

# Q2

**Osavuosi-  
katsaus  
1.1.-30.6.2015**

VVO-yhtymä Oyj



Etusivu » Yhteenveto » Yhteenveto tammi-kesäkuusta 2015



## Yhteenveto tammi-kesäkuusta 2015 (vertailukausi 1.1.–30.6.2014)

- Liikevaihto oli 183,1 (177,2) miljoonaa euroa. Liikevaihtoa kasvatti vuokraustoiminnan tuottojen kasvu.
- Tulos ennen veroja oli 124,4 (65,4) miljoonaa euroa. Tulos perustuu sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen, hyvään taloudelliseen vuokrausteeseen, ylläpitokulujen hallintaan ja alhaisiin rahoituskuluihin.
- Nettovuokratuotto oli 113,2 (107,2) miljoonaa euroa, joka on 61,8 (60,5) prosenttia liikevaihdosta.
- Taloudellinen vuokrauste säilyi hyvänä ja oli 97,4 (98,2) prosenttia.
- Vaihtuvuus pysyi vertailukauden tasolla ja oli 13,7 (13,5) prosenttia.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 385 (919) vuokra-asuntoa.
- Konsernin omistuksessa oli 40 674 (40 462) vuokra-asuntoa 30.6.2015.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3,9 (3,6) miljardia euroa. Vuoden 2014 lopussa käypä arvo oli 3,7 miljardia euroa. Käyvän arvon muutos oli 156,6 (81,3) miljoonaa euroa, johon sisältyy 47,2 (-2,9) miljoonan euron nettovoitto käypään arvoon arvostamisesta.
- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 115,0 (101,7) miljoonaa euroa.

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Tässä

osavuositarkastuksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Etusivu » Yhteenveto » Yhteenveto huhti-kesäkuusta 2015

## Yhteenveto huhti-kesäkuusta 2015 (vertailukausi 1.4.–30.6.2014)

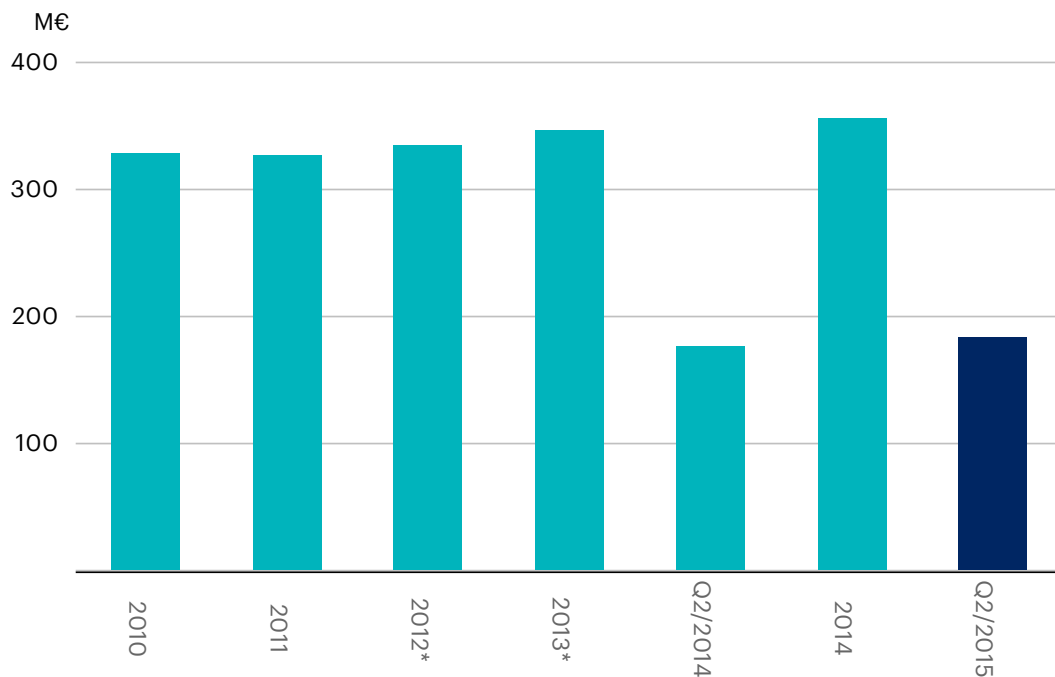
- Liikevaihto oli 92,3 (89,1) miljoonaa euroa. Liikevaihtoa kasvatti vuokraustoiminnan tuottojen kasvu.
- Tulos ennen veroja oli 64,1 (29,7) miljoonaa euroa. Tulos perustuu sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen, hyvään taloudelliseen vuokrausteeseen, ylläpitokulujen hallintaan ja alhaisiin rahoituskuluihin. Tulokseen sisältyy 21,2 (-6,8) miljoonan euron nettovoitot käypään arvoon arvostamisesta.
- Nettovuokratuotto oli 57,8 (55,3) miljoonaa euroa, joka on 62,7 (62,0) prosenttia liikevaihdosta.
- Taloudellinen vuokrauste säilyi hyvänä ja oli 97,4 (98,1) prosenttia.
- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 61,8 (69,4) miljoonaa euroa.

Etusivu » Yhteenveto » Keskeiset tunnusluvut

## Keskeiset tunnusluvut

VVO-konserni	4-6/2015	4-6/2014	1-6/2015	1-6/2014	1-12/2014
Liikevaihto, M€	92,3	89,1	183,1	177,2	356,5
Nettovuokratuotto, M€	57,8	55,3	113,2	107,2	210,0
% liikevaihdosta	62,7	62,0	61,8	60,5	58,9
Tulos ennen veroja, M€	64,1	29,7	124,4	65,4	146,5
Osakekohtainen tulos, €	6,73	2,66	13,23	6,54	14,95
Osakekohtainen oma pääoma, €			224,44	205,77	213,30
Oman pääoman tuotto-% (ROE)			12,1	6,4	7,2
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)			8,5	5,4	5,9
Omavaraisuusaste, %			40,9	39,5	40,0
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,4	98,1	97,4	98,2	98,1
Bruttoinvestoinnit, M€	61,8	69,4	115,0	101,7	200,5
Sijoituskiinteistöt, M€			3 865,4	3 591,6	3 708,8
Korollinen vieraspääoma, M€			1 887,0	1 840,8	1 850,1
Henkilöstö kauden lopussa			393	366	343

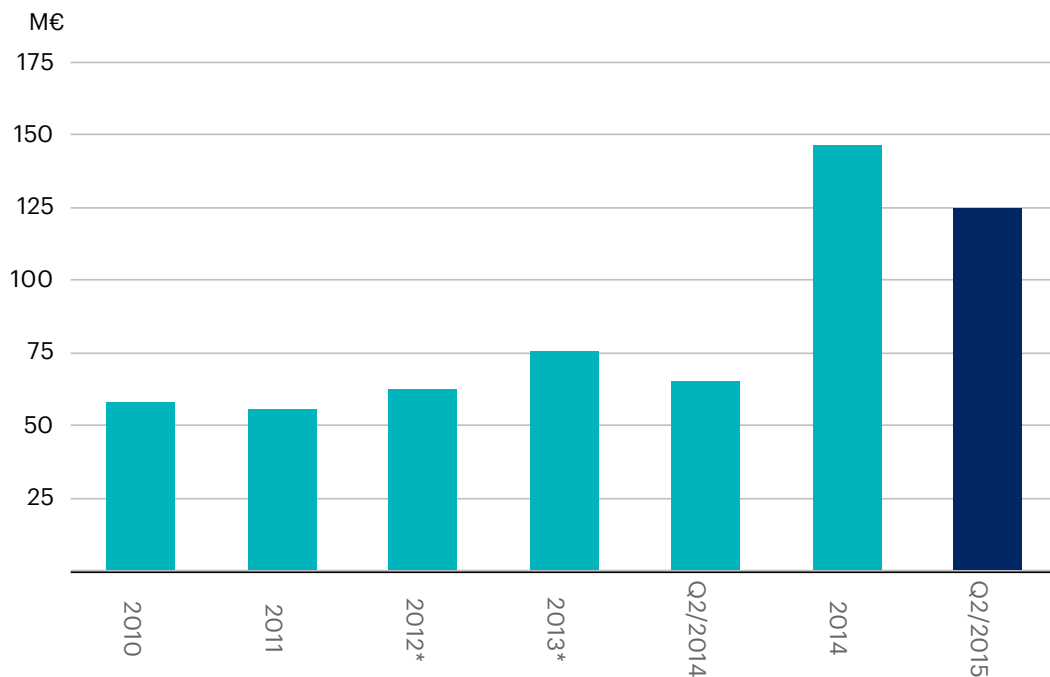
### Liikevaihto Q2/2015



\*Korjaustoiminnan kirjauskäytännön muutos pienensi tulosta v. 2012 7,8 M€ ja v. 2013 11,4 M€

