

Q3

**Osavuosi-
katsaus
1.1.-30.9.2015**

VVO-yhtymä Oyj



Etusivu » Yhteenveto » Yhteenveto tammi-syyskuusta 2015



Yhteenveto tammi-syyskuusta 2015 (vertailukausi 1.1.–30.9.2014)

- Liikevaihto oli 276,3 (266,6) miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi 9,7 miljoonaa euroa johtuen vuokraustoiminnan tuottojen kasvusta.
- Tulos ennen veroja oli 167,3 (96,4) miljoonaa euroa. Tulos kasvoi 70,9 miljoonaa euroa. Tulosta paransivat erityisesti sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos, nettovuokratuoton kasvu sekä alentuneet rahoituskulut.
- Nettovuokratuotto oli 170,5 (163,1) miljoonaa euroa, joka on 61,7 (61,2) prosenttia liikevaihdosta.
- Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli 97,5 (98,1) prosenttia.
- Vaihtuvuus pysyi vertailukauden tasolla ja oli 20,4 (19,8) prosenttia.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 199 (964) vuokra-asuntoa.
- Konsernin omistuksessa oli 40 899 (40 668) vuokra-asuntoa 30.9.2015.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3,9 (3,6) miljardia euroa. Vuoden 2014 lopussa käypä arvo oli 3,7 miljardia euroa. Käyvän arvon muutos oli 199,2 (107,1) miljoonaa euroa, johon sisältyy 52,5 (-6,9) miljoonan euron nettovoitto käypään arvoon arvostamisesta.
- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 159,2 (132,4) miljoonaa euroa.

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

osavuositarkastuksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Etusivu » Yhteenveto » Yhteenveto heinä-syyskuusta 2015

Yhteenveto heinä-syyskuusta 2015 (vertailukausi 1.7.–30.9.2014)

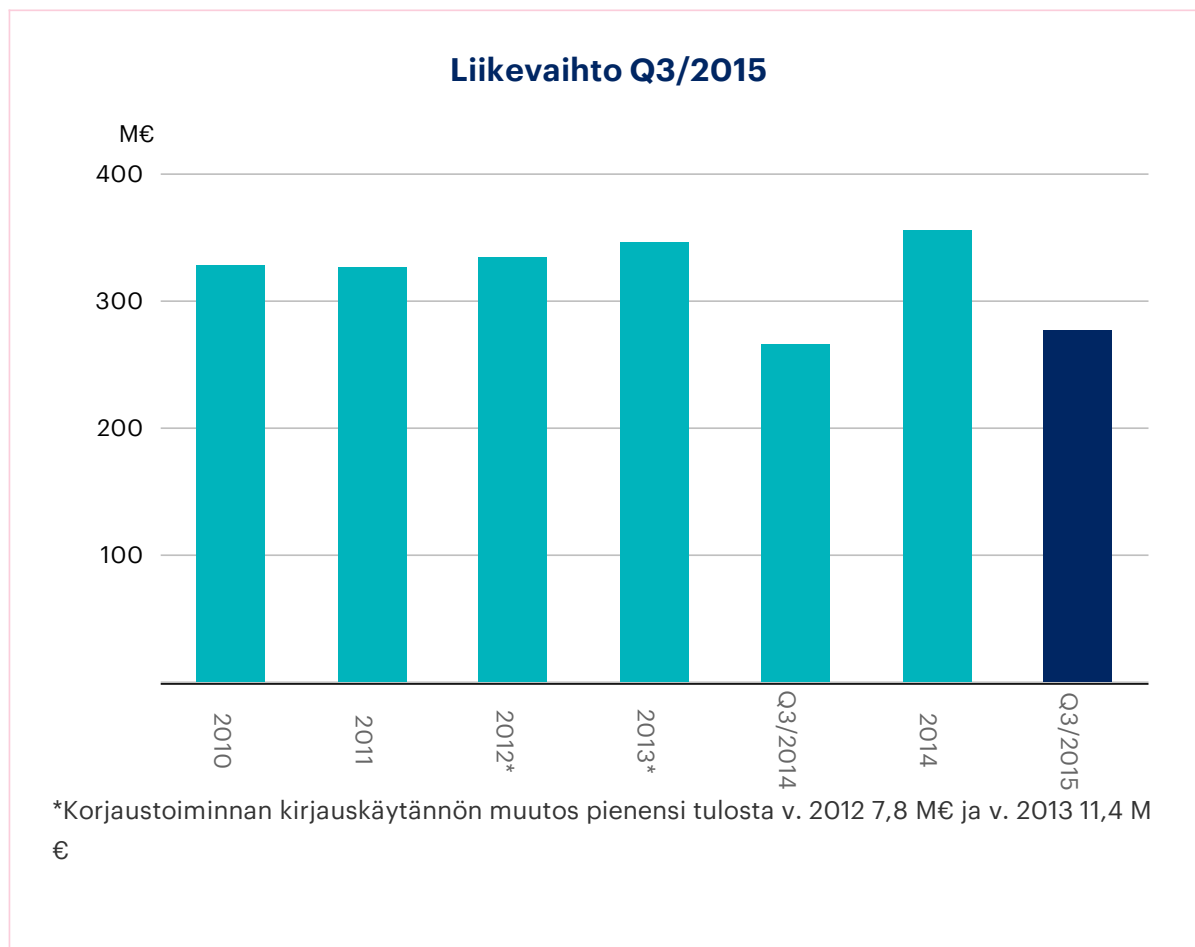
- Liikevaihto oli 91,1 (89,4) miljoonaa euroa. Liikevaihtoa kasvatti vuokraustoiminnan tuottojen kasvu.
- Tulos ennen veroja oli 42,9 (31,0) miljoonaa euroa. Tulos kasvoi 11,9 miljoonaa euroa. Tulosta paransivat erityisesti sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos, nettovuokratuoton kasvu sekä alentuneet rahoituskulut. Tulokseen sisältyy 5,3 (-4,1) miljoonan euron nettovoitot käypään arvoon arvostamisesta.
- Nettovuokratuotto oli 57,3 (55,9) miljoonaa euroa, joka on 61,5 (62,6) prosenttia liikevaihdosta.
- Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli 97,8 (98,0) prosenttia.
- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 44,2 (30,7) miljoonaa euroa.

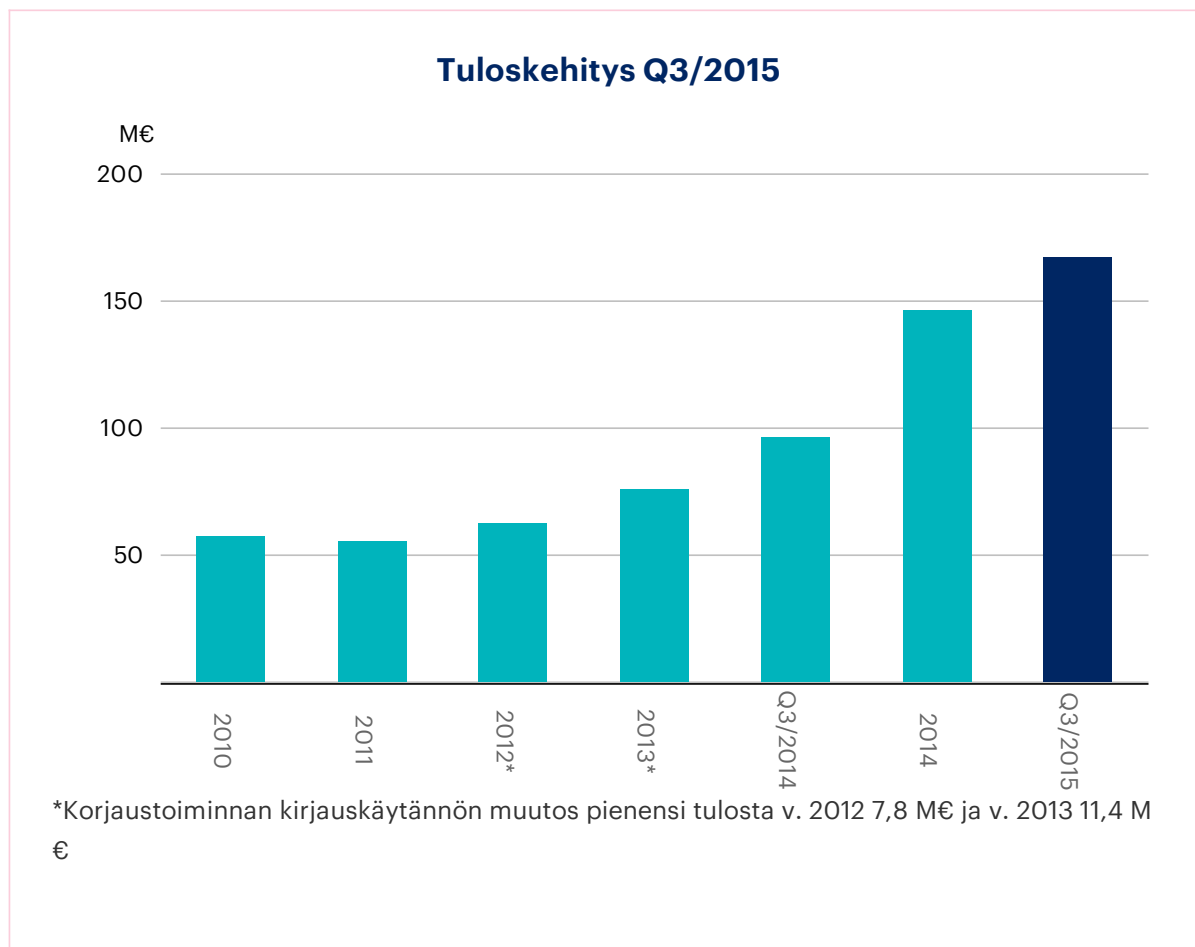
Etusivu » Yhteenveto » Keskeiset tunnusluvut

