vuonna 2015, mutta hieman aiempaa maltillisemmalla tasolla. ARA-vuokrien odotetaan nousevan lisääntyvien korjauskustannusten vuoksi hieman markkinavuokria nopeammin.

Vuokralla-asuvien määrä Suomessa



Lähde: Tilastokeskus

Vapaarahoitteisen rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset perustajaurakointina, vuokra-asunnot



Lähde: Rakennusteollisuus RT:n asuntotuotantokyselyt, 1/2015

Strategisena tavoitteena erinomainen asiakaskokemus

Megatrendit:

Kaupungistuminen



Perhekoon pieneneminen



Digitalisoituminen



Kansainvälistyminen



Elämyksellisyys



Missio:

Tarjoamme monipuolisia ja turvallisia vuokra-asumisen ratkaisuja erilaisiin elämäntilanteisiin.

Visio 2018:

Olemme halutuin ja tehokkain vuokranantaja.

Asiakkaille olemme vuokra-asumisen ykkösvalinta.

Kasvukeskuksissa sijaitsevissa

45 000
asunnossamme asuu

80 000
asukasta, joille tarjoamme
puitteet hyvälle asumiselle
sekä vaivattoman asioinnin.

Strategiset painopisteet:

Tarjonnan ja omistaja-arvon pitkäjänteinen kasvattaminen

Vuokra-asumisen parhaat ratkaisut ja asiakaskokemus

Kestävä toiminta sekä tehokkaat toimintamallit

Vuokra-asumisen suunnannäyttäjä

Osaava ja houkutteleva yritys

Arvot:

Tuloksellisuus



Innovatiivisuus



Luotettavuus



Asiakastyytyväisyys



Strategian toteuttaminen vuonna 2014

Vuonna 2014 strategian painopisteitä on toteutettu seuraavasti:

Tarjonnan ja omistajan arvon kasvattaminen

- Vahva investointitoiminta: rakenteilla 1 127 asuntoa
- Aktiivista korjaustoimintaa
- Operatiivinen tehokkuus parani edelleen
- Realisoinnit toteutuivat suunnitelman mukaan
- IFRS-raportointi käynnistyy vuonna 2015

Vuokra-asumisen parhaat ratkaisut ja asiakaskokemus

- Valtakunnallinen palvelukeskus
- Brändikohtaiset palvelukonseptit
- Sähköiset palvelut asiakkaalle, esimerkiksi vuokrasopimuksen allekirjoitus
- 92 % asiakkaista valmis suosittelemaan VVO:ta vuokranantajana

Kestävä toiminta sekä tehokkaat toimintamallit

- Valtakunnallinen palvelukeskus
- Volyymietujen hyödyntäminen: kilpailutukset
- Viisasta energiankäyttöä asumisviihtyvyydestä tinkimättä

Vuokra-asumisen suunnannäyttäjä

- LUMO-brändin lanseeraus
- Ranskalainen urakkakilpailu: 112 miljoonan euron Hartelan kanssa tehdyllä sopimuksella toteutuu 512 asuntoa

Osaava ja houkutteleva yritys

- Henkilöstötyytyväisyys korkealla tasolla
- Vastuullinen kesäduuni: kunniamaininta

VVO:n tavoitteena on olla vuokra-asumisen ykkösvalinta. Keskiössä ovat vuokra-asuntomäärän kasvattaminen ja erinomainen asiakaskokemus: tavoitteena on, että vuoden 2018 loppuun mennessä vuokra-asuntojen määrä kasvaa 45 000:een 35 paikkakunnalla Suomessa ja käypä arvo 4,5 miljardiin euroon.

Asiakaskokemus syntyy monipuolisista asumisen ratkaisuista, helposta ja vaivattomasta asioinnista sekä sujuvista sähköisistä palveluista. Vuokra-asumisen Lumo-brändi on syntynyt halusta tarjota parasta mahdollista vuokra-asumista ja asumisen palveluita.



The World is Your Oyster!

E

THE LEAN STARTUP ERIC RIES

CASE DAY

Hyvä asumisen arki

Lisäpalveluita ja parempaa vuokra-asumista on kehitetty asukaskyselyistä, hakemuksista ja markkina-analyyseistä saadun tiedon perusteella.



Monipuolisia asumisen palveluita

Hyvä asiakaskokemus on kaiken toimintamme ydin. VVO tekee säännöllisesti asiakasyytyväisyyskyselyitä. 92 prosenttia kyselyyn vastanneista asukkaistamme on valmis suosittelemaan VVO-konsernia vuokranantajana.

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

Palvelukokemuksen kehittäminen ja asumisen palvelut ovat tätä päivää. Vuokra-asumisen arvostuksessa nousee esiin huolettomuus, helppous ja vaivattomuus – sekä kasvavassa määrin toiveet lisäpalveluille. Lisäpalveluita ja parempaa vuokra-asumista on kehitetty asukaskyselyistä, hakemuksista ja markkina-analyyseistä saadun tiedon perusteella. Myös kiinteistönhoidon laadunvarmistus on kehitetty ja otettu käyttöön asukkaiden toiveita kuunnellen.

Vahvistaaksemme yrityskuvaamme monipuolisena asuntojen ja asumisen palvelujen tarjoajana toimme markkinoille

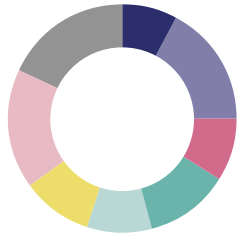
VVO:n rinnalle uuden vuokra-asumisen brändin.

Markkinaehtoisen vuokranmäärityksen Lumo tarjoaa uuden ajan palveluita vuokra-asumiseen ja antaa asukkaalle entistä enemmän valinnanvapautta. VVO-brändin asunnoissa noudatetaan omakustannusperiaatetta vuokranmäärityksessä.

VVO kilpailutti laajakaista- ja televisio- palveluiden toimittamisen asiakkailleen ja sopi yhteistyöstä DNA:n ja Elisan kanssa. Jatkossa vuokraan sisältyvä entistä nopeampi 10 megatavun laajakaistayhteys kuuluu lähes jokaiseen Lumo- ja VVO-asuntoon, sillä sopimukset kattavat lähes 39 000 kotitaloutta. Sopimukset astuivat voimaan 1.1.2015, ja ne jatkuvat vuoden 2019 loppuun asti.

Asiakaspalvelukeskus aloitti toimintansa pääkaupunkiseudulla huhtikuussa ja laajeni valtakunnalliseksi 10.6.2014. Keskus palvelee nykyisiä ja uusia asiakkaita. Lisäksi asiakkaita palvelee 11 eri puolilla Suomea sijaitsevaa paikallista VVO-kotikeskusta.

Asukarakenne



■ Nuoret 16–24 v.	8 %
■ Sinkut 25–44 v.	17 %
■ Sinkut 45–54 v.	9 %
■ Lapsettomat parit	12 %
■ Lapsiperheet	9 %
■ Yksinhuoltajat	10 %
■ Varttuneet 55–64 v.	17 %
■ Yli 65 v.	18 %

Tiivistä asukasyhteistyötä

Asukasyhteistyötä on kehitetty koko VVO:n 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 2 100 henkilöä. Lisäksi talotoimikunnissa on jäseniä noin 3 200.

VVO:n asukkaita edustava ylin toimielin on asukashallitus, jossa on jäsen ja varajäsen jokaiselta VVO-kotikeskusalueelta. Asukashallitus valitaan kaksivuotiskaudeksi kerrallaan, ja sen puheenjohtajana toimi vuonna 2014 Jarmo Natunen Helsingistä.

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. Asukashallituksella on mahdollisuus antaa lausunto vuokranmääräytymisperusteista.

VVO:n asukasyhteistyö oli tilikaudella aktiivista. Valtakunnallisia asukastapah-tumia järjestettiin muun muassa Linnanmäellä ja Särkänniemessä. Vuoden 2014 kaikki tapahtumat keräsivät yhteensä noin 20 000 osallistujaa. Asukkaille pidettyjä talouden teemailtoja oli vuonna 2014 yhteensä 11.

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



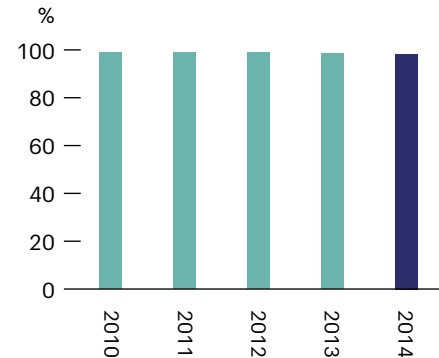
60 % VVO:n vuokra-sopimuksista allekirjoitetaan sähköisesti

VVO:n uusista vuokrasopimuksista noin 60 prosenttia on allekirjoitettu sähköisesti. Asiakas voi hoitaa sopimusasiat joustavasti aukioloajan ulkopuolella tai toiselta paikkakunnalta käsin asioimatta toimistolla. Vuokrasopimuksia tehdään kuukausittain keskimäärin 1 000.

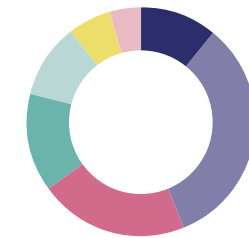
Uusilla asiakkailta ja asunnonvaihtajilla on ollut mahdollisuus allekirjoittaa vuokrasopimus sähköisesti vvo.fi -verkkopalvelussa vuoden 2013 lopusta lähtien.

Sähköinen palvelu mahdollistaa helpon ja vaivattoman asiointin missä ja milloin vain.

Taloudellinen vuokrausaste



Vuokra-asuntohakemukset huoneistotyypeittäin



	kpl	%
■ Yksiö.....	1 746.....	11
■ Yksiö ja kaksio.....	5 183.....	33
■ Kaksio.....	3 339.....	21
■ Kaksio ja kolmio.....	2 225.....	14
■ Kolmio.....	1 665.....	11
■ Kolmio ja neliö.....	942.....	6
■ Neliö tai suurempi.....	685.....	4

Vastuullinen vuokranantaja

VVO-konsernin vuokrakehitys on ennustettavaa. VVO:n vuokratavassa määritellään vuokrien tasokorotuksien enimmäismäärät. Vuokrien määräytymisen perusteet käsitellään ja hyväksytään vuosittain asukashallituksessa ja asukashallinnon talouden teemailloissa.

Konsernin vuokrat määräytyvät joko markkinaehtoisesti tai omakustannusperusteisesti. Yhtiön vuokra-asutokannasta noin 66 prosenttia on vuokran määräytymiseltään markkinaehtoisia ja noin 34 prosenttia omakustannusperusteisia. Markkinaperusteisessa vuokraustoiminnassa asuntojen vuokrat ovat vapaasti määriteltäviä. Yhtiö määrittelee markkinaehtoiset vuokransa siten, että ne tukevat yhtiön kestävän kasvun tavoitteita.

VVO-konserni tarjoaa vuokra-asuntoja korkean asutokysynnän alueilla. Hyvällä taloushoidolla, kiinteistöjen suunnitelmallisella ylläpidolla ja ennakoivalla korjaustoiminnalla pidetään vuokrien kehitys kohtuullisena ja ennustettavana. Myös uudiskohteiden rakentamisella lisätään vuokra-asuntojen tarjontaa ja varmistetaan vuokrien kohtuullisuutta.

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

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

VVO käyttää asukastyytyväisyyskyselyn tuloksia toimintansa kehittämiseen. Vuonna 2014 kehitettiin asukasviihtyvyyttä lisääviä ratkaisuja, muun muassa jätehuoltoon ja siivoukseen.

Asukkaiden kanssa asukashallituksessa käydään säännöllisesti avointa keskustelua ylläpitoon liittyvistä ohjeistuksista ja toimintamalleista, ja vuonna 2014 vuoropuhelua syntyi muun muassa kiinteistönhoidosta ja saunavuoroista.

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

Kustannustehokas ylläpito ja korjaustoiminta vuonna 2014:

- Tekninen keskus perustettiin pääkaupunkiseudulle ja teknisen henkilökunnan määrää kasvatettiin.
- Palkattiin kiinteistöhuollon ja siivouksen laaduntarkastajia.
- Korjausprosessi uudistettiin mm. korjaustoiminnan suunnitelmallisuuden parantamiseksi.
- Palkattiin henkilökuntaa kartoittamaan rakennuskannan tulevaa korjaustarvetta
- Kilpailutettiin pääsääntöisesti kaikki 5000 euroa ylittävät korjaushankkeet
- Suurta asuntovolyymiä hyödynnettiin lisäämällä keskitettyjen hankintojen määrää.

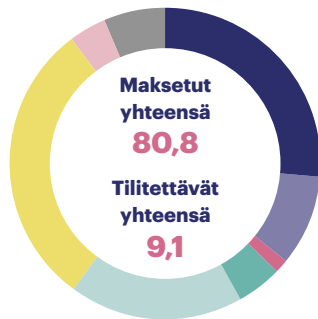
Yhtiö vahvistaa tasetta kehittämällä ja johtamalla rahoituksen ja kiinteistösalkun hallintaa. VVO panostaa riskienhallintaan, henkilöstöjohtamiseen ja osaamiseen sekä innovointikyvyn kasvattamiseen.



Asumisneuvoja auttaa

Essi Honkanen aloitti asumisneuvojana kesällä 2014. Asumisneuvojan tehtävänä on etsiä ratkaisuja erilaisiin asumiseen liittyviin asioihin tai ongelmiin.

VVO:n verojalanjälki
2014, M€



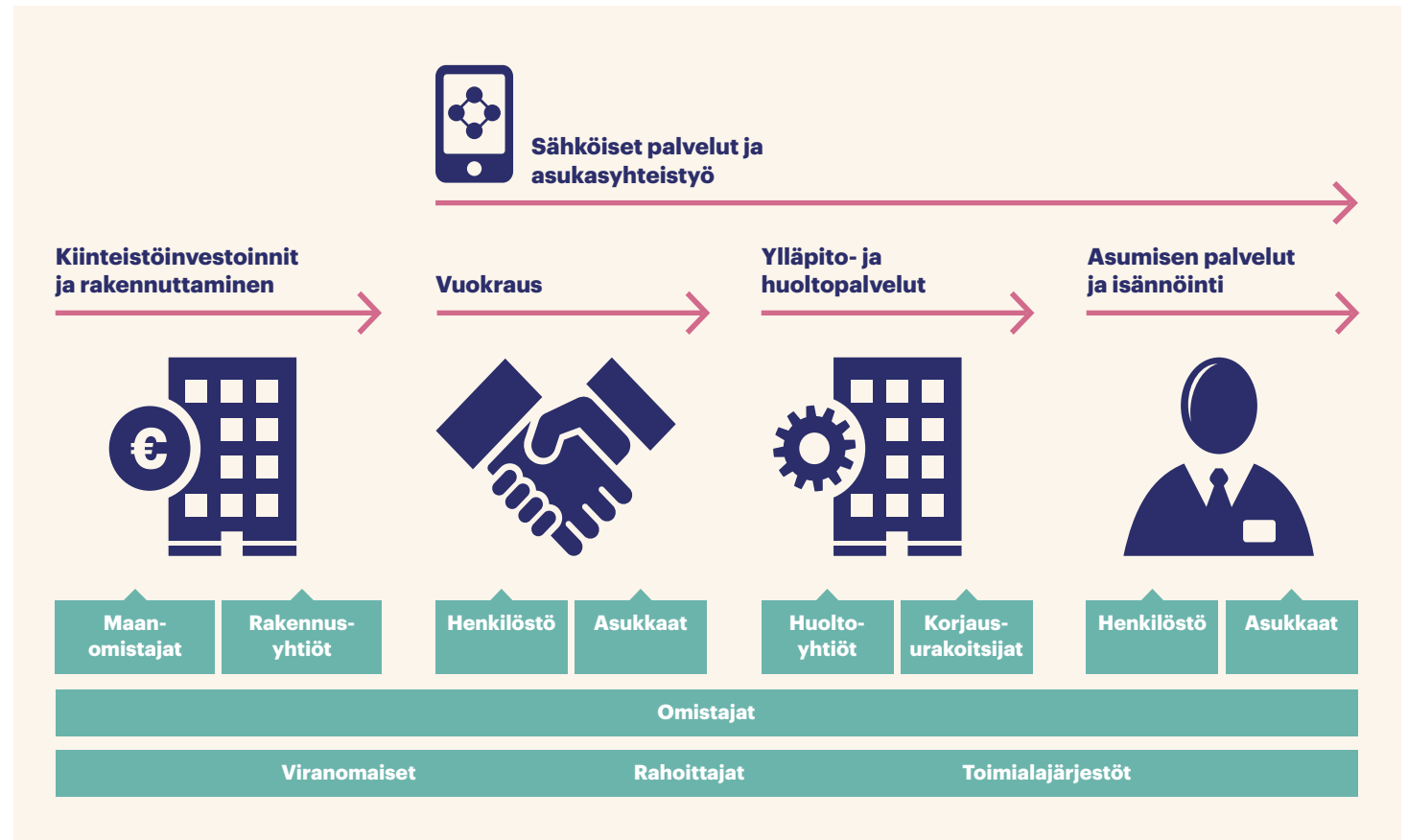
Tilikaudelta maksetut verot

■ Tuloverot	23,8
■ Kiinteistöverot.....	8,4
■ Varainsiirtoverot	1,4
■ Työnantajamaksut.....	4,1
■ Investointeihin sisältyvä tilittämätön alv.....	16,3
■ Muihin hankintoihin sisältyvä tilittämätön alv.....	26,7

Tilikaudelta tilitettävät verot

■ Tilitetty alv.....	3,4
■ Ennakonpidätykset palkoista.....	5,7

Arvoketju





Rakennamme huomisen asumista

**Vahva tase ja tuloskehitys
varmistavat kykyä
investoida asuntotarjontaan
ja kunnossapitoon.**



Kahvipavunkuja 3, Vuosaari, Helsinki

300 miljoonan euron investoinnit parempaan asumiseen

VVO-konserni teki noin 300 miljoonan euron investointipäätökset uudisrakentamisesta, valmiin asuntokannan ostoista ja korjaustoiminnasta vuonna 2014.

