

VVO-yhtymä Oyj
Osavuositikatsaus Q1/2016



Etusivu » Yhteenveto » Katsauskausi tammi-maaliskuu 2016

Yhteenveto tammi-maaliskuusta 2016 (vertailukausi 1.1.–31.3.2015)

- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 43,7 (53,3) miljoonaa euroa. Bruttoinvestoinnit olivat 45,6 (58,6) prosenttia liikevaihdosta.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3,7 (3,8) miljardia euroa. Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,6 (8,5) prosenttia.
- Konsernin liikevaihto oli 95,9 (90,9) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.
- Tulos ennen veroja oli 54,3 (60,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 14,1 (26,0) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Hyvä tulos perustuu käyvän arvon muutokseen, alhaisiin rahoituskuluihin, hyvään taloudelliseen vuokrausasteeseen ja ylläpitokulujen hallintaan.
- Nettovuokratuotto oli 60,8 (55,4) miljoonaa euroa, joka on 63,4 (61,0) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuottoa kasvattivat valmistunut uudistuotanto, kasvaneet vuokratuotot sekä ylläpito- ja korjauskulujen hallinta.
- Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli 96,9 (97,4) prosenttia.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 046 (1 324) vuokra-asuntoa.
- Konsernin omistuksessa oli 37 293 (40 760) vuokra-asuntoa 31.3.2016.

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

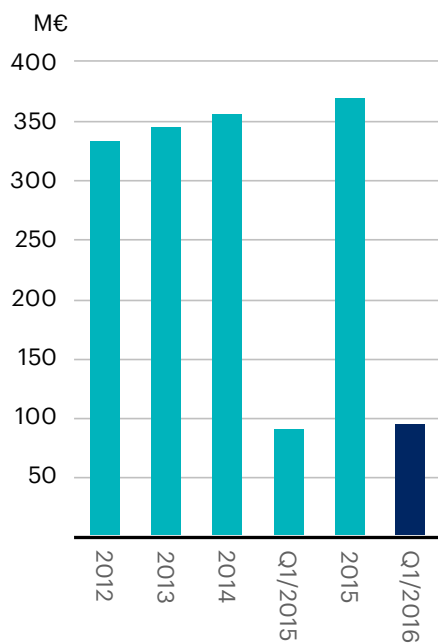
Etusivu » Yhteenveto » Keskeiset tunnusluvut

Keskeiset tunnusluvut

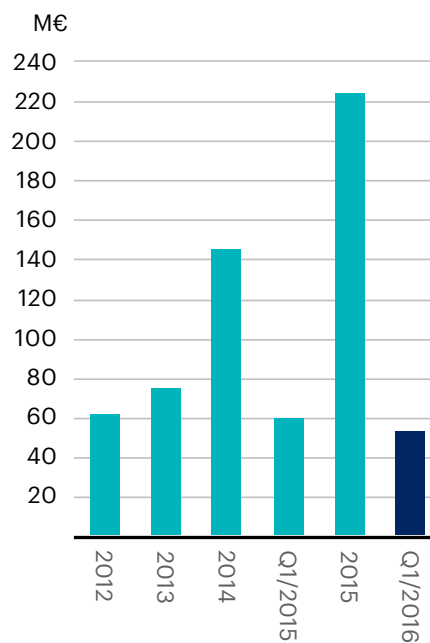
VVO-konserni	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Liikevaihto, M€	95,9	90,9	370,9
Nettovuokratuotto, M€	60,8	55,4	227,4
% liikevaihdosta	63,4	61,0	61,3
Tulos ennen veroja, M€	54,3	60,4	224,7
Osakekohtainen tulos, €	5,95	6,50	24,23
Osakekohtainen oma pääoma, €	233,61	216,64	234,85
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	10,2	12,1	10,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	7,6	8,5	7,6
Omavaraisuusaste, %	43,5	39,9	41,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,9	97,4	97,6
Bruttoinvestoinnit, M€	43,7	53,3	235,0
Sijoituskiinteistöt, M€	3 705,3	3 782,1	3 999,2
Korollinen vieraspääoma, M€	1 506,7	1 856,1	1 494,6
Henkilöstö kauden lopussa	293	347	356

Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja

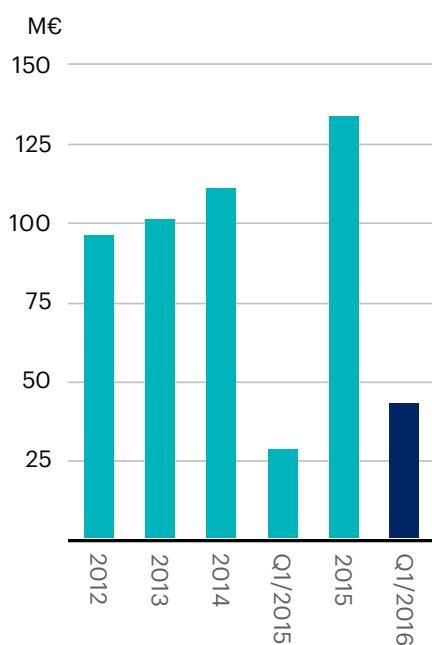
Liikevaihto



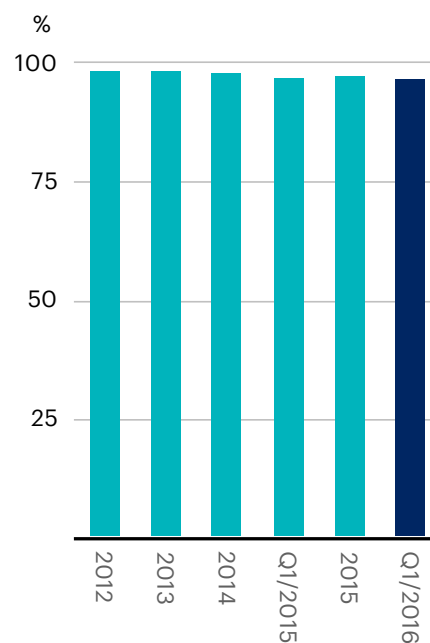
Tulos ennen veroa



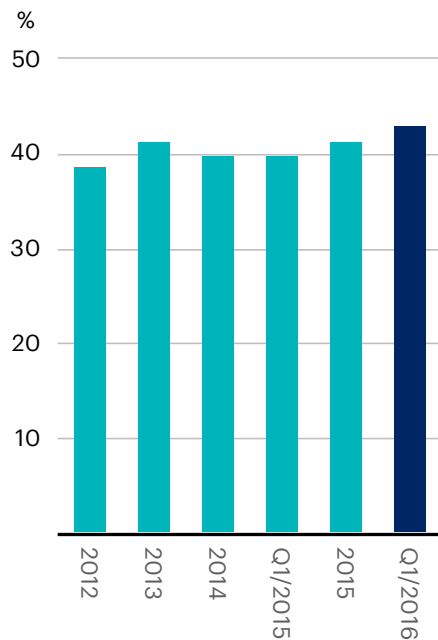
Nettovuokratuotto (Lumoliiketoiminta)