\*\*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja

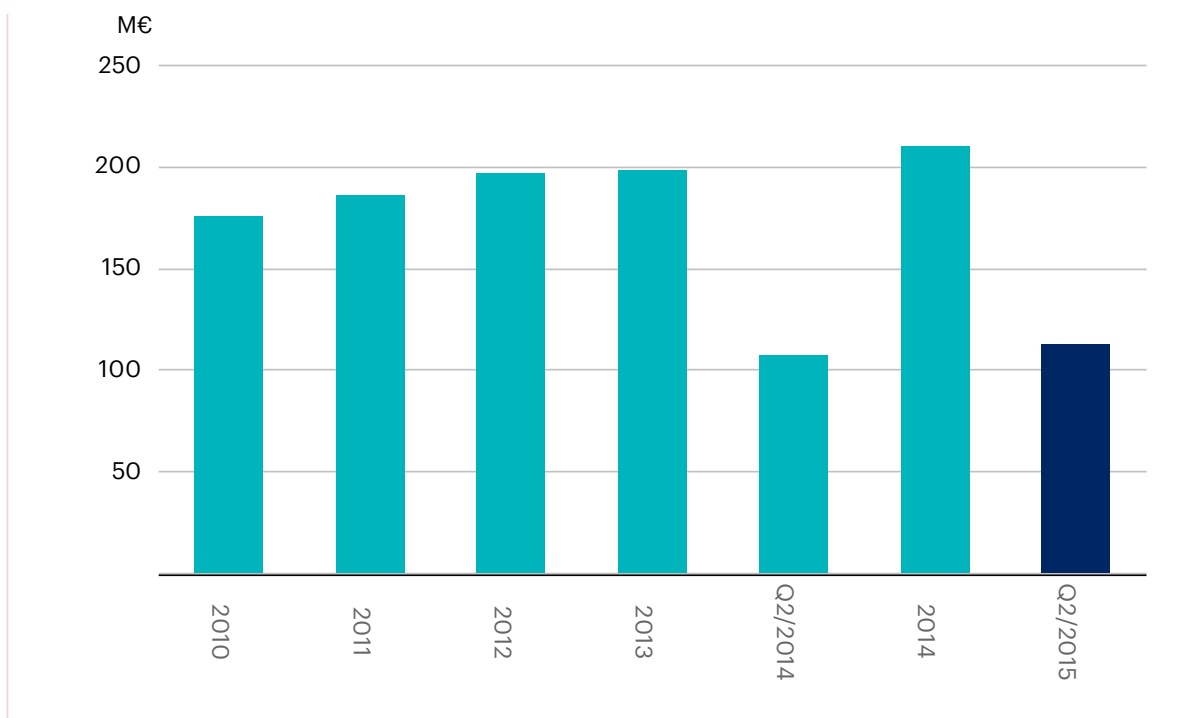
### Tuloskehitys Q2/2015



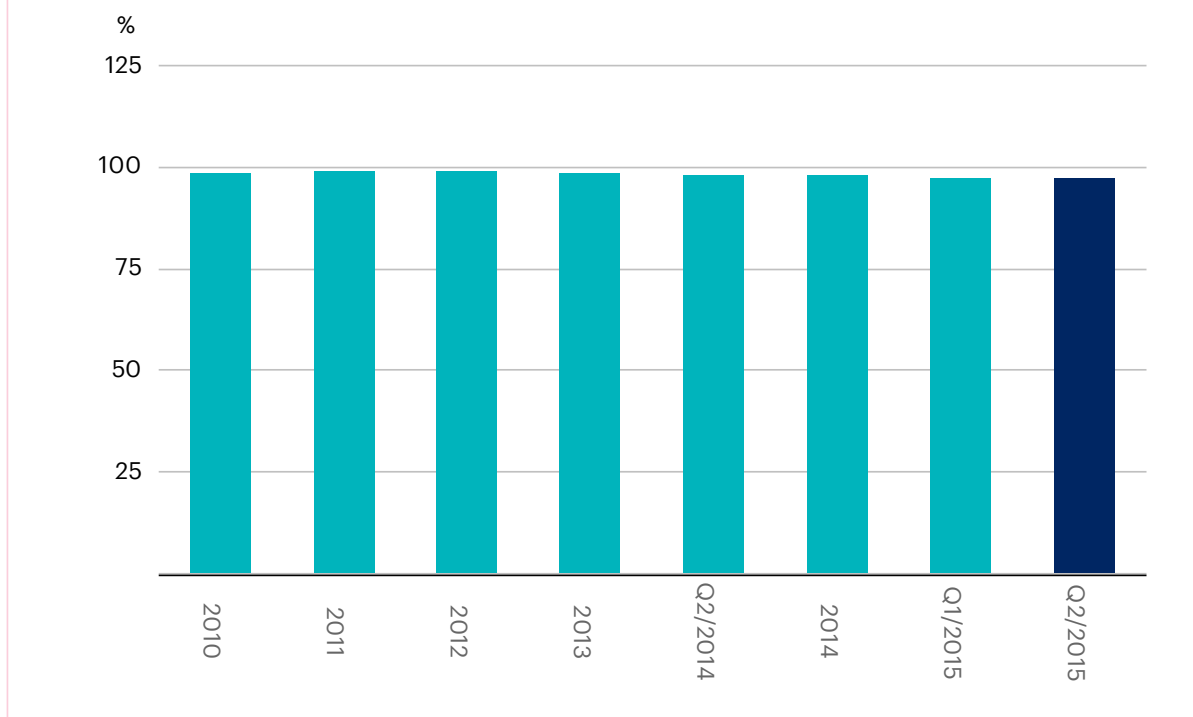
\*Korjaustoiminnan kirjauskäytännön muutos pienensi tulosta v. 2012 7,8 M€ ja v. 2013 11,4 M€