Uudistuotannon aloitusten määrä kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna ja kohdistui pääosin pääkaupunkiseudulle. Tilivuoden aikana aloitettiin 856 uuden Lumo-asunnon rakennuttaminen. Vuoden lopussa rakenteilla oli 1 127 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa.

Vuoden 2014 aikana myytiin yhteensä 291 asuntoa. VVO:n realisoinnit kohdentuvat pääosin paikkakunnille, joilla vuokra-asuntokysynnän voidaan olettaa pitkällä aikavälillä laskevan. VVO-yhtymä Oyj myi 8.4.2014 omistusosuutensa Suomen Asumisoikeus Oy:stä Asuntosäätiön tytäryhtiö Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle.



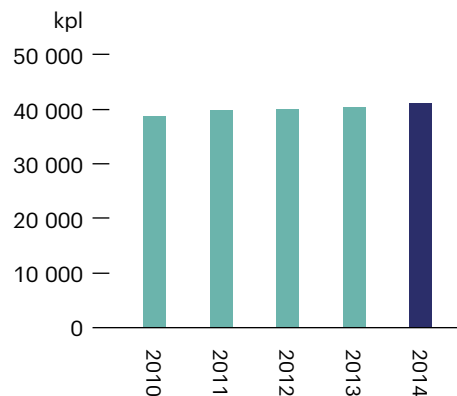
Rakenteilla

1 127

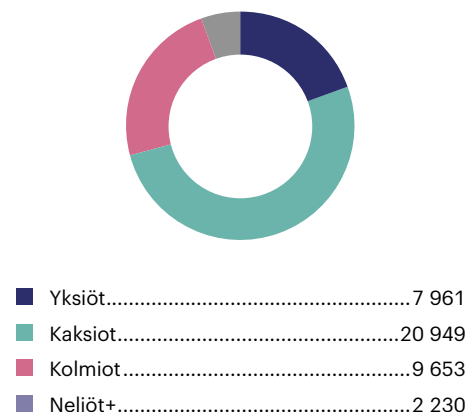
vuokra-asuntoa

VVO käytti korjaustoimintaan yhteensä 78,7 miljoonaa euroa vuoden 2014 aikana. Korjaustoiminnassa pyrittiin hyödyntämään uusia tehokkaampia korjausmenetelmiä ja -tapoja.

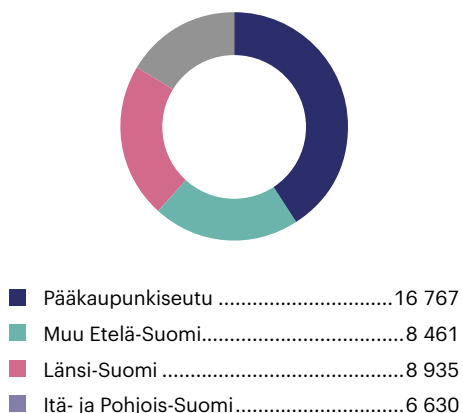
Asuntojen määrä



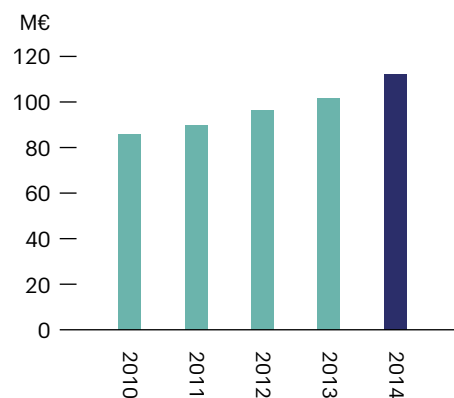
Huoneistojakauma



Maanlaajuinen asuntojen jakauma



Nettovuokratuotto, Vapaa-segmentti



Lumo on vuokra-asumista parhaimmillaan



Vuokra-asumisen Lumo-brändi on syntynyt halusta tarjota parasta mahdollista vuokra-asumista ja asumisen palveluita. Sekä Lumo että VVO tarjoavat asukkailleen etuja sekä jatkuvasti kehittyvän ja laajenevan palveluvalikoiman, jonka tarkoitus on helpottaa arkea niin ennen kuin jälkeen muuton.

Lumo-asukkaana saa muun muassa tapauskohtaisesti kotinsa remontointiin maalit ja tarvikkeet maksutta arkkitehdin suunnittelemaasta laajasta värivalikoimasta. Lisäksi uuteen tai peruskorjattuun Lumo-taloon muuttaessaan asukas voi hyödyntää muutto- tai asennuspalvelua. Kaikille asukkaille on tarjolla ilman lisämaksua vesi, laajakaistayhteys, mahdollisuus ottaa lemmikki kotiin, edullinen 250 euron vuokravakuus, asukastapahtumia, alennuksia yhteistyökumppaneilta ja asiakaslehti.

Lisää asuntotarjontaa kasvukeskuksiin

Vahva tase ja tuloskehitys varmistavat yhtiön kykyä investoida asuntotarjonnan kasvattamiseen ja kunnossapitoon. Vastuulliseen kiinteistöomistukseen kuuluu korjaustoiminnan suunnitelmallisuus, joka varmistaa kiinteistöjen arvon säilymistä.

VVO vastaa vuokra-asuntokysyntään lisäämällä asuntotarjontaansa. Uudistuo-

tantoa rakennetaan kasvukeskuksiin hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen ulottuville.

Selkeät suunnittelu- ja korjausohjeet varmistavat asiakkaan tarpeiden huomioimisen, laadun, elinkaarikestävyyden sekä ylläpidon kustannustehokkuuden.

Kiinteistökehitys ja korjaustoiminta

Ostettuja kohteita ja peruskorjausta pääkaupunkiseudulla

Vuoden 2014 aikana VVO osti Helsingin Diakonissalaitoksen säätiöltä vuokra-asuntoja Helsingin Etu-Töölöstä, Signe ja Ane Gyllenbergin säätiöltä Munkkiniemestä ja Paavo Nurmen Säätiöltä Lauttasaaresta. Lisäksi VVO osti Tapiolan Lämpö Oy:ltä vuokra-asuntoja Espoon Pohjois-Tapiolasta. Kaikki ostetut asunnot ovat vapaarahoitteisia ja niissä on yhteensä 172 asuntoa.

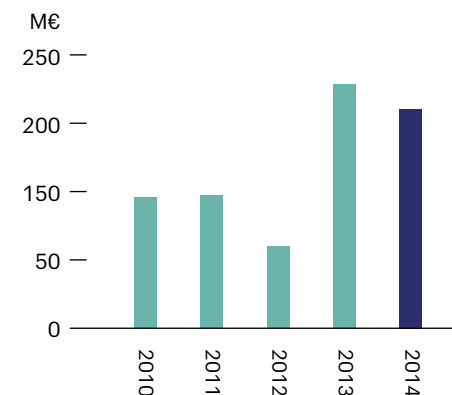
VVO-konserni peruskorjaa vuonna 1929 valmistuneen kohteen osoitteessa Hernesaarekatu 17. Peruskorjaus käynnistyi purkutöillä kesäkuussa. Korjauksen jälkeen talossa on 76 korkealuokkaista Lumo-asuntoa, joista viisi on täysin uusia ullakkoasuntoja. Talon huoneistojärjestys muuttuu peruskorjauksen myötä ja asuntojen määrä vähenee, kun pienempiä huoneistoja yhdistetään isommiksi läpitalon asunnoiksi. Asuntojen keskipinta-ala on 49 m². Taloon tulee



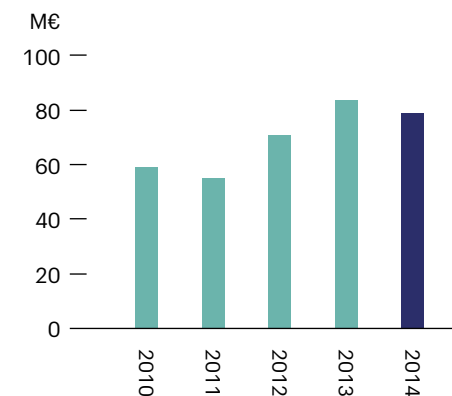
sen myötä ja asuntojen määrä vähenee, kun pienempiä huoneistoja yhdistetään isommiksi läpitalon asunnoiksi. Asuntojen keskipinta-ala on 49 m². Taloon tulee

kaksi uutta saunaosastoa, talopesula ja kerhotila. Varastotilat siirretään ullakolta kellarikerrokseen. Lisäksi ensimmäiseen kerrokseen tulee ravintolatila.

Bruttoinvestoinnit



Korjaustoiminta (sis. tulos- ja tasevaikutteiset korjaukset)



Uudistuotanto

Uusia Lumo- ja VVO-koteja hyvien kulkuyhteyksien äärelle



Espoon Kiloportti 3:een valmistui 42 vuokratia hyvien kulkuyhteyksien ja palveluiden äärelle. Taloon muuttaville asukkaille oli tarjolla muun muassa muuttoaapua ja asennuspalveluja.

Vantaan Pähkinärinteen Lehtikallio 4:ään valmistui kolme kerrostaloa ja 114 uutta vuokra-asuntoa.

Helsingin Kalasatamaan Capellan Puistotie 4:ään on rakenteilla 44 uutta vuokratia. Asunnot ovat yksiöitä, kaksioita ja saunallisia kolmioita. Asunnoissa on lasitetut parvekkeet ja osalla avoin merinäköala.

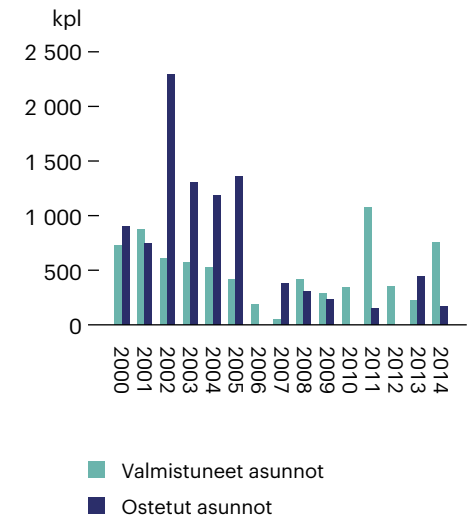
Vantaan Leinelän taidekaupunginosaan valmistui 57 vuokra-asuntoa. Leinelänkaari 14 sijaitsee Kehäradan varrella. Kahdessa hissitalossa on 57 hyvätasoista asuntoa; yksiöitä ja kaksioita sekä saunallisia kolmioita ja neliöitä. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke, ja alimman kerroksen asunnoissa on lasitettu maantasaparveke.

Vantaan Pähkinärinteeseen nousi kolmea seitsemänkerroksista Lumo-taloa, joissa yhteensä 114 asuntoa. Osassa asunnoista on sauna. Kaikkien yhteiskäytössä on saunaosasto.

VVO ja NCC allekirjoittivat sopimukset yhteensä 238 vuokra-asunnon rakentamisesta Kuopion Puijonlaaksoon ja Helsingin Laajasaloon. Sopimuksen arvo on noin 40 miljoonaa euroa. Kohdeiden rakentaminen alkaa välittömästi ja asunnot valmistuvat vaiheittain vuosien 2015 ja 2016 aikana.

Helsingin Jätkäsaarella muutettiin uudentyypisiin koteihin. Juutinraumankatu 10:een valmistui 62 VVO-vuokra-asuntoa, joista yksi on vapaarahoitteinen ateljee-asunto. Talo on toteutettu autottoman talon konseptilla. Uudentyypisen, slow living -ajatteluun perustuvan asuntopuunnittelun perusyksikkönä on uusi studioasuntotyyppi, joka muodostuu keskustilasta ja siihen aukeavista alkovi-maisista osista.

Uudis- ja ostetut kohteet



VVO-konsernin tarjonnan kasvu 2000-luvulla yhteensä

16 842

Rahoituslähteet varmistavat kasvun toteutuksen

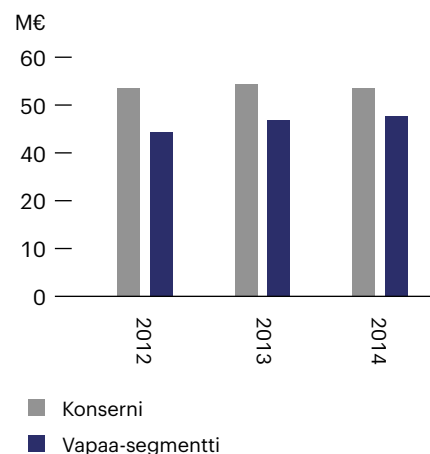
Kasvun toteuttamisessa strategian mukaisesti on rahoituksella tärkeä rooli. VVO-konsernin vahva taloudellinen kehitys ja vakaa liiketoiminta luovat pohjan hyvin toimivalle rahoituksen saatavuudelle. Kannattavan investointitoiminnan edellytyksenä on rahoituksen suunnittelu pitkäjänteisesti ja ennakkoivasti. VVO-konsernilla on hyvät suhteet rahoittajiin, ja viime vuosien aikana rahoituksen lähteitä on monipuolistettu muun muassa 100 miljoonan euron vakuudellisella joukkovelkakirjalainalla.

Tulevaisuuden voimakas investointitahti edellyttää monipuolisia rahoituksen lähteitä. Vuoden 2014 aikana VVO nosti uusia pitkäaikaisia pankkilainoja 112 miljoonaa euroa. Tulevan kasvun rahoituksessa on tärkeä osuus myös rahoituslähteiden monipuolistamisella, jota tukevat hyvät kokemukset vakuudellisesta joukkovelkakirjalainasta vuonna 2013. Kehittämällä rahoituslähteiden monipuolisuutta laajennetaan rahoituspohjaa ja hallitaan vastapuoli- ja jälleerahoitusriskiä. Tärkeä osa järjestelmällistä toimintaa on myös pitkäaikaisen lainojen erääntymisten jakautuminen, jolla pienennetään jälleerahoitusriskiä.

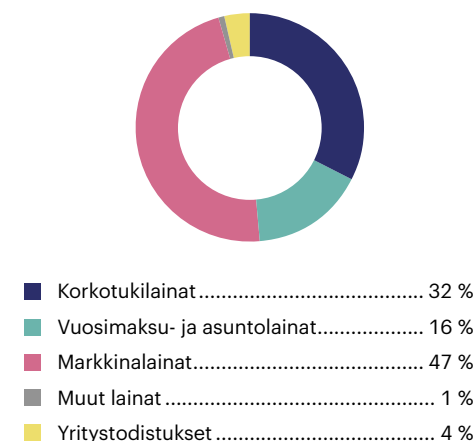
Avoin kanssakäyminen rahoittajien kanssa tukee rahoituksen kehittämistä. VVO tutkii uusia mahdollisuuksia ja kehittää toimintaansa etsien tarkoituksenmukaisia ja strategiaa edistäviä toimintamalleja myös rahoitusratkaisuisissa.

VVO hakee pitkäaikaisen investointien toteuttamiseen optimaalisia rahoitusratkaisuja. Yhtiö nosti yritystodistusohjelman 200 miljoonaa euroon, mikä antaa mahdollisuuden reagoida entistä nopeammin investointimahdollisuuksiin sekä liikkumattomia pitkäaikaisen rahoituksen optimoimiseen.

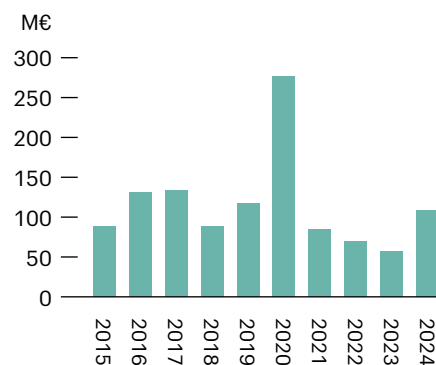
Loan to Value



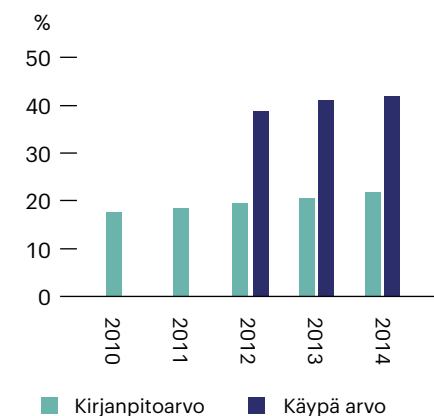
Velkasalkun rakenne



Pitkäaikaisen lainojen erääntyminen



Omavaraisuusaste



Aktiivista vaikuttamista vuokra-asumisen puolesta

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 vastuullisen vuokra-asumisen kehittämistä Suomessa.