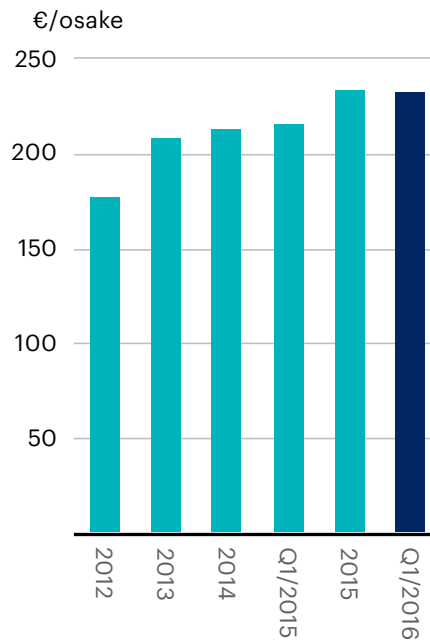
Taloudellinen vuokrausaste



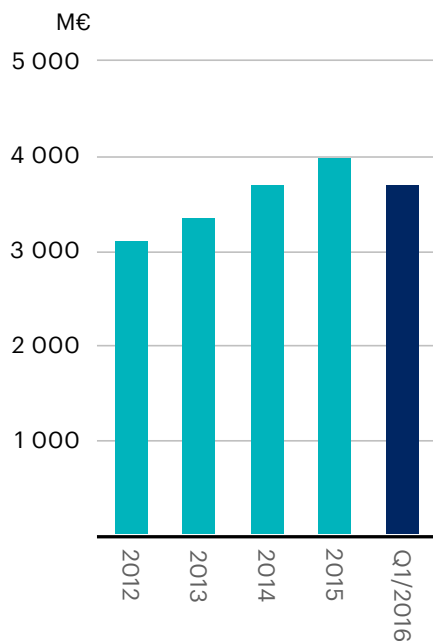
Omavaraisuusaste



Oma pääoma



Arvonkehitys

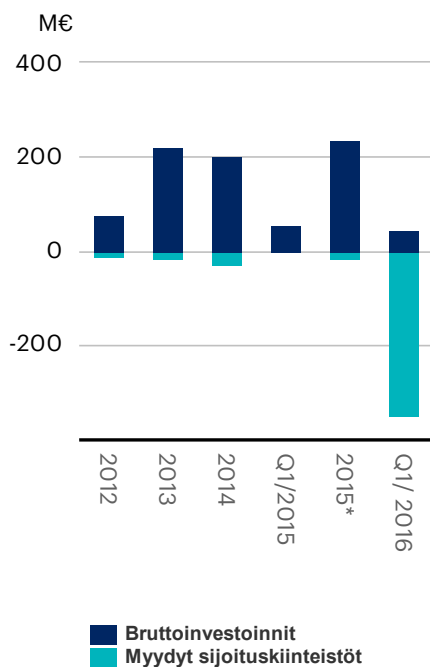


Vuokra-asuntokanta 31.3.2016



■ Lumo-asunnot 28 901
■ VVO-asunnot 8 392

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt



* Bruttoinvestointien laskentatapaa muutettu. Aikaisemmin esitetty rahavirran bruttoinvestoinnit, 31.12.2015 alkaen suoriteperusteiset investoinnit.

Y-säätiön kaupan jälkeinen tilanne



Etusivu » Toimitusjohtajan katsaus



Investoinnit jatkuivat Lumo-liiketoimintaan kasvukeskuksissa

VVO-konsernin taloudellinen kehitys jatkui hyvänä katsauskaudella. Suuntaamme vahvasti myös tulevaisuuteen ja kasvatamme vuokra-asuntomäärää, jotta työvoiman liikkuvuus kasvukeskuksiin helpottuisi ja Suomella olisi paremmat kasvun mahdollisuudet. Erityisesti tuemme pääkaupunkiseudun elinvoimaisuutta asuntoinvestoinneillamme. VVO-konserni keskittyy tulevaisuudessa tarjoamaan Lumo-vuokra-asuntoja Suomessa 30 paikkakunnalla. Investointimme olivat katsauskaudella yhteensä 43,7 miljoonaa euroa.

VVO-konserni sopi muun muassa Pohjola Rakennus Oy Uusimaan kanssa vuokra-asuntojen toteuttamisesta lähes 50 miljoonan euron arvosta Helsinkiin, Vantaalle ja Hyvinkäälle. Yhteensä rakenteille tulee tällä sopimuksella 263 Lumo-vuokra-asuntoa. Lisäksi Espoon kaupunki varasi VVO-konsernille ja SRV:lle alueen Kivenlahden metrokeskuksen suunnittelua varten.

Allekirjoitimme sopimuksen uuden rahoittajan, Swedbank AB:n, kanssa 100 miljoonan euron vakuudellisesta viisivuotisesta lainasta investointejamme varten. Seuraavan kolmen vuoden aikana VVO-konsernin tavoite on investoida voimakkaasti Lumo-asuntotarjonnan

kasvuun rakennuttamalla uutta tai ostamalla jo olemassa olevaa kiinteistökantaa. Tällä hetkellä Lumo-vuokra-asuntojemme määrä on 28 901 ja markkinaosuutemme 6,5 prosenttia markkinaehtoisesta vuokra-asuntokannasta. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 046 Lumo-asuntoa.

VVO-konserni investoi alkuvuoden aikana 43,7 miljoonaa euroa vuokra-asuntoihin, minkä työllistävän vaikutuksen arvioidaan olevan noin 699* henkilötyövuotta ja verokertymän noin 18** miljoonaa euroa. Viime vuoden bruttoinvestointimme olivat 235,0 miljoonaa euroa vastaten noin 3 760 henkilötyövuotta ja noin 96 miljoonan euron verokertymää.

Hyvin vastaanotettu mahdollisuus yhteiskäyttöautoon laajeni palvelemaan asukkaitamme Vantaalla. Yhteiskäyttöauto on tarjolla myös tiettyjen kohteiden asukkaille Tampereella, Espoossa, Jyväskylässä, Helsingissä ja Turussa. Viime syksynä lanseerattu Lumo kotinyt.fi -asuntovuokraamo on otettu hyvin vastaan: katsauskauden loppuun mennessä palvelun kautta oli valittu ja vuokrattu heti noin 350 asuntoa.

Hyvää kesän odotusta!

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

*Laskentakäytäntö perustuu VTT:n ja Rakennusteollisuusliiton laskentakäytäntöön: 1 miljoonan euron panostus rakentamiseen työllistää 16 henkilötyövuotta.

**VTT, RT: 1 miljoonan euron investointi kerrostalorakentamiseen kerryttää verotuloja ja veroluoteisia maksuja 410 000 euroa.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Näkymät vuodelle 2016

Näkymät vuodelle 2016

Markkinanäkymät

Suomen talouskasvun odotetaan jäävän Suomen Pankin ennusteen mukaan selvästi muuta euroaluetta hitaammaksi vuonna 2016. Suomen talouden näkymiin vaikuttavat muun muassa heikko vienti, teollisuuden rakennemuutos, heikentynyt kustannuskilpailukyky ja työikäisen väestön määrän supistuminen. Työllisyyden näkymät ovat heikot.

Euroopan keskuspankin toimenpiteet tukevat euroalueen talouden kehitystä, vaikka näkymät heikentyivät vuoden 2015 lopussa. EKP:n rahapolitiikan seurauksena yleisen korkotason ennakoidaan pysyvän edelleen alhaisena.

Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan jatkuvan vahvana suurimmissa kasvukeskuksissa. Erot eri alueiden välillä kasvavat ja joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta kohtaavat. Vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa on rakennettu viime vuosina runsaasti. Uudistuotannon painopisteen arvioidaan säilyvän edelleen vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.

Kaupungistumisen jatkuminen näkyy kerrostalorakentamisen määrän kasvuna suurimmissa kasvukeskuksissa.

Omistusasuntojen hintakehityksen odotetaan jatkuvan vakaana. Keskeisillä paikoilla sijaitsevien pienten asuntojen hintojen odotetaan nousevan hieman, ja reuna-alueilla isojen asuntojen hinnat saattavat hieman laskea.

Rakennusliikkeiden aloitukset ovat verrattain alhaisella tasolla. Korjausrakentamisen volyymin kasvun arvioidaan jatkuvan.

VVO-konsernin näkymät

Vuoden 2016 aikana VVO-konsernin taloudellisen vuokrausasteen odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla vuokra-asuntojen kysynnän jatkuessa edelleen vakaana. VVO-konserni arvioi, että myyntien vaikutuksella oikaistut nettovuokratuotot kasvavat. Investointien odotetaan ylittävän vuoden 2015 tason. Arvio perustuu voimassa oleviin vuokrasopimuksiin ja kasvukeskusten vakaaseen kysyntään.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Toimintaympäristö

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

Euroopassa suhdannetilanne parani hieman katsauskauden aikana. Yhdysvaltojen talous kehittyi odotusten mukaan myönteisesti.

Suomessa talouskehitys jatkui vaisuna. Vienti ja teollisuustuotanto eivät ole elpyneet merkittävästi. Kotitalouksien ja yritysten luottamus on alhaalla. Tämä näkyi muun muassa omistusasuntojen kysynnässä ja rakennusinvestoinneissa.