\*\*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja

### Nettovookratuotto Q2/2015

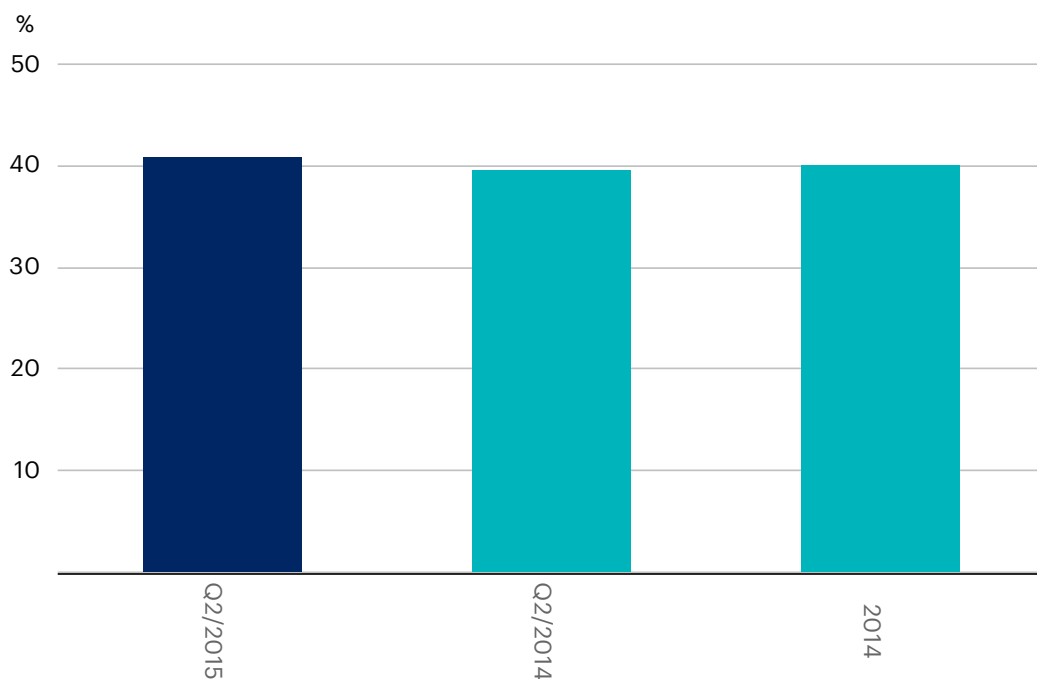


### Taloudellinen vuokrausaste Q2/2015

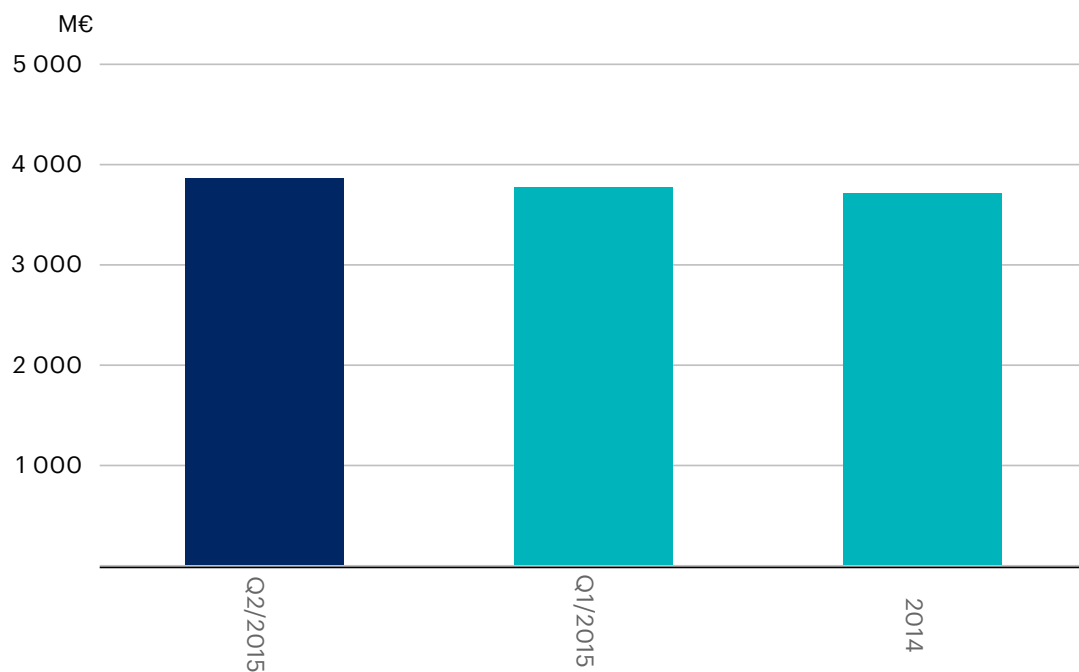


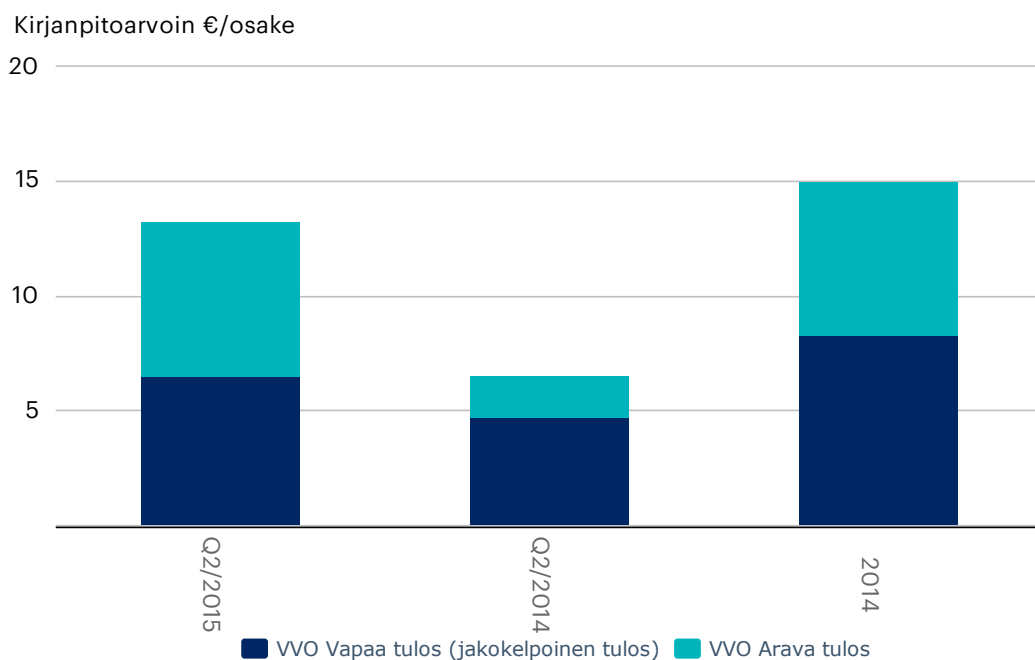


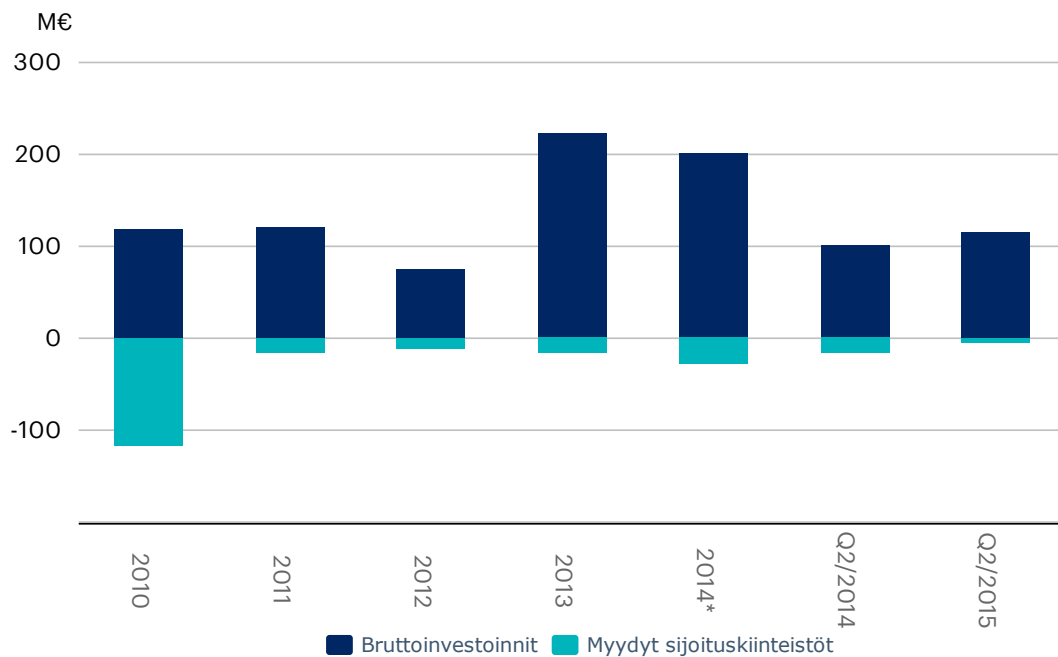
## Omavaraisuusaste Q2/2015



## Arvonkehitys Q2/2015



**Osakekohtaiset tunnusluvut Q2/2015****Bruttoinvestoinnit ja realisoinnit Q2/2015**



\* Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja

### Vuokra-asuntokanta 30.6.2015



■ Lumo-asunnot 26 745 kpl ■ VVO-asunnot 13 929 kpl



Etusivu » Toimitusjohtajan katsaus



## Nettovuokratuotto kasvoi, investoinnit jatkuivat

VVO-konsernin liikevaihto- ja tuloskehitys sekä nettovuokratuoton kehitys jatkuivat hyvänä katsauskaudella. Jatkamme investointeja ja kasvatamme asuntotarjonnan määrää Suomen kasvukeskuksissa.

Investoidessamme kiinnitämme huomiota vuokra-asuntojen hyvään sijaintiin, palveluihin ja liikenneyhteyksiin. Näistä hyvinä esimerkkeinä ovat ostomme toisella vuosineljänneksellä Helsingin Saariniemenkadulta Hakaniemestä ja Lönnrotinkadulta. Tällä hetkellä vuokra-asuntojemme määrä on 40 674. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 385 vapaarahoitteista Lumo-asuntoa.

Tavoitteenamme on vuosittain aloittaa vähintään 1 000 uuden asunnon rakentaminen sekä kasvattaa asuntomäärää myös vanhan asuntokannan hankintojen avulla. Konserni investoi katsauskaudella 115,0 miljoonaa euroa uudisrakentamiseen, vanhan asuntokannan ostoihin ja peruskorjaukseen.

Kevään ja alkukesän aikana otimme kantaa valtion strategiseen hallitusohjelmaan. Hallitusohjelmaan on kirjattu useita hyviä ja odotettuja toimia, joilla parannetaan vuokra-asuntojen rakentamisen edellytyksiä. Hyvinä ajatuksina pidämme muun muassa normien keventämistä, tonttitarjonnan lisäämistä, kaavoitusprosessin nopeuttamista ja rakennuslupaprosessin sujuvoittamista. Sen sijaan huolestuneita olemme kirjauksista, jotka nostavat asumisen hintaa, kuten kiinteistöverojen,

jäteverojen ja lämmityksen verotus. Asumisen hintaa nostavat myös vanhan ARA-kannan korkeakorkoiset valtion myöntämät aravalainat.

VVO-konserni on kehittänyt jo pitkään sähköisten palvelujen valikoimaansa, jotta asiointi olisi mahdollisimman helppoa ja vaivatonta. Viimeisin uudistus toi asukkaille ympäri Suomen mahdollisuuden varata ja vuokrata autopaikat helposti uudessa verkkopalvelussa. Panostamme sähköisiin palveluihimme myös tulevaisuudessa.

Hyvää syksyä!

Jani Nieminen  
toimitusjohtaja

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Näkymät vuodelle 2015

# Näkymät vuodelle 2015

## Markkinanäkymät

Suomen talouden kehitykseen liittyvä epävarmuus jatkuu. Työllisyyden näkymät ovat edelleen heikot. Yleiset suhdannenäkymät ovat hieman parantuneet alkuvuodesta, mutta merkittävää käännettä parempaan ei silti vielä odoteta.

Euroopan keskuspankin alkuvuoden 2015 päätös ostaa rahoitusarvopapereita 60 miljardilla eurolla kuukaudessa tukee euroalueen talouden kehitystä. EKP:n rahapolitiikan seurauksena yleisen korkotason ennakoidaan pysyvän edelleen alhaisella tasolla, joskin odotukset lyhyiden korkojen noususta muutaman vuoden tähtäimellä ovat kasvaneet.

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

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

Rakennusliikkeiden aloitukset ovat alhaisella tasolla. Korjausrakentamisen volyymin kasvu jatkuu.

## VVO-konsernin näkymät

Tilikauden aikana VVO-konsernin taloudellisen vuokrausasteen odotetaan pysyvän hyvällä tasolla vuokra-asuntojen kysynnän jatkuessa edelleen vakaana. Investoinnit jatkuvat. Loppuvuoden aikana valmistuu 736 Lumo-asuntoa. Nettovuokratuottojen odotetaan kasvavan.

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Toimintaympäristö

# Toimintaympäristö

## Yleinen toimintaympäristö

Suhdannotilanne oli hitaasti paranemassa Euroopassa katsauskauden aikana. Yhdysvaltojen talouden kasvu, öljyn hinnan lasku ja elvyttävä rahapolitiikka tukivat maailmantalouden myönteistä kehitystä. Euroopan keskuspankki jatkoi arvopaperiostoja toisella vuosineljänneksellä. EKP odottaa Euroopan talouskasvun kohenevan kuluvan vuoden aikana.

Suomessa talouskehitys jatkui vaisuna. Myönteistä oli kuluttajien luottamuksen vahvistuminen, vähittäiskaupan piristyminen ja viennin kasvu. Teollisuuden elpyminen oli silti edelleen heikkoa. Tämä näkyi muun muassa omistusasuntojen kysynnässä ja rakennusinvestoinneissa.

Toisella vuosineljänneksellä vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat koko maassa nousivat hieman. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat hieman, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat hieman. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat laskivat koko maassa.

Rahoitusmarkkinoilla nähtiin heilahtelua huhtikuun lopulla. Euro vahvistui suhteessa Yhdysvaltojen dollariin ja pitkät korot nousivat pitkän laskujakson jälkeen.

## Toimialan toimintaympäristö

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

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

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



Etusivu » Tammi-kesäkuu » Liiketoiminta

## Liiketoiminta

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 3,9 (3,6) miljardia euroa. VVO-konserniin kuuluu 40 674 (40 462) asuntoa, joista 26 745 (26 349) on markkinaehtoisia Lumo-asuntoja ja 13 929 (14 113) omakustannusperusteisia VVO-asuntoja.

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

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

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Segmenttikohtainen informaatio

## Segmenttikohtainen informaatio

VVO-konsernin liiketoiminta on jaettu kahteen segmenttiin, VVO Vapaa- ja VVO Arava -liiketoimintaan. Segmenttijaon perusteena on aravalainsäädännön mukainen voitonjakorajoite.

