

VVO-yhtymä Oyj:n
hallituksen toimintakertomus ja
tilinpäätös
1.1.–31.12.2016

VVO-yhtymä Oyj

Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus	5
VVO-yhtymä Oyj lyhyesti	5
Keskeistä tilikaudella 2016.....	5
Strategia	6
VVO-konsernin strategiset avainluvut	6
Yhteenveto tuloksesta 2016.....	6
Tulevaisuuden näkymät vuodelle 2017	7
Markkinanäkymät.....	7
VVO-konsernin näkymät	7
Toimintaympäristö.....	8
Liiketoiminta.....	8
Segmenttikohtainen informaatio.....	9
Liikevaihto.....	9
Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus.....	9
Tase, rahavirta ja rahoitus.....	10
Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo	11
Asuntovuokraus	11
Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys	12
Henkilöstö	13
Vastuullisuus.....	13
Riskit ja riskienhallinta.....	14
Sisäinen tarkastus.....	15
Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset.....	15
Tilikauden jälkeiset tapahtumat	16
Hallinto 2016.....	17
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	19
Hallituksen voitonjakoehdotus.....	20
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	21
Konsernitase, IFRS.....	22
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	23
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS.....	24
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	25
1. Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	25
2. Toimintasegmentti-informaatio	42

3.	Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	45
4.	Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja –tappiot ja Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	45
5.	Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut.....	46
6.	Poistot ja arvonalentumiset	46
7.	Tutkimus- ja kehitysmenot.....	46
8.	Rahoitustuotot ja -kulut.....	47
9.	Tuloverot	48
10.	Osakekohtainen tulos	49
11.	Sijoituskiinteistöt	49
12.	Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet.....	51
13.	Aineettomat hyödykkeet.....	52
14.	Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain	53
15.	Pitkäaikaiset saamiset	54
16.	Laskennalliset verosaamiset ja -velat.....	55
17.	Vaihto-omaisuus	56
18.	Myyntisaamiset ja muut saamiset	56
19.	Rahavarat	56
20.	Osakepääoma ja muut oman pääoman rahastot.....	56
21.	Korolliset velat	58
22.	Johdannaissopimukset	58
23.	Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat	59
24.	Ostovelat ja muut velat	60
25.	Rahoitusriskien hallinta	60
26.	Muut vuokrasopimukset	63
27.	Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut	64
28.	Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat	64
29.	Lähipiiritapahtumat	66
30.	Vieraan pääoman menot.....	67
31.	Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyritykset..	68
32.	Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat	78
	Keskeiset tunnusluvut.....	79
	Tunnuslukujen laskentakaavat	80
	Emoyhtiön tilinpäätös.....	81
	Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS.....	81
	Emoyhtiön tase, FAS	82
	Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS	83

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	83
Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitussopimuksiin liittyvät tuotot	84
Pysyvien vastaavien arvostus	84
Kehitysmenot.....	84
Rahoitusomaisuuden arvostaminen	84
Pakolliset varaukset	84
Tilinpäätössiirtojen kertymä.....	84
Eläkemenojen jaksotus	85
Rahoituslaskelman laadintaperiaatteet.....	85
Valuuttamääräiset erät	85
Johdannaissopimukset	85
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	85
1. Liikevaihto	85
2. Liiketoiminnan muut tuotot.....	86
3. Henkilöstökulut	86
4. Suunnitelman mukaiset poistot.....	87
5. Liiketoiminnan muut kulut	87
6. Tilintarkastajien palkkiot	87
7. Rahoitustuotot ja -kulut.....	87
8. Tilinpäätössiirrot	88
9. Tuloverot	88
10. Aineettomat hyödykkeet.....	89
11. Aineelliset hyödykkeet	90
12. Sijoitukset	90
13. Pitkäaikaiset saamiset	91
14. Lyhytaikaiset saamiset.....	92
15. Oma pääoma.....	92
16. Tilinpäätössiirtojen kertymä.....	93
17. Pitkäaikainen vieras pääoma	93
18. Lyhytaikainen vieras pääoma.....	94
19. Johdannaissopimukset	94
20. Vakuudet ja vastuusitoumukset	94
21. Muut vastuut	94
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	96
Tilintarkastuskertomus	97

Hallituksen toimintakertomus

VVO-yhtymä Oyj lyhyesti

VVO-yhtymä Oyj tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Vuoden 2016 lopussa VVO-konserni omisti 34 974 vuokra-asuntoa eri puolilla Suomea. Seuraavan kolmen vuoden aikana VVO-konsernin tavoite on investoida voimakkaasti asuntotarjonnan kasvuun rakennuttamalla uutta ja ostamalla jo olemassa olevaa kiinteistökantaa.

VVO-konsernin liikevaihto 2016 oli 351,5 (370,9) miljoonaa euroa. Konsernin nettovuokratuotto oli 222,0 (227,4) miljoonaa euroa, joka on 63,2 (61,3) prosenttia liikevaihdosta. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli 97,4 (97,6) prosenttia. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 4,3 (4,0) miljardia euroa.