Aktiivisella ja monimuotoisella sidosryhmäyhteistyöllään VVO haluaa vaikuttaa toimialan kehittämiseen ja asuntopolitiikasta käytävään julkiseen keskusteluun. VVO toimii aktiivisesti muun muassa alan yhteisessä edunvalvontajärjestössä, RAKLissa, ja sen toimikunnissa.

VVO Uusi Lastensairaala 2017 -hankkeen kunnialahjoittajana

VVO lahjoitti Uusi Lastensairaala 2017 -hankkeeseen yhteensä 100 000 euroa vuosina 2013–14. Asukasaktiivit osallistuvat lahjoitukseen 30 000 eurolla asukashallituksen päätöksellä.



Virkeä-ohjelma panostaa nuorten hyvinvointiin



VVO:n Virkeä-ohjelma on tukenut vuodesta 2012 alkaen nuorten urheilijoiden toimintaa ja hyvinvointia.

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

Syksyllä 2014 Virkeä-ohjelmassa päätettiin jatkaa lähes kaikkien jo sponsoroitavien urheilijoiden kanssa, ja lisäksi ohjelmaan haettiin myös uusia huippu-urheilijoita. Yhteistyö jatkuu yleisurheilijoiden Nooralotta Nezirin, Lassi Etelätalon, Venla Pauno-

sen, pyörätuolikelaja Henry Mannin ja pikaluistelija Tommi Pullin kanssa. Uusiksi sponsoritaviksi valittiin uimari Mimosa Jallow ja taitoluistelija Jenni Saarinen. Virkeä-ohjelma aloitti myös joukkuesponsoroinnin kehittämiprojektin. Varsinainen joukkuesponsorointi tulee hakuun vuonna 2015.

Lisäksi Virkeä-stipendihaku keräsi runsaasti hakijoita vuonna 2014. Stipendejä myönnettiin yli 50 nuorelle vuonna 2014. Joukossa oli sekä yksilö- että joukkueurheilulajien harrastajia. Etusijalla valinnoissa ovat Lumo- ja VVO-kodeissa asuvat. Yhteensä stipendejä on myönnetty 150 vuodesta 2012 lähtien.

Viisasta energian käyttöä

Parempaan energiatehokkuuteen tähtäävän työn juuret ovat syvällä VVO:n liiketoiminnan historiassa, ja viisas energian käyttö on ollut keskeinen osa strategiaa koko yhtiön olemassaolon ajan.

VVO:n vuosittaiset kiinteistöjen hoitokulut ovat noin 140 miljoonaa euroa, josta runsas kolmannes on energiaan kohdistuvia kuluja. Paremmalla energiatehokkuudella hillitään kiinteistöjen hoitokulujen nousua ja vähennetään kasvihuonekaasupäästöjä. Ilman viisasta energian käyttöä energiakustannusten osuus olisi kasvanut 2000-luvulla voimakkaasti hinnan nousun vuoksi.

Vuonna 2014 VVO:n kiinteistökannan lämpötilakorjattu lämmitysenergian ominaiskulutuksen muutos oli -0,8 % (-2,2 %) vuoteen 2013 verrattuna. Vastaavasti vedenkulutuksen ominaiskulutuksen muutos oli -0,6 % (-0,6 %) ja kiinteistösähkön ominaiskulutuksen muutos -0,7 % (-2,7 %).

VVO:n toiminnan keskeiset ympäristövaikutukset liittyvät rakennuttamiseen ja kiinteistöjen ylläpitoon. Merkittävin ympäristövaikutus on asuntokannan energiankäytöstä aiheutuvat hiilidioksidipäästöt. Hiilidioksidipäästöjä on vähennetty käytettävän energiamuodon valinnalla. Kiin-

teistöjä lämmitetään pääsääntöisesti kaukolämmöllä. Kiinteistösähköä käytetään hiilidioksidivapaata energiaa. Suomessa rakennusten energiankulutus on 39 prosenttia kokonaisenergiankulutuksesta, mikä merkitsee 30 prosenttia kasvihuonekaasupäästöistä.

Kiinteistökannan energiankäyttöä tehostetaan erilaisilla ylläpitoon ja käyttöön liittyvillä toimenpiteillä tinkimättä asumisviihtyvyydestä ja hyvistä asumisolosuhteista. Asukkaille on luotu puitteet asua ympäristöystävällisesti ja viihtyisästi.

Asuinkiinteistöjen jätehuoltoon on panostettu, ja asukkaille on pyritty järjestämään toimivat ja monipuoliset lajittelumahdollisuudet.

VVO:n toiminnan lähtökohtana ovat terveelliset ja turvalliset asumisolosuhteet. Kiinteistönhoidon laadunhallintajärjestelmän (Laaki) avulla pidetään yllä kiinteistöjen talotekniikan energiatehokkaita asetuksia ja varmistetaan terveelliset asumisolosuhteet.

Asumisolosuhteiden mittaamista on lisätty viime vuosien aikana merkittävästi. Uusissa kiinteistöissä mitataan huonelämpötiloja ja ilmanvaihdon toimintaa automaattisesti. Vanhemmissa taloissa mittauk-

set tehdään säännöllisinä otantamittauksina. Lisääntyneen mittaustiedon avulla voidaan varmistaa, että kiinteistöjen säädöt ovat energiatehokkaat ja huoneistojen sisäolosuhteet ovat mahdollisimman oikeat.

Oman kehitystyön lisäksi VVO on mukana energiatehokkuuden kumppanuussopimuksissa. VVO allekirjoitti ilmastokumppanuussopimuksen Helsingin kaupungin kanssa vuonna 2012, ja yhteistyö jatkuu vuonna 2014. 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.

VVO on mukana kehittämässä asuimen elinkaarihokkaita ratkaisuja uudis- ja korjausrakentamisessa. Myös rakentamismääräykset ohjaavat energiankäytön tehostamiseen. VVO lisää tulevana vuosina ilmanvaihdon lämmön talteenottoa rakennuskannassa lämpöpumppujen avulla.

Käytetyn lämpöenergian tuotannon aiheuttamat hiilidioksidipäästöt olivat 63 000 (68 000) tCO₂. VVO pyrkii vähentämään energiankäytöstä aiheutuvia ympäristövaikutuksia käyttämällä kiinteistösähköä hiilivapaasti tuotettua energiaa. Kaukolämpöä käytetään lämmitysmuotona 99 prosentissa kiinteistöistä.

Energian kulutus	2014	2013
Lämpöenergian kokonaiskulutus (GWh)	384	390
Lämpöindeksi (kWh/rm ³)	39,4	39,8
Veden kokonaiskulutus miljoonaa kuutiometriä	3,7	3,6
Veden ominaiskulutus (l/rm ³)	351	352
Kiinteistösähkön kokonaiskulutus (GWh)	51,3	50,7
Kiinteistösähkön ominaiskulutus (kWh/rm ³)	4,9	4,9
CO ₂ (tonnia)	63 000	68 000

Energiakustannukset	2014	2013
1 000 €		
Lämmitys	28 221	29 418
Vesi ja jätevesi	13 374	12 857
Sähkö ja kaasu	6 242	6 194

Vastuullinen yhteistyöverkosto

VVO:n käytössä olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Kaikkien toimittajaverkoston kuuluvien yritysten tilaajavastuutietoja valvotaan jatkuvasti, kun 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.

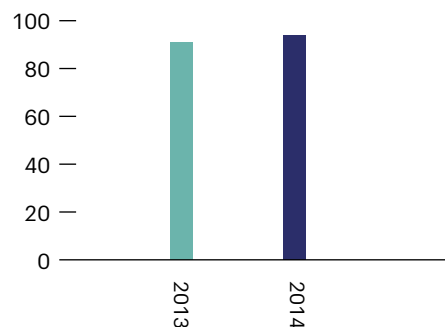
VVO noudattaa hankinnoissaan tilaajavastuulain asettamia velvoitteita ja edellyttää, että sen kanssa vakinaisessa liikesuhteessa ja hankintaketjussa olevat sitoutuvat siihen sekä VVO:n muihin eettisiin periaatteisiin. VVO edellyttää, että korjausraken-

tamisessa, uudistuotannossa ja kiinteistöjen ylläpitotoiminnassa koko hankintaketju noudattaa työturvallisuutta koskevia säännöksiä, on liittynyt Tilaajavastuu.fi -palveluun, ei käytä laitonta työvoimaa, hoitaa lakisääteiset yhteiskunnalliset velvoitteensa sekä sitoutuu VVO:n ympäristötavoitteisiin.

VVO ja ISS Palvelut allekirjoittivat loppuvuonna 2014 sopimuksen, jossa tilaajavastuulain noudattaminen on otettu mukaan palvelun tilaajan ja palveluntarjoajan väliseen sopimukseen. Tilaajavastuulain noudattamatta jättäminen on sanktioitu sopimukseen tietävästi ensimmäistä kertaa Suomessa. ISS vastaa lähes 300 kiinteistön hoidosta.

Vuonna 2014 astui voimaan laki ilmoitusvelvollisuudesta verottajalle. VVO toteutti järjestelmän, jolla kuukausittain raportoidaan verottajalle lain edellyttämistä yli 15 000 euron urakkasopimuksista ja laskuista.

Työturvallisuus- ja riskienhallintaindeksi, keskiarvo

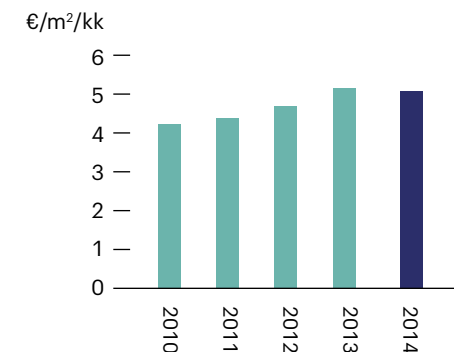


Työolosuhdemittari (TR-mittari)

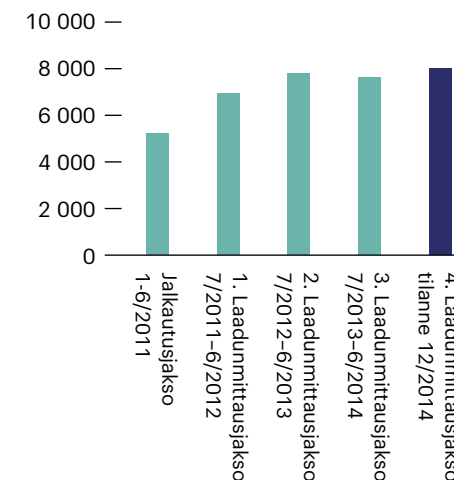
Työolosuhdemittari (TR-mittari) on rakennustyömaan työturvallisuuden havaintomenetelmä, jonka avulla seurataan työmaan keskeisiä tapaturmiin vaikuttavia asioita. VVO:n näkökulmasta mittari on tärkeä työturvallisuuden tason säilyttämiseksi hyvällä tasolla. Tietoa on kerätty VVO:ssa vuodesta 2013 alkaen.

Tarjouspyyntövaiheessa projektipäällikkö päättää TR- mittarin vähimmäistason uudiskohteessa 85-90:een ja peruskorjauskohdeksessa 82-90:een. Kohteen aloituskokouksessa määritellään tavoitetasot yhdessä urakoitsijan kanssa. Näitä TR-mittarin lukuja verrataan kuukausittain työmaakokouksissa työmaalla mitattuihin lukuihin.

Kiinteistökannan hoitokulut



Kiinteistönhoidon laatupisteiden kehitys





°C



Hallinnointi

**Selvitys hallinnointi- ja
ohjausjärjestelmästä ja
hallinnointiperiaatteet**

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

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

Hallinto ja ohjausjärjestelmä

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 osavuositarkastukset Suomen kirjanpitolain ja asetuksen sekä osakeyhtiölain mukaisesti.

Hallintoelimet

Yhtiökokous

Yhtiökokous on VVO-yhtymä Oyj:n ylin päätöksentekuelin, 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 osakseluetteloon merkittyy 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 päättyessä.

21.3.2014 kokoontunut varsinainen yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Riku Aallon ja jäseniksi Tomi Aimosen (varapuheenjohtaja), Matti Harjunien, Olli Luukkaisen, Antti Rinteen, Reima Rytsölän, Jan-Erik Saarisen ja Ann Selinin. Antti Rinne erosi VVO-yhtymä Oyj:n hallituksesta 24.5.2014.

Vuonna 2014 hallitus kokoontui kahdeksan kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 92 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 lisäar-

von, 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 realisointisuunnitelman 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 toimivat 21.3.2014 saakka puheenjohtajana Jarkko Eloranta ja jäseninä Timo Ritakallio, Petri Lindroos ja Ville-Veikko Laukkanen. Nimitysvaliokunnassa toimivat 21.3.2014 lähtien puheenjohtajana Jarkko Eloranta ja jäseninä Timo Ritakallio, Pasi Pesonen ja Ville-Veikko Laukkanen.

Nimitysvaliokunta kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa ja kokouksissa oli läsnä keskimäärin 100 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 toimivat 21.3.2014 saakka puheenjohtajana Riku Aalto ja jäse-

ninä Tomi Aimonen ja Matti Harjuniemi. Tarkastusvaliokunnassa toimivat 21.3.2014 lähtien puheenjohtajana Riku Aalto ja jäseninä Matti Harjuniemi ja Reima Rytsölä.

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

Palkitsemisvaliokunnassa toimivat 21.3.2014 saakka puheenjohtajana Riku Aalto ja jäseninä Risto Murto ja Ann Selin. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat 21.3.2014 lähtien puheenjohtajana Riku Aalto, Tomi Aimonen ja Ann Selin.

Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden aikana neljä kertaa ja palkitsemisvaliokunta kolme kertaa. Tarkastusvaliokunnan kokouksissa oli läsnä 92 prosenttia ja palkitsemisvaliokunnan kokouksissa 100 prosenttia valiokunnan jäsenistä.

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 toimi katsausvuonna DI, MBA Jani Nieminen. Toimitusjohtajan sijainen oli talusjohtaja, 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 toimitusjohtaja Jani Nieminen (pj.), talusjohtaja Raimo Vehkaluoto, asiakkuusjohtaja Juha Heino, investointijohtaja Mikko Suominen, kiinteistökehitysjohtaja Kim Jolkkonen, 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.

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.

Hallinnointi

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 määriteltyjä 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 tietoturvaliitteet, laskentaperiaatteet sekä raportointiohjeet.

Riskienhallinta

VVO:n riskienhallinnan perustana ovat riskienhallinta- ja rahoituspolitiikka, hyvä hallintotapa ja eettiset ohjeet sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin kuuluva riskikartoitus. 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 liiketoimintarisikien 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 kontrolleja sekä johdon tai muun tahon suorittamia tarkastuksia ja toimenpiteitä. Kontrolleille on määritelty vastuuhenkilöt, jotka vastaavat kontrollien riittävyydestä ja toteutuksen tehokkuudesta.

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

Viestintä ja tiedotus

Turvataakseen 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 organisaatiotasolle.

Viestinnän tehtävänä on tiedottaa erisidosryhmiä 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.

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 liiketoimintarisikien muutoksia arvioidaan säännöllisesti neljännesvuosiraportoinnin yhteydessä.

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

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 2014 sisäiset tarkastukset kohdistuivat pää- ja tukiprosessien operatiivis- ja valvontapainotteisiin prosessitarkastuksiin.

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 tilintarkastuslaisissa 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.–31.12.2014 toiminut KPMG Oy Ab. Vas- tuullisena 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 konserniyhtytysten keskinäiset suhteet.

Palkka- ja palkkioselvitys

Hallitus ja tilintarkastajat

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajalle maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 21.3.2014 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen kokouspalkkio on 600 euroa/kokous sekä lisäksi vuosipalkkio 21.3.2014 alkavalle toimikaudelle seuraavasti: puheenjohtaja 20 000 euroa, varapuheenjohtaja 11 000 euroa sekä jäsenet 8 000 euroa.

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot vuodelta 2014 olivat yhteensä 105 333 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 sijaisen palkat ja palkkiot luontoisetuineen olivat 794 590, 53 euroa.

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

Toimitusjohtajan toimitusjärjestelmän irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta.

Konsernin johtoryhmän jäsenet olivat vuonna 2014 vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustui tasapainotettuun tuloskorttiin. Johtoryhmän jäsenet ovat lisäksi kuuluneet vuodesta 2010 alkaen pitkän ajan kannustinjärjestelmän piiriin. Kannustinjärjestelmä perustuu konsernin tuloskehitykseen, ja se koostuu kolmen vuoden jaksoista. Kolmas jakso päättyi vuonna 2014.