VVO Vapaa -liiketoimintaan kuuluvat konsernin emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj ja konserniyhtiöistä VVO Kodit Oy, VVO Vuokra-asunnot 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 VVO Vuokratalot Oy:n asunto-omaisuudesta kohdistuu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvat ne konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2017 jälkeen. VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvissa yhtiössä on voitonjakorajoite ja niistä voidaan tulouttaa kahdeksan prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille. VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin kolme miljoonaa euroa. VVO Arava -liiketoimintaan sisällyvistä asunnoista osaan ei kohdistu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

## Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Konsernin nettovuokratuotto oli 113,2 (107,2) miljoonaa euroa, joka on 61,8 (60,5) prosenttia liikevaihdosta. VVO Vapaa -nettovuokratuotto oli 59,5 (55,9) miljoonaa euroa. VVO Arava -nettovuokratuotto oli 55,0 (52,6) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli 124,4 (65,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy sijoituskiinteistön käyvän arvon muutosta 47,2 (-2,9) miljoonaa euroa sekä luovutusvoittoja ja -tappioita 1,4 (0,9) miljoonaa euroa. Tuloksen kasvu perustuu hyvään taloudelliseen vuokrausasteeseen, ylläpitokulujen hallintaan, alhaisiin rahoituskuluihin ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -17,2 (-22,7) miljoonaa euroa.

Nettovuokratuotto

**113,2**

miljoonaa euroa

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Liikevaihto

## Liikevaihto

VVO-konsernin liikevaihto 1.1.–30.6.2015 oli 183,1 (177,2) miljoonaa euroa. VVO Vapaa -liiketoiminnan liikevaihto oli 91,2 (87,4) ja VVO Arava -liiketoiminnan 94,1 (92,2) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.



Etusivu » Tammi-kesäkuu » Tase, rahavirta ja rahoitus

## Tase, rahavirta ja rahoitus

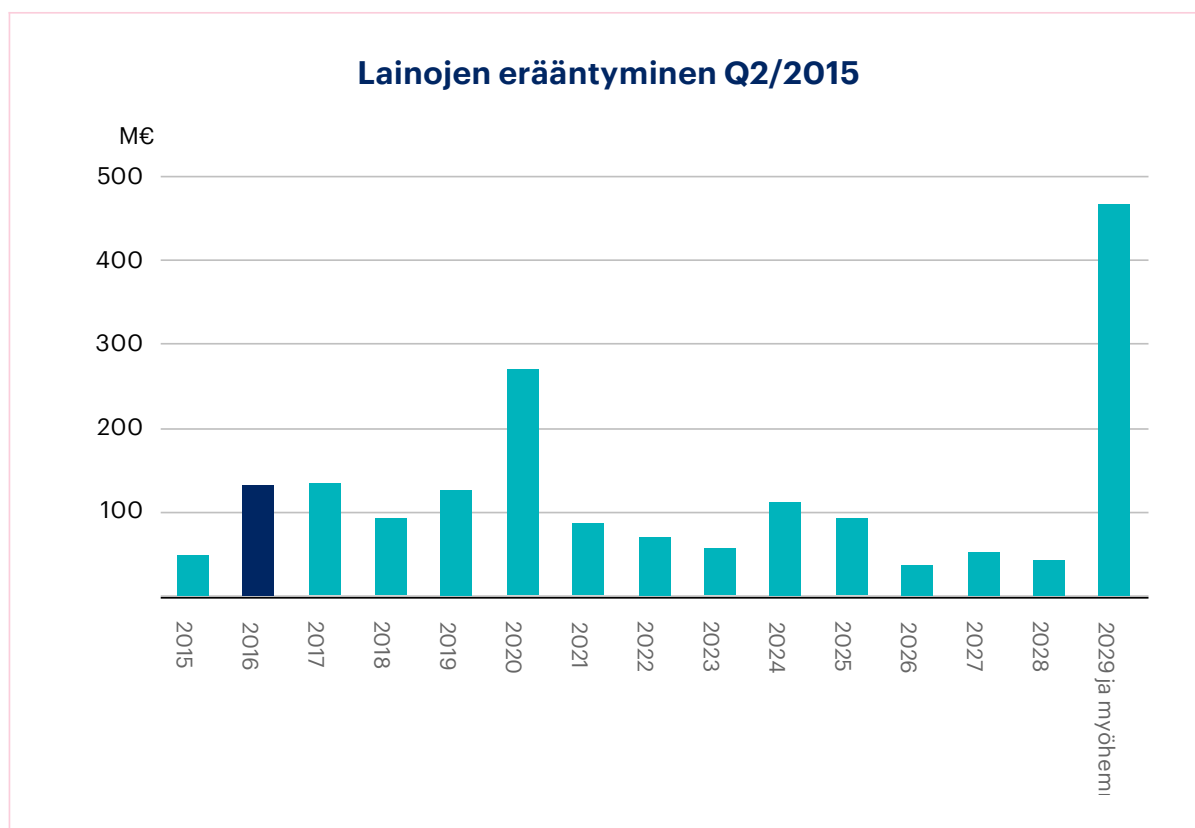
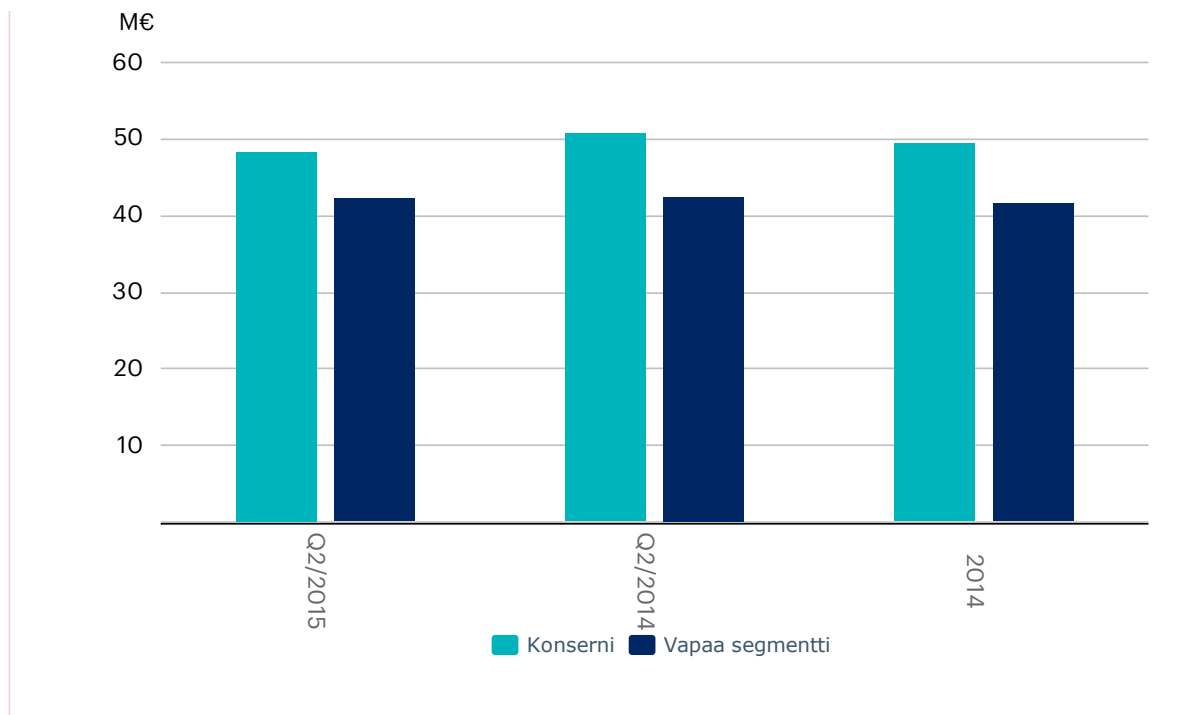
Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 4 072,9 (3 866,5) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 1 662,0 (1 523,7) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli 40,9 (39,5) prosenttia. Osakekohtainen oma pääoma oli 224,44 (205,77) euroa. VVO Vapaa -liiketoiminnan omavaraisuusaste oli 45,6 (46,0) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 12,1 (6,4) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 8,5 (5,4) prosenttia.

Konsernin likvidit rahavarat olivat katsauskauden lopussa 87,8 (134,0) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. 200 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa liikkeellä 99,8 (59,4) miljoonaa euroa.

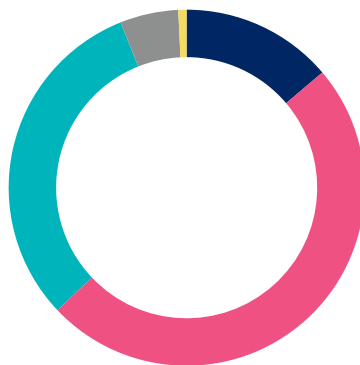
Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 887,0 (1 840,8) miljoonaa euroa, joista markkinaehtoisia lainoja oli 927,3 (838,1) miljoonaa euroa. Konsernin luototusaste katsauskauden päättyessä oli 48,4 (50,8) prosenttia.

Lainakannan keskiporko oli 2,3 (2,6) prosenttia ja lainojen keskimaturiteetti katsauskauden lopussa 14,1 (15,5) vuotta.

### Loan to Value Q2/2015



## Velkasalkun rakenne 30.6.2015, Q2/2015



■ Vuosimaksu 260,2 M€ ■ Markkina 927,3 M€ ■ Korkotuki 585,4 M€ ■ Yritystodistus 99,8 M€  
■ Muut 14,3 M€

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

## Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

VVO-konsernin omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 40 674 (40 462) kappaletta. Asunnoista 19 933 (19 736) kuului VVO Vapaa

-liiketoimintaan ja 20 741 (20 726) VVO Arava -liiketoimintaan. Katsauskauden lopussa VVO omisti asuntoja 42 (42) paikkakunnalla.

VVO:n omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden lopussa 3,9 (3,6) miljardia euroa. Käypä arvo kasvoi katsauskaudella 156,6 (81,3) miljoonalla eurolla. Muutokseen sisältyy 47,2 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon VVO:n omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 30.6.2015. Käyvän arvon määrityksen perusteet on esitetty osavuositarkastuksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tonttivaranto oli katsauskauden lopussa noin 110 000 kem<sup>2</sup>

(110 000 kem<sup>2</sup>). Tonttivarannon käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 44,2 (34,4) miljoonaa euroa.