Tilastokeskuksen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat hieman koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat muuta maata enemmän vuoden takaiseen verrattuna.

Toimialan toimintaympäristö

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

Uuden tarjonnan painopiste oli vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Uudisrakentamisen tai korjausrakentamisen hintatasossa ei tapahtunut huomattavaa muutosta. Omistusasuntotuotannon markkinatilanne mahdollisti vuokra-asuntojen rakennuttamisessa tavanomaista parempien neuvottelu-urakkahankkeiden toteutuksen.

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

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Liiketoiminta

Liiketoiminta

VVO-yhtymä Oyj tarjoaa Lumo- ja VVO-brändeillä turvallista, monipuolista ja vaivatonta vuokra-asumista sekä asumisen palveluiden valikoiman erilaisiin elämäntilanteisiin.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 3,7 (3,8) miljardia euroa mukaan lukien myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut 183,2 miljoonaa euroa. VVO-konserni omisti katsauskauden lopussa 37 293 (40 760) vuokra-asuntoa, joihin sisältyvät myytäväksi luokitellut sijoituskiinteistöt.

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

VVO-konsernin 8 631 vuokranmääritykseltään omakustannusperusteisen asunnon myynnin yksityiskohdat ovat täsmentyneet. Kohteet myydään ns. suoralla kiinteistökaupalla Y-Säätiön konserniin kuuluvalla Kiinteistö Oy Y-Asunnoille. Kauppahinta on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n vahvistama luovutuskorvaus, jonka ARA määrää erissä. Ensimmäisen erän osalta kauppa on toteutettu 31.3.2016 ja luovutuskorvaus on nyt määriteltä. Loppuosan osalta luovutuskorvauksen määrittelyn arvioidaan valmistuvan lähiaikoina.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Segmenttikohtainen informaatio

Segmenttikohtainen informaatio

VVO-konsernin liiketoiminta on jaettu kahteen segmenttiin, Lumo- (ennen VVO Vapaa) ja VVO-liiketoimintaan (ennen VVO Arava). Segmentit on nimetty uudelleen vuoden 2016 alusta alkaen. Muutoksella ei ole vaikutusta raportoitaviin lukuihin.

Lumo-liiketoimintaan kuuluvat konsernin emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj ja konserniyhtiöistä VVO Kodit Oy, VVO Vuokratalot Oy ja VVO Palvelut Oy sekä ne muut konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2017 loppuun mennessä. Osaan Lumo-liiketoimintaan kuuluvasta asunto-omaisuudesta kohdistuu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

VVO-liiketoimintaan kuuluvat ne konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2017 jälkeen. VVO-liiketoimintaan kuuluvissa yhtiössä on voitonjakorajoite, ja niistä voidaan tulouttaa kahdeksan prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille. Tuotontuloutusrajoitusten piiriin kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin miljoona (1) euroa.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Liikevaihto

Liikevaihto

VVO-konsernin liikevaihto 1.1.–31.3.2016 oli 95,9 (90,9) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan liikevaihto oli 68,5 (45,3) ja VVO-liiketoiminnan 27,8 (46,7) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Konsernin nettovuokratuotto oli 60,8 (55,4) miljoonaa euroa, joka on 63,4 (61,0) prosenttia liikevaihdosta. Lumo-nettovuokratuotto oli 43,7 (28,9) miljoonaa euroa. VVO-nettovuokratuotto oli 17,4 (27,1) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli 54,3 (60,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 14,1 (26,0) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä luovutusvoittoja ja -tappioita 1,0 (0,9) miljoonaa euroa. Hyvä tulos perustuu sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen, hyvään taloudelliseen vuokrausasteeseen, ylläpitokulujen hallintaan sekä alhaisiin rahoituskuluihin. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -12,4 (-12,3) miljoonaa euroa.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Tase, rahavirta ja rahoitus

Tase, rahavirta ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 3 983,4 (4 031,3) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 1 729,9 (1 604,2) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli 43,5 (39,9) prosenttia. Osakekohtainen oma pääoma oli 233,61 (216,64) euroa. Lomoliiketoiminnan omavaraisuusaste oli 44,4 (45,1) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 10,2 (12,1) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,6 (8,5) prosenttia.

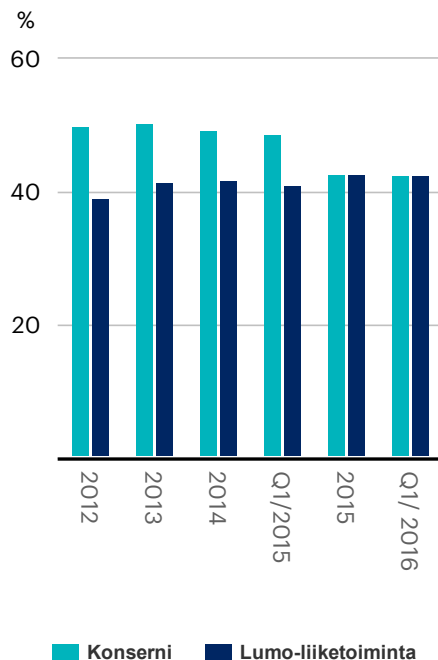
Konsernin likvidit rahavarat olivat katsauskauden lopussa 138,0 (108,5) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. 200 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa liikkeellä 155,8 (69,8) miljoonaa euroa. Lisäksi konsernilla on 100 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja 5 miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat katsauskauden lopussa käyttämättä.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 506,7 (1 856,1) miljoonaa euroa, joista markkinaehtoisia lainoja oli 1 003,8 (905,1) miljoonaa euroa. Konsernin luototusaste katsauskauden päättyessä oli 42,4 (48,6) prosenttia.

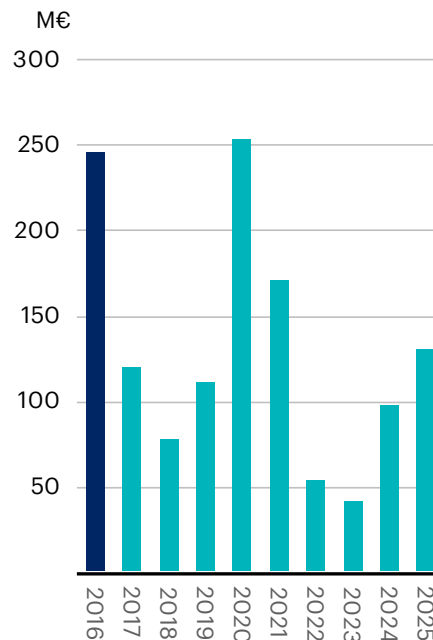
Lainakannan keskiporko oli 2,3 (2,5) prosenttia sisältäen korkojohdannaiset. Lainojen keskimaturiteetti katsauskauden lopussa oli 7,2 (10,5) vuotta.

VVO Kodit Oy allekirjoitti sopimuksen Swedbank AB:n kanssa 100 miljoonan euron vakuudellisesta viisivuotisesta lainasta 29.3.2016.

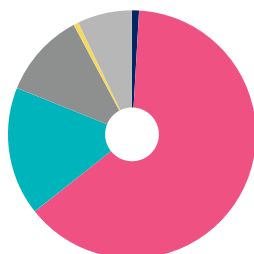
Loan to Value



Lainojen erääntyminen



Velkasalkun rakenne 31.3.2016



- Vuosimaksu 13 M€
- Markkina 889 M€
- Korkotuki 235 M€
- Yritystodistukset 156 M€
- Muut lainat 9 M€
- Bond 100 M€

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

VVO-konsernin omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 37 293 (40 760) kappaletta. Asunnoista 28 901 (20 019) kuului Lumo-liiketoimintaan ja 8 392 (20 741) VVO-liiketoimintaan. Katsauskauden lopussa konserni omisti asuntoja 39 (42) paikkakunnalla.