Keskeistä tilikaudella 2016

VVO-konsernin bruttoinvestoinnit olivat 696,0 miljoonaa euroa. Bruttoinvestointien kasvu edelliseen vuoteen verrattuna oli 196,2 prosenttia ja 461,1 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 4,3 miljardia euroa mukaan lukien myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokiteltu 70,6 miljoonaa euroa.

Liikevaihto oli 351,5 miljoonaa euroa. VVO-konsernin liikevaihto laski edelliseen vuoteen verrattuna 5,3 prosenttia ja 19,5 miljoonaa euroa lähinnä alkuvuodesta 2016 toteutettujen kiinteistökauppojen takia.

Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli tilikaudella 97,4 prosenttia. Rakenteilla oli tilikauden päättyessä 1 536 vuokra-asuntoa. Rakenteilla olevista asunnoista 1 220 sijaitsee Helsingin seudulla ja 316 Suomen muissa kasvukeskuksissa. VVO-konserni omisti tilikauden lopussa 34 974 vuokra-asuntoa, joista noin 90 prosenttia kuului Lumo-liiketoimintaan.

VVO-konserni kehitti Lumo-liiketoimintaa noin 700 miljoonan euron investoinneilla. VVO-konserni osti muun muassa ICECAPITAL Housing Fund II -rahaston, joka omistaa 2 274 markkinaehtoista vuokra-asuntoa, joista valtaosa sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja Tampereella. Konsernimme yli 300 miljoonan euron sitovat hankintasitoumukset vuoden lopussa mahdollistavat 2 635 uuden Lumo-kodin valmistamisen.

VVO-konserni onnistui myös rahoituslähteiden monipuolistamisessa. Yhtiö laski liikkeeseen vakuudellisen 200 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan 17.10.2016 ja se listattiin Nasdaq Helsinki Oy:n pörssiin.

Euroopan investointipankin kanssa sovittiin yhteensä 170 miljoonan euron pitkäaikaisesta rahoituksesta, jolla toteutetaan uusia lähes nollaenergiataloja (nZEB) lähivuosina. Rahoituksella toteutetaan uusia asuntoja Helsingin metropolialueelle ja muihin suurimpiin kasvukeskuksiin. EIP:n rahoitus liittyy investointiohjelmaan, jolla rakennutamme yhteensä 1 800 asuntoa.

VVO-konserni luopui kohteista, jotka eivät ominaisuuksiensa tai sijaintinsa johdosta tue konsernin strategiaa. Vuoden aikana myytiin 8 571 omakustannusperusteisen vuokranmäärityksen yleishyödyllistä asuntoa Y-Säätiölle ja loppuvuodesta allekirjoitettiin kauppakirja, jolla katsauskauden jälkeen myytiin yhteensä 1 344 eri puolilla Suomea sijaitsevaa markkinaehtoista asuntoa Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle.

Strategia

VVO-konserni uudistui vahvasti vuoden 2016 aikana. Strateginen päätös keskittyä asuntosijoitus-yhtiönä markkinaehtoiseen toimintaan ja vuokra-asumisen palvelumuotoiluun konkretisoitui kulu-neella katsauskaudella historian suurimpina investointeina sekä pitkien rajoitusten yleishyödyllisistä kohteista luopumisena.

Konsernin toiminnan uudistaminen on tehty tulevaisuuden kilpailukyvyn varmistamiseksi ympäris-tössä, jossa Suomi kaupungistuu, digitalisaatio etenee ja ihmisten arvostukset asumisensa ratkai-suissa kehittyvät nopeasti. Missionsa mukaisesti yhtiö luo parempaa kaupunkiasumista. Konserni on kehittänyt toimintaansa ja innovoinut asumisen ratkaisuja ja palveluja tavoitteena parempi asia-kaskokemus. Merkittävät investoinnit Lumo-asuntoihin ja palveluratkaisut edesauttavat työperäistä muuttoliikettä kaupungistuvassa Suomessa. Viiden vuoden aikana VVO-konserni on investoinut Lumo-liiketoimintaan lähes 1,5 miljardia euroa ja ostojen lisäksi käynnistänyt 3 872 vapaarahoittei-sen vuokra-asunnon rakentamisen. Lumo-brändi on saavuttanut vahvan markkina-aseman ja se muodostaa konsernin liiketoiminnasta jo 90 prosenttia. Lumo-verkkokauppa on mullistanut asiak-kaan aseman asunnon vuokraamisessa.

Strategiansa mukaisesti konserni jatkaa investointeja rakennuttamalla uutta ja ostamalla jo ole-massa olevaa kiinteistökantaa suurimpien kasvukeskusten alueella. Yhtiö haluaa vastata erityisesti Helsingin seudun vuokra-asuntokysyntään ja helpottaa työn perässä muutttoa kaupungistuvassa Suomessa. Investoimalla kannattavaan kasvuun rakennetaan tulevaisuutta ja VVO-konserni halu-aa Lumo-brändin ja palvelumuotoilun näyttävän suuntaa asumisessa.