Hallitus

Riku Aalto

- VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen puheenjohtaja
- Koulutus: Hallintotieteiden maisteri
- Syntymävuosi: 1965
- Nykyinen työtehtävä: puheenjohtaja, Metallityöväen Liitto ry
- VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2003

Keskeinen työkokemus:

- Metallityöväen Liitto: puheenjohtaja 2008–, talouspäällikkö 2003–2008

Tomi Aimonen

- VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen ja varapuheenjohtaja
- Koulutus: Diplomi-insinööri
- Syntymävuosi: 1973
- Nykyinen työtehtävä: kiinteistöjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
- VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2008

Keskeinen työkokemus:

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

Matti Harjuniemi

- VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen
- Koulutus: Filosofian maisteri
- Syntymävuosi: 1958
- Nykyinen työtehtävä: puheenjohtaja, Rakennusliitto ry.
- VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2010

Keskeinen työkokemus:

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

Olli Luukkainen

- VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen
- Koulutus: Kasvatustieteiden tohtori
- Syntymävuosi: 1957
- Nykyinen työtehtävä: puheenjohtaja, Opetusalan Ammattijärjestö OAJ
- VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2011

Keskeinen työkokemus:

- Opetusalan Ammattijärjestö OAJ: koulutusasiain päällikkö 2009–2010, kehittämispäällikkö 2007–2009
- Hämeen ammattikorkeakoulu, Ammatillinen opettajakorkeakoulu: johtaja 2004–2007

- Suomen Kuntaliitto: kehittämispäällikkö 2004, erityisasiantuntija 2001–2004
- Opetushallitus: opettajankoulutuspalvelut-yksikön päällikkö 2000–2001, projektipäällikkö 1997–2000, opettaja, koulun tai oppilaitoksen johtaja sekä yleissivistävässä että ammatillisessa koulutuksessa

Reima Rytsölä

- VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen
- Koulutus: Valtiotieteiden maisteri, CEFA, AMP
- Syntymävuosi: 1969
- Nykyinen työtehtävä: Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, johtaja (sijoitukset)
- VVO:n hallituksen jäsen vuodesta 2014

Keskeinen työkokemus:

- Pohjola Pankki Oyj 2008–2013: Pankkitoiminnan johtaja, konsernitason vastuu suurista yritys- ja instituutio-asiakkuuksista
- Pohjola Pankki Oyj:n ja sen tytäryhtiöiden johto- ja sijoitustehtävissä 1998–2007

Kuvassa vasemmalta oikealle: Riku Aalto, Ann Selin, Reima Rytsölä, Jan-Erik Saarinen, Olli Luukkainen, Matti Harjuniemi ja Tomi Aimonen.

Jan-Erik Saarinen

- VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen
- Koulutus: MBA, rahoitus, Helsingin kauppakorkeakoulu
- Syntymävuosi: 1967
- Nykyinen työtehtävä: talouspäällikkö, Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry, alkaen tammikuu 2013
- VVO:n hallituksen jäsen vuodesta 2013

Keskeinen työkokemus:

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

Ann Selin

- VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen
- Koulutus: Ay-toimihenkilötutkinto, eMBA
- Syntymävuosi: 1960
- Nykyinen työtehtävä: puheenjohtaja, Palvelualojen ammattiliitto PAM ry
- VVO:n hallituksen jäsen vuodesta 2006

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



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

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
- Vahanan-yhtiöt: liiketoiminta-alueen johtaja 2008–2011

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 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

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

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

Raimo Vehkaluoto

- Talousjohtaja
- Koulutus: Ekonomi
- Syntymävuosi: 1952

Keskeinen työkokemus:

- VVO-yhtymä Oyj: talousjohtaja 1998–
- Kunta-alan ammattiliitto KTV: talouspäällikkö 1987–1997
- Metalliliiton työttömyyskassa: toimistopäällikkö 1983–1985





COÖP VRUCHT

LIVENS

Riskit ja riskienhallinta

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

Riskit ja riskienhallinta

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 riittävyyttä 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 strategisiin 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 vuokraus toimintaa, asuntojen ja kiinteistöjen korjaustoimintaa sekä asiakkuuksien vahvistamiseen tähtäviä toimenpiteitä. Asiakkuuksien vahvistamisessa VVO:n asukasyhteistyöllä on tärkeä rooli.

Asuntokannan positiivisen arvonkehityksen varmistamisen 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 vakuutusensa osana riskien kokonaishallintaa. Tärkeimmät vakuutukset ovat omaisuus-, vastuu-, keskeytys-, tapaturma-, matka- sekä ajoneuvovakuutus.

Rahoitusriskit

Korkoriski

Merkittävin riski kohdistuu lainasalkun korkokustannusten heilahteluun, jota hallitaan korkojohdannaisilla ja tasapainottamalla korkosidonnaisuutta vaihtuvan ja kiinteän koron välillä. Merkittävimmät korkoriskiä sisältävät lainatyyppit 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 suojausaste rahoituspolitiikan mukaisesti on 50–80 prosenttia.

Vuoden 2014 päättyessä suojausaste oli 78 (74) prosenttia. Osa lainoista sidotaan nostovaiheessa kiinteään korkoon, joka tarkoittaa pääasiassa viiden vuoden kiinteää korkoa. Vuoden 2014 päättyessä näiden lainojen osuus oli 28,2 (31,5) prosenttia markkinalainoista. Korkojohdannaisien käytöllä pyritään tasoittamaan

markkinakorkojen korkomuutoksia lainasalkkuun. Niitä tehdään vain suojaustarkoituksessa. VVO:n pisimmät suojaukset yltävät vuoteen 2028.

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 riittävyttä seurataan likviditeettiennusteilla, ja sitä raportoidaan jatkuvasti.

Konsernin maksuvalmiutta hallitaan emoyhtiön 200 miljoonan euron yritystodistusohjelmalla, josta vuoden 2014 päättyessä oli käytössä 65,0 (47,5) miljoonaa euroa. Konsernin ja emoyhtiön maksuvalmius oli koko tilikauden hyvä.

Rahoituksen saatavuusriski

Rahamarkkinoiden toimintaan on vaikuttanut kiristynyt pankkisääntely ja sen kielteiset vaikutukset pankkien lainanantoon, erityisesti pitkäaikaisen rahoituksen hintaan ja saatavuuteen. Maturiteettien lyhentyessä kiinteistöinvestointien rahoituksen jälleerahoitusriski 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.

Luottoriski

VVO:lla ei ole merkittäviä luottoriskikeskitymiä.

Rahoitustoimintaan sisältyy sijoitusten ja johdannaissojelmusten osalta vastapuoliriskiä. Riskiä hallitaan valitsemalla vakavaraisia vastapuolia ja sijoituskohteita sekä riittävällä hajautuksella.

Valuuttariski

Konsernin kassavirrat ovat euromääräisiä eikä valuuttariskejä sisälly toimintaan.

Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös 2014

Hallituksen toimintakertomus

VVO-yhtymä Oyj lyhyesti

Suomen suurin yksityinen, markkinaehtoinen vuokranantaja VVO-yhtymä Oyj tarjoaa monipuolista ja vaivatonta vuokra-asumista sekä laajan asumisen palveluiden valikoiman. Asunto-omaisuuden käypä arvo on 3,6 miljardia euroa. VVO-konserniin kuuluu 40 793 asuntoa, joista 26 841 on Lumo- ja 13 952 VVO-asuntoa.

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

Yleinen talouden epävarmuus jatkui, ja kuluttajien luottamus talouteen oli keskimääräistä heikompi. Maailmantalouden kasvu on hidastunut ja euroalue painui deflaatioon vuoden lopussa. Euroalueen talouskasvu oli heikkoa ja korkotaso alhainen. Suomen kansantalouden kasvunäkymät ovat heikentyneet. Kotitaloudet ja yritykset ovat varovaisia investointipäätöksissään. Myös työttömyysaste oli nousussa. Tämä näkyi muun muassa omistusasuntojen kysynnässä ja rakennusinvestoinneissa. Omistusasuntojen myyntiajat kasvoivat ja hinnat laskivat loppuvuoden 2014 aikana.

Toimialan toimintaympäristö

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

Uuden tarjonnan painopiste oli vapaa-rahenteisissa vuokra-asunnoissa. Uudisrakentamisen urakkahinnat laskivat hieman. Korjausrakentamisen hintataso pysyi samalla tasolla.

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

Pula rakentamiskelpoisesta tonttimaasta ja kaavoituksen hitaus erityisesti pääkaupunkiseudulla heikensivät vuokra-asuntojen tuotantoedellytyksiä.

Segmenttikohtainen informaatio

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

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

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

VVO Arava -liiketoimintaan sisältyvistä asunnoista osaan ei kohdistu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto 1.1.-31.12.2014 oli 367,9 (346,6) miljoonaa euroa. VVO Vapaa -liiketoiminnan liikevaihto oli 192,9 (174,3) ja VVO Arava -liiketoiminnan 186,8 (183,3) miljoonaa euroa. Liikevaihtoa kasvattivat vuokraustoiminnan tuottojen kasvu sekä VVO Vapaa -liiketoiminnan vaihto-omaisuuskohneiden myyntituotot.

Konsernin liikevoitto oli 136,7 (116,2) miljoonaa euroa, joka on 37,2 (33,5) prosenttia liikevaihdosta. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -46,3 (-40,3) miljoonaa euroa. Konsernin tulos ennen veroja oli 90,3 (75,9) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttöomaisuuskohteiden luovutusvoittoja ja -tappioita 9,8 (8,7) miljoonaa euroa. Tuloskehitys perustuu ylläpitokustannusten hallintaan, pieneen vaihtuvuuteen, hyvään käyttöasteeseen ja alhaisiin rahoituskuluihin. VVO Vapaa -liiketoiminnan tulos ennen veroja oli 64,1 (57,2) miljoonaa euroa. VVO Arava -liiketoiminnan tulos ennen veroja oli 26,3 (18,9) miljoonaa euroa.

VVO-konsernin lainat ja korkosuojaukset

VVO-konsernin lainat

M€	31.12.2014	31.12.2013
Korkotukilainat	602,5	611,9
Vuosimaksu- ja asuntolainat	302,5	312,6
Markkinalainat	867,4	802,0
Muut lainat	14,4	21,0
Yritystodistukset	65,0	47,5
Yhteensä	1 851,9	1 795,1

Korkosuojaukset

M€	31.12.2014	31.12.2013
Markkinaehtoiset lainat	867,4	802,0
- Kiinteäkorkoiset	244,3	252,2
- Vaihtuvakorkoiset	623,2	549,8
Korkojohdannaissopimukset	429,3	344,9
Korko-optiot	28,0	28,0
Korkojohdannaisten arvo	-48,5	-27,6
Suojausaste, %	78 %	74 %

Tase ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 2 587,8 (2 468,5) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 552,6 (497,9) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste käyvin

arvoin laskettuna 31.12.2014 oli 42,0 (41,3) prosenttia ja kirjanpitoarvoin 21,8 (20,7) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto kirjanpitoarvoin oli 13,3 (15,5) prosenttia ja sijoitettun pääoman tuotto 5,9 (5,5) prosenttia.

Kiinteistölainojen korkokulut

	31.12.2014		1.1. – 31.12.2013	
	M€	keskikorko-%	M€	keskikorko-%
Korkotukilainat	9,3	1,5	10,5	1,7
Vuosimaksulainat	11,4	3,7	13,1	4,1
Markkinalainat	14,2	1,8	12,9	1,8
- Suojauskulut mukaan lukien	23,0	3,0	21,1	3,0
Muut lainat	0,2	3,7	0,3	3,5
Kiinteistölainojen korkokulut yhteensä	58,0	2,6	57,8	2,8

Konsernin rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit olivat tilikauden lopussa 122,0 (142,3) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. Hallitus päätti marraskuussa nostaa VVO-yhtymä Oyj:n yritystodistusohjelman 200 miljoonaan euroon. Tilikauden lopussa yritystodistusohjelmasta oli liikkeellä 65,0 (47,5) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 851,9 (1 795,1) miljoonaa euroa. Markkinaehtoisia lainoja oli vuoden vaihteessa 867,4 (802,0) miljoonaa euroa. Markkinalainoihin lasketaan mukaan 100 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalaina, joka erääntyy vuonna 2020. Lainojen pääomasta oli suojattu korkojoh-

dannaisilla 429,3 (344,9) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 6,1 (6,6) vuotta.

Valtion takaamia korkotukilainoja oli tilikauden päättyessä yhteensä 602,5 (611,9) miljoonaa euroa. Korkotukilainojen korkokulut olivat tilikaudella 9,3 (10,5) miljoonaa euroa ja valtion näistä pankeille maksaman korkotuen määrä 0,5 (0,8) miljoonaa euroa. Vuosimaksu- ja asuntolainojen määrä oli 302,5 (312,6) miljoonaa euroa.

Kiinteistölainakannan keskikorko oli 2,6 (2,8) prosenttia ja lainojen keskimaturiteetti tilikauden lopussa 15,5 (15,6) vuotta.

Swaptio-sopimusten arvomuutoksen vaikutus tuloslaskelmaan oli -3,7 (0,9) miljoonaa euroa.

Maturiteettianalyysi

Velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen 31.12.2014:

M€	2015	2016–2019	2020–2024	2025–2029	2030 ja myöhemmin
Korkotukilainat	51,5	228,3	109,8	44,4	267,9
Vuosimaksu- ja asuntolainat	22,1	84,3	99,3	81,6	294,5
Markkinalainat	20,3	241,9	477,8	172,3	80,4
Muut lainat	0,9	1,6	3,1	0,6	0,7
Yritystodistuslainat	65,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Korkojohdannaiset	9,2	29,2	17,1	3,8	0,0
Yhteensä	169,0	585,2	707,1	302,7	643,4

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

VVO:n omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä kasvoi 599 (248) asunnolla ja oli tilikauden lopussa 40 793 (40 194) kappaletta. Asunnoista 20 044 (19 526) kuului VVO Vapaa -liiketoimintaan ja 20 749 (20 668) VVO Arava -liiketoimintaan. Tilikauden lopussa VVO omisti asuntoja 42 (43) paikkakunnalla.

VVO:n omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilöiden kirjanpitoarvo 31.12.2014 oli 2 184,2 (2 038,1) miljoonaa euroa ja käypä arvo 3 557,0 (3 351,1) miljoonaa euroa. Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero oli 1 372,8 (1 313,0) miljoonaa euroa. Arvoeron muutokseen vaikuttivat asuntojen markkinahintojen kehitys, vuok-

rien ja hoitokulujen kehitys sekä yksittäisten kohteiden aravarajoitusten päättyminen.

Konsernin omistamien vuokrattavien asuntojen ja liiketilöiden käypä arvo on määritetty neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon VVO:n omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilöiden arvonmäärittämisestä. Viimeisin lausunto on tilinpäätöshetkestä 31.12.2014. Käyvän arvon määrittäminen perustuu esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Omavaraisuusaste käyvin arvoin laskettuna 31.12.2014 oli 42,0 (41,3) prosenttia ja osakekohtainen oma pääoma käyvin arvoin laskettuna 223,01 (209,16) euroa.

VVO Vapaa -liiketoiminnan omavaraisuusaste 31.12.2014 oli käyvin arvoin 48,7 (49,3) prosenttia ja kirjanpitoarvoin 26,2 (25,9) prosenttia.

Konsernin omistama tonttivaranto oli tilikauden alussa noin 120 000 kem² ja lopussa noin 110 000 kem². Tonttivarannon arvo taseessa oli tilikauden päättyessä noin 39 (48) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

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

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste pysyi korkealla tasolla ja oli tilikaudella

98,1 (98,5) prosenttia. Tilikauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 451 (228) asuntoa. Vaihtuvuus, mihin sisältyy sisäiset vaihdot, pysyi edellisvuoden tasolla ja oli 25,8 (25,4) prosenttia.

Vuokratuottojen kokonaiskasvu tilikaudella oli 3,9 (4,8) prosenttia. Vuokratuottojen kasvuun vaikuttivat maaliskuussa 2014 tehty 3,5 (3,4) prosentin keskimääräinen vuokratarkistus, asuntokannan muutos sekä Lumo-asuntojen vapautuessa tehtävät vuokratarkistukset.

Koko asuntokannan vuoden keskiarvovuokra oli 12,91 (12,42) €/m²/kk ja tilikauden lopussa 13,04 (12,56) euroa. Markkinaehtoisien vuokranmäärittämissä piireihin kuuluvien 26 841 (24 799) asunnon (Markkina-tuoteryhmä eli Lumo) vuokra oli keskimäärin kauden aikana 13,17 (12,68) euroa ja tilikauden lopussa 13,33 (12,87) euroa. Omakustannusvuokranmäärittämissä piireihin kuuluvien 13 952 (15 395) asunnon (Omakustannus-tuoteryhmä eli VVO) osalta vastaava luku oli 12,42 (12,00) euroa ja tilikauden lopussa 12,49 (12,05) euroa.

Keskimääräinen asiakkuusaika pysyi korkealla tasolla ja oli 5,9 (5,9) vuotta. Aktiivisten hakemusten (hakemus voimassa 3 kk) määrä oli tilikauden lopussa 15 785 (17 847) kappaletta. Aktiivisia hakemuksia irtisanotua asuntoa kohden oli keskimäärin 22,9 (25,4) kappaletta. Tilikauden aikana saapui uusia asuntohakemuksia 67 528 (71 372) kappaletta. Hakemusten määrään vaikutti

muun muassa alhaisesta vaihtuvuudesta johtuva vapautuvien asuntojen vähäinen määrä ja tarjonnan läpinäkyvyyden lisääminen internet-sivuston hakupalveluiden uudistuksen yhteydessä.

Vuokrasaatavien määrä suhteessa vuokraustoiminnan liikevaihtoon oli tilikauden päättyessä 1,2 (1,3) prosenttia.