VVO-konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden lopussa 3,7 (3,8) miljardia euroa. Käyvät arvot sisältävät Myytävänä olevan kannan 183,2 (0,0) miljoonaa euroa. Käypä arvo laski katsauskaudella -293,9 (73,3) miljoonalla eurolla lähinnä sijoituskiinteistöjen myyntien takia. Muutokseen sisältyy 14,1 (26,0) miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen arvonnäytteenä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.3.2016. Käyvän arvon määrittelyn perusteet on esitetty osavuositiedotuksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tonttivaranto oli katsauskauden lopussa noin 147 000 kem² (115 000 kem²). Tonttivarannon käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 68,9 (40,5) miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöt

Me	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	3 999,2	3 708,8	3 708,8
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	38,8	41,7	187,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	4,6	7,5	45,8
Myydyt sijoituskiinteistöt	-351,0	-2,3	-14,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,4	0,4	2,0
Siirrot omaan käyttöön	-0,7	0,0	0,0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	14,1	26,0	70,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	3 705,3	3 782,1	3 999,2

*) sisältää mm. uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot

Käyvät arvot sisältävät Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt 183,2 (0,0) miljoonaa euroa.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Asuntovuokraus

Asuntovuokraus

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui vahvana kasvukeskuksissa. Erot eri alueiden välillä kasvavat ja joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta kohtaavat. Suurin kysyntä kohdistui aiempien vuosien tapaan pienimpiin asuntoihin, yksiöihin ja kaksioihin.

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste pysyi hyvällä tasolla ja oli katsauskaudella 96,9 (97,4) prosenttia. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 250 (527) asuntoa. Vaihtuvuus, johon sisältyvät sisäiset vaihdot, nousi hieman verrattuna tilikauden 2015 vastaavaan jaksoon ja oli 7,6 (6,8) prosenttia.

Markkinaehtoisten Lumo-asuntojen, joita oli 28 386 (26 808), keskineliövuookra oli katsauskauden lopussa 14,40 (13,80) euroa ja keskimäärin kauden aikana 14,16 (13,52) euroa.



28 386

Lumo-vuokra-asuntoa

Omakustannusvuokranmäärityksen piiriin kuuluvien VVO-asuntojen, joita oli 8 907 (13 952), vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 12,93 (12,77) euroa ja katsauskauden aikana keskimäärin 12,73 (12,58) euroa.

Aktiivisten hakemusten (hakemus voimassa 3 kk) määrä oli katsauskauden lopussa 13 735 (18 774) kappaletta. Aktiivisia hakemuksia irtisanottua asuntoa kohden oli keskimäärin 15,1 (19,0) kappaletta. Katsauskauden aikana saapui uusia asuntohakemuksia 12 742 (16 476).

Lumo-asiakkaiden mahdollisuus yhteiskäyttöautoon laajeni Vantaalle.

Yhteiskäyttöauto on tarjolla myös Tampereen Hervannassa, Espoon Suurpellossa, Jyväskylässä, Helsingin Sörnäisissä ja Turussa. Viime syksynä lanseerattu Lumo kotinyt.fi on otettu hyvin

vastaan: katsauskauden loppuun mennessä palvelun kautta oli valittu ja vuokrattu heti noin 350 asuntoa.



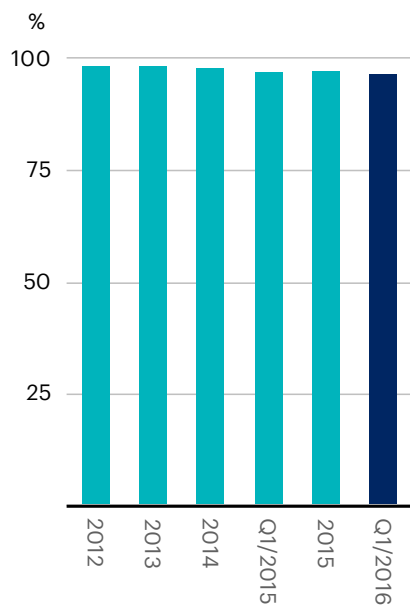
6,0

keskimääräinen
asumisaika

Keskimääräinen asiakkuusaika säilyi erinomaisena ja oli 6,0 (5,9) vuotta. Onnistuneen vuokravalvonnan ja asumisneuvonnan vuoksi vuokrasaatavien määrä suhteessa

vuokraustoiminnan vuositason liikevaihtoon pysyi alhaisena ja oli katsauskauden päättyessä 1,0 (1,2) prosenttia.

Taloudellinen vuokrausaste



Vuokra-asuntokanta 31.3.2016



Etusivu » Tammi-maaliskuu » Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys



Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Katsauskaudella käynnistyi 98 (197) asunnon rakentaminen. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 046 (1 324) asuntoa, joista kaikki ovat vapaarahoitteisia. Rakenteilla olevista asunnoista Helsingin seudulla sijaitsee 815 (851) asuntoa ja 231 (473) Suomen muissa kasvukeskuksissa.

VVO-konserni osti katsauskaudella 0 (40) asuntoa ja myi katsauskauden aikana 4 076 (73) asuntoa. Lisäksi 4 586 asunnon myynnistä on tehty sitova esisopimus.



1 046
vapaarahoitteista vuokra-
asuntoa rakenteilla

Katsauskaudella valmistui 241 (0) uutta asuntoa.
Vuoden loppuun mennessä arvioidaan valmistuvan 567 (670) asuntoa.

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat 43,7 (53,3) miljoonaa euroa. Korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella yhteensä 11,4 (15,9) miljoonaa euroa, joista ajanmukaistamisinvestointien osuus oli 4,6 (7,5) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan osuus bruttoinvestoinneista oli 43,6 (51,8) ja VVO-liiketoiminnan 0,1 (1,5) miljoonaa euroa.

Sitovia hankintasitoumuksia oli katsauskauden päättyessä yhteensä 298,9 (269,1) miljoonan euron arvosta. Hankintasitoumuksilla rakennutetaan 1 934 uutta asuntoa, joista 1 046 oli rakenteilla katsauskauden päättyessä.



VVO-konserni sopi Pohjola Rakennus Oy Uusimaan kanssa vuokra-asuntojen toteuttamisesta lähes 50 miljoonan euron arvosta Helsinkiin, Vantaalle ja Hyvinkäälle. Yhteensä rakenteille tulee tällä sopimuksella 263 Lumo-vuokra-asuntoa, jotka valmistuvat pääosin seuraavien kahden vuoden aikana.

Espoon kaupungin elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi VVO-konsernille ja SRV:lle alueen Kivenlahden metrokeskuksen suunnittelua varten. Suunnittelualueelle kaavaillaan noin 76 000 neliömetriä asuintiloja ja noin 56 000 neliömetriä liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä bussiterminaalia ja liityntäpysäköintiä. Kaikkiaan alueelle rakennetaan noin 1 200 asuntoa.

Kiinteistöjen lämmitysenergian kulutus oli katsauskauden aikana 121,9 (105,5) GWh.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Yhtiökokous

Yhtiökokous

VVO-yhtymä Oyj:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 17.3.2016 hallituksen jäseniksi valittiin vuoden 2017 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle nykyiset jäsenet Riku Aalto, Matti Harjuniemi, Olli Luukkainen, Jorma Malinen, Reima Rytsölä, Jan-Erik Saarinen ja Ann Selin sekä uutena jäsenenä Mikko Mursula. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Riku Aalto.

Yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille päätettiin maksaa seuraavaa vuosipalkkiota: hallituksen puheenjohtajalle 20 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 11 000 euroa sekä kullekin jäsenelle 8 000 euroa. Lisäksi hallituksen kokouksista päätettiin maksaa kokouspalkkiona 600 euroa kokoukselta.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka kestäväälle toimikaudelle KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajana KHT Esa Kailiala.