Yhtiö tulee strategiakaudella myös luopumaan kohteista, jotka eivät ominaisuuksiensa tai sijaintin-sa johdosta tue konsernin strategiaa.

VVO-konsernin strategiset avainluvut

	Toteuma 2016	Tavoite 2021
Asuntovarallisuus	4,3 miljardia € 34 974 asuntoa	5,8 miljardia € 38 000 asuntoa
Lumo-liiketoiminnan operatiivinen tulos/liikevaihto, %	34,7	32,0
Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste, %	40,0	40,0
Nettosuositteluindeksi	35	40

Yhteenveto tuloksesta 2016

- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 696,0 (235,0) miljoonaa euroa. Bruttoin-vestoinnit olivat 198,0 (63,3) prosenttia liikevaihdosta. Bruttoinvestoinneista oli 664,9 mil-joonaa euroa uusien kohteiden hankintamenoja ja asuntokannan ostoja.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 4,3 (4,0) miljardia euroa. Sijoitetun pääoman tuotto oli 8,8 (7,6) prosenttia.

- Konsernin liikevaihto oli 351,5 (370,9) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä alkuvuoden aikana toteutetuista vuokra-asuntokannan myynneistä.
- Tulos ennen veroja oli 289,7 (224,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 163,3 (70,3) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -10,4 (2,7) miljoonaa euroa. Konsernin hyvä tulos perustuu sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen, alhaisiin rahoituskuluihin, hyvään taloudelliseen vuokrausasteeseen ja ylläpitokulujen hallintaan.
- Nettovuokratuotto oli 222,0 (227,4) miljoonaa euroa, joka on 63,2 (61,3) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuottoa laskivat vuokra-asuntokannan myynnit.
- Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli katsauskaudella 97,4 (97,6) prosenttia.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 536 (1 189) vuokra-asuntoa.
- Konsernin omistuksessa oli 34 974 (41 153) vuokra-asuntoa 31.12.2016. Asunnoista 31 108 (28 716) kuului Lumo-liiketoimintaan ja 3 866 (12 437) VVO-liiketoimintaan.

Tulevaisuuden näkymät vuodelle 2017

Markkinanäkymät

Suomen talous on kääntynyt varovaiselle kasvu-uralle, vaikka kasvun odotetaan jäävän muuta euroaluetta hitaammaksi vuonna 2017. Kasvu perustuu kotitalouksien kulutukseen ja rakentamiseen. Viennin kasvu ei vielä ole merkittävää, vaikka viennin näkymät ovat viime vuosia paremmat. Suomen talouden näkyymiin vaikuttavat lisäksi teollisuuden rakennemuutos, heikentynyt kilpailukyky ja työikäisen väestön määrän supistuminen. Työllisyyden näkymät ovat hieman parantuneet, ja kilpailukykysovimuksen odotetaan vahvistavan kokonaistuotantoa viiveellä. Korkojen nousu on alkanut Yhdysvalloissa. Euroalueen korkojen ennustetaan edelleen pysyvän alhaisina, vaikka korkosyklin pohja arvioidaan ohitetun.

Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan jatkuvan vahvana suurimmissa kasvukeskuksissa, vaikka tarjonta on lisääntynyt merkittävästi. Kaupungistumisen voimakas jatkuminen kasvattaa alueellisia eroja. Pääkaupunkiseudullakin erot eri alueiden välillä kasvavat, ja joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa. Uudistuotannon painopisteen arvioidaan säilyvän edelleen vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.

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

VVO-konsernin näkymät

VVO-konserni arvioi nettovuokratuottojen vuonna 2017 olevan 208 - 220 miljoonaa euroa. Investoinnit uudistuotantoon ja asuntokannan ostoihin ennakoitaan ylittävän 300 miljoonaa euroa. VVO-konserni arvioi operatiivisen tuloksen vuonna 2017 olevan 96 -107 miljoonaa euroa. Näkymissä on otettu huomioon vuoden 2016 aikana toteutuneiden merkittävien asuntomyyntien ja vuodelle 2017 suunniteltujen asuntojen myyntien ja ostojen vaikutukset, arvio vuokrausasteesta sekä rakenteilla olevien asuntojen määrä.

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

Euroalueen talous on jatkanut myönteistä kehitystään. Yhdysvaltojen talouden positiivinen kehitys sekä nouseva inflaatio ovat aiheuttaneet korkojen noston. Talouden kehityssuuntaan voi vaikuttaa merkittävästi poliittinen epävarmuus erityisesti Euroopassa ja Yhdysvalloissa.

Suomessa talouden näkymät ovat kehittyneet varovaisen myönteisesti. Viennin ja teollisuustuotannon kehitykseen vaikuttaa keskeisesti maailmantalouden kehitys. Kotitalouksien ja yritysten luottamus on vahvistunut. Tämä näkyi muun muassa omistusasuntojen kysynnässä ja rakennusinvestoinneissa.

Tilastokeskuksen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat hieman koko maassa.