M€	1-6/2015	1-6/2014	1-12/2014
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	<b>3 708,8</b>	<b>3 510,3</b>	<b>3 510,3</b>
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	93,0	86,8	169,5
Lisäinvestoinnit	19,9	12,2	29,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-4,5	-16,1	-28,8
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,0	1,3	2,5
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	47,2	-2,9	26,2
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>3 865,4</b>	<b>3 591,6</b>	<b>3 708,8</b>

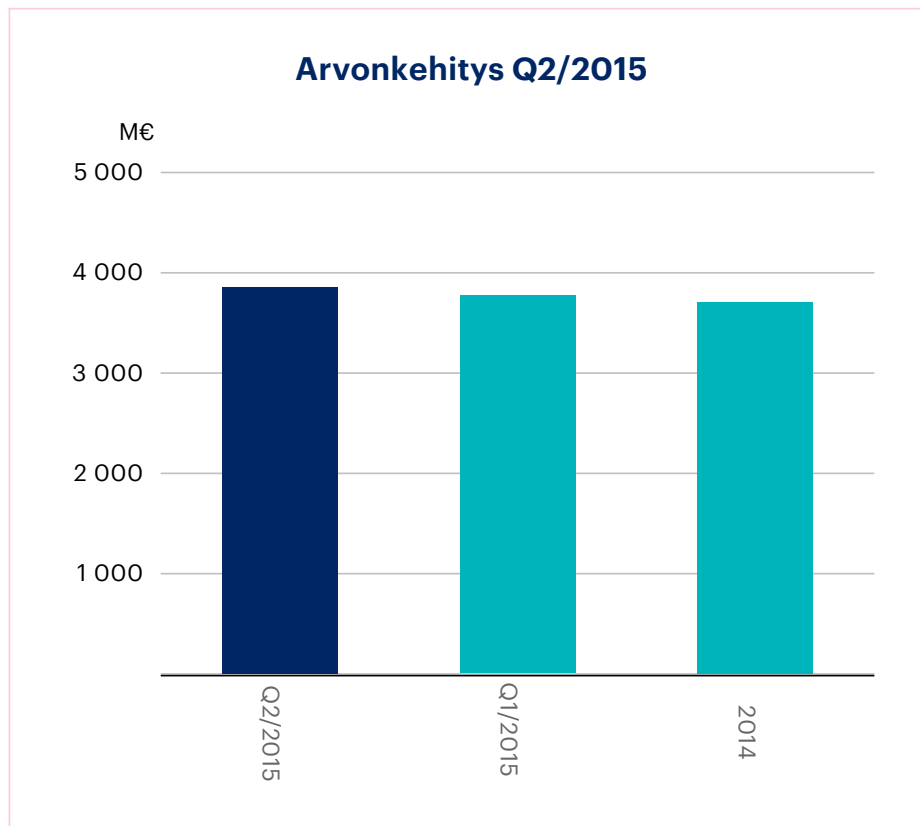
\*) sisältää mm. uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot

Käypä arvo

**3,9**

miljardia euroa





Etusivu » Tammi-kesäkuu » Asuntovuokraus

## Asuntovuokraus

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

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste pysyi hyvällä tasolla ja oli katsauskaudella 97,4 (98,2) prosenttia. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 568 (394) asuntoa. Vaihtuvuus, johon sisältyvät sisäiset vaihdot, pysyi samalla tasolla verrattuna tilikauden 2014 vastaavaan jaksoon ja oli 13,7 (13,5) prosenttia.

Markkinaehtoisten Lumo-asuntojen, 26 745 (26 349) kappaletta, keskineliövuokra oli katsauskauden lopussa 13,87 (13,21) euroa ja keskimäärin kauden aikana 13,69 (13,05) euroa.

Omakustannusvuokranmäärityksen piiriin kuuluvien VVO-asuntojen, 13 929 (14 113) kappaletta, vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 12,78 (12,41) euroa ja katsauskauden aikana keskimäärin 12,68 (12,34) euroa.

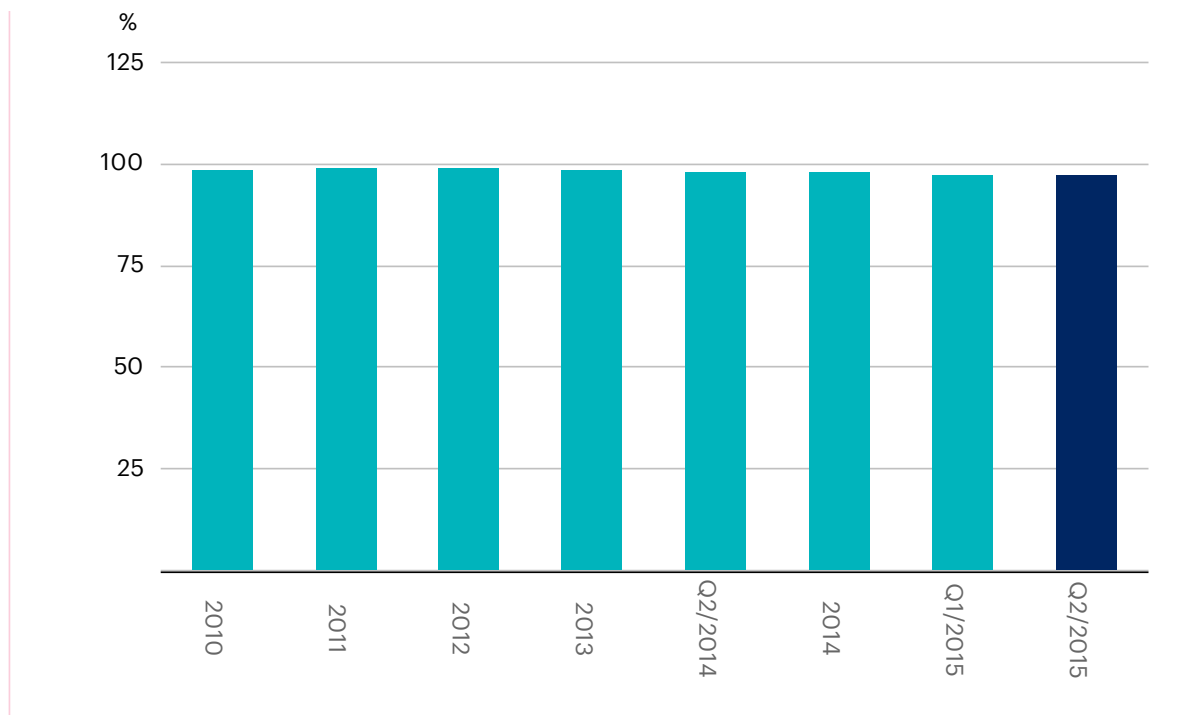
Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui hyvänä. Aktiivisten hakemusten (hakemus voimassa 3 kk) määrä oli katsauskauden lopussa 16 199 (20 881) kappaletta. Aktiivisia hakemuksia irtisanottua asuntoa kohden oli keskimäärin 18,6 (22,3) kappaletta. Katsauskauden aikana saapui uusia asuntohakemuksia 30 868 (35 695).

Keskimääräinen asiakkuusaika säilyi erinomaisena ja oli 5,9 (5,9) vuotta. Onnistuneen vuokravalvonnan ja asumisneuvonnan vuoksi vuokrasaatavien määrä suhteessa vuokraustoiminnan vuositason liikevaihtoon pysyi alhaisena ja oli katsauskauden päättyessä 1,2 (1,2) prosenttia.

VVO-konserni kehittää jatkuvasti sähköisten palvelujen valikoimaansa, jotta asiointi olisi mahdollisimman vaivatonta. Lumo- ja VVO-kodeissa asuville on tarjolla runsaasti sähköisen asioinnin palveluja. Viimeisin uudistus toi asukkaille ympäri Suomen mahdollisuuden varata ja vuokrata autopaikat helposti uudessa verkkopalvelussa.

VVO-konsernin asumisen neuvontapalvelu laajeni katsauskaudella koko maahan.

### Taloudellinen vuokrausaste Q2/2015



### Vuokra-asuntokanta 30.6.2015



■ Lumo-asunnot 26 745 kpl ■ VVO-asunnot 13 929 kpl



Etusivu » Tammi-kesäkuu » Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

## Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Katsauskaudella käynnistyi 258 (242) asunnon rakentaminen. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 385 (919) asuntoa, joista vapaarahoitteisia oli 1 385 (858) ja valtion pitkällä korkotuella rahoitettuja 0 (61). Rakenteilla olevista asunnoista Helsingin seudulla sijaitsee 912 (759) asuntoa ja 473 (160) Suomen muissa kasvukeskuksissa.

VVO-konserni osti katsauskaudella 40 (74) asuntoa, jotka sijaitsevat Espoossa, ja myi katsauskauden aikana 159 (156) asuntoa. Lisäksi VVO-konserni osti kaksi kehityskohdetta Helsingistä. Katsauskaudella valmistui 0 (343) uutta asuntoa. Vuoden loppuun mennessä arvioidaan valmistuvan 736 (749) asuntoa.

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat 115,0 (101,7) miljoonaa euroa. Investoinneista 19,9 (12,2) miljoonaa euroa oli aktivoituja korjausmenoja. VVO Vapaa-liiketoiminnan osuus bruttoinvestoinneista oli 110,6 (93,0), VVO Arava-liiketoiminnan osuus 4,4 (8,9) miljoonaa euroa.

Korjausmenot yhteensä olivat 40,4 (32,9) miljoonaa euroa, joista tulosvaikutteisia korjauksia oli 20,5 (20,7) miljoonaa euroa.

Sitovia hankintasitoumuksia oli katsauskauden päättyessä yhteensä 238,5 (118,2) miljoonan euron arvosta.

Kiinteistöjen lämpötilakorjattu lämmitysenergian ominaiskulutus oli katsauskauden aikana 383 753 (383 646) MWh.

Rakenteilla oli  
yhteensä

**1 385**

vuokra-asuntoa

Investoinnit  
olivat

**115,0**

miljoonaa euroa

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Henkilöstö

## Henkilöstö

VVO-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 393 (366) ja katsauskaudella keskimäärin 360 (335).

Konserni sai Suomen innostavimmat työpaikat 2015 -tunnustuksen syksyllä 2014 toteutetussa henkilöstötutkimuksessa. Nyt saadun tunnustuksen saavutti vain noin kuusi prosenttia sadoista suomalaisista yrityksistä, jotka toteuttivat People Power® -henkilöstötutkimuksen.