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa osinkoa tilikaudelta 2015 viisi (5) euroa A-osakkeelta eli yhteensä 37 012 800,00 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 151 710 864,19 euroa.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Henkilöstö

Henkilöstö

VVO-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 293 (347) ja katsauskaudella keskimäärin 290 (345). Henkilöstömäärän pieneneminen johtui siitä, että 66 henkilöä siirtyi Kiinteistö Oy Y-Asunnoille 8 631 vuokra-asunnon kauppaan liittyen.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Johtaminen ja hallinto

Johtaminen ja hallinto

Johtoryhmän kokoonpanossa ei tapahtunut muutoksia ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Omistajat

Omistajat

Yhtiön omistuksessa ei tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

VVO-yhtymä Oyj:n 10 suurinta osakkeenomistajaa 31.3.2016

Osakkeenomistaja	Osuus-%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	18,08
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	16,98
Metallityöväen Liitto ry	9,70
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	8,73
Rakennusliitto ry	8,31
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	7,49
Ammattiliitto Pro ry	7,49
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry,	7,46
TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry	5,99
Tehy ry Tehy rf	1,39
Muut	8,38
Yhteensä	100,00

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Vastuullisuus

Vastuullisuus

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

Konsernin käytössä olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Kaikkien toimittajaverkostoon kuuluvien yritysten tilaajavastuutietoja valvotaan jatkuvasti tilaajavastuu.fi-verkkosivuston Luotettava kumppani -palvelun kautta.

Arvio VVO-konsernin vuoden 2016 veroista ja veronluonteisista maksuista on noin 100 miljoonaa euroa. VVO-konsernin 235 miljoonan euron investoinneissa vuonna 2015 oli RT/VTT:n selvityksessä vuoden 2014 tuloksen mukaan arvioituna veroja ja veronluonteisia maksuja 41 prosenttia eli koko hankintaketjussa yhteensä noin 96 miljoonaa euroa. VVO-konsernin verojalanjälki on julkaistu [vuoden 2015 vuosikertomuksessa](#).

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

VVO-konserni pilotoi ensimmäisenä Suomessa viidessä Lumo-kohteessa tarpeenmukaista jäteastioiden tyhjennystä Enevo Oy:n kehittämällä mittauslaitteella.

Virkeä-ohjelma on VVO-konsernin ja tulevaisuuden urheilulupausten välinen yhteistyöohjelma, joka tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia heidän matkallaan kohti menestystä. Tänä vuonna ohjelma kattaa yksilöurheilun lisäksi myös joukkueurheilun. VVO-konserni valitsi Virkeä-joukkueiden saajiksi kaudelle 2016–2017 FC Honka Ry:n naisten liigajoukkueen ja neljä tyttöjoukkuetta. Virkeä-sponsoriurheilijoina ovat vuonna 2016 Lassi Etelätalo (yleisurheilu), Henry Manni (pyörätuolikelous), Nooralotta Neziri (yleisurheilu), Venla Paunonen (yleisurheilu), Tommi Pulli (pikaluistelu), Mimosa Jallow (uinti) ja Jenni Saarinen (taitoluistelu). Lisäksi VVO-konserni valitsee vuosittain stipendinsaajiksi 50 nuorta 12–20-vuotiasta urheilijalupausta.

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

VVO arvioi, että kuluva tilikauden riskit ja epävarmuustekijät liittyvät ennen kaikkea Suomen talouden kehitykseen. Talouden heikko kehitys heijastuu asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Tämä saattaa heikentää VVO-konsernin kassavirtaa.

Suomen talouden heikko kehitys voi aiheuttaa asuntojen hintojen laskua, mikä saattaa vaikuttaa VVO:n kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

Rahoitusmarkkinoiden häiriöt voivat heikentää rahoituksen saatavuutta ja vaikuttaa myös rahoituksen kustannuksiin. Tämä saattaa vaikuttaa VVO:n kasvun rahoittamiseen.

Tarkempi kuvaus riskeistä ja epävarmuustekijöistä löytyy [vuoden 2015 tilinpäätöksestä](#).

Etusivu » Tammi-maaliskuu » Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen ei ole ollut olennaisesti osavuositarkastukseen vaikuttavia tapahtumia.

Etusivu » Taulukot » Konsernin tuloslaskelma, IFRS

Konsernin tuloslaskelma, IFRS

M €	Liite	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Liikevaihto		95,9	90,9	370,9
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-28,3	-27,0	-97,0
Korjaukset		-6,9	-8,5	-46,5
Nettovuokratuotto		60,8	55,4	227,4
Hallinnon kulut		-9,7	-9,9	-39,7
Liiketoiminnan muut tuotot		1,0	0,5	2,1
Liiketoiminnan muut kulut		-0,2	0,0	-0,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		1,0	0,9	2,7
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,1	0,0	0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	3	14,1	26,0	70,3
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-1,2
Liikevoitto		66,7	72,6	261,2
Rahoitustuotot		0,4	0,5	7,8
Rahoituskulut		-12,8	-12,7	-44,8
Rahoitustuotot ja -kulut		-12,4	-12,3	-37,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,0	0,0	0,6
Voitto ennen veroja		54,3	60,4	224,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-14,8	-4,3	-22,1
Laskennallisten verojen muutos		4,6	-8,0	-23,2
Tilikauden voitto		44,0	48,1	179,4
Tilikauden voiton jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		44,0	48,1	179,3
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	-0,1

Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos

Laimentamaton, €	5,95	6,50	24,23
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €	5,95	6,50	24,23
Osakkeita keskimäärin, M kpl	7,4	7,4	7,4

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

M €	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Tilikauden voitto	44,0	48,1	179,4
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaukset	-20,3	-2,7	4,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,1	1,2	-1,6
Laskennalliset verot edellisistä	4,1	0,3	-0,6
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-16,1	-1,2	2,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä	27,9	47,0	181,8
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	27,9	47,0	181,7
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	-0,1

Etusivu » Taulukot » Konsernitase, IFRS

Konsernitase, IFRS

M €	Liite	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		1,0	1,3	1,1
Sijoituskiinteistöt	3	3 522,1	3 782,1	3 464,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	31,5	31,6	31,2
Osuudet osakkuusyrityksistä		1,0	3,5	1,0
Rahoitusvarat	7	0,5	0,5	0,5
Pitkäaikaiset saamiset		2,9	2,7	2,2
Laskennalliset verosaamiset		16,6	12,7	12,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		3 575,7	3 834,5	3 513,1
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	9	187,3	0,0	541,0
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus		0,9	2,6	1,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1,4	2,2	1,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset		13,5	16,5	8,8
Rahoitusvarat		66,7	67,1	54,6
Rahavarat		138,0	108,5	116,0
Lyhytaikaiset varat		220,4	196,9	182,0
VARAT		3 983,4	4 031,3	4 236,1

OMA PÄÄOMA JA VELAT

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

Osakepääoma		58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-48,8	-36,2	-32,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		17,9	17,9	17,9
Kertyneet voittovarot		1 666,4	1 528,2	1 659,4
Emoyhtiön omistajien osuus		1 729,3	1 603,7	1 738,5
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,6	0,5	0,6
Oma pääoma yhteensä		1 729,9	1 604,2	1 739,1

VELAT

Pitkäaikaiset velat

Lainat	5, 7	1 247,3	1 662,5	1 259,8
Laskennalliset verovelat		425,8	414,4	429,8
Johdannaissopimukset	6, 7	71,3	58,0	48,4
Varaukset		0,9	1,5	0,9
Muut pitkäaikaiset velat		6,7	7,5	7,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 752,0	2 143,8	1 746,0

Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	9	137,0	0,0	467,1
---	---	-------	-----	-------

Lyhytaikaiset velat

Lainat	5, 7	259,4	193,6	234,7
Johdannaissopimukset	6, 7	1,6	1,1	1,3
Tilikauden verotettavaan tuloon				
perustuvat verovelat		21,3	13,9	9,9
Ostovelat ja muut velat		82,1	74,6	38,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä		364,5	283,3	283,9

Velat yhteensä		2 253,5	2 427,1	2 497,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT		3 983,4	4 031,3	4 236,1

Etusivu » Taulukot » Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

M €	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	44,0	48,1	179,4
Oikaisut	-2,1	-2,3	9,0
Käyttöpääoman muutokset	1,2	0,1	0,0
Maksetut korot	-11,1	-12,2	-42,4
Saadut korot	0,2	0,2	0,6
Muut rahoituserät	-0,1	-0,2	-0,5
Maksetut verot	-3,0	-3,4	-24,8
Liiketoiminnan nettorahavirta	29,1	30,4	121,3
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-50,7	-48,3	-230,9
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	-0,1	-0,5
Sijoituskiinteistöjen myynnit	45,3	3,2	15,4
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	0,0		
Osakkuusyritysosuuksien myynnit			0,0
Rahoitusvarojen hankinnat	-13,0	-1,0	-39,0
Rahoitusvarojen luovutustulot	1,0	3,7	53,7
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	0,0		-0,2
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	0,0	0,5
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,1	0,2	1,3
Investointien nettorahavirta	-17,2	-42,3	-199,8
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	5,4	47,8	195,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-44,4	-46,6	-134,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot	102,8	54,8	252,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-56,2	-49,9	-209,1
Maksetut osingot			-22,2
Rahoituksen nettorahavirta	7,5	6,1	82,7