Toimialan toimintaympäristö

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui hyvänä kasvukeskuksissa. Erot eri alueiden välillä kuitenkin kasvoivat, ja joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta olivat tasapainossa. Suurin kysyntä kohdistui pienimpiin asuntoihin, yksiöihin ja kaksioihin. Vuokrien nousu hidastui.

Uuden tarjonnan painopiste oli vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Omistusasuntotuotannon markkinatilanne helpotti urakkahankkeiden neuvotteluja vuokra-asuntojen rakennuttamisessa. Kaupungistumisen jatkuminen näkyy kerrostalorakentamisen määrän nousuna kasvukeskuksissa.

Hidas kaavoitus ja pula rakentamiskelpoisesta maasta ovat edelleen toiminnan pullonkauloja.

Liiketoiminta

VVO-yhtymä Oy tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntosijoitusyhtiön visiona on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 4,3 (4,0) miljardia euroa mukaan lukien myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokiteltu 70,6 (534,3) miljoonaa euroa. VVO-konserni omisti tilikauden lopussa 34 974 (41 153) vuokra-asuntoa.

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

VVO Kodit Oy osti 4.7.2016 ICECAPITAL Housing Fund II rahaston. Rahasto omistaa 2 274 vuokra-asuntoa. Ostetut asunnot ovat markkinaehtoisia ja valtaosa niistä sijaitsee Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla sekä Tampereella. Lisäksi 30.9.2016 hankittiin kiinteistökehityskohde Helsingin ydinkeskustasta.

VVO-konserni myi vuoden 2016 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana 8 571 asuntoa Y-säätiön omistamalle Kiinteistö Oy M2-kodeille. Kaupan ensimmäinen osa toteutettiin 31.3.2016 ja loppukauppa 20.6.2016. Koska myynti viivästyi alkuperäisestä aikataulusta, toteutuneet nettotuotot ja

luovutustappiot olivat koko tilikaudelta noin 14,7 miljoonaa euroa ennakoitua suuremmat tammi-syyskuussa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA korotti 20.10.2016 tekemällään oikaisupäätöksellä 8 571 asunnon myynnin luovutuskorvausta 9,7 miljoonalla eurolla lokakuussa 2016. Korotuspäätöksellä oli 9,7 miljoonan euron positiivinen tulosvaikutus, joka kirjattiin kaudelle 1.10.–31.12.2016.

Segmenttikohtainen informaatio

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

Lumo-liiketoimintaan kuuluvat konsernin emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj ja konserniyhtiöistä VVO Kodit Oy, VVO Vuokratalot Oy ja VVO Palvelut Oy sekä ne muut konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2018 loppuun mennessä. Osaan Lumo-liiketoimintaan kuuluvasta asunto-omaisuudesta kohdistuu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

VVO-liiketoimintaan kuuluvat ne konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2018 jälkeen. VVO-liiketoimintaan kuuluvissa yhtiöissä on voitonjakorajoite, ja niistä voidaan tulouttaa kahdeksan prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille. Tuotontuloutusrajoitusten piiriin kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin 2,2 miljoonaa euroa.

Liikevaihto

VVO-konsernin liikevaihto 1.1.–31.12.2016 oli 351,5 (370,9) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan liikevaihto oli 291,1 (208,8) ja VVO-liiketoiminnan 61,5 (165,8) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä alkuvuoden aikana toteutetuista vuokra-asuntokannan myynneistä.

Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Konsernin nettovuokratuotto oli 222,0 (227,4) miljoonaa euroa, joka on 63,2 (61,3) prosenttia liikevaihdosta. Lumo-nettovuokratuotto oli 190,3 (134,6) miljoonaa euroa. VVO-nettovuokratuotto oli 32,8 (94,9) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli 289,7 (224,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 163,3 (70,3) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä luovutusvoittoa ja -tappioita -10,4 (2,7) miljoonaa euroa. Hyvä tulos perustuu sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen, alhaisiin rahoituskuluihin, hyvään taloudelliseen vuokrausteeseen ja ylläpitokulujen hallintaan.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -46,0 (-37,1) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -7,3 (0,5) miljoonaa euroa johdannaisten käyvän arvon muutosta.

Tase, rahavirta ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 4 572,2 (4 236,1) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 1 859,5 (1 739,1) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste 31.12.2016 oli 40,7 (41,1) prosenttia. Osakekohtainen oma pääoma oli 31.12.2016 251,20 (234,85) euroa. Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste oli 40,0 (45,7) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 12,9 (10,8) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 8,8 (7,6) prosenttia.

Konsernin maksuvalmius oli koko tilikauden hyvä. Konsernin likvidit rahavarat olivat tilikauden lopussa 132,0 (116,0) miljoonaa euroa. 200 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli tilikauden lopussa liikkeellä 141,3 (108,8) miljoonaa euroa. Lisäksi konsernilla on 100 miljoonan euron sitovat luottolimitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat tilikauden lopussa käyttämättä.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 2 122,8 (1 494,6) miljoonaa euroa, joista markkinaehtoisia lainoja oli 1 726,1 (1 114,9) miljoonaa euroa. Tilikaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta 482,6 (195,9) miljoonaa euroa. Konsernin luototusaste tilikauden päättyessä oli 46,7 (39,4) prosenttia.