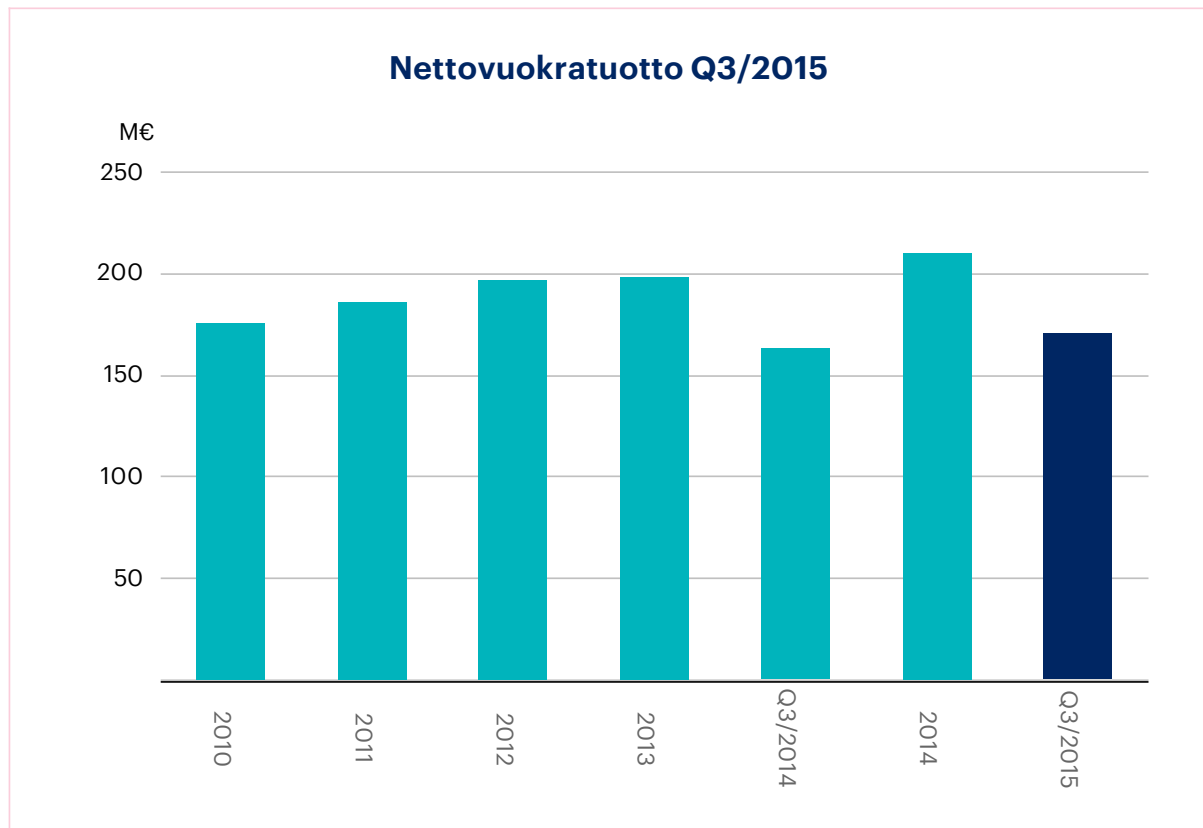
Keskeiset tunnusluvut

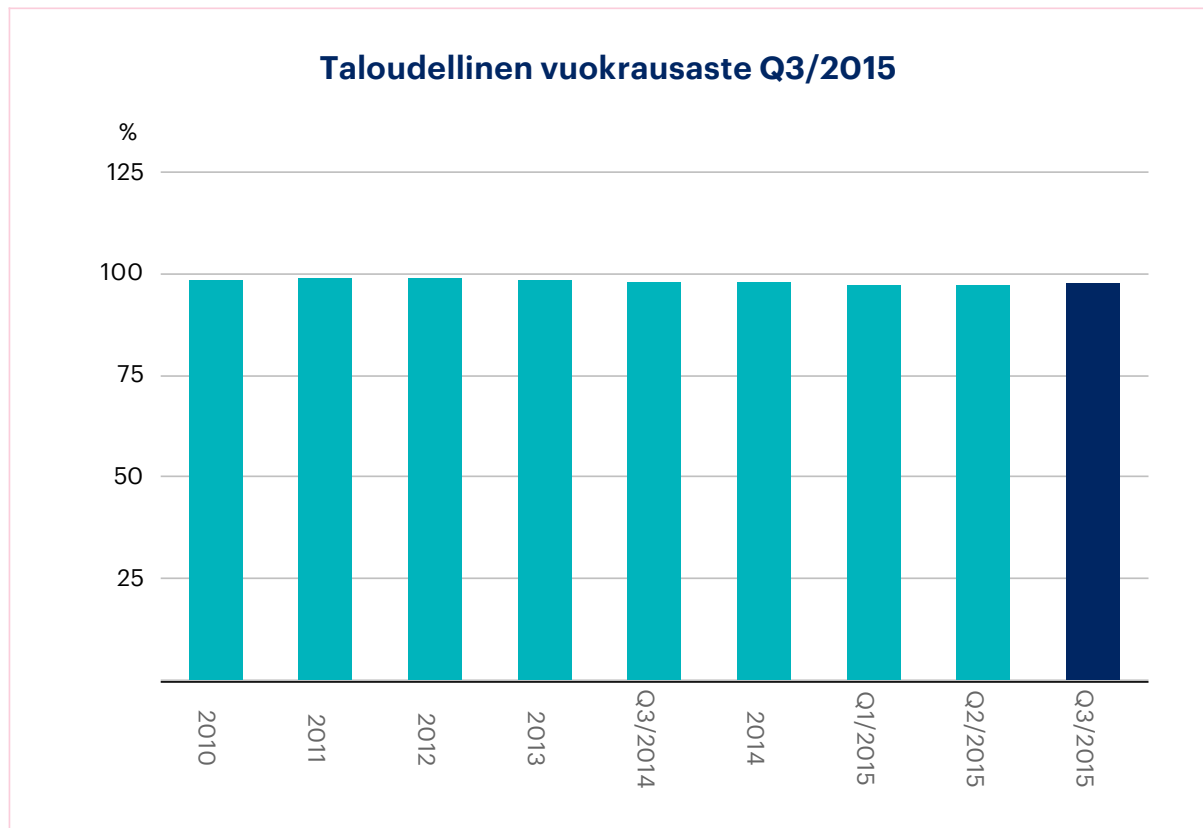
VVO-konserni	7-9/2015	7-9/2014	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014
Liikevaihto, M€	93,1	89,4	276,3	266,6	356,5
Nettovuokratuotto, M€	57,3	55,9	170,5	163,1	210,0
% liikevaihdosta	61,5	62,6	61,7	61,2	58,9
Tulos ennen veroja, M€	42,9	31,0	167,3	96,4	146,5
Osakekohtainen tulos, €	4,86	3,39	18,09	9,93	14,95
Osakekohtainen oma pääoma, €			228,57	208,64	213,30
Oman pääoman tuotto-% (ROE)			10,9	6,4	7,2
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)			7,7	5,3	5,9
Omavaraisuusaste, %			41,2	39,9	40,0
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,8	98,0	97,5	98,1	98,1
Bruttoinvestoinnit, M€	44,2	30,7	159,2	132,4	200,5
Sijoituskiinteistöt, M€			3 907,9	3 617,4	3 708,8
Korollinen vieraspääoma, M€			1 888,4	1 827,0	1 850,1
Henkilöstö kauden lopussa			363	335	343

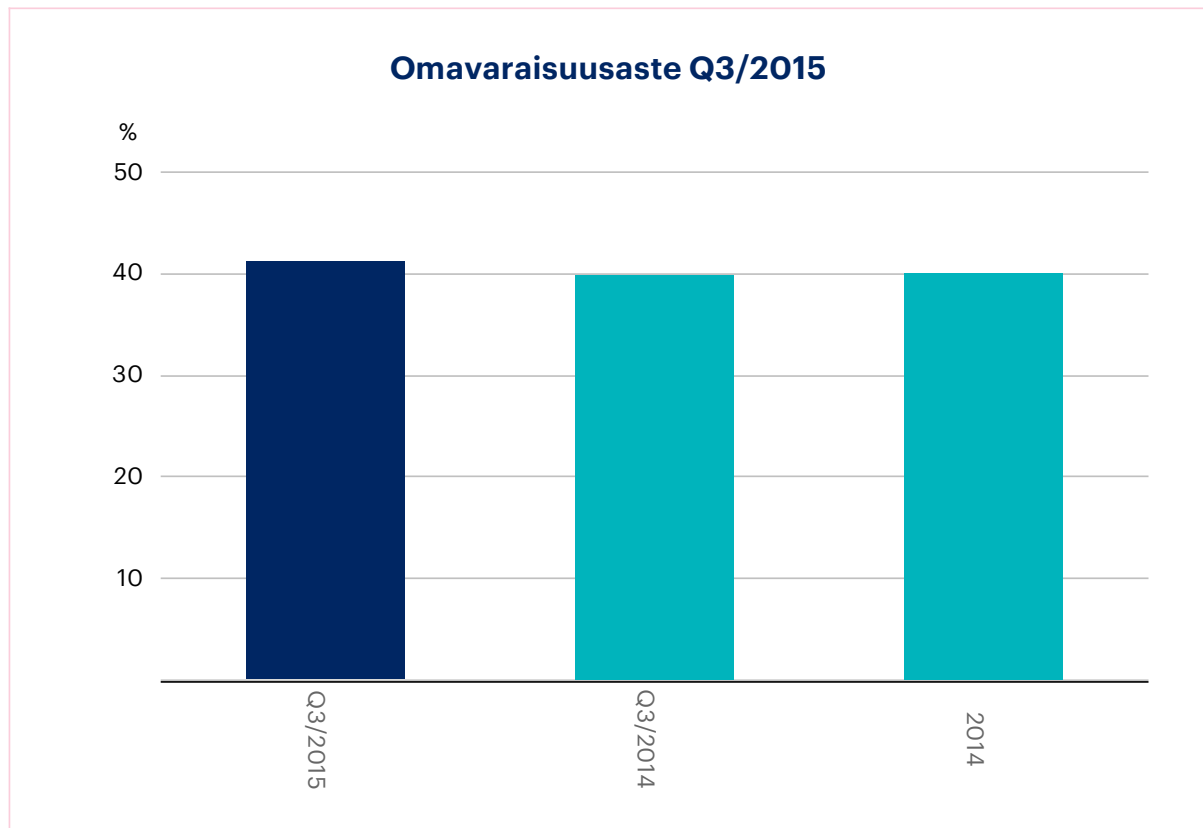
Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja

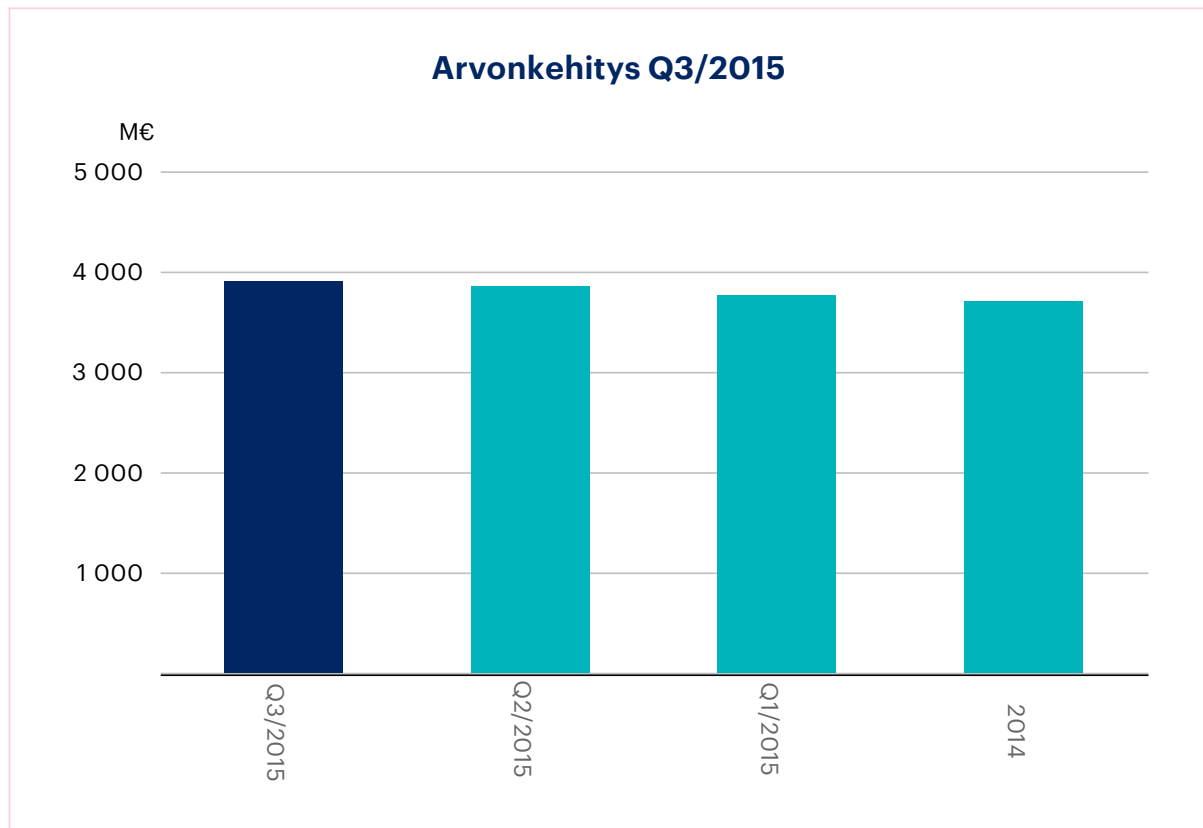


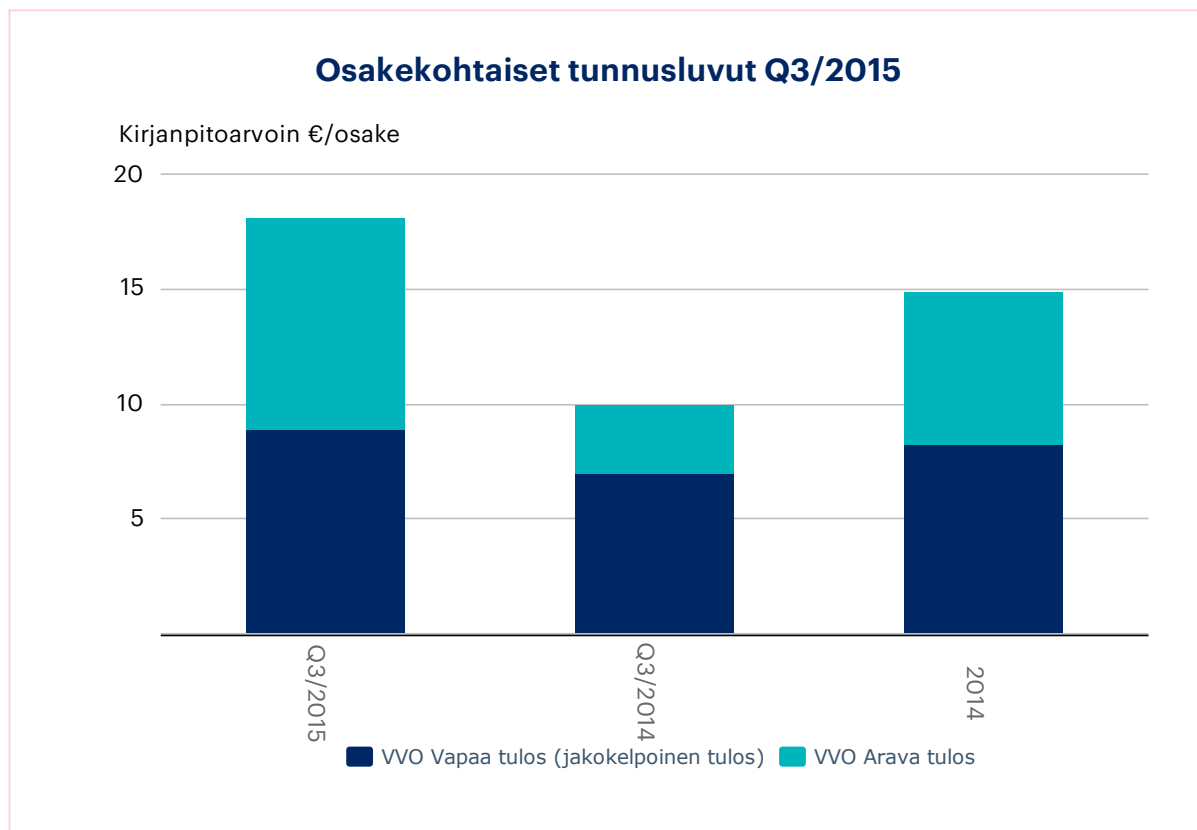


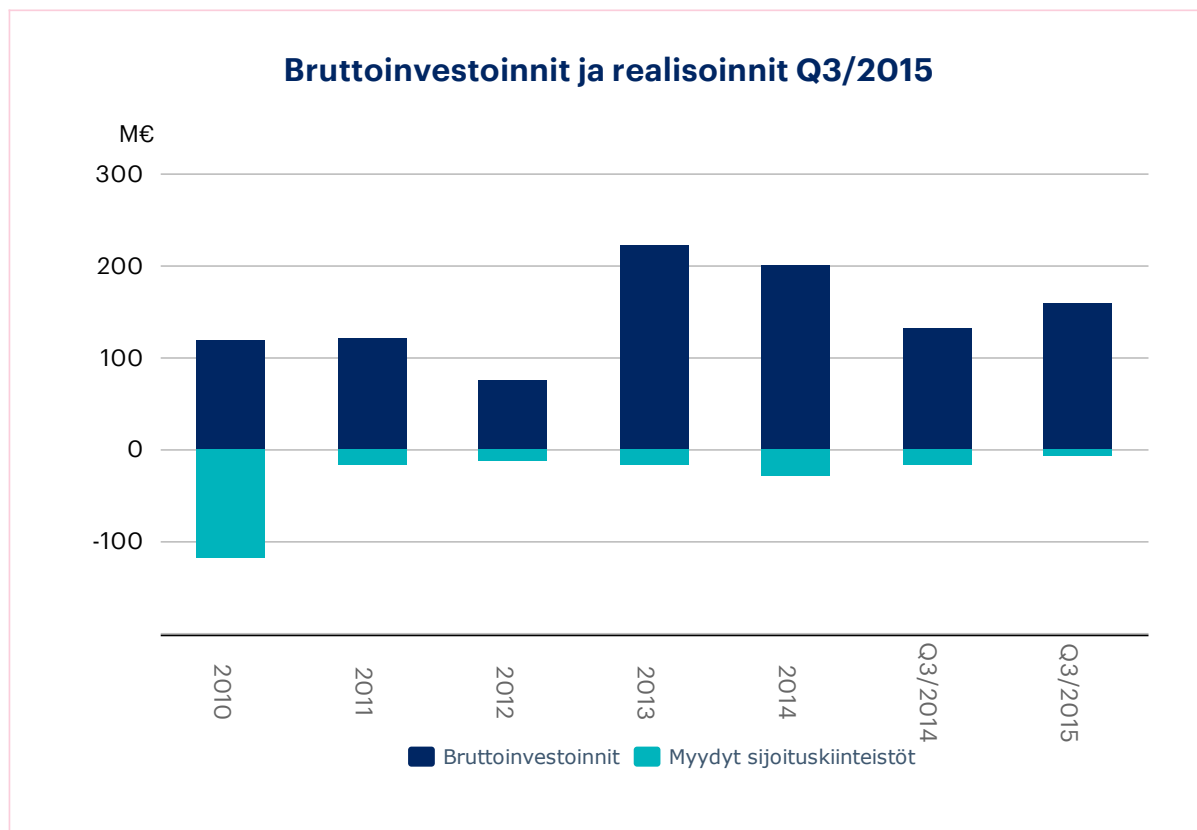












Vuokra-asuntokanta 30.9.2015



■ Lumo-asunnot 27 233 kpl ■ VVO-asunnot 13 666 kpl

Etusivu » Toimitusjohtajan katsaus



Investoimme vuokra-asuntoihin ja innovoimme uusia asumisen palveluja

VVO-konsernin taloudellinen kehitys jatkui hyvänä katsauskaudella. Jatkamme investointeja ja kasvatamme asuntotarjonnan määrää Suomen kasvukeskuksissa. Innovoimme myös uusia asumisen palveluja.