Asiakaspalvelukeskus aloitti toimintansa pääkaupunkiseudulla huhtikuussa ja laajeni valtakunnalliseksi kesäkuussa. Keskus palvelee nykyisiä ja uusia asiakkaita. Lisäksi asiakkaita palvelevat eri puolilla Suomea sijaitsevat 11 paikallista VVO-kotikeskusta.

VVO-konserni otti käyttöön kaksi vuokra-asumisen brändiä, VVO:n rinnalle syntyi Lumo. Markkinaehtoisen vuokranmäärityksen Lumo tarjoaa uuden ajan palveluita vuokra-asumiseen ja antaa asukkaalle entistä enemmän valinnan vapautta. VVO-brändin asunnot ovat valtion tukemaa tuotantoa, ja niissä noudatetaan omakustannusperiaatetta vuokranmäärityksessä.

VVO kilpailutti tilikaudella laajakaista- ja televisiopalveluiden toimittamisen asiakkailleen ja sopi yhteistyöstä DNA:n ja Elisan kanssa. Jatkossa vuokraan sisältyvän entistä nopeamman 10 megatavun laajakaistayhteyden saa lähes jokaiseen VVO- ja Lumo-asuntoon, sillä sopimukset kattavat lähes 39 000 kotitaloutta. Sopimukset astuvat voimaan 1.1.2015 ja ne jatkuvat vuoden 2019 loppuun asti.

Sähköisen allekirjoituksen käyttö kasvoi tasaisesti tilivuoden aikana. Uusista tehdyistä vuokrasopimuksista noin 60 prosenttia allekirjoitettiin tilikauden aikana sähköisesti. Kuukausittain tehdään yhteensä noin 1 000 uutta vuokrasopimusta.

Asukkaiden mielipiteitä kartoitettiin jokavuotisella asiakastytyväisyyskyselyllä. Tulokset olivat edellisvuoden tapaan erinomaiset. Asukkaiden suositteluhaluus pysyi ennätyskorkealla, sillä kyselyyn vastanneista jopa 92 (92) prosenttia oli jo suositellut tai voisi suositella VVO:ta vuokranantajana.

VVO:n asukasyhteistyö oli tilikaudella aktiivista. Valtakunnallisia asukastapah-tumia järjestettiin muun muassa Linnanmäellä ja Särkänniemessä. Vuoden 2014 kaikki tapahtumat keräsivät yhteensä noin 20 000 osallistujaa.

Investoinnit ja kiinteistökehitys

Vuoden 2014 aikana tehtiin sitovia päätöksiä 1 553 asunnon rakennuttamisesta. Kohteet tullaan rakennuttamaan tulevina vuosina.

VVO:lle valmistui vuoden 2014 aikana 750 (252) vuokra-asuntoa. Helsingin seudulle valmistui 517 ja muualle Suomeen 233 asuntoa. Valmistuneista asunnoista 630 (252) oli vapaarahoitteisia Lumo-brändin vuokra-asuntoja ja 120 (0) valtion pitkällä korkotuella rahoitettuja VVO-brändin asuntoja.

VVO-konserni teki noin 300 miljoonan euron investointipäätökset uudisrakentamisesta, valmiin kiinteistökannan ostoista ja korjaustoiminnasta vuonna 2014. Uudistuotannon aloitusten määrä kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna ja kohdistui pääosin pääkaupunkiseudulle. Vuonna 2014 aloitettiin yhteensä 856 (638) Lumo-asunnon rakentaminen. Rakenteilla oli tilikauden lopussa yhteensä 16 (15) kohteessa 1 127 (1 020) Lumo-asuntoa. Rakenteilla olevista asunnoista sijaitsee 733 (787) Helsingin seudulla ja 394 (233) muun Suomen kasvukeskuksissa.

VVO teki vuoden 2014 aikana päätöksen olla toistaiseksi toteuttamatta vuokra-asuntokohteita ns. yleishyödyllisyylainsäädännön alaisuuteen. Päätöksen taustalla ovat muun muassa muuttuneet viranomaistulkinnat yleishyödyllisyylainsäädännöstä.

VVO allekirjoitti 29.8.2014 Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa 112 miljoonan euron arvoisen sopimuksen, jolla Helsinkiin, Espooseen, Tuusulaan ja Lahteen toteutetaan VVO:lle yhteensä yli 500 Lumo-asuntoa vuosien 2015–2018 aikana.

Vuoden 2014 aikana VVO osti Helsingin Diakonissalaitoksen säätiöltä vuokra-asuntoja Helsingin Etu-Töölöstä, Signe ja Ane Gyllenbergin säätiöltä Munkkiniemestä ja Paavo Nurmen Säätiöltä Lauttasaaresta. Lisäksi VVO osti Tapiolan Lämpö Oy:ltä vuokra-asuntoja Espoon Pohjois-Tapiolasta. Kaikki ostetut asunnot ovat vapaa-

rahoitteisia ja niissä on yhteensä 172 (443) asuntoa. Toteutettujen ostojen yhteenlaskettu arvo oli 30,4 miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana vuokra-asuntokannasta myytiin 291 (446) asuntoa Rovaniemeltä, Kuopiosta, Salosta, Janakkalasta, Imatralta, Raumalta, Joensuusta ja Vantaalta. Myynneistä kirjautui myyntivoittoa yhteensä 9,8 (8,7) miljoonaa euroa. VVO-yhtymä Oyj myi 8.4.2014 omistussuutensa Suomen Asumisoikeus Oy:stä Asuntosäätiön tytäryhtiö Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle.

Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 200,4 (223,2) miljoonaa euroa ja rahavirtavaikutteiset investoinnit 200,4 (208,2) miljoonaa euroa. VVO Vapaa -liiketoiminnan osuus rahavirtavaikutteisista investoinneista oli 186,2 (186,0) ja VVO Arava -liiketoiminnan osuus 14,3 (22,2) miljoonaa euroa. Investoinneista 29,1 (35,3) miljoonaa euroa kohdistui aktivoituihin korjausmenoihin. Korjausmenot olivat yhteensä 78,7 (83,7) miljoonaa euroa, josta tuloslaskelmaan kuluksi kirjattiin 49,6 (48,4) miljoonaa euroa. Investoinneista 142,1 (117,2) miljoonaa euroa kohdistui uudistuotantoon.

VVO:n kiinteistöjen hoitokustannusten muutos edellisvuoteen ilman korjauskuluja oli -2,3 (2,7) prosenttia. Hoitokustannusten laskuun vaikuttivat aiempaa laajempi kilpailutus käytäntö sekä toiminnan yleinen tehostaminen.

Hallituksen toimintakertomus

Henkilöstö

Vuoden 2014 lopussa VVO:n palveluksessa työskenteli yhteensä 343 (324) henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 317 (313) ja määräaikaisessa 26 (11). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 339 (341). Keskimääräinen palveluksessa oloaika oli 10,0 (11,0) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2014 oli 14,0 (6,6) prosenttia.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 17,0 (17,4) miljoonaa euroa.

Vastuullisuus

VVO-yhtymä Oyj:n toiminta perustuu monipuolisen, turvallisen ja hyvän vuokra-asumisen tarjoamiseen.

VVO:n vuokrankehitys on ennustettavaa. Yhtiö noudattaa toiminnassaan alan toimijoiden yhdessä laatimaa Hyvää vuokratapaa ja VVO:n vuokratapaa, jossa määritellään esimerkiksi vuokratarkistusten suositellut enimmäismäärät.

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

Yhtiö osallistuu Suomen asuntopoliittiseen keskusteluun vuokra-asumisen aseman parantamiseksi.

Harmaan talouden torjunnassa VVO:n käytössä olevat toimintamallit ylittävät monilta osin lain asettamat vaatimukset. 1.7.2014 astuivat voimaan muutokset rakentamista koskevasta lainsäädännöstä. VVO

toteutti järjestelmän, jolla kuukausittain raportoidaan verottajalle lain edellyttämistä yli 15 000 euron sopimuksista ja laskuista.

Vuokratalojen energiasäästösopimuksessa (VAETS) vuodelle 2016 asetettu tavoite on lämmitysenergian osalta säävutettu ja kiinteistösähkön osalta ylitetty. Energiatehokkuuden parantuminen on säävutettu pääosin käyttö- ja ylläpitotoimenpiteillä.

Vuonna 2014 VVO:n kiinteistökannan lämpötilakorjattu lämmitysenergian ominaiskulutuksen muutos oli -0,8 % (-2,2 %) vuoteen 2013 verrattuna. Vastaavasti vedenkulutuksen ominaiskulutuksen muutos oli -0,6 % (-0,6 %) ja kiinteistösähkön ominaiskulutuksen muutos oli -0,7 % (-2,7 %).

Käytetyn lämpöenergian tuotannon aiheuttamat hiilidioksidipäästöt olivat 63 000 (68 000) tCO₂. VVO pyrkii vähentämään energiankäytöstä aiheutuvia ympäristövaikutuksia käyttämällä kiinteistösähkönä hiilivapaasti tuotettua energiaa. Kaukolämpöä käytetään lämmitysmuotona 99 prosentissa kiinteistöistä.

Riskienhallinta

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

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 ylläpitämään korkeaa vuokrausastetta ja pienentämään vaihtuvuutta.

Asuntokannan positiivisen arvonkehityksen varmistamisen perustana on investointien keskittyminen kasvukeskuksiin sekä asuntojen ja kiinteistöjen suunnitelmallinen korjaustoiminta. Asuntojen kaupahintojen mahdollinen muutos voi vaikuttaa kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

VVO-konsernin liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä hallitaan VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti. Rahoituspolitiikassa määritellään VVO-konsernin rahoituksen tavoitteet, vastuujako, toimintaperiaatteet, rahoitusriskien hallintaperiaatteet sekä valvonta- ja raportointiperiaatteet. VVO-konsernin rahoitustoiminnon tavoitteena on rahoituksen riittävyyden varmistaminen ja likvidi-

teetin ylläpito kustannustehokkaasti kaikin aikoina sekä rahoitus- ja luottoriskien hallinta.

Rahamarkkinoiden epävarmuudesta aiheutuvat rahoitusriskit liittyvät lähinnä korkomarginaalien ja markkinakorkojen nousuun ja rahoituksen saatavuuteen.

Markkinakorkojen ja marginaalien suuri muutos voisi vaikuttaa merkittävästi VVO:n tulokseen ja estää uudistuotanto- ja korjausinvestointien käynnistämistä. Lainojen korkoriskiä hallitaan hajauttamalla lainat kiinteä- ja vaihtuvakorkoisiin sekä eri koron uudistamisjaksoilla. Markkinalainojen korkoriskiltä suojaudutaan lisäksi korkojohdannaisilla. 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.

Konsernin rahoituksen saatavuus pyritään varmistamaan hajauttamalla rahoitus-salkku rahoituslähteiden, -instrumenttien ja rahoituksen maturiteettien osalta.

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

Konsernirakenne 31.12.2014	Tytäryhtiöt, kpl	Osakkuusyhtiöt, kpl
VVO-yhtymä Oyj	¹⁾ 8	2
Alakonsernien emoyhtiöt		
VVO Asunnot Oy	21	²⁾ 13
VVO Korkotukikiinteistöt Oy	3	5
VVO Kodit Oy	145	²⁾ 17
VVO Vuokra-asunnot Oy	7	1
VVO Vuokratalot Oy	13	²⁾ 4
Pysäköinti- ja huoltoyhtiöt	3	2
VVO Palvelut Oy	1	
Yhteensä	201	34

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

2) 10 osakkuusyhtiöistä on loppukonsernissa tyttäriä.

ovat omaisuus-, vastuu-, keskeytys-, tapaturma-, matka- sekä ajoneuvovakuutukset.

Sisäinen tarkastus

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

sesta raportoiden toimitusjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle.

Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

Konsernirakenteessa ei tapahtunut oleellisia muutoksia tilikaudella.

Konserniin kuului tilikauden lopussa emoyhtiön lisäksi 201 (169) tytäryhtiötä ja 34 (31) osakkuusyhtiötä. Konsernin emoyhtiön VVO-yhtymä Oyj:n kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ovat vuokra-asuntoja omistavat VVO Kodit Oy, VVO Vuokra-asunnot Oy, VVO Vuokrata-

lot 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 (2) osake- tai kiinteistöosakeyhtiöstä ja 50 prosenttia 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. Asian käsittely on kesken.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole ollut merkittäviä tapahtumia.

Tulevaisuuden näkymät vuodelle 2015

Suomen talouden kehitykseen liittyvä epävarmuus jatkuu. Viime kuukausina kuluttajien luottamus on hieman kasvanut, vaikka talouden tilassa ei näytä tapahtuneen parantumista. Työllisyyden näkymät ovat edelleen heikot.

Toisaalta euron heikkenemisen ohella myös muuttuvat raaka-ainemarkkinat ovat tehneet monien suomalaisyhtiöiden liiketoimintaympäristön aiempaa suotuisammaksi. Euroopan keskuspankin alkuvuoden 2015 päätös ostaa rahoitusarvopape-

reita 60 miljardilla eurolla kuukaudessa voi tukea euroalueen taloutta ja estää deflaation kehittymistä.

Ohjaukset ovat pysyneet alhaisella tasolla. Euroopan keskuspankki liudentaa rahapolitiikkaa valtionlainojen osto-ohjelmalla myös lähitulevaisuudessa. Tämän seurauksena yleisen korkotason ennakoidaan pysyvän edelleen alhaisella tasolla. Alhainen korkotaso vaikuttaa myönteisesti VVO:n toimintaedellytyksiin.

Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla. Vuokra-asuntojen kokonaistarjonnassa ei ole odotettavissa suurta muutosta. Uudistuotannon painopiste säilyy edelleen vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa, ja VVO jatkaa investointeja toteuttamalla Lumo-vuokrakoteja. Yleisen markkinatilanteen johdosta rakennusliikkeet tarjoavat kohteita toteutettavaksi vuokra-asuntoina.

Rakentamisen supistuminen jatkunee edelleen ja suurin pudotus näkyy omakotitalojen rakennusmäärässä. Asuntorakentamisen kokonaismäärä jää alle pitkän aikavälin arvioissa esitettyä tarvetta.

VVO:n taloudellisen vuokrausasteen ja vaihtuvuuden odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla. Vuokrankehitys on tasaista ja ennustettavaa. Konsernin tulokset kehityksen odotetaan pysyvän hyvänä erityisesti VVO Vapaa-liiketoiminnassa.

Hallituksen toimintakertomus

Hallinto 2014

Hallitus

Hallitukseen kuuluivat 21.3.2014 saakka puheenjohtaja Riku Aalto ja varapuheenjohtaja Risto Murto sekä jäsenet Tomi Aimonen, Matti Harjuniemi, Olli Luukkainen, Antti Rinne, Jan-Erik Saarinen ja Ann Selin.

21.3.2014 alkavalle kaudelle hallitukseen puheenjohtajaksi valittiin Riku Aalto ja jäseniksi Tomi Aimonen, Matti Harjuniemi, Olli Luukkainen, Antti Rinne, Reima Rytsölä, Jan-Erik Saarinen ja Ann Selin. Varapuheenjohtajaksi hallitus valitsi Tomi Aimonen. Hallituksen jäsen Antti Rinne erosi VVO-yhtymä Oyj:n hallituksesta 24.5.2014.

Hallituksen valiokunnat

Hallituksen valiokuntia on kaksi: palkitsemis- ja tarkastusvaliokunta.

Palkitsemisvaliokunnassa toimivat 21.3.2014 saakka puheenjohtajana Riku Aalto ja jäseninä Risto Murto ja Ann Selin. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat 21.3.2014 lähtien puheenjohtajana Riku Aalto, Tomi Aimonen ja Ann Selin.

Tarkastusvaliokunnassa toimivat 21.3.2014 saakka puheenjohtajana Riku Aalto ja jäseninä Tomi Aimonen ja Matti Harjuniemi. Tarkastusvaliokunnassa toimivat 21.3.2014 lähtien puheenjohtajana Riku Aalto ja jäseninä Matti Harjuniemi ja Reima Rytsölä.

Nimitysvaliokunta

Nimitysvaliokunnassa toimivat 21.3.2014 saakka puheenjohtajana Jarkko Eloranta ja jäseninä Timo Ritakallio, Petri Lindroos ja Ville-Veikko Laukkanen. Nimitysvaliokunnassa toimivat 21.3.2014 lähtien puheenjohtajana Jarkko Eloranta ja jäseninä Timo Ritakallio, Pasi Pesonen ja Ville-Veikko Laukkanen.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana on toiminut DI, MBA Jani Nieminen. Toimitusjohtajan sijainen on talousjohtaja, ekonomi Raimo Vehkaluoto.