Lainakannan keskikorko oli 2,0 (2,2) prosenttia sisältäen korkojohdannaiset. Lainojen keskimaturiteetti tilikauden lopussa oli 5,7 (9,8) vuotta.

Vuoden 2016 aikana solmittiin merkittäviä uusia lainasopimuksia rahoittamaan konsernin kasvuinvestointeja:

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

VVO Kodit Oy allekirjoitti toisen vuosineljänneksen aikana yhteensä 120 miljoonan euron vakuudelliset luottosopimukset: Aktia Pankki Oyj:n kanssa allekirjoitettiin 50 miljoonan euron seitsemänvuotinen laina, Danske Bank Oyj:n kanssa solmittiin 20 miljoonan euron ja Svenska Handelsbanken AB (julk) kanssa 50 miljoonan euron suuruinen 10-vuotinen laina.

VVO-yhtymä Oyj laski liikkeeseen uuden 200 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan 17.10.2016. Vakuudellisen joukkovelkakirjalainan laina-aika on 7 vuotta ja lainan kiinteä vuotuinen kuponnikorko 1,625 prosenttia. Joukkovelkakirjalainan pääasiallisena vakuutena on Suomessa sijaitsevia asuinkiinteistöjä. Joukkovelkakirjalaina listattiin Nasdaq Helsinki Oy:n pörssiin 21.10.2016.

VVO Kodit Oy ja Euroopan investointipankki (EIP) sopivat yhteensä 170 miljoonan euron pitkäaikaisesta rahoituksesta, jolla toteutetaan uusia lähes nollaenergiataloja (nZEB) lähivuosina Helsingin metropolialueella ja Tampereella. EIP:n rahoitus liittyy investointiohjelmaan, jolla VVO-konserni rakennuttaa 1 800 asuntoa. Marraskuussa allekirjoitettiin sopimus ensimmäisestä 75 miljoonan euron lainaerästä. Tilikauden lopussa laina oli nostamatta.

VVO-yhtymä Oyj allekirjoitti joulukuussa Danske Bank Oyj:n kanssa sopimuksen 30 miljoonan euron vakuudellisesta 10-vuotisesta lainasta.

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

VVO-konsernin omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli tilikauden lopussa 34 974 (41 153) kappaletta. Asunnoista 31 108 (28 716) kuului Lumo-liiketoimintaan ja 3 866 (12 437) VVO-liiketoimintaan. Tilikauden lopussa konserni omisti asuntoja 40 (40) paikkakunnalla.

VVO-konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tilikauden lopussa 4 298,9 (3 999,2) miljoonaa euroa mukaan lukien myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokiteltu 70,6 (534,3) miljoonaa euroa. Käypä arvo kasvoi tilikaudella 299,7 (290,4) miljoonalla eurolla. Muutokseen sisältyy 163,3 (70,3) miljoonan euron nettovoitto 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 31.12.2016. Käyvän arvon määrityksen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tonttivaranto oli tilikauden lopussa noin 125 000 kem² (130 000 kem²). Tonttivarannon käypä arvo oli tilikauden päättyessä 63 (60) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui vahvana kasvukeskuksissa. Erot eri alueiden välillä kasvoivat, ja joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa. Suurin kysyntä kohdistui aiempien vuosien tapaan pienimpiin asuntoihin, yksioihin ja kaksioihin.

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste pysyi hyvällä tasolla ja oli tilikaudella 97,4 (97,6) prosenttia. Tilikauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 161 (334) asuntoa. Vaihtuvuus, johon sisältyvät sisäiset vaihdot, nousi hieman verrattuna tilikauden 2015 vastaavaan jaksoon ja oli 31,0 (27,2) prosenttia.

Markkinaehtoisten Lumo-asuntojen, joita oli brändin mukaisen jaon perusteella 30 823 (28 167), keskineliövuokra oli tilikauden lopussa 14,63 (13,99) euroa ja keskimäärin kauden aikana 14,44 (13,72) euroa. Lumo-asuntojen keskivuokraa nostaa kiinteistökannan uusiutuminen voimakkaan investointitoiminnan vuoksi. Omakustannusvuokramäärityksen piiriin kuuluvien VVO-asuntojen, joita oli 4 151 (12 986), vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 12,96 (12,93) euroa ja tilikauden aikana keskimäärin 12,88 (12,87) euroa.

Aktiivisten hakemusten (hakemus voimassa 3 kk) määrä oli tilikauden lopussa 12 282 (14 456) kappaletta. Aktiivisia hakemuksia irtisanottua asuntoa kohden oli 12,4 (18,6) kappaletta. Tilikauden aikana uusia asuntohakemuksia saapui 50 988 (61 201). Hakemusmäärien muutos liittyy nopeasti kasvavaan Lumo-verkkokauppaan, jossa asiakas voi vuokrata haluamansa asunnon suoraan verkosta, eikä hakemusta enää tarvita. Hakemusten määrä laski myös omakustannusperusteisten asuntojen myynnin takia. Verkkokauppa on vakuuttanut asiakkaat: sen kautta on tehty yli 1 000 vuokrasopimusta.