Katsauskauden aikana teimme kehitystyötä tehdäksemme asunnon vuokraamisen asiakkaalle aiempaakin helpommaksi. Heti lokakuun alkupäivinä julkistimme verkossa toimivan asuntovuokraamon osoitteessa www.lumo.fi/kotinyt. Kotinyt.fi-palvelu on täysin uudenlainen tapa vuokrata asunto heti: asiakas valitsee itselleen sopivan Lumo-vuokra-asunnon, maksaa ensimmäisen kuukauden vuokran ja muuttaa esimerkiksi seuraavana arkipäivänä. Uusi asuntovuokraamo osoittautui jo parin ensimmäisen päivän kuluessa menestykseksi uusien asiakkaiden keskuudessa.

Tällä hetkellä vuokra-asuntojemme määrä on 40 899. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 199 vapaarahoitteista Lumo-asuntoa. Tavoitteenamme on vuosittain aloittaa vähintään 1 000 uuden asunnon rakentaminen sekä kasvattaa asuntomäärää myös hankkimalla vanhaa asuntokantaa. Konserni investoi katsauskaudella 153,9 miljoonaa euroa uudisrakentamiseen, vanhan asuntokannan ostoihin ja peruskorjaukseen.

Toteutamme muun muassa Tapiolan Jousenpuistoon lähivuosina Lumo-vuokra-asuntoja, kun Espoon kaupunki päätti myydä meille tontin metroaseman ja pysäköintilaitoksen päältä. Hartelan kanssa

olemme sopineet yli 41 miljoonan euron hankkeista, joilla toteutamme 205 asuntoa. Nämä asunnot rakennetaan syksyllä 2014 julkistetun yli 100 miljoonan euron sopimuksen lisäksi.

Vuosittain tehtävän asiakastyytyväisyystutkimuksen tulokset valmistuivat. Tutkimuksen mukaan asukkaiden tyytyväisyys on pysynyt korkealla. Asukkaat ovat tyytyväisiä muun muassa asiakaspalveluun, asuntojen sijaintiin, yhä parempaan kiinteistöhoitoon, verkkopalveluihin, remonttimahdollisuuksiin, vuokraan kuuluvaan nettiyhteyteen sekä alhaiseen vuokravakuuteen.

Asiakkaiden kuunteleminen ja palautteen perusteella toimiminen sekä uusien innovatiivisten palveluiden kehittäminen on tärkeä tehtävämme.

Hyvää syksyn jatkoa!

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

Etusivu » Tammi-syyskuu » Näkymät vuodelle 2015

Näkymät vuodelle 2015

Markkinanäkymät

Suomen talouden kehitykseen liittyvä epävarmuus jatkuu. Työllisyyden näkymät ovat heikot. Merkittävää käännettä parempaan ei ole näkyvissä.

Euroopan keskuspankin kuukausittaiset 60 miljardin euron rahoitusarvopaperiostot tukevat euroalueen talouden kehitystä, vaikka näkymät vuoden 2015 loppua kohden ovat heikentyneet alkuvuodesta. EKP:n rahapolitiikan seurauksena yleisen korkotason ennakoidaan pysyvän edelleen alhaisena.

Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan pysyvän nykyisellä hyvällä tasolla. Vuokra-asuntojen kokonaistarjonnassa ei tällä hetkellä ole näkyvissä 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. Turvapaikanhakijoiden määrän lisääntyminen voi vaikuttaa vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun kasvukeskuksissa ja tarpeeseen lisätä tuotantoa.

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

Rakennusliikkeiden aloitukset ovat alhaisella tasolla. Korjausrakentamisen volyymin kasvu jatkuu.

VVO-konsernin näkymät

Loppuvuoden aikana VVO-konsernin taloudellisen vuokrausasteen odotetaan pysyvän hyvällä tasolla vuokra-asuntojen kysynnän jatkuessa edelleen vakaana. Nettovuokratuottojen odotetaan kasvavan, ja VVO-konsernin investoinnit jatkuvat. Loppuvuoden aikana valmistuu suunnitelmien mukaan 736 Lumo-asuntoa.

Etusivu » Tammi-syyskuu » Toimintaympäristö

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

Euroopassa suhdannetilanne parani vain 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.

Kolmannella vuosineljänneksellä vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat hieman keskimäärin hieman koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat maltillisesti, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat hieman.

Toimialan toimintaympäristö

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

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

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

Etusivu » Tammi-syyskuu » 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 40 899 (40 668) asuntoa, joista 27 233 (26 493) on markkinaehtoisia Lumo-asuntoja ja 13 666 (14 175) omakustannusperusteisia VVO-asuntoja.

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

Etusivu » Tammi-syyskuu » Segmenttikohtainen informaatio

Segmenttikohtainen informaatio

VVO-konsernin liiketoiminta on jaettu kahteen segmenttiin, VVO Vapaa- ja VVO Arava -liiketoimintaan.

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. Korkotukikiinteistöt Oy:n jakautuminen seitsemään vastaanottavaan yhtiöön on tullut voimaan 1.9.2015. Osaan VVO Vapaa -liiketoimintaan kuuluvasta 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 kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistamille alkuperäisille omille varoille. Tuotontuloutusrajoitusten piiriin kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin kolme (3) miljoonaa euroa. VVO Arava -liiketoimintaan sisältyvistä asunnoista osaan ei kohdistu arava-lainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

Etusivu » Tammi-syyskuu » Liikevaihto

Liikevaihto

VVO-konsernin liikevaihto 1.1.–30.9.2015 oli 276,3 (266,6) miljoonaa euroa. VVO Vapaa -liiketoiminnan liikevaihto oli 141,4 (131,5) ja VVO Arava -liiketoiminnan 138,0 (138,6) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihto
276,3
miljoonaa euroa

Etusivu » Tammi-syyskuu » Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Konsernin nettovuokratuotto oli 170,5 (163,1) miljoonaa euroa, joka on 61,7 (61,2) prosenttia liikevaihdosta. VVO Vapaa -nettovuokratuotto oli 93,2 (85,6) miljoonaa euroa. VVO Arava -nettovuokratuotto oli 79,1 (79,4) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli 167,3 (96,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy sijoituskiinteistön käyvän arvon muutosta 52,5 (-6,9) miljoonaa euroa sekä luovutusvoittoja ja -tappioita 1,4 (0,9) miljoonaa euroa. Hyvä tulos perustuu sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen, hyvään taloudelliseen vuokrausteeseen, ylläpitokulujen hallintaan sekä alhaisiin rahoituskuluihin. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -27,9 (-34,6) miljoonaa euroa.