Johtoryhmä

VVO-konsernin johtoryhmä oli toimitusjohtaja Jani Nieminen (pj.) talousjohtaja Raimo Vehkaluoto, asiakkuusjohtaja Juha Heino, investointijohtaja Mikko Suominen, kiinteistökehitysjohtaja Kim Jolkkonen, markkinointi- ja viestintäjohtaja Irene Kantor sekä ICT- ja kehitysjohtaja Mikko Pöyry. Johtoryhmän kokouksiin osallistuivat 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 21.3.2014. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 12 §:n mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat:

- Vahvistettiin tilinpäätös ja konsernitilinpäätös vuodelta 2013.
- Päätettiin maksaa 4.4.2014 osinkoa A-osakkeelle kaksi euroa kaksikymmentä senttiä osakkeelta eli yhteensä 16 285 632,00 euroa.
- Myönnettiin vastuuvapaus hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle 31.12.2013 päättyneeltä tilikaudelta.
- Päätettiin vahvistaa hallituksen kokouspalkkioksi 600 euroa/kokous sekä lisäksi vuosipalkkioksi 21.3.2014 alkavalle toimikaudelle seuraavaa: puheenjohtaja 20 000 euroa, varapuheenjohtaja 11 000 euroa sekä jäsenet 8 000 euroa.
- Valittiin hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka alkaa 21.3.2014 seuraavat henkilöt:

- Aalto, Riku (pj)
- Aimonen, Tomi
- Harjuniemi, Matti
- Luukkainen, Olli
- Rinne, Antti
- Rytsölä, Reima
- Saarinen, Jan-Erik
- Selin, Ann

- Valittiin varsinaiseksi tilintarkastajaksi KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salli.

Lisäksi yhtiökokouksessa käsiteltiin:

- Yhtiön hallituksen 27.2.2014 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
 - Pasi Pesonen, järjestöjohtaja, Opetusalan Ammattijärjestö OAJ 21.3.2014 alkaen
 - Ville-Veikko Laukkanen, johtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
- Lisäksi hallituksen puheenjohtaja Riku Aallolla on kokouksissa läsnäolo-oikeus.

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 yhtiöjärjestystä muuttamatta. Yhtiön osakkeet jakautuvat yhtiöjärjestyksen mukaan A-sarjan ja B-sarjan osakkeisiin. A-sarjan osakkeita on vähin-

tään 1 000 000 ja enintään 100 000 000 kappaletta. B-sarjan osakkeita on enintään 100 000 000 kappaletta.

Yhtiön maksettu ja kaupparekisteriin merkitty osakepääoma 31.12.2014 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 31.12.2014 oli 7 402 560 kappaletta.

Hallituksen valtuudet

21.3.2014 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 31.12.2014 mennessä.

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Osakepääoma (€)	58 025 136,00	58 025 136,00	58 025 136,00	58 025 136,00	58 025 136,00
Osakkeet, A-sarja (kpl)	7 402 560	7 402 560	7 402 560	7 402 560	7 402 560

Hallituksen toimintakertomus

Osakkeenomistuksen jakautuma

VVO-yhtymä Oy:n osakkeenomistajia on yhteensä 59 kappaletta, joista 10 suurinta ovat (osakeluettelotilanne 31.12.2014):

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
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	646 320	8,73
Rakennusliitto ry	615 300	8,31
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	628 272	8,48
Yhteensä	7 402 560	100,00

Osakkeenomistuksen jakauma Osakkeita	Omistajia, kpl	% osuus	Osakkeita, kpl	% osakekannasta
1-1 000	12	20,34	7 560	0,10
1 001-2 000	6	10,17	9 998	0,14
2 001-20 000	21	35,59	147 614	1,99
20 001-100 000	10	16,95	463 100	6,26
100 001-200 000	1	1,69	102 560	1,39
200 001-	9	15,25	6 671 728	90,13
Yhteensä	59	100,00	7 402 560	100,00

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

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiö VVO-yhtymä Oy:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2014 on 51 348 613,39 euroa, josta tilikauden voitto on 22 214 840,53 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan A-osakkeelle kolme euroa osakkeelta eli yhteensä 22 207 680,00 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 29 140 933,39 euroa.

Tuloslaskelmat

1 000 €	Konserni 1.1.–31.12.2014	Konserni 1.1.–31.12.2013	Emoyhtiö 1.1.–31.12.2014	Emoyhtiö 1.1.–31.12.2013
Liikevaihto	367 862	346 610	11 123	9 704
Liiketoiminnan muut tuotot	14 425	11 828	117	1 045
Materiaalit ja palvelut	-8 665	-3 124		
Henkilöstökulut	-21 108	-21 229	-3 462	-3 387
Poistot ja arvonalentumiset	-52 282	-53 700	-676	-691
Osuus osakkuusyritysten voitosta ja tappiosta	931	353		
Liiketoiminnan muut kulut	-164 495	-164 566	-8 507	-7 323
Liikevoitto/-tappio	136 668	116 172	-1 405	-652
Rahoitustuotot ja -kulut	-46 333	-40 303	4 136	5 303
Voitto ennen satunnaisia eriä	90 335	75 868	2 731	4 652
Satunnaiset erät			24 991	16 677
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	90 335	75 868	27 722	21 329
Tilinpäätössiirrot			2	3
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-23 840	-17 101	-5 510	-5 037
Laskennallisen verovelan muutos	4 575	15 768		
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	-101	-285		
Tilikauden voitto	70 969	74 250	22 215	16 295

Taseet

1 000 €	Konserni 31.12.2014	Konserni 31.12.2013	Emoyhtiö 31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2013
VASTAAVAA				
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet	9 003	9 857	1 361	1 690
Aineelliset hyödykkeet	2 356 178	2 182 533	5 972	6 105
Sijoitukset	26 648	23 341	85 755	79 653
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 391 829	2 215 731	93 088	87 448
Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus	2 990	42 570		
Pitkäaikaiset saamiset	1 520	3 014	161 513	161 617
Lyhytaikaiset saamiset	10 943	12 820	69 286	48 648
Rahoitusarvopaperit	65 889	63 969	2 861	2 887
Rahat ja pankkisaamiset	114 658	130 446	932	3 784
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	196 001	252 819	234 592	216 936
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 587 830	2 468 550	327 679	304 384

1 000 €	Konserni 31.12.2014	Konserni 31.12.2013	Emoyhtiö 31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2013
VASTATTAVAA				
Oma pääoma				
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025	58 025
Ylikurssirahasto	35 786	35 786	35 786	35 786
Arvonkorotusrahasto	1 695	1 695	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	368 279	310 315	11 278	11 268
Tilikauden voitto	70 969	74 250	22 215	16 295
Oma pääoma yhteensä	552 628	497 945	147 296	141 367
Vähemmistöosuus	10 620	11 241		
Tilinpäätössiirtojen kertymä			7	10
Pakolliset varaukset				
Muut pakolliset varaukset	1 531	1 348		
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 804 868	1 789 625	107 954	107 819
Lyhytaikainen vieras pääoma	218 183	168 391	72 422	55 189
Vieras pääoma yhteensä	2 023 051	1 958 016	180 376	163 008
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 587 830	2 468 550	327 679	304 384

Rahoituslaskelmat

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä	90 335	75 868	2 731	4 652
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	52 282	53 700	676	691
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-3 204	-576		
Rahoitustuotot ja -kulut	46 333	40 303	-4 136	-5 303
Muut oikaisut	-9 885	-8 739	5	-1 017
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	175 862	160 556	-723	-978
Käyttöpääoman muutos:				
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	1 409	1 180	-22 255	-14 787
Vaihto-omaisuuden muutos	10 089	-632		
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-4 331	-1 539	-135	328
Rakennuttajan velkavastuun muutos	-6 595	-1 151		
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	176 434	158 413	-23 114	-15 436
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-44 016	-46 754	-2 756	-1 371
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	1 011	2 294	799	551
Maksetut välittömät verot	-18 391	-15 483	-5 000	-4 042
Liiketoiminnan rahavirta (A)	115 037	98 470	-30 071	-20 298

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Investointien rahavirta				
Investoinnit aineellisiin ja aineetto- miin hyödykkeisiin	-155 521	-148 527	-222	-295
Investointeja varten saadut avus- tukset	340	1 627		
Aineellisten ja aineettomien hyödyk- keiden luovutustulot	11 586	10 077		144
Investoinnit muihin sijoituksiin	-460	-212		
Muiden sijoitusten luovutustulot	46	892		
Myönnetty pitkäaikaiset lainat		-23		-99 423
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	40	43		23
Lyhytaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut				2 298
Ostetut tytäryhtiöosakkeet *)	-44 330	-60 673	-988	
Myydyt tytäryhtiöosakkeet *)	5 816	5 745	4 230	3 042
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-396	-410		
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	590	102	589	
Saadut korot ja osingot investoin- neista	1 005	650	6 204	3 986
Investointien rahavirta (B)	-181 284	-190 709	9 813	-90 226

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	111 944	181 977		100 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisin- maksut	-60 957	-58 800	-429	-7 754
Lyhytaikaisten lainojen muutos	17 440	5 849	17 443	5 848
Hankitut rahoitusarvopaperit	-17 810	-75 599	-6	-4 075
Rahoitusarvopapereiden luovutus- tulot	11 637	66 937	7	14 453
Maksetut osingot	-16 286	-14 805	-16 286	-14 805
Saadut konserniavustukset			16 677	13 900
Rahoituksen rahavirta (C)	45 968	105 559	17 406	107 567
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-20 279	13 319	-2 851	-2 957
Rahavarat kauden alussa	142 283	128 963	3 784	6 741
Rahavarat kauden lopussa	122 004	142 283	932	3 784

*) Ostetut ja myydyt osakkeet vähennettynä hankintahetken rahavaroilla
Rahavarat sisältävät pankkitilit, likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Perustiedot

VVO:n liiketoimintaa on asuntojen omistaminen ja vuokraus. Liiketoiminta on jaettu kahteen segmenttiin, jotka ovat VVO Vapaa ja VVO Arava.

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 tytäryritykset 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 tuotta-

masta 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 eränään tuloslaskelmassa.

Osalla osakkuusyrietyksistä on poikkeava tilikausi, näiden yhdistelemissä on käytetty viimeksi valmistunutta erillistilinpäätöstä tai tuoreempaa välitilinpäätöstä, mikäli sellainen on ollut saatavilla.

Vuokraustoimintaan liittyvät tuotot

Vuokraustoimintaan liittyvät tuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti vuokrasopimuskauden aikana.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla arvonalennuksilla. Aineellisen käyttöomaisuuden hankintaan liittyvät avustukset vähennetään hyödykkeen hankintamenuosta. Avustukset tuloutuvat pienempien poistojen muodossa hyödykkeen käyttöaikana. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina

hyödykkeiden todennäköisen käyttöiän perusteella (ennen vuotta 1996 osa poistoista perustui verotuksessa hyväksyttäviiin enimmäismääriin).

Taloudellisen käyttöiän perusteella määrytyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Asuinrakennukset67 vuotta
Rakennusten koneet
ja laitteet 10–50 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 ylläpito-menot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun ne ovat toteutuneet.

Käyttöomaisuuskohteiden pitoaikoja ja poistosuunnitelmaa tarkennettiin tilikauden aikana. Poistosuunnitelmaa on arvioitu siten, että valittu poistomenetelmä ja –aika vastaavat arvioitua hyödykkeen taloudellista pitoaikaa.

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 liiketilöiden käypä arvo yhtiön oman arvioinnin perusteella. Käyvän arvon määrittäminen on tehty neljännesvuosittain ja raportoitu virallisen raportoinnin yhteydessä. Ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärittämisestä lausunnon.

Vuokrattavien asuntojen käyvät arvot perustuvat:

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

Liiketilöiden käypä arvo määritetään tuottoarvolla. Tapauksissa, joissa liiketila sijaitsee tasearvomenetelmällä arvioitavassa asuinkohteissa, määritellään myös liiketilan arvo tasearvomenetelmällä.

Kauppa-arvomenetelmässä kauppahintojen vertailutiedot ovat arviointiajankohdasta 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 tilinpäätöshetkellä myymättä olevista valmiista asunnoista.

Vertailutilikauden vaihto-omaisuus sisältää myös maa-alueita, jotka sisälsivät aloittamattomien kohteiden hankintakustannuksia ja muuta vaihto-omaisuutta, joka käsitti lähinnä suunnitteilla olevia kohteita.

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

VVO-konsernin perustajaurakoinnin kirjauksista luovuttiin tilikauden 2014 aikana ja keskeneräisen rakennuttamisen kirjaukset uudelleen ryhmiteltiin osaksi pysyviä vastaavia. Uudelleen ryhmittelyn yhteydessä konserniin muodostui 13 tytäryhtiötä ja 4 osakkuusyhtiötä. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä käytäntöä.

Rahoitusomaisuuden arvostaminen

Rahoitusomaisuusarvopaperit on arvostettu hankintamenoon tai sitä alempaan tilinpäätöspäivän markkinahintaan.

Johdannaispöytäkirjojen arvonmuutokset esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa. Swaptiot kuitenkin arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöspäivän markkinahintaan. 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 veloitettu tai sitoutunut ja joiden rahallinen arvo voidaan kohtuullisesti arvioida, kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi ja taseen pakollisiin varauksiin.

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirrot koostuvat asuintalovaruuksista ja kertyneestä poistoerosta. Tytäryhtiöiden erillistilinpäätöksissä suunnitelman mukaisten ja verotuspoistojen erotuksen muutos esitetään tilinpäätössiirtotona tuloslaskelmassa ja tilinpäätössiirtojen kertymänä taseessa. Konsernitaseessa tilinpäätössiirtojen kertymä jaetaan omaan pääomaan, vähemmistöosuuteen ja laskennalliseen verovelkaan. Tilikauden aikana tapahtunut asuintalovarausten ja poistoeron muutos jaetaan tuloslaskelmassa laskennal-

lisen 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. Varovaisuuden periaatetta noudattaen tytäryhtiöiden vahvistetuista tappioista ei ole laskettu laskennallista verosaamista.

Tilinpäätös

Voitonjakorajoitteiset yhtiöt

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 prosentin tuoton omistajan yhteisöön sijoittamille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n vahvistamille alkuperäisille omille varoille. 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

Konsernin kaikki saatavat ja velat ovat euro-määräisiä.

Johdannaissopimukset

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä johdannaissopimuksia ei ole swaptioita lukuun ottamatta kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Swaptiot on arvostettu käypään arvoon käyttämällä tilinpäätöspäivän markkinahintoja. Käyvän arvon muutokset on kirjattu tilikaudella tulosvaikutteisesti rahoitustuotoiksi ja -kuluiksi.

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

Sähkön hinnan suojaamiseksi tehtyjä sähköjohdannaisia ei ole kirjattu taseeseen. Sähköjohdannaisten käypä arvo esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa liiketoiminnan muiden kulujen yhteydessä.

Segmenttituloslaskelma

1 000 €	VVO Vapaa 1–12/2014	VVO Arava 1–12/2014	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1–12/2014	VVO Vapaa 1–12/2013	VVO Arava 1–12/2013	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1–12/2013
Ulkoinen liikevaihto	183 648	184 178	35	367 862	165 943	180 631	36	346 610
Sisäinen liikevaihto	9 220	2 600	-11 820	0	8 391	2 703	-11 094	0
Liikevaihto yhteensä	192 869	186 778	-11 785	367 862	174 334	183 334	-11 058	346 610
Liiketoiminnan muut tuotot	13 748	677		14 425	10 449	1 179	200	11 828
Poistot ja arvonalentumiset	-27 678	-24 640	37	-52 282	-27 729	-25 999	27	-53 701
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	401	670	-140	931	71	331	-50	353
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-98 117	-96 097	-54	-194 268	-90 977	-97 879	-63	-188 919
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-1 585	-10 635	12 220	0	-1 936	-9 168	11 104	0
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-99 702	-106 732	12 166	-194 268	-92 913	-107 047	11 041	-188 919
Liikevoitto / tappio	79 637	56 754	277	136 668	64 212	51 798	160	116 171
Ulkoiset rahoitustuotot ja -kulut	-26 450	-19 883	0	-46 333	-17 688	-22 615	0	-40 303
Sisäiset rahoitustuotot ja -kulut	5 806	-5 446	-360	0	5 645	-5 283	-363	0
Rahoitustuotot ja -kulut	-20 644	-25 329	-360	-46 333	-12 043	-27 898	-363	-40 303
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	58 993	31 425	-83	90 335	52 170	23 901	-203	75 868

Tilinpäätös

Segmenttitase

1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 31.12.2014	VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 31.12.2013
Pysyvät vastaavat								
Aineettomat hyödykkeet	2 314	6 688		9 003	4 036	5 820		9 857
Aineelliset hyödykkeet	1 272 399	1 079 646	4 134	2 356 178	1 086 497	1 091 939	4 097	2 182 532
Osakesijoitukset	20 937	15 286	-9 575	26 648	18 121	14 574	-9 354	23 341
	1 295 650	1 101 620	-5 441	2 391 829	1 108 654	1 112 333	-5 257	2 215 730
Vaihtuvat vastaavat								
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	2 990			2 990	42 570			42 570
Saamiset	93 067	4 879	-85 483	12 463	93 069	3 767	-81 002	15 834
Muu rahoitusomaisuus	11 819	46 724		58 544	19 562	32 571		52 132
Likvidit varat	52 933	69 010	61	122 004	78 418	63 824	41	142 283
	160 810	120 614	-85 423	196 001	233 618	100 162	-80 961	252 819
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 456 459	1 222 234	-90 863	2 587 830	1 342 272	1 212 495	-86 218	2 468 549

1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 31.12.2014	VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 31.12.2013
Oma pääoma								
Oma pääoma ja rahastot	113 800	2 859	-3 280	113 380	113 800	2 859	-3 280	113 380
Voittovarot	263 242	176 275	-269	439 249	228 696	156 142	-273	384 565
	377 042	179 134	-3 548	552 628	342 496	159 001	-3 553	497 945
Vähemmistöosuus								
Vähemmistöosuus	3 145	9 710	-2 234	10 620	3 799	9 500	-2 058	11 241
Vieras pääoma								
Koroton vieras pääoma	104 389	75 000	-6 699	172 690	101 779	68 503	-5 985	164 296
Korollinen vieras pääoma								
Pitkäaikainen	870 216	903 108	-78 126	1 695 199	804 993	949 795	-74 392	1 680 396
Lyhytaikainen	101 667	55 281	-255	156 693	89 205	25 697	-231	114 671
	971 883	958 389	-78 381	1 851 891	894 198	975 492	-74 623	1 795 067
	1 076 272	1 033 390	-85 080	2 024 582	995 977	1 043 995	-80 608	1 959 363
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 456 459	1 222 234	-90 863	2 587 830	1 342 272	1 212 495	-86 218	2 468 549

Tuloslaskelman liitetiedot

Liikevaihto

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Liikevaihto	367 862	346 610	11 123	9 704

Liiketoiminnan muut tuotot

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	9 798	9 796		1 017
Perintätoiminnan tuotot	1 344	1 222	4	9
Keskeneräisen rakennuttamisen purku	1 724			
Muut	1 559	810	113	19
Yhteensä	14 425	11 828	117	1 045

Materiaalit ja palvelut

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013
Ostot tilikauden aikana		
Tonttien ja osakkeiden ostot	5 661	308
Varastojen muutos	3 004	2 816
Yhteensä	8 665	3 124

Henkilöstökulut

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Palkat ja palkkiot	17 006	17 405	2 752	2 928
Eläkekulut	3 339	3 037	603	347
Muut henkilösivukulut	763	787	107	112
Yhteensä	21 108	21 229	3 462	3 387

Palkat ja palkkiot

Hallitus ja tilintarkastajat

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajalle maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 21.3.2014 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:

	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Hallituksen jäsenet	105	116	105	116
Valiokuntien jäsenet	18	11	18	11

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 794 590,53 (648 325,04) euroa.