Onnistuneen vuokravalvonnan ja asumisneuvonnan vuoksi vuokrasaatavien määrä suhteessa vuokraustoiminnan vuositason liikevaihtoon pysyi alhaisena ja oli tilikauden päättyessä 1,1 (0,9) prosenttia.

Uusi asumisen konsepti Lumo Kompakti julkistettiin tilikaudella. Se kehitettiin kaupungistuvan Suomen ja erityisesti pääkaupunkiseudun tarpeisiin. Lumo Kompakti on kokonaisvuokraltaan markkinaa edullisempi vaihtoehto. Yhteistyössä Fira Oy:n kanssa kehitetty Lumo Kompakti on hyvä asuntovaihtoehto ihmisille, jotka arvostavat tehokkaiden neliöiden monikäyttöisyyttä ja helppoja yhteyksiä työpaikalle, harrastuksiin ja palveluihin. Lumo Kompaktia kehitettiin myös joukkoistamalla nuorten keskuudessa. Konseptille etsitään kohteelle soveltuvia tontteja.

Lumo-asiakkaiden mahdollisuus yhteiskäyttöautoon laajeni useimmille VVO-konsernin paikkakunnille vuoden 2016 aikana.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Tilikaudella käynnistyi 996 (798) asunnon rakentaminen. Rakenteilla oli tilikauden lopussa yhteensä 1 536 (1 189) vapaarahoitteista asuntoa. Rakenteilla olevista asunnoista 1 220 (908) sijaitsee Helsingin seudulla ja 316 (281) Suomen muissa kasvukeskuksissa.

VVO-konserni osti tilikaudella 2 274 (64) asuntoa ja myi tilikauden aikana 9 011 (458) asuntoa.

Tilikaudella valmistui 649 (736) uutta asuntoa.

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat 696,0 (235,0) miljoonaa euroa. Korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit olivat tilikaudella yhteensä 68,4 (92,3) miljoonaa euroa, joista ajanmukaistamisinvestointien osuus oli 29,3 (45,8) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan osuus bruttoinvestoinneista oli 695,6 (228,1) ja VVO-liiketoiminnan 0,5 (6,9) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovia hankintasitoumuksia oli tilikauden päättyessä yhteensä 342,7 (253,9) miljoonan euron arvosta. Hankintasitoumuksilla rakennutetaan 2 635 (1 768) uutta asuntoa, joista 1 536 (1 189) oli rakenteilla tilikauden päättyessä.

Kiinteistöjen lämmitysenergian kulutus oli tilikauden aikana 310 (346) GWh.

Merkittävimpiä investointeja vuonna 2016:

VVO Kodit Oy osti 4.7.2016 ICECAPITAL Housing Fund II rahaston. Rahasto omistaa 2 274 vuokra-asuntoa. Ostetut asunnot ovat markkinaehtoisia ja valtaosa niistä sijaitsee Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla sekä Tampereella. Lisäksi 30.9.2016 hankittiin kiinteistökehityskohde Helsingin ydinkeskustasta.

Merkittävimpiä kiinteistökehityshankkeita:

VVO-konserni allekirjoitti 21.12.2016 esisopimuksen, jolla sen eri yhtiöt myyvät eri puolilla Suomea sijaitsevat yhteensä 1 344 markkinaehtoista vuokra-asuntoa Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle.

VVO-konserni on tehnyt esisopimuksen Metropolia Ammattikorkeakoulun käytössä olevien seitsemän kiinteistön ostosta. VVO-konserniin kuuluva VVO Kodit Oy allekirjoitti Helsingissä osoitteissa Onnentie 18, Sofianlehdonkatu 5, Tukholmankatu 10, Agricolankatu 1–3, Albertinkatu 40–42, Abrahaminkatu 1–3 ja Bulevardi 29–31 sijaitsevien kiinteistöjen ostoa koskevan esisopimuksen Helsingin kaupungin ja Merasco Real Estate Ltd Oy:n kanssa. Sopimuksen mukaan kohteiden kiinte-

än kauppahinnan osuus on yhteensä 80,9 miljoonaa euroa, joka perustuu tonttien toimistorakennusoikeuden kautta laskettuun arvoon. Kauppahinta voi muuttua ostajan hakemuksen mukaan tehtävän kaavamutoksen rakennusoikeuden perusteella. Kaupan loppuun saattamista koskevat neuvottelut ovat kesken.

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

VVO Kodit Oy on allekirjoittanut MM-Yritysrakentaja Oy:n kanssa urakkasopimuksen Helsingin Lönnrotinkatu 30:ssa olevan toimistotalon, Eliaksentalon, muuttamisesta vuokra-asunnoiksi ja liiketiloiksi.