Rahavarojen muutos	19,4	-5,8	4,2
Rahavarat kauden alussa	118,6	114,4	114,4
Rahavarat kauden lopussa *)	138,0	108,5	118,6

*) 31.12.2015 sisältää Myytävänä oleviin omaisuuseriin liittyvät rahavarat 2,6M €

Etusivu » Taulukot » Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

M €	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2016	58,0	35,8	-32,6	17,9	1 659,4	1 738,5	0,6	1 739,1
Laaja tulos								0,0
Rahavirran suojaus			-16,3			-16,3		-16,3
Myytavissä olevat rahavarat			0,1			0,1		0,1
Tilikauden tulos					44,0	44,0	0,0	44,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	0,0	-16,1	0,0	44,0	27,9	0,0	27,9
Liiketoimet omistajien kanssa								0,0
Osingonjako					-37,0	-37,0		-37,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-37,0	-37,0	0,0	-37,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	0,0	-16,1	0,0	7,0	-9,1	0,0	-9,1
Oma pääoma 31.3.2016	58,0	35,8	-48,8	17,9	1 666,4	1 729,3	0,6	1 729,9

M €	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2015	58,0	35,8	-35,0	17,9	1 502,3	1 579,0	0,5	1 579,5
Laaja tulos								0,0
Rahavirran suojaus			-2,1			-2,1		-2,1

Myytävissä olevat rahavarat			1,0			1,0		1,0
Tilikauden tulos					48,1	48,1	0,0	48,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	0,0	-1,2	0,0	48,1	47,0	0,0	47,0
Liiketoimet omistajien kanssa								0,0
Osingonjako					-22,2	-22,2		-22,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,2	-22,2	0,0	-22,2
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	0,0	-1,2	0,0	25,9	24,8	0,0	24,8
Oma pääoma 31.3.2015	58,0	35,8	-36,2	17,9	1528,2	1603,7	0,5	1604,2

M €	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2015	58,0	35,8	-35,0	17,9	1 502,3	1 579,0	0,5	1 579,5
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus			3,7			3,7		3,7
Myytävissä olevat rahavarat			-1,3			-1,3		-1,3
Tilikauden tulos					179,3	179,3	0,1	179,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	0,0	2,4	0,0	179,3	181,7	0,1	181,8
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-22,2	-22,2		-22,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,2	-22,2	0,0	-22,2
Oman pääoman muutokset yhteensä			2,4		157,1	159,5	0,1	159,6
Oma pääoma 31.12.2015	58,0	35,8	-32,6	17,9	1 659,4	1 738,5	0,6	1 739,1

Etusivu » Osavuositiedot



Osavuositiedot

VVO-konserni on siirtynyt 1.1.2015 lähtien laatimaan konsernitilinpäätöksensä, mukaan lukien osavuositalinpäätöksensä, kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti.

Etusivu » Osavuositiedot » Laatimisperiaatteet » Yleiset
laatimisperiaatteet

Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä osavuositiedot on laadittu IAS 34 Osavuositiedot -standardin mukaisesti. Osavuositiedotuksessa on noudatettu IFRS-standardeja.

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

- Kiinteistöjen luokittelu konsernin operatiivisessa toiminnassa sekä sijoituskiinteistöjen hankintojen luokittelu liiketoimintahankintoihin tai omaisuuserien hankintoihin
- Laskennallisten verojen kirjaamisperiaate
- Rahoitusinstrumenttien luokittelu
- Pitkäaikaisten tontinvuokrasopimusten luokittelu ryhmään Muut vuokrasopimukset
- Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen. Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen on se keskeisin osa-alue, johon liittyy vaikutuksiltaan suurimpia käytetyistä arvioista ja oletuksista johtuvia epävarmuustekijöitä. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen edellyttää merkittäviä johdon arvioita ja oletuksia erityisesti markkinahinnoista ja tulevien vuokratuottojen määrästä. Konserni käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä

olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käypien arvojen määrittämiseksi. VVO-konserni pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

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

Etusivu » Osavuositiedot » Laatusuhteet » Sijoituskiinteistöjen
yleiset kirjaamis- ja arvostamissuhteet

Sijoituskiinteistöjen yleiset kirjaamis- ja arvostamissuhteet

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

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot, kuten varainsiirtoverot ja asiantuntijapalkkiot, sekä lisätään peruseränsä johtuvat aktivointikelpoiset menot. Hankintamenoon sisällytetään myös sijoituskiinteistöihin liittyvät vieraan pääoman menot kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka johtuvat välittömästi sijoituskiinteistöjen hankinnasta tai rakentamisesta. Aktivoinnin perusteena on, että sijoituskiinteistö on niin sanottu ehdot täyttävä hyödyke, eli sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii huomattavan pitkän ajan. Vieraan pääoman menojen aktivointi aloitetaan, kun uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa. Aktivointia jatketaan siihen saakka, kunnes omaisuus on olennaisilta osin valmis sille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten. Aktivoidut vieraan pääoman menot ovat joko menot, jotka kertyvät rakennushanketta varten nostetuista lainoista tai menot, jotka ovat kohdistettavissa rakennushankkeelle.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ne arvostetaan käypään arvoon ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään nettomääräisesti. IFRS 13:n mukaisesti käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuden myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa

liiketoimessa.

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta sijoituskiinteistöjä omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit, rakenteilla olevat ja peruskorjattavat kohteet sekä tonttivaranto. Vaihto-omaisuuskiinteistöt sekä myytävänä olevaksi luokitellut kiinteistöt kuuluvat kiinteistökantaan, mutta eivät sisälly Sijoituskiinteistöt-tase-erään. Kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt-erästä Vaihto-omaisuus-erään, kun kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu ja Myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin, kun kiinteistön myynti on erittäin todennäköinen.

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

Etusivu » Osavuositiedot » Laatimisperiaatteet » Käyvän arvon hierarkia

Käyvän arvon hierarkia

Käyvän arvon määrittämiseen käytettävien arvostusmenetelmien syöttötiedot luokitellaan kolmelle eri käypien arvojen hierarkiatasolle. Hierarkiatasot perustuvat syöttötietojen lähteeseen.

- Tason 1 syöttötiedot – Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.
- Tason 2 syöttötiedot – Syöttötiedot, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia noteerattuja hintoja ja jotka ovat havainnoitavissa sijoituskiinteistölle joko suoraan tai epäsuorasti.
- Tason 3 syöttötiedot – Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

Käypään arvoon arvostettava sijoituskiinteistö luokitellaan kokonaisuudessaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto, joka on merkittävä koko arvonmäärityksen kannalta. Kaikki VVO-konsernin sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska havainnoitavissa olevia markkinatietoja ei ole ollut käytettävissä käypiä arvoja määritettäessä.

Etusivu » Osavuositiedot » Laatimisperiaatteet » Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

Mikäli vuokrauskäytössä olevan sijoituskiinteistön myynnin katsotaan olevan todennäköistä, kyseinen kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt-tase-erästä Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt -erään. Tällöin kiinteistön kirjanpitoarvoa vastaavan määrän arvioidaan kertyvän pääasiassa kiinteistön myynnistä sen sijaan, että se kertyisi vuokrauskäytössä. Myytävänä olevaksi luokittelu edellyttää, että myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, kun:

- sijoituskiinteistö on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin
- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan, ja VVO-konserni on käynnistänyt hankkeen ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi
- kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen käypään arvoon
- myynnin odotetaan toteutuvan 12 kuukauden kuluessa luokittelusta.

Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon.