Johtoryhmän jäsenten eläkeikä on 63 vuotta. Johtoryhmän jäsenten osalta noudatetaan maksuperusteista käytäntöä, jossa ryhmäeläkevakuutukseen maksetaan

vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansiota vastaava vakuutusmaksu. Toimitusjohtajan sijaisen osalta noudatetaan etuusperusteista käytäntöä.

Toimitusjohtajan toimitusperusteisen irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta.

Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu tasapainotettuun tuloskorttiin. Johtoryhmän jäsenet kuuluvat vuodesta 2010 alkaen pitkänajan kannustinjärjestelmän piiriin. Kannustinjärjestelmä perustuu konsernin tuloskehitykseen ja se koostuu kolmen vuoden jaksoista. Kolmas jakso päättyi vuonna 2014.

Henkilöstömäärä

	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Konsernin ja emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin	339	341	28	29

Poistot ja arvonalennukset

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	52 282	53 700	676	691
Yhteensä	52 282	53 700	676	691

Tilinpäätös

Liiketoiminnan muut kulut

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Kiinteistön hoitokulut				
Hallinto	4 424	3 734	2	2
Käyttö ja huolto	7 934	9 080		
Ulkoalueiden huolto	5 718	6 802		
Siivous	6 447	7 334		
Lämmitys	28 221	29 418		
Vesi ja jätevesi	13 374	12 857		
Sähkö ja kaasu	6 242	6 194		
Jätehuolto	6 312	5 999		
Vahinkovakuutukset	1 185	1 157		
Kiinteistövero	8 090	7 382	148	150
Korjaukset	49 554	48 436		
Muut hoitokulut	0	12		
Vuokrat ja vastikkeet	8 354	8 300	447	495
Luottotappiot	2 388	2 489		
Muut kulut	16 251	15 371	7 911	6 676
Yhteensä	164 495	164 566	8 507	7 323

Tilintarkastajan palkkiot

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
KHT-yhteisö KPMG Oy Ab				
Tilintarkastuspalkkiot	138	134	21	21
Veroneuvonta	18	18	18	18
Muut palkkiot	2	6		
Neuvontapalvelut	106	41	106	41

Sähkön hankintaa suojattiin pohjoismaisessa sähköpörssissä Nordpoolissa noteeratuilla sähköjohdannaisilla VVO-konsernin hyväksytyn riskipolitiikan mukaisesti. Vuosille 2013-2017 tehtyjen suojausten markkina-arvo tilinpäätöshetkellä oli -0,9 (-1,2) miljoonaa euroa. Reali-soitumatonta arvonmuutosta ei ole otettu huomioon konsernin tuloksessa eikä taseessa.

Rahoitustuotot ja -kulut

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Osinkotuotot				
Omistusyhteisyrityksiltä	482	47	482	47
Muilta	91	132	81	117
Osinkotuotot yhteensä	572	179	562	164
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Muilta	192	236		65
Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä	192	236		65
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			7 694	6 076
Muilta	1 565	5 116	87	1 497
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	1 565	5 116	7 781	7 573
Osinkotuotot, korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	2 330	5 530	8 343	7 802
Sijoitusten arvonmuutokset				
Pysyvien vastaavien sijoituksista	-5			
Rahoitusarvopapereiden arvonmuutokset	50	649	-37	223
	46	649	-37	223
Korko- ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			-21	-20
Muille	-48 708	-46 483	-4 150	-2 701
	-48 708	-46 483	-4 171	-2 722
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-46 333	-40 303	4 136	5 303

Satunnaiset erät

1 000 €	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Satunnaiset tuotot		
Konserniavustus	24 991	16 677
	24 991	16 677

Välittömät verot

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	23 840	17 101	5 510	5 037
Laskennallisten verovelkojen ja -saamisten muutos	-4 575	-15 768		
	19 265	1 333	5 510	5 037

Taseen liitetiedot

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	10 054	7 975	3 182	3 007
Lisäykset	59	51	59	51
Vähennykset	-836	-98	-824	
Siirrot erien välillä	-2 014	2 126	94	124
Hankintameno 31.12.	7 263	10 054	2 511	3 182
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-3 863	-3 489	-2 700	-2 554
Vähennysten kertyneet poistot	834	98	824	
Siirtojen kertyneet poistot	31			
Tilikauden poisto	-334	-471	-154	-145
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-3 332	-3 863	-2 030	-2 700
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 930	6 192	481	483

1000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	10 538	8 299	6 201	5 719
Lisäykset	340	1 643	27	256
Vähennykset	-4 030	-10	-3 750	
Siirrot erien välillä	2 417	607	297	226
Hankintameno 31.12.	9 264	10 538	2 776	6 201
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-7 264	-6 779	-5 384	-5 111
Vähennysten kertyneet poistot	4 030	10	3 750	
Siirtojen kertyneet poistot	-362			
Tilikauden poisto	-596	-495	-261	-273
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-4 192	-7 264	-1 896	-5 384
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 072	3 274	880	816

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.	391	449	391	449
Lisäykset		295		295
Siirrot erien välillä	-391	-353	-391	-353
Hankintameno 31.12.	0	391	0	391
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	391	0	391

Aineelliset hyödykkeet

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	256 162	228 220	5 226	5 332
Lisäykset	61 188	34 842		0
Vähennykset	-196	-8 012		-106
Siirrot erien välillä		1 111		
Hankintameno 31.12.	317 153	256 162	5 226	5 226
Arvonkorotukset	84	84		
Kirjanpitoarvo 31.12.	317 237	256 246	5 226	5 226

Tytäryhtiöiden hankintameno ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Maa-alueisiin on kohdistettu 67,5 (55,7) miljoonaa euroa.

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	26 144	25 737
Lisäykset	37	96
Vähennykset	-200	-112
Siirrot erien välillä	1 138	423
Kirjanpitoarvo 31.12.	27 119	26 144

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	2 352 788	2 230 045
Lisäykset	94 710	109 327
Vähennykset	-5 903	-10 179
Siirrot erien välillä	76 231	23 595
Hankintameno 31.12.	2 517 826	2 352 788
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-550 273	-501 979
Vähennysten kertyneet poistot	2 175	3 010
Siirtojen kertyneet poistot	909	0
Tilikauden poisto	-49 875	-51 305
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-597 065	-550 273
Arvonkorotukset	2 035	2 035
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 922 796	1 804 550

Tilinpäätös

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	13 869	12 664	3 000	2 465
Lisäykset	198	1 253	128	607
Vähennykset	-2 041	-126	-1 466	-76
Siirrot erien välillä	141	78		3
Hankintameno 31.12.	12 166	13 869	1 662	3 000
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.				
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-11 816	-11 298	-2 315	-2 145
Vähennysten kertyneet poistot	2 029	100	1 465	54
Siirrot erien välillä	12	0		
Tilikauden poisto	-530	-619	-259	-225
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-10 305	-11 816	-1 110	-2 315
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 861	2 052	552	685

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	10 659	9 515	194	267
Lisäykset	510	807		
Vähennykset	-103	-94		-73
Siirrot erien välillä	2 884	431		
Hankintameno 31.12.	13 950	10 659	194	194
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.				
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-5 266	-4 563		-46
Vähennysten kertyneet poistot	97	61		46
Siirrot erien välillä	-589	0		
Tilikauden poisto	-452	-764		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-6 209	-5 266	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 741	5 394	194	194

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	88 146	32 437
Lisäykset	73 848	83 951
Vähennykset	-54	-224
Siirrot erien välillä	-82 516	-28 018
Kirjanpitoarvo 31.12.	79 424	88 146

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013
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.

Sijoitukset

1 000 €	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Tytäryhtiöosakkeet		
Hankintameno 1.1.	75 869	75 881
Lisäykset	6 700	6 280
		-6 292
Hankintameno 31.12.	82 569	75 869
Arvonkorotukset	2 119	2 119
Kirjanpitoarvo 31.12.	84 688	77 988

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Omistusyhteisyritysosakkeet				
Hankintameno 1.1.	10 973	10 400	771	771
Lisäykset	1 337	778		
Vähennykset	-685	-205	-594	
Siirrot erien välillä	178	0		
Hankintameno 31.12.	11 804	10 973	177	771
Kirjanpitoarvo 31.12.	11 804	10 973	177	771

Tilinpäätös

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	8 917	9 479	894	894
Lisäykset	141	178		
Vähennykset	-51	-740	-4	
Siirrot erien välillä	88	0		
Hankintameno 31.12.	9 095	8 917	890	894
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 095	8 917	890	894

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013
Muut saamiset, ennakkomaksut		
Hankintameno 1.1.	3 451	3 286
Lisäykset	453	165
Siirrot erien välillä	1 845	
Hankintameno 31.12.	5 749	3 451
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 749	3 451

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
Konserniyritysosakkeet			
Mummunkujan Pysäköinti Oy	Tampere		53,01
Katajapysäköinti Oy	Tampere		50,93
Hatanpäänhoivin Pysäköinti Oy	Tampere		62,51
	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
VVO-yhtymä Oyj			
Kiinteistö osakeyhtiö Pikkuhirvas	Inari	100,00	100,00
VVO Asumisoikeus Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Asunnot Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Kodit Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Korkotukikiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Palvelut Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Vuokra-asunnot Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Vuokratalot Oy	Helsinki	100,00	100,00

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%		Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
VVO Kodit Oy				Asunto OY Espoon Soukanrinne	Espoo	100,00	100,00
As Oy Kuopion Havuketo	Kuopio	100,00	100,00	Asunto Oy Espoon Spinnu	Espoo	100,00	100,00
As Oy Turun Puistokatu 12	Turku	100,00	100,00	Asunto Oy Espoon Suurpelto 44	Espoo	100,00	100,00
As Oy Vantaan Junkkarinkaari 7	Vantaa	100,00	100,00	Asunto Oy Espoon Suurpelto 5	Espoo	100,00	100,00
As. Oy Heinolan Korvenkaarre	Heinola	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 4	Helsinki	100,00	100,00
As. Oy Helsingin Haapaniemenkatu 11	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Haapsalunkuja 4	Helsinki	100,00	100,00
As. Oy Kuopion Kaarenkulma	Kuopio	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Hesperiankatu 18	Helsinki	100,00	100,00
As. Oy Malski 3, Lahti	Lahti	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Hopeatie 9	Helsinki	100,00	100,00
As. Oy Pihavaahtera	Hollola	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Kadetintie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Fokka	Espoo	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Henttaan Puistokatu C	Espoo	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Karhulantie 13	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Kilonportti 3	Espoo	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Katariinankartano	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Klariksantie 6	Espoo	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Katariinankoski	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Laivapoika	Espoo	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Koskikartano	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Likusterikatu A	Espoo	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Kotkankatu 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Magneetikatu 5	Espoo	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Leikkikuja	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Merikadetti	Espoo	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Maasälväntie 5 ja 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Merimaisema	Espoo	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Marjatanportti	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Navigaattori	Espoo	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Messeniuksenkatu 1B	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 3	Espoo	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Palmseenpolku 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Reelinkikatu 2	Espoo	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 8	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Saunalahdenkatu 2	Espoo	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Pitsi	Helsinki	100,00	100,00

Tilinpäätös

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%		Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
Asunto Oy Helsingin Maasälväntie 5 ja 9	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Hilapellontie 2 b	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Marjatanportti	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Hilapellontie 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Messeniuksenkatu 1B	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Hyvinkään Merino	Hyvinkää	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Palmseenpolku 2	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Hyvinkään Mohair	Hyvinkää	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 8	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Hämeenlinnan Hilpi Kummilantie 16	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Pitsi	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Hämeenlinnan Kajakulma	Hämeenlinna	73,97	73,97
Asunto Oy Helsingin Plazankuja 5	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Hämeenlinnan Turuntie 38	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Plyymi	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Hämeenlinnan Uusi-Jukola	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Posetiivari	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Hämeentie 48	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Puuhka	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 5 C	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Pärnunkatu 6	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Jyväskylän Tellervonkatu 8	Jyväskylä	95,89	95,89
Asunto Oy Helsingin Ratarinne	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Jyväskylän Väinönkatu 15	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Risupadontie 6	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Järvenpään Antoninkuja 3	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Salome	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Järvenpään Metallimiehenkuja 2	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Silkkinauha	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Järvenpään Peltotilkku	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Sörnäistenkatu 12	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Järvenpään Reki-Valko	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tanhuantie	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Kalasääksentie 6	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tilketori 2	Helsinki	93,06	93,06	Asunto Oy Kauniaisten Asematie 10	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tuulensuunkuja 3	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Kauniaisten Asematie 12-14	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Valanportti	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Kauniaisten Bredantie 8	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Viuhka	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Kauniaisten Kavallinterassit	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vuorenpaikontie 5	Helsinki	100,00	100,00				

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
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	99,57	99,57
Asunto Oy Kirkkonummen Vernerinkuja 5	Kirkko- nummi	100,00	100,00
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 Kelkkailijantie 4	Kuopio	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 21	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Tervahanhi 1	Oulu	97,96	97,96
Asunto Oy Pirtinketosato	Kuopio	63,55	63,55
Asunto Oy Pohtolan Kynnys	Espoo	100,00	100,00

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
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 Rientolanhoivi	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 Saarentialo	Helsinki	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 Tuuran 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

Tilinpäätös

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%		Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
Asunto Oy Vantaan Krassitie 8	Vantaa	97,17	97,17	Kilterin Kehitys Oy	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 10	Vantaa	100,00	100,00	Volaria Oy	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4	Vantaa	100,00	100,00				
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13	Vantaa	100,00	100,00			Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 14	Vantaa	100,00	100,00		Kotipaikka		
Asunto Oy Vantaan Neilikkapolku	Vantaa	100,00	100,00				
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorvenkuja 4 ja 6	Vantaa	100,00	100,00	VVO Asunnot Oy			
Asunto Oy Vantaan Tammistonvuori	Vantaa	100,00	100,00	Asunto Oy Espoon Klariksentie 2	Espoo	92,74	92,74
Asunto Oy Verkkotie 3	Hämeenlinna	100,00	100,00	Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 11	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Vähäntuvantie 6	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 7	Espoo	100,00	100,00
Kiint. Oy Taivaskero 2	Vantaa	100,00	100,00	Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 9	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Espoon Henttaankaari A	Espoo	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Soittajantie 2	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Espoon Kynäkatu C	Espoo	100,00	100,00	Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Saarensahra	Tampere	100,00	100,00	Asunto Oy Kouvolan Viirikaari	Kouvola	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Satonkaarre	Kaarina	90,00	90,00	Asunto Oy Kuopion Papinkuja 3	Kuopio	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Siilinjärven Kirkkorinne	Siilinjärvi	100,00	100,00	Asunto Oy Kuopion Papinkuja 7	Kuopio	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Tuureporin Liiketalo	Turku	100,00	100,00	Asunto Oy Päivöläntie 25	Helsinki	93,86	93,86
Kiinteistö Oy Vantaan Pyhtäänpolku	Vantaa	100,00	100,00	Asunto Oy Turun Aurinkorinne	Turku	81,50	81,50
Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori	Helsinki	100,00	100,00	Asunto Oy Vantaan Kilterinmännikkö	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistöosakeyhtiö Keijuaho	Espoo	100,00	100,00	Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistöosakeyhtiö Näsilinnankatu 40	Tampere	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

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistusosuus -%
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
	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
VVO 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
VVO 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

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
Asunto Oy Kaarinan Hovirinnan Luumu	Kaarina	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Tuiranmaja	Oulu	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 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	55,56
	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
VVO Korkotukikiinteistöt 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
	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
VVO Palvelut Oy			
Koy Mannerheimintie 168a	Helsinki	100,00	100,00

Tilinpäätös

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
Osakkuusyritysosakkeet			
VVO-yhtymä Oyj			
Asunto Oy Nilsin Ski	Nilsin	28,33	28,33
SV-Asunnot Oy	Helsinki	50,00	50,00
VVO 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 Taijan 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	34,40	34,40
SKIPPA Kiinteistöpalvelut Oy	Espoo	20,63	20,63

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
Tamppi Pysäköinti Oy	Tampere	23,21	23,21
Veturitallin Parkki Oy	Jyväskylä	45,31	45,31
VVO 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
VVO 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
Virvatulentien Pysäköinti Oy	Helsinki	25,15	25,15

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
VVO Kodit Oy			
AsOy Kuopion Vilhelmiina	Kuopio	21,62	100,00
Hatanpäänhoivin 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	33,78	33,78
Koy Bäckisåker	Espoo	50,00	50,00
Koy Pohjois-suurpelto	Espoo	50,00	50,00
Kiinteistö Oy Espoon Lukukatu A	Espoo	50,00	50,00
Suurpellon Kehitys Oy	Espoo	50,00	50,00
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

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
Pihlajapysäköinti Oy	Tampere	30,56	30,56
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4			
Koy Lehtikallion pysäköinti	Vantaa	39,84	39,84

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
VVO Vuokra-asunnot Oy			
Äyhönjärven Autopaikoitus Oy	Rauma	24,79	24,79
	Kotipaikka	Emoyhtiön omistus- osuus -%	Konsernin omistus- osuus -%
Muut osakkuusyrittöset			
VVO-konserni			
Kirkkonummen Huolto Oy	Kirkkonummi		21,15
VVO Vuokratalot Oy		17,88	
VVO Asunnot Oy		3,27	
VVO-konserni			
Ruukinpuiston Pysäköinti Oy	Oulu		23,49
VVO Korkotukikiinteistöt Oy		9,93	
VVO Kodit Oy		13,56	

Kaikki osakkuusyrittökset, lukuun ottamatta SV-Asunnot Oy:tä, on yhdistetty pääomasuosuusmenetelmällä.