Henkilöstö

Vuoden 2016 lopussa VVO-konsernin palveluksessa työskenteli yhteensä 286 (356) henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 267 (323) ja määräaikaisessa 19 (33). Henkilöstömäärä pieneni, kun 66 henkilöä siirtyi Kiinteistö Oy M2-Kodeille 8 571 vuokra-asunnon kauppaan liittyen. Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 298 (364). Keskimääräinen palveluksessa oloaika oli 10,6 (11,4) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2016 oli 16,3 (13,5) prosenttia ilman Kiinteistö Oy M2-Kodeille siirtyneitä.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 16,3 (18,0) miljoonaa euroa.

Vastuullisuus

VVO-yhtymä Oy:n missio on luoda parempaa kaupunkiasumista. Tavoitteena on luoda vuokra-asumiseen lisää tarjontaa ja uusia palveluratkaisuja sekä helpottaa vuokra-asuntojen saamista ja niissä asumista.

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

Arvio VVO-konsernin vuoden 2016 veroista ja veronluonteisista maksuista on yli 100 miljoonaa euroa. VVO-konsernin 696 miljoonan euron investoinneissa vuonna 2016 oli RT/VTT:n selvityksessä vuoden 2016 tuloksen mukaan arvioituna veroja ja veronluonteisia maksuja 41 prosenttia eli koko hankintaketjussa yhteensä noin 285 miljoonaa euroa mukaan lukien tilikauden aikana ostettujen kohteiden verovaikutus.

VVO-konsernin verojalanjälki on julkaistu vuoden 2016 vuosikertomuksessa.

Ilmastokumppanuussopimus Helsingin kaupungin kanssa jatkuu. VVO-konserni on sitoutunut myös Vuokratalojen Energiategohkuussopimukseen (VAETS), jossa 2016 tavoitteiksi oli asetettu seitsemän prosentin lämmitysenergiesäästö vuoden 2009 tasoon verrattuna. Vuokratalojen energiategohkuussopimuksessa vuodelle 2016 asetetut säästötavoitteet on saavutettu ja kiinteistösähkön osalta ylitetty. VVO-konserni päätti liittyä VAETS II -sopimukseen 14.10.2016. Uudella sopimus-

kaudella asuntosijoitusyhtiön tavoitteena on 7,5 prosentin energiansäästö vuoteen 2025 mennessä.

Virkeä-ohjelma on VVO-konsernin ja tulevaisuuden urheilulupausten välinen yhteistyöohjelma, joka tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia. Vuonna 2017 ohjelma kattaa yksilöurheilun lisäksi myös joukkueurheilun. Virkeä-joukkuetukea saavat vuonna 2017 FC Honka Ry:n naisten liigajoukkue ja neljä tyttöjoukkuetta. Virkeä-sponsoriurheilijoina ovat vuonna 2017 Anna Haataja (suunnistus), Riikka Honkanen (alppihiihto), Joonas Kangas (ski slopestyle) Henry Manni (pyörätuolikelous), Oskari Mörö (aitajuoksu), Nooralotta Neziri (yleisurheilu) ja Emmi Parkkisenniemi (lumilautailu). Virkeä-ohjelman stipendejä myönnettiin jälleen 50 lupaavalle urheilijalle vuonna 2016. Stipendin voi saada 12–20-vuotias nuori urheilija.

Riskit ja riskienhallinta

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

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

VVO-konsernissa kehitetään vuokraustoimintaa, asuntojen sekä kiinteistöjen korjaustoimintaa sekä vahvistetaan asiakkuuksia. Näillä toimenpiteillä pyritään ylläpitämään korkeaa vuokrausastetta ja pienentämään vaihtuvuutta.

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

Asuntojen hintakehityksellä on vaikutuksia kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

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

Merkittävimmät rahoitusriskit liittyvät rahoituksen saatavuuteen ja kustannuksiin. Jälleenrahoitusriskiä pyritään pienentämään hajauttamalla rahoitussalkku rahoituslähteiden, -instrumenttien ja rahoituksen maturiteettien osalta sekä säilyttämällä vahva taserakenne. Lainasalkkuun kohdistuvaa korkoriskiä hallinnoidaan hajauttamalla lainat kiinteä- ja vaihtuvakorkoisiin, eri koronuuomisjaksoilla sekä korkojohdannaisten avulla. Yhtiön rahoitusriskejä ja riskienhallintaa kuvataan tarkemmin tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 25.

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

Sisäinen tarkastus

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

Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

Juridiseen VVO-konserniin kuului tilikauden lopussa yhteensä 310 (235) tytäryhtiötä ja 33 (32) osakkuusyhtiötä. Lisäksi VVO-yhtymä Oyj omistaa yli 50 prosenttia 2 (2) osake- tai kiinteistöosakeyhtiöstä ja 50 prosenttia SV-Asunnot Oy:n osakkeista.