Nettovuokratuotto

170,5

miljoonaa euroa

Etusivu » Tammi-syyskuu » Tase, rahavirta ja rahoitus

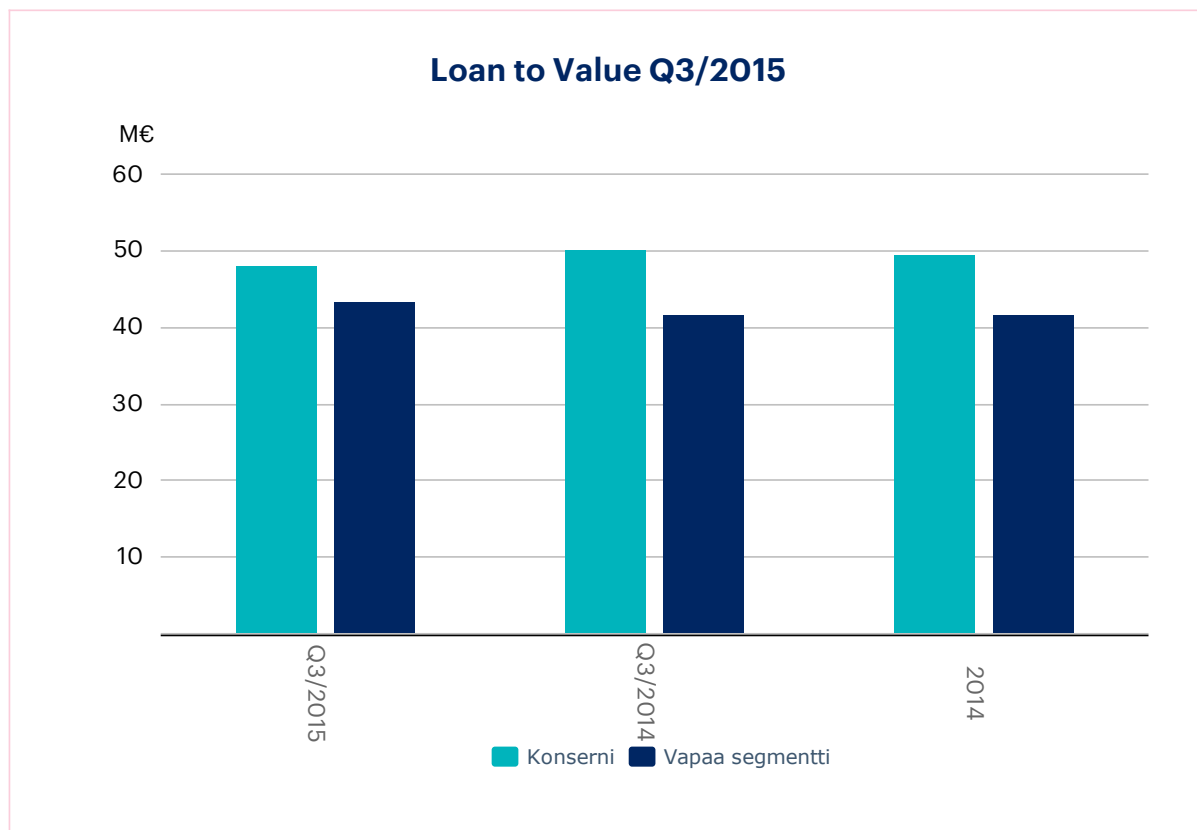
Tase, rahavirta ja rahoitus

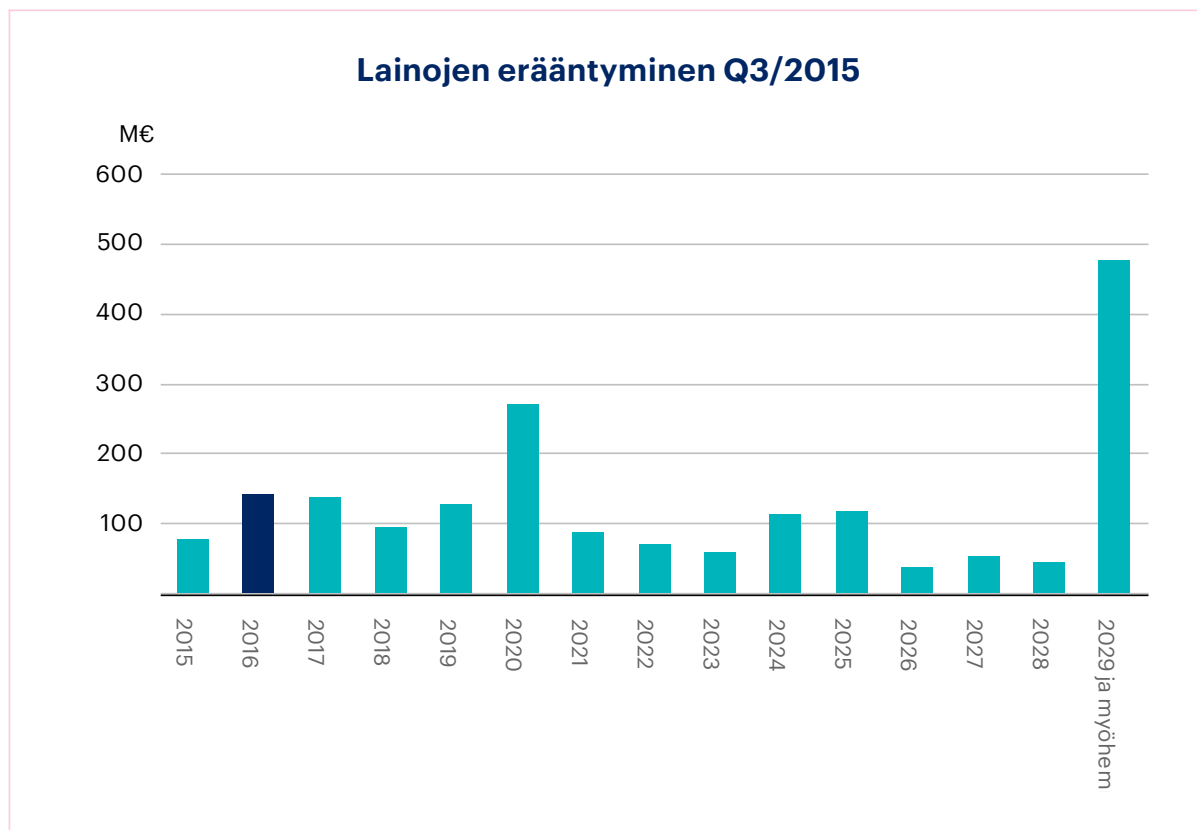
Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 4 109,4 (3 879,3) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 1 692,5 (1 545,0) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli 41,2 (39,9) prosenttia. Osakekohtainen oma pääoma oli 228,57 (208,64) euroa. VVO Vapaa -liiketoiminnan omavaraisuusaste oli 45,2 (46,4) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 10,9 (6,4) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,7 (5,3) prosenttia.

Konsernin likvidit rahavarat olivat katsauskauden lopussa 74,2 (130,3) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. 200 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa liikkeellä 67,9 (47,9) miljoonaa euroa.

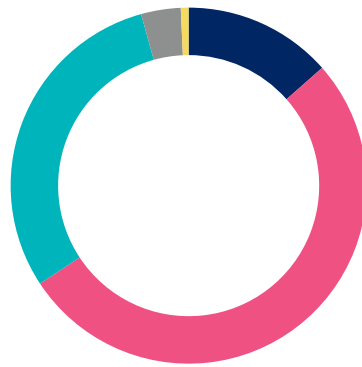
Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 888,4 (1 827) miljoonaa euroa, joista markkinaehtoisia lainoja oli 1 054,1 (888,9) miljoonaa euroa. Konsernin luototusaste katsauskauden päättyessä oli 47,9 (50,0) prosenttia.

Lainakannan keskiporkko oli 2,3 (2,6) prosenttia ja lainojen keskimaturiteetti katsauskauden lopussa 13,6 (15,4) vuotta.





Velkasalkun rakenne 30.9.2015, Q3/2015



■ Vuosimaksu 254,8 M€ ■ Markkina 986,2 M€ ■ Korkotuki 566,1 M€ ■ Yritystodistus 67,9 M€
■ Muut 13,3 M€

Etusivu » Tammi-syyskuu » Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

VVO-konsernin omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 40 899 (40 668) kappaletta. Asunnoista 24 481 (19 880) kuului VVO Vapaa

-liiketoimintaan ja 16 418 (20 788) VVO Arava -liiketoimintaan. Katsauskauden lopussa VVO omisti asuntoja 41 (42) paikkakunnalla.

VVO-konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden lopussa 3,9 (3,6) miljardia euroa. Käypä arvo kasvoi katsauskaudella 199,2 (107,1) miljoonalla eurolla. Muutokseen sisältyy 52,5 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 arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 30.9.2015. Käyvän arvon määrittelyn perusteet on esitetty osavuositarkastuksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tonttivaranto oli katsauskauden lopussa noin 110 000 kem²

(110 000 kem²). Tonttivarannon käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 44,2 (37,7) miljoonaa euroa.

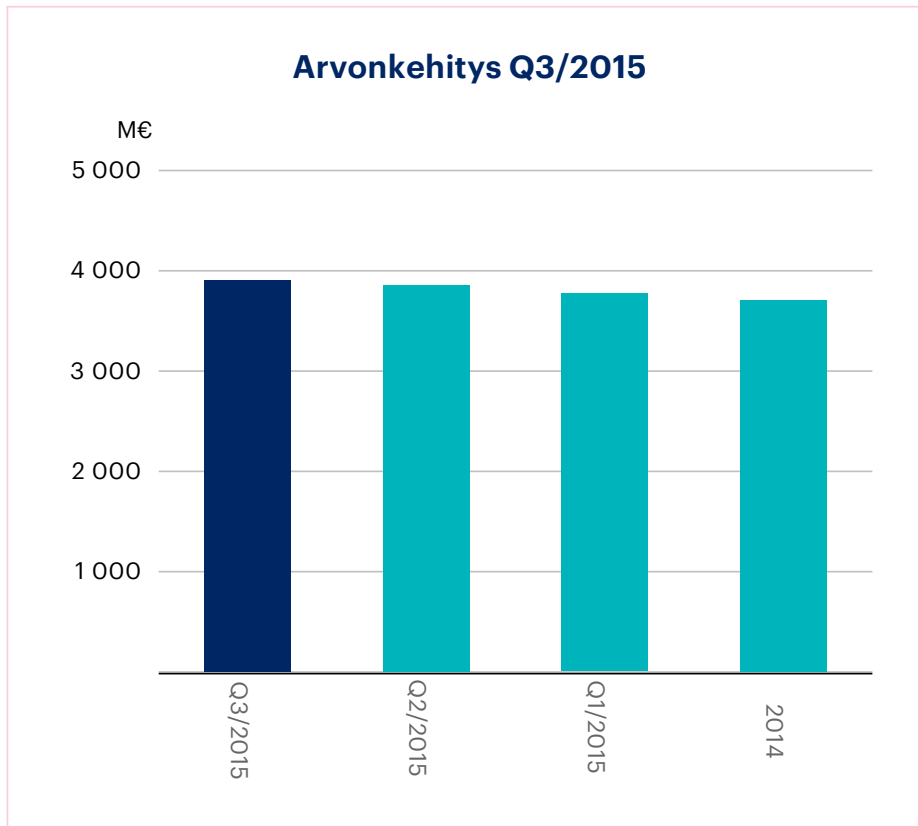
M€	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	3 708,8	3 510,3	3 510,3
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	125,1	108,6	169,5
Lisäinvestoinnit	27,2	19,7	29,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-7,2	-16,1	-28,8
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,6	1,9	2,5
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	52,5	-6,9	26,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	3 907,9	3 617,4	3 708,8

*) sisältää mm. uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot

Käypä arvo

3,9

miljardia euroa



Etusivu » Tammi-syyskuu » Asuntovuokraus

Asuntovuokraus

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

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste pysyi hyvällä tasolla ja oli katsauskaudella 97,5 (98,1) prosenttia. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 472 (462) asuntoa. Vaihtuvuus, johon sisältyvät sisäiset vaihdot, nousi hieman verrattuna tilikauden 2014 vastaavaan jaksoon ja oli 20,4 (19,8) prosenttia.