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Johtaminen ja hallinto

## Johtaminen ja hallinto

VVO-yhtymä Oyj:n talousjohtaja, oikeustieteen lisensiaatti, eMBA Erik Hjelt (53 v.) aloitti tehtävässään 18.5.2015. Erik Hjelt toimii myös toimitusjohtajan varamiehenä.

Hallituksen tai johtoryhmän kokoonpanossa ei tapahtunut muita muutoksia.

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Omistajat

## Omistajat

Yhtiön omistuksessa ei ole tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

### VVO-yhtymä Oyj:n 10 suurinta osakkeenomistajaa 30.6.2015

Osakkeenomistaja	Osuus-%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	18,08
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	16,98
Metallityöväen Liitto ry	9,70
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	8,73
Rakennusliitto ry	8,31
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	7,49
Ammattiliitto Pro ry	7,47
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	7,46
TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry	5,99
Tehy ry Tehy rf	1,39
Muut	8,40
Yhteensä	100,00



Etusivu » Tammi-kesäkuu » Vastuullisuus

## Vastuullisuus

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

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

Toisella vuosineljänneksellä VVO-konserni ja Lassila & Tikanoja allekirjoittivat sopimuksen, jossa määritellään ja tarkennetaan yhtiöiden yhteistyössä noudattamaa vastuullisten hankintojen toimintamallia. Tilaajavastuulain huomioiminen yhteistyösopimuksessa tarkoittaa, että palvelun tilaajan on selvitettävä ja vastattava siitä, että ulkopuolista työvoimaa käytettäessä sopimuskumppani hoitaa lainmukaiset velvoitteensa. Konserni teki vastaavan sopimuksen ISS:n kanssa vuoden 2014 joulukuussa.

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

Virkeä-ohjelman stipendejä myönnettiin 30 lupaavalle urheilijalle kevään 2015 haussa. Stipendin voi saada 12–20-vuotias nuori urheilija, joka sitoutumisellaan osoittaa halua menestyä lajissaan. Stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien yhteensä 205. Virkeä-sponsoriurheilijoina ovat vuonna 2015 Lassi Etelätalo (yleisurheilu), Henry Manni (pyörätuolikelaus), Nooralotta Neziri (yleisurheilu), Venla Paunonen (yleisurheilu), Tommi Pulli (pikaluistelu), Mimosa Jallow (uinti) ja Jenni Saarinen (taitoluistelu).

VVO-yhtymän vuosikertomus sai vuoden 2014 vuoden parhaan vuosikertomuksen palkinnon listaamattomien yhtiöiden sarjassa ProComin järjestämässä kilpailussa.

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Suomen talous ei ole toistaiseksi elpynyt, mikä heijastuu asunto- ja rahoitusmarkkinoihin.

Pitkään jatkunut omistusasuntojen hintojen nousu on pysähtynyt koko maan tasolla. Asuntojen hintojen laskulla saattaa olla vaikutuksia kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

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

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

Etusivu » Taulukot » Konsernin tuloslaskelma, IFRS

## Konsernin tuloslaskelma, IFRS

M€	Liite	4-6/2015	4-6/2014	1-6/2015	1-6/2014	1-12/2014
<b>Liikevaihto</b>		<b>92,3</b>	<b>89,1</b>	<b>183,1</b>	<b>177,2</b>	<b>356,5</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-22,4	-22,1	-49,4	-49,3	-97,1
Korjaukset		-12,0	-11,8	-20,5	-20,7	-49,5
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>57,8</b>	<b>55,3</b>	<b>113,2</b>	<b>107,2</b>	<b>210,0</b>
Hallinnon kulut		-10,5	-9,5	-20,3	-18,3	-38,7
Liiketoiminnan muut tuotot		0,4	0,4	0,9	1,5	2,9
Liiketoiminnan muut kulut		-0,2	-0,1	-0,2	-0,2	-0,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		0,5	2,2	1,4	0,9	-4,6
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	3	21,2	-6,8	47,2	-2,9	26,2
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-0,6	-0,6	-1,7
<b>Liikevoitto / tappio</b>		<b>68,9</b>	<b>41,2</b>	<b>141,6</b>	<b>87,6</b>	<b>192,9</b>
Rahoitustuotot		6,1	0,6	6,6	1,8	2,7
Rahoituskulut		-11,0	-12,1	-23,8	-24,6	-50,0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		<b>-4,9</b>	<b>-11,5</b>	<b>-17,2</b>	<b>-22,7</b>	<b>-47,3</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksista					0,5	0,9
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>64,1</b>	<b>29,7</b>	<b>124,4</b>	<b>65,4</b>	<b>146,5</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-2,9	-9,6	-7,1	-13,3	-23,5
Laskennallisten verojen muutos yhteensä		-11,3	-0,4	-19,3	-3,6	-12,2
Tuloverot yhteensä		-14,2	-10,0	-26,4	-16,9	-35,7
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>49,9</b>	<b>19,7</b>	<b>98,0</b>	<b>48,5</b>	<b>110,8</b>
<b>Tilikauden voiton jakautuminen</b>						

Emoyhtiön omistajille	49,9	19,7	98,0	48,4	110,7
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton, €	6,73	2,66	13,23	6,54	14,95
Laimennettu, €	6,73	2,66	13,23	6,54	14,95
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl			7,4	7,4	7,4
<b>KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA</b>					
<b>M€</b>	<b>4-6/2015</b>	<b>4-6/2014</b>	<b>1-6/2015</b>	<b>1-6/2014</b>	<b>1-12/2014</b>
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>49,9</b>	<b>19,7</b>	<b>98,0</b>	<b>48,5</b>	<b>110,8</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>					
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaukset	12,1	-6,5	9,4	-11,4	-19,5
Myytavissä olevat rahoitusvarat	-2,3	0,8	-1,1	0,7	0,6
Laskennalliset verot	-2,0	1,2	-1,7	2,2	3,8
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi yhteensä	7,8	-4,6	6,7	-8,6	-15,1
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>57,7</b>	<b>15,1</b>	<b>104,7</b>	<b>39,9</b>	<b>95,7</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille	57,7	15,1	104,7	39,8	95,6
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1

Etusivu » Taulukot » Konsernitase, IFRS

## Konsernitase, IFRS

M€	Liite	30.6.2015	30.06.2014	31.12.2014
<b>VARAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineettomat hyödykkeet		1,3	1,6	1,4
Sijoituskiinteistöt	3	3 865,4	3 591,6	3 708,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	31,5	32,0	31,7
Osuudet osakkuusyrityksistä		3,5	3,1	3,5
Rahoitusvarat	7	0,5	0,6	0,6
Pitkäaikaiset saamiset		2,3	2,8	2,8
Laskennalliset verosaamiset		9,7	10,3	11,8
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>3 914,2</b>	<b>3 642,0</b>	<b>3 760,6</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Vaihto-omaisuus		2,1	3,1	3,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1,8	1,5	1,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset		16,3	13,2	9,6
Rahoitusvarat	7	50,7	72,6	68,3
Rahavarat		87,8	134,1	114,4
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>158,7</b>	<b>224,5</b>	<b>196,7</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>4 072,9</b>	<b>3 866,5</b>	<b>3 957,2</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>				
Osakepääoma		58,0	58,0	58,0

Ylikurssirahasto		35,8	35,8	35,8
Vararahasto		0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon rahasto		-28,3	-28,5	-35,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		17,9	17,9	17,9
Kertyneet voittovarot		1 578,0	1 440,0	1 502,3
<b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>		<b>1 661,4</b>	<b>1 523,2</b>	<b>1 579,0</b>
Määräysvallattomien osuus		0,5	0,5	0,5
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 662,0</b>	<b>1 523,7</b>	<b>1 579,5</b>
<b>VELAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Lainat	5, 7	1 652,3	1 698,2	1 689,3
Laskennallinen verovelka		424,7	397,2	405,9
Johdannaisvelat	6, 7	42,4	42,6	53,7
Varaukset		1,4	1,2	1,5
Muut pitkäaikaiset velat		8,2	7,8	7,4
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>2 129,0</b>	<b>2 147,0</b>	<b>2 157,7</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Lainat	5, 7	234,7	142,6	160,8
Johdannaisvelat	6, 7	1,7	1,2	1,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2,4	10,4	12,3
Ostovelat ja muut velat		43,1	41,6	45,9
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>281,9</b>	<b>195,9</b>	<b>220,0</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>2 410,9</b>	<b>2 342,8</b>	<b>2 377,8</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>		<b>4 072,9</b>	<b>3 866,5</b>	<b>3 957,2</b>

Etusivu » Taulukot » Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

## Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

M€	1-6/2015	1-6/2014	1-12/2014
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden tulos	98,0	48,5	110,8
Oikaisut	-4,6	40,8	61,7
Käyttöpääoman muutokset	-3,1	-1,7	2,1
Maksetut korot	-24,0	-24,7	-45,2
Saadut korot	0,3	0,5	1,0
Muut rahoituserät	-0,2	-0,1	-0,2
Maksetut verot	-17,4	-10,2	-18,4
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>49,1</b>	<b>53,1</b>	<b>111,7</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-114,8	-101,6	-200,3
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,3	-0,1	-0,3
Sijoituskiinteistöjen myynnit	5,8	21,3	26,4
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit			0,0
Osakkuusyritysosuuksien myynnit	0,0	0,6	0,6
Rahoitusvarojen hankinnat	-7,0	-14,9	-13,2
Rahoitusvarojen luovutustulot	25,4	9,1	11,7
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	0,0		
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,4	0,0	0,1
Saadut korot ja osingot investoinneista	1,0	0,9	1,1
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-89,5</b>	<b>-84,7</b>	<b>-173,8</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			

Pitkäaikaisten lainojen nostot	79,2	81,7	124,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-78,2	-35,9	-60,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	140,9	91,8	197,4
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-105,8	-85,9	-198,1
Maksetut osingot	-22,2	-16,3	-16,3
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>13,8</b>	<b>35,5</b>	<b>46,3</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-26,6</b>	<b>3,9</b>	<b>-15,8</b>
<b>Rahavarat kauden alussa</b>	<b>114,4</b>	<b>130,2</b>	<b>130,2</b>
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>87,8</b>	<b>134,0</b>	<b>114,4</b>