Etusivu » Osavuositiedot » Laatimisperiaatteet » Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuudeksi on luokiteltu ne myytäväksi tarkoitetut kohteet, jotka eivät sijaintinsa, kiinteistötyypinsä tai kokonsa vuoksi vastaa yhtiön tavoitteita. Kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt-tase-erästä Vaihto-omaisuuskiinteistöt-erään, kun kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu. Osoituksena tästä on myyntiä varten tehtävän kunnostustyön aloittaminen. Mikäli sijoituskiinteistöä kunnostetaan myyntiä varten, sitä käsitellään vaihto-omaisuuskiinteistönä.

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoa tai nettorealisointiarvoon sen mukaan, kumpi näistä on alempi. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut myynnin toteuttamisesta aiheutuvat välttämättömät menot. Mikäli nettorealisointiarvo on kirjanpitoarvoa alhaisempi, kirjataan arvonalentumistappio.

Mikäli vaihto-omaisuuskiinteistö siirretään käypään arvoon arvostettavaksi sijoituskiinteistöksi, kiinteistön siirtopäivän käyvän arvon ja sen aikaisemman kirjanpitoarvon välinen erotus kirjataan tulosvaikutteisesti vaihto-omaisuuden luovutusvoittoihin.

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

Etusivu » Osavuositiedot » Segmentti-informaatio

Segmentti-informaatio

M €	Lumo 1-3/2016	VVO 1-3/2016	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-3/2016
Vuokratuotot	67,9	27,5	0,1	95,5
Muut kiinteistöjen tuotot	0,3	0,2	-0,1	0,4
Sisäinen liikevaihto	0,3	0,0	-0,4	0,0
Liikevaihto	68,5	27,8	-0,4	95,9
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-19,9	-8,4	0,1	-28,3
Korjaukset	-4,9	-1,9	0,0	-6,9
Nettovuokratuotto	43,7	17,4	-0,3	60,8
Hallinnon kulut	-7,5	-2,5	0,3	-9,7
Liiketoiminnan muut tuotot	0,8	0,2	0,0	1,0
Liiketoiminnan muut kulut	-0,2	0,0	0,0	-0,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	1,0	-0,3	0,4	1,0
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,1	0,0	0,0	0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	14,0	0,0	0,0	14,1
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	0,0	0,0	-0,3
Liikevoitto	51,7	14,6	0,4	66,7
Rahoitustuotot				0,4
Rahoituskulut				-12,8
Rahoitustuotot ja -kulut				-12,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,0
Voitto ennen veroja				54,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-14,8
Laskennallisten verojen muutos				4,6
Tilikauden voitto				44,0
Investoinnit	43,6	0,1	0,0	43,7
Sijoituskiinteistöt	3 388,1	133,1	0,9	3 522,1
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,0	0,0	0,0	1,0

Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	0,0	187,6	-0,3	187,3
Rahavarat	16,2	121,7	0,0	138,0
Muut varat	217,3	94,9	-177,2	135,0
Varat yhteensä	3 622,7	537,4	-176,7	3 983,4

Korolliset velat	1 448,6	231,4	-173,3	1 506,7
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	0,0	137,0	0,0	137,0
Muut velat	568,2	44,4	-2,9	609,8
Velat yhteensä	2 016,9	412,8	-176,2	2 253,5

M €	Lumo 1-3/2015	VVO 1-3/2015	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-3/2015
Vuokratuotot	43,9	46,2	0,4	90,5
Muut kiinteistöjen tuotot	0,5	0,3	-0,4	0,3
Sisäinen liikevaihto	0,9	0,2	-1,1	0,0
Liikevaihto	45,3	46,7	-1,1	90,9
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-13,2	-14,3	0,4	-27,0
Korjaukset	-3,2	-5,3	0,0	-8,5
Nettovuokratuotto	28,9	27,1	-0,6	55,4
Hallinnon kulut	-5,2	-5,7	1,0	-9,9
Liiketoiminnan muut tuotot	0,3	0,6	-0,4	0,5
Liiketoiminnan muut kulut	-0,1	0,0	0,1	0,0
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	1,0	-0,1	0,0	0,9
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	25,6	0,4	0,0	26,0
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	0,0	0,0	-0,3
Liikevoitto	50,2	22,4	0,1	72,6
Rahoitustuotot				0,5
Rahoituskulut				-12,7
Rahoitustuotot ja -kulut				-12,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,0
Voitto ennen veroja				60,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-4,3
Laskennallisten verojen muutos				-8,0
Tilikauden voitto				48,1

Investoinnit	48,2	1,3	0,0	49,6
Sijoituskiinteistöt	2 372,8	1 409,1	0,2	3 782,1
Osuudet osakkuusyrityksistä	0,9	2,6	0,0	3,5
Rahavarat	45,9	62,6	0,0	108,5
Muut varat	157,3	65,8	-85,9	137,2
Varat yhteensä	2 577,0	1 540,0	-85,7	4 031,3
Korolliset velat	986,0	949,1	-79,0	1 856,1
Muut velat	429,7	143,2	-1,9	571,0
Velat yhteensä	1 415,7	1 092,3	-80,9	2 427,1

M €	Lumo 1-12/2015	VVO 1-12/2015	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2015
Vuokratuotot	203,3	164,4	1,9	369,6
Muut kiinteistöjen tuotot	1,9	1,0	-1,6	1,4
Sisäinen liikevaihto	3,6	0,4	-3,9	0,0
Liikevaihto	208,8	165,8	-3,6	370,9
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-53,5	-44,9	1,4	-97,0
Korjaukset	-20,6	-25,9	0,0	-46,5
Nettovuokratuotto	134,6	94,9	-2,2	227,4
Hallinnon kulut	-24,1	-18,9	3,3	-39,7
Liiketoiminnan muut tuotot	1,3	1,9	-1,1	2,1
Liiketoiminnan muut kulut	-0,4	-0,2	0,2	-0,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	2,2	0,6	0,0	2,7
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	32,7	38,4	-0,8	70,3
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	0,0	0,0	-1,2
Liikevoitto	145,1	116,7	-0,6	261,2
Rahoitustuotot				7,8
Rahoituskulut				-44,8
Rahoitustuotot ja -kulut				-37,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,6
Tulos ennen veroja				224,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-22,1
Laskennallisten verojen muutos				-23,2
Tilikauden voitto				179,4

Investoinnit	228,1	6,9	-0,1	235,0
Sijoituskiinteistöt	3 331,7	133,1	0,2	3 464,9
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,0	0,0	0,0	1,0
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	0,0	541,0	0,0	541,0
Rahavarat	14,9	101,2	0,0	116,0
Muut varat	213,5	81,3	-181,7	113,1
Varat yhteensä	3 561,2	856,5	-181,6	4 236,1
Korolliset velat	1 435,1	235,2	-175,7	1 494,6
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	0,0	467,1	0,0	467,1
Muut velat	500,7	39,8	-5,1	535,4
Velat yhteensä	1 935,7	742,1	-180,8	2 497,1

Etusivu » Osavuositiedot » Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt

MC	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	3 999,2	3 708,8	3 708,8
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	38,8	41,7	187,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	4,6	7,5	45,8
Myydyt sijoituskiinteistöt	-351,0	-2,3	-14,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,4	0,4	2,0
Siirrot omaan käyttöön	-0,7	0,0	0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	14,1	26,0	70,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	3 705,3	3 782,1	3 999,2

*) sisältää mm. uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot

Käyvät arvot sisältävät Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt yhteensä 183,2 (0,0) miljoonaa euroa.

Konsernilla on hankintasitoumuksia uudistuotanto- ja peruskorjauskohteista, jotka on esitetty liitteessä 8.

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

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainsäädännöllisiä käyttö- ja luovutusrajoituksia. Käyttö- ja luovutusrajoitukset kohdistuvat pääasiassa tasearvokohteisiin ja käyttörajoitukset tuottoarvokohteisiin. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta sijoituskiinteistöjä omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaisia rajoituksia.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa.