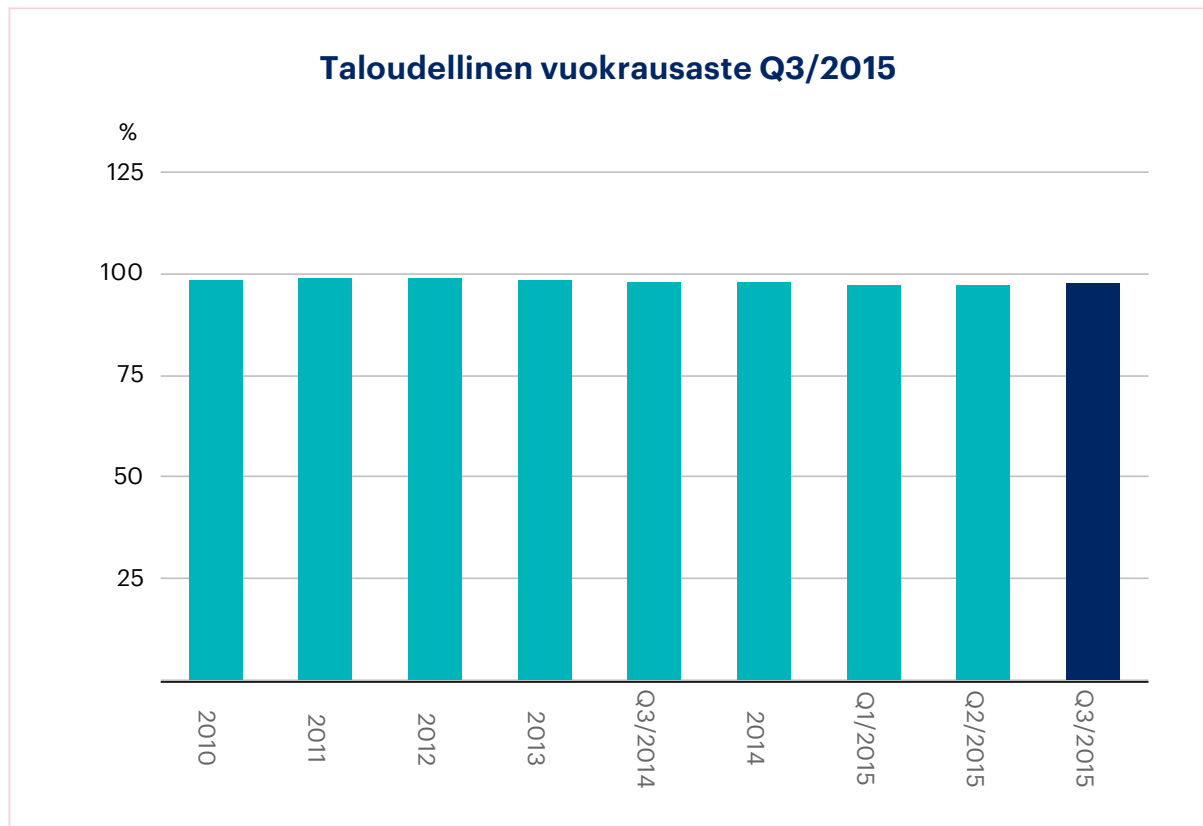
Markkinaehtoisten Lumo-asuntojen, joita oli 27 233 (26 493) kappaletta, keskineliövuokra oli katsauskauden lopussa 13,92 (13,27) euroa ja keskimäärin kauden aikana 13,74 (13,12) euroa. Omakustannusvuokranmäärityksen piiriin kuuluvien VVO-asuntojen, joita oli 13 666 (14 175) kappaletta, vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 12,80 (12,45) euroa ja katsauskauden aikana keskimäärin 12,72 (12,37) euroa.

Aktiivisten hakemusten (hakemus voimassa 3 kk) määrä oli katsauskauden lopussa 18 733 (22 133) kappaletta. Aktiivisia hakemuksia irtisanottua asuntoa kohden oli keskimäärin 19,7 (23,7) kappaletta. Katsauskauden aikana uusia asuntohakemuksia saapui 48 422 (54 752).

Katsauskauden aikana teimme kehitystyötä tehdäksemme asunnon vuokraamisen asiakkaalle aiempaakin helpommaksi. Heti katsauskauden jälkeen, lokakuun alussa, julkistimme verkossa toimivan asuntovuokraamon osoitteessa www.lumo.fi/kotinyt. Kotinyt.fi-palvelu on uudenlainen tapa vuokrata asunto heti: asiakas valitsee itselleen sopivan Lumo-vuokra-asunnon, maksaa ensimmäisen kuukauden vuokran ja muuttaa esimerkiksi seuraavana arkipäivänä. Uusi asuntovuokraamo osoittautui jo parin ensimmäisen päivän kuluessa menestykseksi uusien asiakkaiden keskuudessa.

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

Vuosittain tehtävän asiakastyytyväisyystutkimuksen tulokset valmistuivat katsauskauden aikana, ja niiden mukaan sekä Lumo- että VVO-asukkaiden tyytyväisyys on pysynyt korkeana. Asukkaat ovat tyytyväisiä asiakaspalveluun, asuntojen sijaintiin, yhä parempaan kiinteistönhoitoon, verkkopalveluihin sekä alhaiseen vuokravakuuteen. Remontointimahdollisuudet ja vuokran hintaan kuuluva nettiyhteys saivat myös kiitosta.



Vuokra-asuntokanta 30.9.2015



■ Lumo-asunnot 27 233 kpl ■ VVO-asunnot 13 666 kpl

Etusivu » Tammi-syyskuu » Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Katsauskaudella käynnistyi 382 (493) asunnon rakentaminen. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 199 (964) asuntoa, joista kaikki ovat vapaarahoitteisia. Rakenteilla olevista asunnoista Helsingin seudulla sijaitsee 820 (651) asuntoa ja Suomen muissa kasvukeskuksissa 379 (313).

VVO-konserni osti katsauskaudella 40 (74) asuntoa, jotka sijaitsevat Espoossa, ja myi katsauskauden aikana 244 (156) asuntoa. VVO-konserni sopia katsauskauden lopulla Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa noin 41 miljoonan euron arvoisesta vuokra-asuntotuotannosta Helsinkiin, Espooseen, Tuusulaan ja Lahteen. Tällä sopimuksella rakenteille tulee 205 asuntoa. Kyseessä on jatkosopimus syksyllä 2014 julkistetulle yli 100 miljoonan euron sopimukselle. Lisäksi Espoon kaupunki päätti myydä VVO-konsernille avoimella tarjouskilpailulla kerrostalotontin määräosan Tapiolasta Jousenpuiston asemakaava-alueelta. Tontin hankintahinta on yhdeksän miljoonaa euroa.

Katsauskaudella valmistui 310 (550) uutta asuntoa. Vuoden loppuun mennessä arvioidaan valmistuvan 736 (750) asuntoa.

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat 159,2 (132,4) miljoonaa euroa. Korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella yhteensä 61,6 (53,0) miljoonaa euroa, joista ajanmukaistamisinvestointien osuus oli 27,2 (19,7) miljoonaa euroa. VVO Vapaa -liiketoiminnan osuus bruttoinvestoinneista oli 152,6 (120,9) ja VVO Arava -liiketoiminnan osuus 6,6 (11,7) miljoonaa euroa.

Sitovia hankintasitoumuksia oli katsauskauden päättyessä yhteensä 268,7 (243,9) miljoonan euron arvosta. Hankintasitoumuksilla toteutetaan noin 1 900 uutta asuntoa, joista rakenteilla katsauskauden päättyessä oli 1 199.

Kiinteistöjen lämmitysenergian kulutus oli katsauskauden aikana 251 (256) GWh.

Rakenteilla oli
yhteensä

1 199

vuokra-asuntoa

Investoinnit
olivat

159,2

miljoonaa euroa

Etusivu » Tammi-syyskuu » Henkilöstö

Henkilöstö

VVO-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 363 (335) ja katsauskaudella keskimäärin 366 (338).

Vastuullinen kesäduuni -kampanja palkitsi Suomen vastuullisimmat kesätyönantajat. VVO-konserni sijoittui suurten työnantajien sarjassa toiseksi.

Etusivu » Tammi-syyskuu » Johtaminen ja hallinto

Johtaminen ja hallinto

Hallituksen tai johtoryhmän kokoonpanossa ei tapahtunut muutoksia kolmannen vuosineljänneksen aikana.

Etusivu » Tammi-syyskuu » Omistajat

Omistajat

Yhtiön omistuksessa ei tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

VVO-yhtymä Oyj:n 10 suurinta osakkeenomistajaa 30.9.2015

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-syyskuu » 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.

VVO-konserni toi katsauskaudella kaukojäähdytyksen vuokra-asuntoihin: peruskorjauksen yhteydessä VVO-konserni liitti Helsingin Töölön Messeniuksenkadulla sijaitsevat 25 Lumo-kotia kaukojäähdytyksen piiriin.

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

VVO-konsernin Virkeä-ohjelman stipendejä myönnettiin 20 lupaavalle urheilijalle syksyn 2015 haussa. Stipendejä on myönnetty tänä vuonna yhteensä 50. Stipendin voi saada 12–20-vuotias nuori urheilija, joka sitoutumisellaan osoittaa halua menestyä lajissaan. 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). Virkeä-joukkuesponsorointi avattiin hakuun ensimmäistä kertaa katsauskauden lopulla.

Etusivu » Tammi-syyskuu » Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Suomen talous ei ole toistaiseksi elpynyt, mikä heijastuu asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Tämä saattaa heikentää VVO-konsernin kassavirtaa.

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 sekä 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 » Tammi-syyskuu » Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Osavuositarkastukseen vaikuttavia tapahtumia ei ollut.