Etusivu » Taulukot » Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

M€	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pää- oman rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Emo- yhtiön omista- jien osuus yhteensä	Määräys- vallaton osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2014	58,0	35,8	-19,9	0,0	17,9	1 407,9	1 499,7	0,4	1 500,1
Oikaisut omaan pääomaan									0,0
<b>Oikaistu oma pääoma 1.1.2014</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-19,9</b>	<b>0,0</b>	<b>17,9</b>	<b>1 407,9</b>	<b>1 499,7</b>	<b>0,4</b>	<b>1 500,1</b>
Laaja tulos									0,0
Rahavirran suojaus			-9,2				-9,2		-9,2
Myytavissä olevat rahavarat			0,5				0,5		0,5
Tilikauden tulos						48,4	48,4	0,0	48,5
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-8,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>48,4</b>	<b>39,8</b>	<b>0,0</b>	<b>39,9</b>
Liiketoimet omistajien kanssa									0,0
Osingonjako						-16,3	-16,3		-16,3
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-16,3</b>	<b>-16,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-16,3</b>
Muut oikaisut									0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	0,0	-8,6	0,0	0,0	32,1	23,5	0,0	23,6
Oma pääoma 30.6.2014	58,0	35,8	-28,5	0,0	17,9	1 440,0	1 523,2	0,5	1 523,7

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

M€	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	muutos- rahasto	Vara- rahasto	oman rahasto	voitto- varat	osuus yhteensä	vallaton osuus	pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2015	58,0	35,8	-35,0	0,0	17,9	1 502,3	1 579,0	0,5	1 579,5
Oikaisut omaan pääomaan									0,0
<b>Oikaistu oma pääoma 1.1.2015</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-35,0</b>	<b>0,0</b>	<b>17,9</b>	<b>1 502,3</b>	<b>1 579,0</b>	<b>0,5</b>	<b>1 579,5</b>
Laaja tulos									0,0
Rahavirran suojaus			7,5				7,5		7,5
Myytavissä olevat rahavarat			-0,9				-0,9		-0,9
Tilikauden tulos						98,0	98,0	0,0	98,0
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>6,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>98,0</b>	<b>104,7</b>	<b>0,0</b>	<b>104,7</b>
Liiketoimet omistajien kanssa									0,0
Osingonjako						-22,2	-22,2		-22,2
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-22,2</b>	<b>-22,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-22,2</b>
Muut oikaisut									0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	0,0	6,7	0,0	0,0	75,8	82,5	0,0	82,5
Oma pääoma 30.6.2015	58,0	35,8	-28,3	0,0	17,9	1 578,0	1 661,4	0,5	1 662,0

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Siirtyminen IFRS-standardeihin

## Siirtyminen IFRS-standardeihin

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

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

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

Ensimmäisen vuosineljänneksen osavuositarkastuksessa on esitetty IFRS-siirtymän vaikutukset. Esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia.

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Laatimisperiaatteet » Yleiset laatimisperiaatteet

## Yleiset laatimisperiaatteet

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

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

- Kiinteistöjen luokittelu konsernin operatiivisessa toiminnassa sekä sijoituskiinteistöjen hankintojen luokittelu liiketoimintahankintoihin tai omaisuuserien hankintoihin
- Laskennallisten verojen kirjaamisperiaate
- Rahoitusinstrumenttien luokittelu
- Pitkäaikaisten tontinvuokrasopimusten luokittelu ryhmään Muut vuokrasopimukset
- IFRS-siirtymässä käytettyjen helpotusten soveltaminen
- Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen. Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen on se keskeisin osa-alue, johon liittyy vaikutuksiltaan suurimpia käytetyistä arvioista ja oletuksista johtuvia epävarmuustekijöitä. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen edellyttää merkittäviä johdon arvioita ja oletuksia erityisesti markkinahinnoista ja tulevien vuokratuottojen määrästä. Konserni käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käypien arvojen määrittämiseksi. VVO-konserni pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

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

tilintarkastamaton.

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

## Sijoituskiinteistöjen yleiset kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet

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

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

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

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

mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

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

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

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Laatumisperiaatteet » Yhteenveto IFRS-standardien vaikutuksista omaan pääomaan

## Yhteenveto IFRS-standardien vaikutuksista omaan pääomaan

M€	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Vara- rahasto	Arvon- korotus- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Määräys- vallaton osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma FAS 30.6.2014</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>0,0</b>	<b>1,7</b>	<b>0,0</b>	<b>17,9</b>	<b>408,8</b>	<b>11,2</b>	<b>533,4</b>
<u>Muutokset</u>									
Rakenne- ja yhdistely- tapamuutokset ja muut erät							7,6	-10,7	-3,1
Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostus							1 072,2		1 072,2
Sijoituskiinteistöjen laskennalliset verot							-45,0		-45,0
Rahavirran suojaukset					-29,5		-1,9		-31,5
Myytavissä olevat rahavarat					1,0		0,5		1,6
Sähkönsuojaus							-0,8		-0,8
Työsuhde-etuudet							-1,3		-1,3
Muut erät				-1,7					-1,7
<b>Oma pääoma IFRS 30.6.2014</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-28,5</b>	<b>17,9</b>	<b>1 440,0</b>	<b>0,5</b>	<b>1 523,7</b>



Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Laatimisperiaatteet » Käyvän arvon hierarkia

## Käyvän arvon hierarkia

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

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

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

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Laatumisperiaatteet » Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

## Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt

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

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

Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. VVO-konsernilla ei ollut myytävänä olevaksi luokiteltuja sijoituskiinteistöjä 30.6.2015, 30.6.2014 tai 31.12.2014.

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Laatumisperiaatteet » 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 hankintamenuon tai nettorealisointiarvoon sen mukaan, kumpi näistä on alempi. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut myynnin toteuttamisesta aiheutuvat välttämättömät menot. Mikäli nettorealisointiarvo on kirjanpitoarvoa alhaisempi, kirjataan arvonalentumistappio.

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

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

Etusivu » Osavuositiedot » Segmentti-informaatio

## Segmentti-informaatio

M€	VVO Vapaa 1-6/2015	VVO Arava 1-6/2015	Konserni-yhdistely-toimenpiteet	Konserni 1-6/2015
<b>Liikevaihto</b>	<b>91,2</b>	<b>94,1</b>	<b>-2,2</b>	<b>183,1</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-24,4	-25,9	0,9	-49,4
Korjaukset	-7,3	-13,2	0,0	-20,5
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>59,5</b>	<b>55,0</b>	<b>-1,3</b>	<b>113,2</b>
Hallinnon kulut	-11,0	-11,4	2,1	-20,3
Liiketoiminnan muut tuotot	0,5	1,2	-0,8	0,9
Liiketoiminnan muut kulut	-0,2	-0,2	0,1	-0,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,9	0,6		1,4
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0			0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	16,0	31,2		47,2
Poistot ja arvonalentumiset	-0,6	0,0		-0,6
<b>Liikevoitto / tappio</b>	<b>65,1</b>	<b>76,3</b>	<b>0,2</b>	<b>141,6</b>
Rahoitustuotot				6,6
Rahoituskulut				-23,8
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä				<b>-17,2</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				
<b>Tulos ennen veroja</b>				<b>124,4</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-7,1
Laskennallisten verojen muutos yhteensä				-19,3
Tuloverot yhteensä				-26,4
<b>Tilikauden voitto</b>				<b>98,0</b>
<b>Investoinnit</b>	<b>109,8</b>	<b>4,1</b>	<b>0,0</b>	<b>113,9</b>

Sijoituskiinteistöt	2 422,8	1 442,4	0,2	3 865,4
Osuudet osakkuusyrytyksistä	0,9	2,6		3,5
Rahavarat	23,1	64,7	0,0	87,8
Muut varat	145,8	61,5	-91,1	116,2
<b>Varat yhteensä</b>	<b>2 592,6</b>	<b>1 571,2</b>	<b>-90,9</b>	<b>4 072,9</b>

Korolliset velat	1 036,2	934,5	-83,7	1 887,0
Segmentin muut velat	375,0	151,4	-2,5	524,0
<b>Velat yhteensä</b>	<b>1 411,2</b>	<b>1 085,9</b>	<b>-86,2</b>	<b>2 410,9</b>

M€	VVO Vapaa 1-6/2014	VVO Arava 1-6/2014	Konserni-yhdistely-toimenpiteet	Konserni 1-6/2014
<b>Liikevaihto</b>	<b>87,4</b>	<b>92,2</b>	<b>-2,4</b>	<b>177,2</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-24,1	-26,3	1,1	-49,3
Korjaukset	-7,4	-13,3	0,0	-20,7
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>55,9</b>	<b>52,6</b>	<b>-1,3</b>	<b>107,2</b>
Hallinnon kulut	-9,9	-10,4	2,0	-18,3
Liiketoiminnan muut tuotot	1,2	1,0	-0,6	1,5
Liiketoiminnan muut kulut	-0,3	0,0	0,1	-0,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,9			0,9
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0			0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	8,3	-11,1		-2,9
Poistot ja arvonalentumiset	-0,6			-0,6
<b>Liikevoitto / tappio</b>	<b>55,4</b>	<b>32,1</b>	<b>0,2</b>	<b>87,6</b>
Rahoitustuotot				1,8
Rahoituskulut				-24,6
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä				<b>-22,7</b>
Osuus osakkuusyrytysten tuloksista				0,5
<b>Tulos ennen veroja</b>				<b>65,4</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-13,3

Laskennallisten verojen muutos yhteensä				-3,6
Tuloverot yhteensä				-16,9
<b>Tilikauden voitto</b>				<b>48,5</b>

<b>Investoinnit</b>	<b>92,1</b>	<b>8,1</b>	<b>0,0</b>	<b>100,2</b>
---------------------	-------------	------------	------------	--------------

Sijoituskiinteistöt	2 212,2	1 379,0	0,3	3 591,6
Osuudet osakkuusyrittäjästä	0,9	2,2		3,1
Rahavarat	76,6	57,4	0,0	134,1
Muut varat	166,8	56,3	-85,3	137,8
<b>Varat yhteensä</b>	<b>2 456,5</b>	<b>1 495,1</b>	<b>-85,0</b>	<b>3 866,5</b>