Tilinpäätös

Vaihtuvat vastaavat

Vaihto-omaisuus

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013
Vaihto-omaisuusosakkeet 1.1.	10 689	13 443
Varaston muutos	-3 004	-2 754
Siirrot erien välillä	-4 695	
Vaihto-omaisuusosakkeet 31.12.	2 990	10 689
Maa-alueet ja muu vaihto-omaisuus 1.1.	31 881	28 495
Varaston muutos	-7 131	3 386
Siirrot pysyviin vastaaviin	-24 750	
Maa-alueet ja muu vaihto-omaisuus 31.12.	0	31 881
Vaihto-omaisuus yhteensä 31.12.	2 990	42 570

Saamiset

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Pitkäaikaiset				
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä			160 947	160 947
Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä				
Lainasaamiset	492	532		
Lainasaamiset	506	506	170	170
Muut saamiset	130	1 488	4	12
Siirtosaamiset	392	488	392	488
	1 520	3 014	161 513	161 617
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	4 347	9 050	2	4 241
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset			1 975	1 250
Lainasaamiset				
Muut saamiset			64 948	40 807
Siirtosaamiset			1 938	1 929
Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä				
Lainasaamiset	63	40		
Siirtosaamiset	9	10		
Lainasaamiset	254	401	107	121
Muut saamiset	261	1 295	19	85
Siirtosaamiset	6 007	2 025	296	214
	10 943	12 820	69 286	48 648

Rahoitusarvopaperit

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Osakkeet ja osuudet				
Jälleenhankinta-arvo (koroton)	68 256	65 705	3 570	3 496
Kirjanpitoarvo	65 889	63 969	2 861	2 887
Erotus	2 367	1 736	710	610

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

Oma pääoma

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
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. lisäys	1 695	1 600	2 119	2 119
Arvonkorotusrahasto 31.12.	1 695	1 695	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.	384 565	325 121	27 563	26 073
Osingonjako	-16 286	-14 805	-16 286	-14 805
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	368 279	310 315	11 278	11 268
Tilikauden voitto	70 969	74 250	22 215	16 295
Oma pääoma yhteensä	552 628	497 945	147 296	141 367

Tilinpäätös

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta 31.12.

	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 856	17 856
Voitto edellisiltä tilikausilta	11 278	11 268
Tilikauden voitto	22 215	16 295
Yhteensä	51 349	45 419

Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakelajeittain seuraavasti:

	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
A-sarja (20 ääntä / osake)	7 402 560	7 402 560

Tilinpäätössiirtojen kertymä

1 000 €	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Kertynyt poistoero 1.1.	10	13
muutos	-2	-3
Kertynyt poistoero 31.12.	7	10
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä 31.12.	7	10

Pakolliset varaukset

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013
Muut pakolliset varaukset	1 531	1 348

Pakollisiin varauksiin sisältyy VVO Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) perustajarakennuttamisen takuuvaukset kokemusperäiseen arvioon perustuen yhteensä 1,2 (1,3) miljoonaa euroa sekä VVO Asunnot Oy:n vastaisuudessa toteutuvia menoja 0,3 (0,0) miljoonaa euroa, jotka eivät enää kerrytä vastaavaa tuloa ja joiden suorittamiseen yhtiö on sitoutunut.

Pitkäaikainen vieraspääoma

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013
Laskennalliset verovelat ja -saamiset		
Tilinpäätössiirroista johtuvat		
Poistoerosta lasketut		
Arvo 1.1.	27 932	31 037
Lisäykset	3 859	0
Vähennykset	-629	-3 106
Arvo 31.12.	31 162	27 932
Asuintalovarauksesta lasketut		
Arvo 1.1.	60 775	74 745
Lisäykset	11 701	508
Vähennykset	-17 439	-14 478
Arvo 31.12.	55 037	60 775

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013
Yhdistelytoimenpiteistä lasketut		
Laskennallinen verovelka		
Arvo 1.1.	15 709	7 790
Lisäykset	6 363	9 607
Vähennykset	-405	-1 689
Arvo 31.12.	21 667	15 709
Laskennallinen verosaaminen yhdistelytoimenpiteistä ja muista kirjanpidon ja verotuksen välisistä ajoituseroista		
Arvo 1.1.	-3 933	-5 403
Lisäykset	-2 042	-527
Vähennykset	356	1 997
Arvo 31.12.	-5 619	-3 933
Laskennallinen verovelka yhteensä 31.12.	102 247	100 482

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Pitkäaikainen vieraspääoma				
Laskennallinen verovelka	102 247	100 482		
Pääomalainat	2 355	2 355		
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainat		22		
Asuntolainat	489	1 248		
Yhtenäislainat	290 486	301 214		
Korkotukilainat	559 828	597 980		
Kolmoissijaislainat	2 516	3 144		
Markkinalainat	839 524	774 432	107 390	107 819
Saadut ennakot	34	6		
Ostovelat	1	2		
Velat saman konsernin yrityksiltä				
Velkakirjalainat				
Siirtovelat	666		564	
Muut velat	6 721	8 739		
Pitkäaikainen vieraspääoma yhteensä	1 804 868	1 789 625	107 954	107 819

Tilinpäätös

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Johdannaiset				
Nimellisarvot				
Koronvaihtosopimukset	404 346	311 513	7 234	7 637
Purettavat koronvaihtosopimukset	10 000	10 000		
Korko-optiot	14 933	23 398		
Swaptiot	28 010	28 010		
Yhteensä	429 279	344 911	7 234	7 637
Käyvät arvot				
Koronvaihtosopimukset	-45 391	-25 702	-593	-659
Purettavat koronvaihtosopimukset	-3 032	-1 573		
Korko-optiot	-107	-308		
Swaptiot	-5 297	-1 551		
Yhteensä	-48 530	-27 583	-593	-659

Ainoastaan swaptioiden käyvät arvot on kirjattu tulosvaikutteisesti.

Lyhytaikainen vieraspääoma

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainojen seur.tilik. lyhennykset		410		
Asuntolainojen seur.tilik lyhennykset	759	949		
Yhtenäislainojen seur.tilik lyhennykset	10 728	9 222		
Korkotukilainojen seur.tilik lyhennykset	42 712	13 905		
Kolmoissijaislainojen seur.tilik lyhennykset	696	361		
Markkinaalainojen seur.tilik lyhennykset	28 965	34 416	429	429
Limiitit				
Saadut ennakot	5 627	5 706		
Ostovelat	15 058	12 996	533	661
Velat saman konsernin yrityksille				
Ostovelat			45	50
Muut velat				
Muut velat	74 351	59 788	66 935	49 457
Siirtovelat				
Rahoitusvelat	17 575	14 528	1 942	1 944
Palkat sosiaalikuluneen	5 468	6 240	1 139	1 762
Verovelat	12 252	5 715	1 399	886
Rakennuttaminen	1 978	1 039		
Muut siirtovelat	2 013	3 114		
Lyhytaikainen vieraspääoma yhteensä	218 183	168 391	72 422	55 189

2.1.2015 on nostettu yritystodistuksia 10 000 000,00 euroa (kaupantekopäivä joulukuussa 2014), joita ei ole kirjattu taseeseen vuoden vaihtuessa.

Pääomailainat

Suomen Vuokratalot Oy:n pääomailaina 2001

Suomen Vuokratalot Oy on saanut Tampereen kaupungilta 2 354 630,97 euron suuruisen pääomailinan 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 pääomailaina on siirtynyt VVO Kodit Oy:lle samoin ehdoin.

Lähipiiritapahtumat

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

Vuonna 2014 ei ollut lähipiiritapahtumia.

Vakuudet ja vastuusitoumukset

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Annetut vakuudet				
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Pääomailainat	2 355	2 355		
Lainat rahoituslaitoksilta				
Vuosimaksulainat	244 859	257 880		
Korkotukilainat	365 446	401 882		
Kolmoissijaislainat	1 435	1 577		
Muut pitkäaikaiset lainat	679 768	592 834	102 255	102 481
Yhteensä	1 293 863	1 256 527	102 255	102 481
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja osakkeita kiinteistöihin				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 780 461	1 716 709	2 839	2 839
Annetut kiinnitykset	2 540 125	2 400 829	4 870	4 870
Tilipantti		849		
Osakkeet	212 488	161 515		
Pantattujen vakuuksien arvo yhteensä	2 752 612	2 563 193	4 870	4 870
Tonttiyhtiöiden lainat rahoituslaitoksilta	6 546	24 483		
Annetut kiinnitykset	1 427	38 102		
VVO Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) myymättömiin huoneistoihin kohdistuvat lainaosuudet	1 046	1 874		

Tilinpäätös

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset				
Annetut kiinteistökiinnitykset	8 428	8 215		
Annetut takaukset				
Omavelkainen takaus	327 440	250 691	236 053	199 059
Ulkopuolisilta saatujen takausten vastavakuus				
Takausten vastavakuudet	14 564	14 564	8 587	8 587

1 000 €		Konserni 2014	Konserni 2013
Muut annetut vakuudet			
Muiden puolesta annetut vakuudet			
Pantatut talletukset		14	18
Yhteensä		14	18
Muiden puolesta annetut takaukset			
Annetut vastatakaukset		2 015	3 259
Annetut takaukset		100	1 800
Yhteensä		2 115	5 527

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Muut vastuut				
Leasingvastuut				
Autot				
Seuraavana tilikautena maksettavat	866	857	135	126
Myöhemmin maksettavat	1 228	1 263	206	237
Yhteensä	2 094	2 119	341	364
Vuokravastuut				
Liiketiloihin kohdistuvat vuokravastuut	396	786		
Tontteihin kohdistuvat vuokravastuut	199 387	189 419		
Keskeneräisiin investointeihin liittyvät merkittävimmät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon				
Uudistuotanto	265 906	68 132		
Peruskorjaukset	35 016	25 977		
Yhteensä	300 922	94 109		

1 000 €	Konserni 2014	Konserni 2013	Emoyhtiö 2014	Emoyhtiö 2013
Muut vastuut				
VVO-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)	2 497	3 163		
Maanhankintavastuut				
Tavoiterakennusoikeuteen ja kaavaluonnokseen perustuvat kauppahinnat	15 285	8 659		3 813
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	5 514	5 974		

Rakennuttamisvastuu

Espoon Suurpellon I ja II asemakaava-alueita koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktoidut 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.

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

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

1 000 €	2014	2013	2012	2011	2010
TOIMINNAN LAAJUUS					
Liikevaihto	367 862	346 610	335 430	327 278	328 647
Muutos, %	6,1	3,3	2,5	-0,4	-4,2
Asuntovuokrauksen osuus, %	97,0	99,1	97,7	94,1	88,6
Vaihto-omaisuuden realisointien osuus, %	3,0	0,9	2,3	5,9	11,4
Taseen loppusumma	2 587 830	2 468 550	2 276 091	2 252 237	2 184 152
Palkat ja palkkiot	17 007	17 405	17 908	16 995	15 369
Henkilöstö keskimäärin	339	341	343	349	341
Liikevaihto/henkilö	1 085	1 016	978	938	964
KANNATTAVUUS					
Liikevoitto	136 668	116 172	112 674	105 719	100 616
% liikevaihdosta	37,2	33,5	33,6	32,3	30,6
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	90 335	75 868	62 487	55 823	57 510
% liikevaihdosta	24,6	21,9	18,6	17,1	17,5
Tilikauden voitto	70 969	74 250	45 854	44 776	40 478
% liikevaihdosta	19,3	21,4	13,7	13,7	12,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	13,3	15,5	10,6	11,2	11,3
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) ¹⁾	5,9	5,5	5,5	5,2	5,1

1 000 €	2014	2013	2012	2011	2010
RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA					
Maksuvalmius (current ratio)	0,9	1,5	1,5	1,4	1,3
Omavaraisuusaste %, käypä arvo ²⁾	42,0	41,3	38,8		
Omavaraisuusaste %, kirjanpitoarvo	21,8	20,7	19,8	18,5	17,7
Korollinen vieras pääoma ¹⁾	1 851 891	1 795 067	1 664 261	1 683 872	1 654 923
Rahavarat	122 004	142 283	128 963	126 823	96 462
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT ³⁾					
Osakekohtainen tulos, €	9,60	10,07	6,19	6,07	5,49
Oma pääoma/osake, €, kirjanpitoarvo	74,65	67,27	59,22	54,63	50,27
Osinko/osake, € ⁴⁾	223,01	209,16	178,6		
Oma pääoma/osake, €, käypä arvo ²⁾	3,00	2,20	2,00	1,60	1,50
Osinko/tulos, % ⁴⁾	31,3	21,8	32,3	26,4	27,3
Osakkeiden lkm tilikauden lopussa	7 402 560	7 402 560	7 402 560	7 402 560	7 402 560

1) Rakenteilla olevien rahalaitoslainat käsitellään korollisina velkoina tunnuslukuja laskettaessa.

Näiden lainojen korkomenot sisältyvät pääosin rahoituskulujen tiliryhmään.

2) Laskennallinen verovelka huomioitu.

3) Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu kunkin vuoden osakkeiden lukumäärän mukaan

4) Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 3,00 € / osake.

Tunnuslukujen laskentakaavat

$$\text{Oman pääoman tuotto, \%} = \frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä - Verot}}{\text{Oma pääoma + Vähemmistöosuus, vuoden keskiarvo}} \times 100$$

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto, \%} = \frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä + Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - Korottomat velat, vuoden keskiarvo}} \times 100$$

$$\text{Current ratio} = \frac{\text{Vaihto- ja rahoitusomaisuus ¹⁾$$

$$\text{Omavaraisuusaste, \%} = \frac{\text{Oma pääoma + Vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma - Saadut ennakot}} \times 100$$

$$\text{Osakekohtainen tulos, €} = \frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä - Verot}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$$

$$\text{Oma pääoma / osake, €} = \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$$

$$\text{Osinko / tulos, \%} = \frac{\text{Osinko per osake}}{\text{Tulos per osake}} \times 100$$

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

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun
27. päivänä 2015

Riku Aalto
hallituksen puheenjohtaja

Tomi Aimonen
hallituksen varapuheenjohtaja

Matti Harjuniemi

Olli Luukkainen

Reima Rytsölä

Jan-Erik Saarinen

Ann Selin

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 5. päivänä 2015

KPMG Oy Ab

Kai Salli, KHT

Tilintarkastuskertomus

VVO-yhtymä Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet VVO-yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2014. 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 mukai-

sesti. 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 yhtiöjärjystä.

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. Tilintarkastuk-

seen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme 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 5. maaliskuuta 2015
KPMG OY AB

Kai Salli
KHT



Painotuote
4041 0032



Lumo vvo

vvo-yhtymä Oyj

Mannerheimintie 168a

PL 40, 00301 Helsinki

puh. 020 508 3300

faksi 020 508 3290

etunimi.sukunimi@vvo.fi

vvo.fi

lumo.fi