Etusivu » Taulukot » Konsernin tuloslaskelma, IFRS

Konsernin tuloslaskelma, IFRS

M€	Liite	7-9/2015	7-9/2014	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014
Liikevaihto		93,1	89,4	276,3	266,6	356,5
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-21,8	-20,8	-71,2	-70,1	-97,1
Korjaukset		-14,0	-12,6	-34,5	-33,3	-49,5
Nettovuokratuotto		57,3	55,9	170,5	163,1	210,0
Hallinnon kulut		-9,0	-9,0	-29,4	-27,3	-38,7
Liiketoiminnan muut tuotot		0,5	0,4	1,4	1,9	2,9
Liiketoiminnan muut kulut		-0,1	0,0	-0,4	-0,2	-0,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		0,0	0,0	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	5,3	-4,1	52,5	-6,9	26,2
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-0,9	-0,9	-1,7
Liikevoitto/-tappio		53,6	42,9	195,2	130,6	192,9
Rahoitustuotot		0,3	0,6	6,9	2,5	2,7
Rahoituskulut		-11,1	-12,5	-34,9	-37,1	-50,0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-10,8	-11,9	-27,9	-34,6	-47,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista					0,5	0,9
Voitto ennen veroja		42,9	31,0	167,3	96,4	146,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-3,6	-1,8	-10,7	-15,1	-23,5
Laskennallisten verojen muutos yhteensä		-3,3	-4,2	-22,6	-7,8	-12,2
Tuloverot yhteensä		-6,9	-6,0	-33,3	-22,9	-35,7
Tilikauden voitto		36,0	25,0	134,0	73,5	110,8
Tilikauden voiton jakautuminen						

Emoyhtiön omistajille	36,0	25,0	133,9	73,5	110,7
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton, €	4,86	3,38	18,10	9,93	14,95
Laimennettu, €	4,86	3,38	18,10	9,93	14,95
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl			7,4	7,4	7,4

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

M€	7-9/2015	7-9/2014	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014
Tilikauden voitto	36,0	25,0	134,0	73,5	110,8
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaukset	-6,6	-4,7	2,8	-16,2	-19,5
Myytavissä olevat rahoitusvarat	-0,2	0,0	-1,2	0,7	0,6
Laskennalliset verot	1,4	0,9	-0,3	3,1	3,8
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi yhteensä	-5,4	-3,7	1,3	-12,3	-15,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	30,6	21,3	135,3	61,2	95,7
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	30,6	21,3	135,2	61,1	95,6
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,1

Etusivu » Taulukot » Konsernitase, IFRS

Konsernitase, IFRS

M€	Liite	30.9.2015	30.09.2014	31.12.2014
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		1,2	1,5	1,4
Sijoituskiinteistöt	3	3 907,9	3 617,4	3 708,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	31,3	31,8	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		13,4	11,6	11,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä		3 960,1	3 668,8	3 760,6
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus		1,2	3,1	3,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		3,2	2,5	1,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset		16,1	11,9	9,6
Rahoitusvarat	7	54,6	62,7	68,3
Rahavarat		74,2	130,3	114,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä		149,3	210,4	196,7
VARAT YHTEENSÄ		4 109,4	3 879,3	3 957,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		58,0	58,0	58,0

Ylikurssirahasto		35,8	35,8	35,8
Vararahasto		0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon rahasto		-33,7	-32,2	-35,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		17,9	17,9	17,9
Kertyneet voittovarot		1 614,0	1 465,1	1 502,3
Emoyhtiön omistajien osuus		1 692,0	1 544,5	1 579,0
Määräysvallattomien osuus		0,6	0,5	0,5
Oma pääoma yhteensä		1 692,5	1 545,0	1 579,5
VELAT				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	5, 7	1 709,9	1 677,1	1 689,3
Laskennallinen verovelka		430,3	401,7	405,9
Johdannaisvelat	6, 7	50,4	48,6	53,7
Varaukset		1,0	1,0	1,5
Muut pitkäaikaiset velat		8,2	8,1	7,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 199,8	2 136,5	2 157,7
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	5, 7	178,4	149,9	160,8
Johdannaisvelat	6, 7	1,6	1,0	1,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		3,6	9,4	12,3
Ostovelat ja muut velat		33,4	37,5	45,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä		217,0	197,8	220,0
Velat yhteensä		2 416,8	2 334,3	2 377,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT		4 109,4	3 879,3	3 957,2

Etusivu » Taulukot » Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

M€	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	134,0	73,5	110,8
Oikaisut	7,7	62,9	61,7
Käyttöpääoman muutokset	-7,7	-3,3	2,1
Maksetut korot	-34,1	-36,2	-45,2
Saadut korot	0,5	0,8	1,0
Muut rahoituserät	-0,3	-0,2	-0,2
Maksetut verot	-21,2	-13,9	-18,4
Liiketoiminnan nettorahavirta	78,9	83,6	111,7
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-158,9	-132,2	-200,3
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,3	-0,2	-0,3
Sijoituskiinteistöjen myynnit	8,5	21,3	26,4
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit		0,0	0,0
Osakkuusyrittösten myynnit	0,0	0,6	0,6
Rahoitusvarojen hankinnat	-13,0	-16,0	-13,2
Rahoitusvarojen luovutustulot	27,4	20,1	11,7
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	0,0		
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,5	0,1	0,1
Saadut korot ja osingot investoinneista	1,1	1,0	1,1
Investointien nettorahavirta	-134,8	-105,2	-173,8
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	145,6	91,2	124,2

Pitkääikaisten lainojen takaisinmaksut	-110,5	-47,7	-60,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	151,4	152,7	197,4
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-148,6	-158,2	-198,1
Maksetut osingot	-22,2	-16,3	-16,3
Rahoituksen nettorahavirta	15,7	21,8	46,3
Rahavarojen muutos	-40,2	0,1	-15,8
Rahavarat kauden alussa	114,4	130,2	130,2
Rahavarat kauden lopussa	74,2	130,3	114,4

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- vallatomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2015	58,0	35,8	-35,0	0,0	17,9	1 502,3	1 579,0	0,5	1 579,5
Oikaisut omaan pääomaan									0,0
Oikaistu oma pääoma 1.1.2015	58,0	35,8	-35,0	0,0	17,9	1 502,3	1 579,0	0,5	1 579,5
Laaja tulos									0,0
Rahavirran suojaus			2,3				2,4		2,4
Myytavissä olevat rahavarat			-1,0				-1,1		-1,1
Tilikauden tulos						133,9	133,9	0,1	134,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	133,9	135,2	0,1	135,3
Liiketoimet omistajien kanssa									0,0
Osingonjako						-22,2	-22,2		-22,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,2	-22,2	0,0	-22,2
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	111,7	113,0	0,1	113,1
Oma pääoma 30.9.2015	58,0	35,8	-33,7	0,0	17,9	1 614,0	1 692,0	0,6	1 692,5

Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pää- oman rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Emo- yhtiön omista- jien osuus	Määräys- vallatomien omistajien osuus	Oma pääoma
------------------	-----------------------	----------------------------	------------------	---	------------------------------------	--	--	---------------

M€	pääoma	rahasto	rahasto	rahasto	rahasto	varat	yhteensä	osuus	yhteensä
Oma pääoma 1.1.2014	58,0	35,8	-19,9	0,0	17,9	1 407,9	1 499,7	0,4	1 500,1
Oikaisut omaan pääomaan									0,0
Oikaistu oma pääoma 1.1.2014	58,0	35,8	-19,9	0,0	17,9	1 407,9	1 499,7	0,4	1 500,1
Laaja tulos									0,0
Rahavirran suojaus			-12,9				-12,9		-12,9
Myytavissä olevat rahavarat			0,6				0,6		0,6
Tilikauden tulos						73,5	73,5	0,0	73,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	0,0	-12,3	0,0	0,0	73,5	61,1	0,0	61,2
Liiketoimet omistajien kanssa									0,0
Osingonjako						-16,3	-16,3		-16,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-16,3	-16,3	0,0	-16,3
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	0,0	-12,3	0,0	0,0	57,2	44,8	0,0	44,9
Oma pääoma 30.9.2014	58,0	35,8	-32,2	0,0	17,9	1 465,1	1 544,5	0,5	1 545,0

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 » Laatumisperiaatteet » Yleiset laatumisperiaatteet

Yleiset laatumisperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Osavuositarkastuksessa on noudatettu IFRS-standardia. IFRS-standardien mukaiseksi konvertoidut aikaisempien kausien vertailutiedot ja niiden muutokset verrattuna FAS osavuositarkastukseen on esitetty aiemmin osavuositarkastuksessa Q1.

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

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

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

tilintarkastamaton.

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

Sijoituskiinteistöjen yleiset kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet

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

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

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

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

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

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

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

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Laatimisperiaatteet » 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- vallatomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma FAS									
30.9.2014	58,0	35,8	0,0	1,7	0,0	17,9	426,5	11,2	551,0
<u>Muutokset</u>									
Rakenne- ja yhdistely- tapamuutokset ja muut erät							7,9	-10,7	-2,8
Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostus							1 081,5		1 081,5
Sijoituskiinteistöjen laskennalliset verot							-47,2		-47,2
Rahavirran suojaukset					-33,4		-2,2		-35,6
Myytavissä olevat rahavarat					1,1		0,6		1,7
Sähkönsuojaus							-0,6		-0,6
Työsuhde-etuudet							-1,3		-1,3
Muut erät				-1,7					-1,7
Oma pääoma IFRS									
30.9.2014	58,0	35,8	0,0	0,0	-32,2	17,9	1 465,1	0,5	1 545,0

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 30.9.2015, 30.9.2014 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 hankintamenoon tai nettorealisointiarvoon sen mukaan, kumpi näistä on alempi. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut myynnin toteuttamisesta aiheutuvat välttämättömät menot. Mikäli nettorealisointiarvo on kirjanpitoarvoa alhaisempi, kirjataan arvonalentumistappio.