Korolliset velat	952,1	965,5	-76,8	1 840,8
Segmentin muut velat	374,8	130,7	-3,6	502,0
<b>Velat yhteensä</b>	<b>1 327,0</b>	<b>1 096,2</b>	<b>-80,4</b>	<b>2 342,8</b>

M€	VVO Vapaa 1-12/2014	VVO Arava 1-12/2014	Konserni-yhdistely-toimenpiteet	Konserni 1-12/2014
<b>Liikevaihto</b>	<b>176,4</b>	<b>184,9</b>	<b>-4,7</b>	<b>356,5</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-47,5	-51,5	2,0	-97,1
Korjaukset	-17,1	-32,4	0,0	-49,5
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>111,8</b>	<b>100,9</b>	<b>-2,7</b>	<b>210,0</b>
Hallinnon kulut	-20,6	-22,2	4,2	-38,7
Liiketoiminnan muut tuotot	2,2	2,1	-1,4	2,9
Liiketoiminnan muut kulut	-0,9	-0,3	0,3	-0,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-4,6	0,0		-4,6
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,2			-0,2
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	13,3	13,0	-0,1	26,2
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	-0,5		-1,7
<b>Liikevoitto / tappio</b>	<b>99,8</b>	<b>92,9</b>	<b>0,2</b>	<b>192,9</b>
Rahoitustuotot				2,7

Rahoituskulut	-50,0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<b>-47,3</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0,9
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>146,5</b>
<hr/>	
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-23,5
Laskennallisten verojen muutos yhteensä	-12,2
Tuloverot yhteensä	-35,7
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>110,8</b>

<b>Investoinnit</b>	<b>187,8</b>	<b>13,3</b>	<b>0,0</b>	<b>201,1</b>
Sijoituskiinteistöt	2 300,7	1 407,8	0,2	3 708,8
Osuudet osakkuusyrityksistä	0,9	2,6		3,5
Rahavarat	52,0	62,4	0,0	114,4
Muut varat	158,6	62,4	-90,4	130,6
<b>Varat yhteensä</b>	<b>2 512,3</b>	<b>1 535,2</b>	<b>-90,2</b>	<b>3 957,2</b>
<hr/>				
Korolliset velat	972,7	955,8	-78,4	1 850,1
Segmentin muut velat	390,4	144,4	-7,1	527,7
<b>Velat yhteensä</b>	<b>1 363,1</b>	<b>1 100,1</b>	<b>-85,5</b>	<b>2 377,8</b>

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Sijoituskiinteistöt

## Sijoituskiinteistöt

M€	1-6/2015	1-6/2014	1-12/2014
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	<b>3 708,8</b>	<b>3 510,3</b>	<b>3 510,3</b>
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	93,0	86,8	169,5
Lisäinvestoinnit	19,9	12,2	29,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-4,5	-16,1	-28,8
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,0	1,3	2,5
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	47,2	-2,9	26,2
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>3 865,4</b>	<b>3 591,6</b>	<b>3 708,8</b>

\*) sisältää mm. uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot

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

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta sijoituskiinteistöjä omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset).

Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen arvonmääritys perustuu sisäiseen neljännesvuosittain tehtävään arviointiprosessiin. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon VVO-konsernin omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilojen arvonmäärityksessä sovelletuista arviointimeteista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 30.6.2015.

### Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet



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

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

## Kauppa-arvo

Kauppa-arvoon arvostetaan kohteet, jotka ovat vapaasti myytävissä. Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Markkinalähteenä käytetään Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisältää kiinteistöväälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kauppa-arvoon tehdään 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 hankintameno arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Aravakohteet ja pitkän korkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää kertyneillä poistoilla vähennettynä.

## Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet, sijoituskiinteistöjen herkkyyksianalyysi

M€	Muutos %				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
<b>Kauppa-arvokohteet</b>					

Kauppahintojen muutos	-220,4	-110,2	110,2	220,4
<b>Tuottoarvokohteet</b>				
Tuottovaatimus	77,3	36,6	-33,1	-63,2
Vuokratuotot	-112,0	-56,0	56,0	112,0
Hoitokulut	38,1	19,1	-19,1	-38,1
<b>Taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>0 %</b>	<b>1</b>
Vuokratuotot	-2,4	-1,7	0,4	

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

Etusivu » Osavuositiedot » Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

## Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Kirjanpitoarvo kauden alussa	31,7	32,4	33,9
Lisäykset	0,1	0,1	0,2
Vähennykset	0,0	-0,1	-1,6
Tilikauden poistot	-0,4	-0,4	-0,7
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>31,5</b>	<b>32,0</b>	<b>31,7</b>

Etusivu » Osavuositiedot » Korolliset velat

## Korolliset velat

M€	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Korkotukilainat	585,4	608,4	602,5
Vuosimaksu- ja asuntolainat	260,2	308,0	302,4
Markkinalainat	927,3	838,1	865,8
Muut lainat	14,3	26,9	14,4
Yritystodistukset	99,8	59,4	64,9
<b>Yhteensä</b>	<b>1 887,0</b>	<b>1 840,8</b>	<b>1 850,1</b>

Valtion takaamien korkotukilainojen korkokulut olivat katsauskaudella 4,2 (4,7) miljoonaa euroa ja valtion näistä pankeille maksaman korkotuen määrä 0,1 (0,2) miljoonaa euroa.

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Johdannaissopimukset

## Johdannaissopimukset

### Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	30.6.2015			30.6.2014	31.12.2014
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	2,8	-38,9	-36,1	-37,2	-45,4
Korko-optiot, rahavirran suojaus	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,1
Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa	0,0	-7,0	-7,0	-5,4	-8,3
Sähköjohdannaiset	0,6	-1,7	-1,1	-1,0	-0,9
<b>Yhteensä</b>	<b>3,4</b>	<b>-47,5</b>	<b>-44,1</b>	<b>-43,9</b>	<b>-54,8</b>

### Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	502,1	441,7	404,3
Korko-optiot, rahavirran suojaus	0,0	14,2	14,2
Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa	38,3	39,2	38,8
<b>Yhteensä</b>	<b>540,4</b>	<b>495,1</b>	<b>457,3</b>
Sähköjohdannaiset, MWh	278 734	235 546	230 087

Markkinaehtoisten lainojen korkoriskiä suojataan VVO-konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti korkojohdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50–80 %. Katsauskauden lopulla suojausaste oli 76 (80) prosenttia ja korkojohdannaisten keskimaturiteetti 7,7 (6,4) vuotta.

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

## Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

M €	30.6.2015					31.12.2014				
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä
Käypään arvoon arvostettavat										
Korko- johdannaiset	-43,1	-	-43,1	-	-43,1	-53,8	-	-53,8	-	-53,8
Sähkö- johdannaiset	-1,1	-1,1	-	-	-1,1	-0,9	-0,9	-	-	-0,9
Myytavissä olevat sijoitukset	39,4	36,9	2,0	0,5	39,4	56,1	49,1	6,4	0,6	56,1
Jaksotettuun hankintameno arvostettavat										
Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset	6,8	2,0	4,8	-	6,8	6,8	2,0	4,8	-	6,8
Lainat ja muut saamiset	5,0	5,0	-	-	5,0	6,0	6,0	-	-	6,0
Muut korolliset velat	1 787,5	-	1 787,5	-	1 787,5	1 750,6	-	1 750,6	-	1 750,6
Joukkovelka- kirjalaina	99,5	-	100,0	-	100,0	99,5	-	100,0	-	100,0

Lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo.

Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

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

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

Taso 2: Täysin 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

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

### TASO 3 täsmäytyslaskelma

#### Myytavissä olevat sijoitukset

<b>M</b> <b>€</b>	<b>30.6.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Tilikauden alussa	0,6	0,6
Vähennykset	0,0	0,0
Tilikauden lopussa	0,5	0,6

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

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Vakuudet ja vastuusitoumukset

## Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 788,9	1 783,2	1 787,0
Annetut kiinnitykset	2 524,2	2 485,3	2 554,4
Tilipantti	0,0	0,0	0,0
Pantatut osakkeet	212,0	214,9	212,5
<b>Pantatut vakuudet yhteensä</b>	<b>2 736,2</b>	<b>2 700,2</b>	<b>2 766,9</b>
Muut annetut vakuudet			
Annetut kiinnitykset	23,0	23,0	23,0
Annetut takaukset*)	353,8	319,5	329,6
<b>Muut annetut vakuudet yhteensä</b>	<b>376,8</b>	<b>342,5</b>	<b>352,5</b>

\*) Annetut takaukset ovat pääasiassakonserniyhtiöiden ottamien velkojen vakuudeksi annettuja omavelkaisia takauksia

### Muut vastuut

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

M€	30.6.2015	30.6.2014	31.12.2014
Uudistuotanto	210,8	86,4	265,9
Peruskorjaukset	27,7	31,8	35,0
	<b>238,5</b>	<b>118,2</b>	<b>300,9</b>



Etusivu » Osavuositiedon liitetiedot » Tunnusluvut

## Tunnusluvut

VVO-konserni	4-6/2015	4-6/2014	1-6/2015	1-6/2014	1-12/2014
Liikevaihto, M€	92,3	89,1	183,1	177,2	356,5
Nettovuokratuotto, M€	57,8	55,3	113,2	107,2	210,0
% liikevaihdosta	62,7	62,0	61,8	60,5	58,9
Tulos ennen veroja, M€	64,1	29,7	124,4	65,4	146,5
Osakekohtainen tulos, €	6,73	2,66	13,23	6,54	14,95
Osakekohtainen oma pääoma, €			224,44	205,77	213,30
Oman pääoman tuotto-% (ROE)			12,1	6,4	7,2
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)			8,5	5,4	5,9
Omavaraisuusaste, %			40,9	39,5	40,0
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,4	98,1	97,4	98,2	98,1
Bruttoinvestoinnit, M€	61,8	69,4	115,0	101,7	200,5
Sijoituskiinteistöt, M€			3 865,4	3 591,6	3 708,8
Korollinen vieraspääoma, M€			1 887,0	1 840,8	1 850,1
Henkilöstö kauden lopussa			393	366	343

Etusivu » Osavuositiedot » Tunnuslukujen laskentakaavat

## Tunnuslukujen laskentakaavat

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