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

Kauppaa-arvo

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

Tuottoarvo

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

Hankintameno

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet

31.3.2016

M €	Muutos %				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
Kauppahintojen muutos	-249,9	-125		125	249,9
Tuottoarvokohteet					
Tuottovaatimus	74,9	35,5		-32,1	-61,3
Vuokratuotot	-116,1	-58		58	116,1
Hoitokulut	44,2	22,1		-22,1	-44,2
Taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)					
	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Vuokratuotot (€)	-2,4	-1,7		0,4	

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

Etusivu » Osavuositiedot » Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M €	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
Kirjanpitoarvo kauden alussa	31,2	31,7	31,7
Lisäykset	0,0	0,0	0,3
Vähennykset	-0,3	0,0	0,0
Tilikauden poistot	-0,2	-0,2	-0,7
Siirto sijoituskiinteistöistä	0,7	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	31,5	31,6	31,2

Etusivu » Osavuositiedot » Korolliset velat

Korolliset velat

Pitkäaikaiset

M €	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
Korkotukilainat	217,6	529,6	223,4
Vuosimaksu- ja asuntolainat	67,5	254,6	68,3
Markkinalainat	958,7	872,5	964,5
Muut lainat	3,6	5,8	3,6
Yhteensä	1247,3	1662,5	1259,8

Lyhytaikaiset

M €	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
Korkotukilainat	49,8	71,4	75,3
Vuosimaksu- ja asuntolainat	1,8	11,3	1,7
Markkinalainat	45,0	32,6	41,6
Muut lainat	6,9	8,5	7,3
Yritystodistukset	155,8	69,8	108,8
Yhteensä	259,4	193,6	234,7

Korolliset velat yhteensä	1506,7	1856,1	1494,6
----------------------------------	---------------	---------------	---------------

Velat 31.3.2016 eivät sisällä Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja, joita oli 135,1 miljoonaa euroa.

Etusivu » Osavuositiedot » Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	31.3.2016		Netto	31.3.2015	31.12.2015
	Positiivinen	Negatiivinen		Netto	Netto
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,6	-61,8	-61,2	-48,1	-40,9
Korko-optiot, rahavirran suojaus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa	0,0	-10,1	-10,1	-10,0	-7,6
Sähkøjohdannaiset	0,4	-2,0	-1,6	-1,0	-1,2
Yhteensä	1,0	-73,9	-72,9	-59,1	-49,7

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	710,1	486,0	690,4
Korko-optiot, rahavirran suojaus	0,0	0,0	0
Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa	38,0	38,8	38
Yhteensä	748,1	524,8	728,4
Sähkøjohdannaiset, MWh	250 714	226 823	245 494

Markkinalainoihin ja yritystodistuksiin kohdistuvaa korkoriskiä suojataan VVO-konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti korkojohdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50–100 %. Katsauskauden lopulla suojausaste oli 72 (65) prosenttia ja korkojohdannaisten keskimaturiteetti 7,2 (5,5) vuotta.

Etusivu » Osavuositiedot » Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

31.3.2016					
M€	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	0.6	-	0.6	-	0.6
Sähköjohdannaissaamiset	0.4	0.4	-	-	0.4
Myytavissä olevat sijoitukset	41.8	39.3	2.0	0.5	41.8
Jaksotettuun hankintameno- on arvostettavat					
Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset	6.2	2.0	4.2	-	6.2
Lainat ja muut saamiset	19.1	19.1	-	-	19.1
Myyntisaamiset	3.9				3.9
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	-71.9	-	-71.9	-	-71.9
Sähköjohdannaissovelat	-2.0	-2.0	-	-	-2.0
Jaksotettuun hankintameno- on arvostettavat					
Muut korolliset velat	1407.1	-	1407.2	-	1407.2
Joukkovelkakirjalaina	99.6	-	100.0	-	100.0
Ostovelat	4.0				4.0

31.12.2015					
M€	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä

Rahoitusvarat

Käypään arvoon arvostettavat

Korkojohdannaissaamiset	1.9	-	1.9	-	1.9
Sähköjohdannaissaamiset	0.8	0.8	-	-	0.8
Myytavissa olevat sijoitukset	29.7	27.3	2.0	0.5	29.7

Jaksotettuun hankintameno-
arvostettavat

Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset	6.2	2.0	4.2	-	6.2
Lainat ja muut saamiset	19.0	19.0	-	-	19.0
Myyntisaamiset	3.6				3.6

Rahoitusvelat

Käypään arvoon arvostettavat

Korkojohdannaissovelat	-50.3	-	-50.3	-	-50.3
Sähköjohdannaissovelat	-2.0	-2.0	-	-	-2.0

Jaksotettuun hankintameno-
arvostettavat

Muut korolliset velat	1395.0	-	1395.0	-	1395.0
Joukkovelkakirjalaina	99.6	-	100.0	-	100.0
Ostovelat	10.6				10.6

Lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

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

Taso 1:

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

Taso 2:

Samanehtoiselle instrumentille on olemassa aktiivisilla markkinoilla noteerattu markkinahinta, joka voi kuitenkin olla johdettu suoraan tai epäsuoraan noteeratuista markkinatiedoista.

Taso 3:

Instrumentille ei ole olemassa aktiivista markkinaa, käypä arvo ei ole luotettavasti johdettavissa ja käyvän arvon määrittämisessä on käytetty syöttötietoja, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Taso 3

Myytavissä olevat sijoitukset

M€	31.3.2016	31.12.2015
Tilikauden alussa	0.5	0.6
Vähennykset	0.0	0.0
Tilikauden lopussa	0.5	0.5

Myytavissä olevat sijoitukset hierarkiatasolla 3 ovat sijoituksia noteeraamattomiin osakkeisiin ja ne arvostetaan hankintamenoon, koska niiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Vakuudet ja vastuusitoumukset

Vakuudet ja vastuusitoumukset

M €	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 487,0	1 788,2	1 849,7
Annetut kiinnitykset	2 027,3	2 534,4	2 551,5
Pantatut osakkeet	216,9	212,5	213,6
Pantatut vakuudet yhteensä	2 244,1	2 746,9	2 765,1
Muut annetut vakuudet			
Annetut kiinnitykset	12,8	23,0	12,8
Annetut takaukset*)	428,0	338,50	433,3
Muut annetut vakuudet yhteensä	440,9	361,40	446,1

31.3.2016 luvut sisältävät Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin kohdistuvia vastuita; Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä 132,5 miljoonaa euroa; annetut vakuudet yhteensä 289,6 miljoonaa euroa.

Muut vastuut

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät merkittävimmät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon:

Muut vastuut			
M €	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
Uudistuotanto	298,9	235,1	253,9
Peruskorjaukset	29,4	34,0	22,5
Yhteensä	328,3	269,1	276,4

Etusivu » Osavuositiedot » Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

M €	31.3.2016	31.12.2015
Sijoituskiinteistöt	183,2	534,3
Osakkuusyritykset	3,0	3,0
Saamiset	1,1	1,2
Rahavarat	0,0	2,6
Varat yhteensä	187,3	541,0
Rahalaitoslainat	135,1	460,7
Ostovelat ja muut velat	1,9	6,4
Velat yhteensä	137,0	467,1
Nettotasearvo	50,2	73,9

Sijoituskiinteistöt on arvostettu edelleen käypään arvoon (käyvän arvon hierarkia-taso 3).
Kyseisten sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmänä on käytetty tasearvomenetelmää.

Etusivu » Osavuositiedot » Tunnusluvut

Tunnusluvut

VVO-konserni	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Liikevaihto, M€	95,9	90,9	370,9
Nettovuokratuotto, M€	60,8	55,4	227,4
% liikevaihdosta	63,4	61,0	61,3
Tulos ennen veroja, M€	54,3	60,4	224,7
Osakekohtainen tulos, €	5,95	6,50	24,23
Osakekohtainen oma pääoma, €	233,61	216,64	234,85
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	10,2	12,1	10,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	7,6	8,5	7,6
Loan to Value, %	42,4	48,6	42,8
Omavaraisuusaste, %	43,5	39,9	41,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,9	97,4	97,6
Bruttoinvestoinnit, M€	43,7	53,3	235,0
Sijoituskiinteistöt, M€	3 705,3	3 782,1	3 999,2
Korollinen vieraspääoma, M€	1 506,7	1 856,1	1 494,6
Henkilöstö kauden lopussa	293	347	356

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnuslukujen laskentakaavat

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