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

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

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Segmentti-informaatio

Segmentti-informaatio

M€	VVO Vapaa 1-9/2015	VVO Arava 1-9/2015	Konserni-yhdistely-toimenpiteet	Konserni 1-9/2015
Liikevaihto	141,4	138,0	-3,2	276,3
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-35,7	-36,9	1,3	-71,2
Korjaukset	-12,6	-21,9	0,0	-34,5
Nettovuokratuotto	93,2	79,1	-1,8	170,5
Hallinnon kulut	-16,2	-16,2	3,0	-29,4
Liiketoiminnan muut tuotot	0,7	1,8	-1,1	1,4
Liiketoiminnan muut kulut	-0,3	-0,2	0,2	-0,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,9	0,6		1,4
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0			0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	14,0	38,4		52,5
Poistot ja arvonalentumiset	-0,9			-0,9
Liikevoitto/-tappio	91,4	103,6	0,3	195,2
Rahoitustuotot				6,9
Rahoituskulut				-34,9
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä				-27,9
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				
Tulos ennen veroja				167,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-10,7
Laskennallisten verojen muutos yhteensä				-22,6
Tuloverot yhteensä				-33,3
Tilikauden voitto				134,0
Investoinnit	147,6	6,2	0,0	153,9
Siirrot segmenttien välillä, sijoituskiinteistöt	503,4	-503,5	0,1	0,0

Investoinnit ja siirrot sijoituskiinteistöihin yhteensä	651,0	-497,3	0,1	153,9
Sijoituskiinteistöt	2 959,2	948,3	0,4	3 907,9
Osuudet osakkuusyrityksistä	0,9	2,6		3,5
Rahavarat	27,0	47,1	0,0	74,2
Muut varat	198,5	23,2	-97,9	123,8
Varat yhteensä	3 185,6	1 021,3	-97,5	4 109,4
Korolliset velat	1 296,9	682,4	-91,0	1 888,4
Segmentin muut velat	451,2	79,6	-2,3	528,5
Velat yhteensä	1 748,1	762,0	-93,2	2 416,8

M€	VVO Vapaa 1-9/2014	VVO Arava 1-9/2014	Konserni-yhdistely-toimenpiteet	Konserni 1-9/2014
Liikevaihto	131,5	138,6	-3,5	266,6
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-34,2	-37,5	1,6	-70,1
Korjaukset	-11,8	-21,6	0,0	-33,3
Nettovuokratuotto	85,6	79,4	-1,9	163,1
Hallinnon kulut	-14,6	-15,6	2,9	-27,3
Liiketoiminnan muut tuotot	1,4	1,5	-1,0	1,9
Liiketoiminnan muut kulut	-0,4	0,0	0,2	-0,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,9			0,9
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0			0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	8,6	-15,5		-6,9
Poistot ja arvonalentumiset	-0,9			-0,9
Liikevoitto/-tappio	80,5	49,8	0,2	130,6
Rahoitustuotot				2,5
Rahoituskulut				-37,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä				-34,6
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,5
Tulos ennen veroja				96,4

Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-15,1
Laskennallisten verojen muutos yhteensä				-7,8
Tuloverot yhteensä				-22,9
Tilikauden voitto				73,5

Investoinnit	119,7	10,5	0,0	130,2
---------------------	--------------	-------------	------------	--------------

Siirrot segmenttien välillä, sijoituskiinteistöt

Investoinnit ja siirrot sijoituskiinteistöihin yhteensä

Sijoituskiinteistöt	2 240,1	1 377,1	0,3	3 617,4
Osuudet osakkuusyhteisöistä	0,9	2,2		3,1
Rahavarat	66,1	64,2	0,0	130,3
Muut varat	160,0	56,1	-87,7	128,4
Varat yhteensä	2 467,0	1 499,7	-87,4	3 879,3

Korolliset velat	943,6	961,5	-78,1	1 827,0
Segmentin muut velat	380,8	131,0	-4,6	507,3
Velat yhteensä	1 324,5	1 092,5	-82,7	2 334,3

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

Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	-0,5		-1,7
Liikevoitto/-tappio	99,8	92,9	0,2	192,9
Rahoitustuotot				2,7
Rahoituskulut				-50,0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä				-47,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,9
Tulos ennen veroja				146,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-23,5
Laskennallisten verojen muutos yhteensä				-12,2
Tuloverot yhteensä				-35,7
Tilikauden voitto				110,8
Investoinnit	187,8	13,3	0,0	201,1
Siirrot segmenttien välillä, sijoituskiinteistöt				
Investoinnit ja siirrot sijoituskiinteistöihin yhteensä				
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
Varat yhteensä	2 512,3	1 535,2	-90,2	3 957,2
Korolliset velat	972,7	955,8	-78,4	1 850,1
Segmentin muut velat	390,4	144,4	-7,1	527,7
Velat yhteensä	1 363,1	1 100,1	-85,5	2 377,8

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt

M€	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	3 708,8	3 510,3	3 510,3
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	125,1	108,6	169,5
Lisäinvestoinnit	27,2	19,7	29,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-7,2	-16,1	-28,8
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,6	1,9	2,5
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	52,5	-6,9	26,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	3 907,9	3 617,4	3 708,8

*) sisältää mm. uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot

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

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

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen arvonmääritys perustuu sisäiseen neljännesvuosittain tehtävään arviointiprosessiin. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon VVO-konsernin omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilojen arvonmäärityksessä sovelletuista arviointimeteodeista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 30.9.2015.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenuun, johon on sisällytty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka

saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa.

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

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.

Hankintamenu

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet, sijoituskiinteistöjen herkkyysanalyysi

M€	Muutos %				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
Kauppahintojen muutos	-233,2	-116,6		116,6	233,2
Tuottoarvokohteet					
Tuottovaatimus	75,4	35,7		-32,3	-61,7
Vuokratuotot	-109,5	-54,7		54,7	109,5
Hoitokulut	37,3	18,7		-18,7	-37,3
Taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)					
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€	30.9.2015	30.9.2014	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	-0,6	-0,6	-0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	31,3	31,8	31,7

Etusivu » Osavuositiedot » Korolliset velat

Korolliset velat

M€	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Korkotukilainat	566,1	608,8	602,5
Vuosimaksu- ja asuntolainat	254,8	302,4	302,4
Markkinalainat	986,2	841,0	865,8
Muut lainat	13,3	26,9	14,4
Yritystodistukset	67,9	47,9	64,9
Yhteensä	1 888,4	1 827,0	1 850,1

Valtion takaamien korkotukilainojen korkokulut olivat katsauskaudella 6,0 (7,0) miljoonaa euroa ja valtion näistä pankeille maksaman korkotuen määrä 0,1 (0,2) miljoonaa euroa.

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	30.9.2015			30.9.2014	31.12.2014
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1,8	-44,5	-42,7	-41,9	-45,4
Korko-optiot, rahavirran suojaus	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,1
Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa	0,0	-7,8	-7,8	-6,7	-8,3
Sähköjohdannaiset	0,6	-2,0	-1,5	-0,8	-0,9
Yhteensä	2,4	-54,3	-52,0	-49,6	-54,8

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	607,5	410,0	404,3
Korko-optiot, rahavirran suojaus	0,0	14,2	14,2
Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa	38,3	38,6	38,8
Yhteensä	645,8	462,8	457,3
Sähköjohdannaiset, MWh	282 330	228 106	230 087

Markkinalainoihin ja yritystodistuksiin kohdistuvaa korkoriskiä suojataan VVO-konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti korkojohdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50–100 %. Katsauskauden lopulla suojausaste oli 71 (73) prosenttia ja korkojohdannaisten keskimaturiteetti 8,6 (6,2) vuotta.

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

M €	30.9.2015					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										
Korkojohdannaiset	-50,5	-	-50,5	-	-50,5	-53,8	-	-53,8	-	-53,8
Sähköjohdannaiset	-1,5	-1,5	-	-	-1,5	-0,9	-0,9	-	-	-0,9
Myytavissä olevat sijoitukset	39,2	36,8	1,9	0,5	39,2	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	9,0	9,0	-	-	9,0	6,0	6,0	-	-	6,0
Muut korolliset velat	1 788,8	-	1 788,8	-	1 788,8	1 750,6	-	1 750,6	-	1 750,6
Joukkovelkakirjalaina	99,6	-	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 arvostusmenetelmien luotettavuuden mukaisesti:

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

Taso 2: Täysin saman ehtooselle instrumentille on olemassa aktiivisilla markkinoilla noteerattu markkinahinta, joka voi kuitenkin olla johdettu suoraan tai epäsuoraan noteeratuista markkinatiedoista.

Taso 3: Instrumentille ei ole olemassa aktiivista markkinaa, käypä arvo ei ole luotettavasti johdettavissa ja käyvän arvon määrittämisessä on käytetty syöttötietoja, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

TASO 3 täsmäytyslaskelma**Myytäviksi olevat sijoitukset**

M€	30.9.2015	31.12.2014
Tilikauden alussa	0,6	0,6
Vähennykset	0,0	0,0
Tilikauden lopussa	0,5	0,6

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

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Vakuudet ja vastuusitoumukset

Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 823,2	1 780,9	1 787,0
Annetut kiinnitykset	2 501,9	2 498,6	2 554,4
Tilipantti	0,0	0,0	0,0
Panttatut osakkeet	213,6	212,4	212,5
Panttatut vakuudet yhteensä	2 715,5	2 711,0	2 766,9
Muut annetut vakuudet			
Annetut kiinnitykset	12,9	12,9	12,9
Annetut takaukset*)	367,3	341,2	346,2
Muut annetut vakuudet yhteensä	380,3	354,2	359,1

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

Muut vastuut

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät merkittävimmät hankintasuoritukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon

M€	30.9.2015	30.9.2014	31.12.2014
Uudistuotanto	247,9	210,1	265,9
Peruskorjaukset	20,8	33,8	35,0
	268,7	243,9	300,9

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Tunnusluvut

Tunnusluvut

VVO-konserni	7-9/2015	7-9/2014	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014
Liikevaihto, M€	93,1	89,4	276,3	266,6	356,5
Nettovuokratuotto, M€	57,3	55,9	170,5	163,1	210,0
% liikevaihdosta	61,5	62,6	61,7	61,2	58,9
Tulos ennen veroja, M€	42,9	31,0	167,3	96,4	146,5
Osakekohtainen tulos, €	4,86	3,39	18,09	9,93	14,95
Osakekohtainen oma pääoma, €			228,57	208,64	213,30
Oman pääoman tuotto-% (ROE)			10,9	6,4	7,2
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)			7,7	5,3	5,9
Omavaraisuusaste, %			41,2	39,9	40,0
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,8	98,0	97,5	98,1	98,1
Bruttoinvestoinnit, M€	44,2	30,7	159,2	132,4	200,5
Sijoituskiinteistöt, M€			3 907,9	3 617,4	3 708,8
Korollinen vieraspääoma, M€			1 888,4	1 827,0	1 850,1
Henkilöstö kauden lopussa			363	335	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, € =	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$