VVO-yhtymä Oyj:n kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ovat VVO Kodit Oy, VVO Vuokratalot Oy, VVO Korkotuki 2016 Oy, VVO Korkotuki 2017 Oy, VVO Korkotuki 2018 Oy, VVO Korkotuki 2019 Oy, VVO Korkotuki 2020 Oy, VVO Korkotuki 2021 Oy, VVOhousing 2 Oy, VVOhousing 4 Oy, VVOhousing 5 Oy, VVOhousing 6 Oy, VVOhousing 7 Oy, VVOhousing 8 Oy, VVOhousing 9 Oy, VVOhousing 10 Oy, VVOhousing 11 Oy, VVOhousing 12 Oy, VVO Hoivakiinteistöt Oy, VVO Asunnot Oy ja VVO Palvelut Oy.

VVO Kodit Oy:öön fuusioitui VVO Vuokra-asunnot Oy 1.1.2016, VVOhousing 1 Oy 1.4.2016, VVOhousing 3 Oy ja VVO Korkotuki 2015 Oy 1.6.2016.

Konsernirakenne 31.12.2016	Tytäryhtiöt, kpl	Osakkuus- yritykset, kpl
VVO-yhtymä Oyj	¹⁾ 23	2
Alakonsernien emoyhtiöt		
VVO Korkotuki 2016 Oy		1
VVO Korkotuki 2017 Oy	1	2
VVO Korkotuki 2018 Oy	1	
VVO Korkotuki 2020 Oy		1
VVO Korkotuki 2021 Oy	1	
VVO Kodit Oy	269	²⁾ 26
VVO Vuokratalot Oy	13	²⁾ 3
Pysäköinti- ja huolto-yhtiöt	1	2
VVO Palvelut Oy	1	
Yhteensä	310	37

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

²⁾ Osakkuusyrityksistä 4 kpl on loppukonsernissa tyttäriä

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

VVO-konsernin 1 344 markkinaehtoisien vuokra-asunnon myynti Avant Capital Partnersin hallinnoiman yhtiön kanssa on saatettu päätökseen 31.1.2017.

Hallinto 2016

Hallitus

Hallitukseen kuuluivat 17.3.2016 saakka puheenjohtaja Riku Aalto ja varapuheenjohtaja Tomi Aimonen sekä jäsenet Matti Harjuniemi, Olli Luukkainen, Jorma Malinen, Reima Rytsölä, Jan-Erik Saarinen ja Ann Selin.

17.3.2016 alkavalle kaudelle hallitukseen valittiin puheenjohtajaksi Riku Aalto ja jäseniksi Matti Harjuniemi, Olli Luukkainen, Jorma Malinen, Mikko Mursula, Reima Rytsölä, Jan-Erik Saarinen ja Ann Selin. Varapuheenjohtajaksi hallitus valitsi Mikko Mursulan.

Nimitystoimikunta

Nimitysvaliokunnassa, nykyisin nimitystoimikunnassa, toimivat 17.3.2016 saakka puheenjohtajana Jarkko Eloranta ja jäseninä Ville-Veikko Laukkanen, Pasi Pesonen ja Esko Torsti. Nimitystoimikunnassa toimivat 17.3.2016 lähtien puheenjohtajana Jarkko Eloranta ja jäseninä Ville-Veikko Laukkanen, Pasi Pesonen ja Esko Torsti.

Hallituksen valiokunnat

Hallituksen valiokuntia on kaksi: palkitsemis- ja tarkastusvaliokunta.

Palkitsemisvaliokunnassa toimivat puheenjohtajana Riku Aalto ja jäseninä Olli Luukkainen, Reima Rytsölä ja Ann Selin.

Tarkastusvaliokunnassa toimivat 17.3.2016 saakka puheenjohtajana Tomi Aimonen ja jäseninä Matti Harjuniemi, Jorma Malinen ja Jan-Erik Saarinen. Tarkastusvaliokunnassa toimivat 17.3.2016 lähtien puheenjohtajana Mikko Mursula ja jäseninä Matti Harjuniemi, Jorma Malinen ja Jan-Erik Saarinen.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana toimi tilikautena DI, MBA Jani Nieminen. Toimitusjohtajan sijainen oli talousjohtaja, oikeustieteen lisensiaatti, EMBA, Erik Hjelt.

Johtoryhmä

VVO-konsernin johtoryhmän muodostivat toimitusjohtaja Jani Nieminen (pj.), talousjohtaja Erik Hjelt, asiakkuusjohtaja Juha Heino, investointijohtaja Mikko Suominen, kiinteistökehitysjohtaja Kim Jolkkonen, markkinointi- ja viestintäjohtaja Irene Kantor sekä ICT- ja kehitysjohtaja Mikko Pöyry. Johtoryhmän kokouksiin osallistuivat toimitusjohtajan harkinnalla myös sisäinen tarkastaja Jouni Heikkinen.

Tilintarkastaja

Tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana Esa Kailiala, KHT.

Yhtiökokous

VVO-yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 17.3.2016. Kokouksessa vahvistettiin tilinpäätös ja konsernitilinpäätös vuodelta 2015. Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa osinkoa tilikaudelta 2015 viisi (5) euroa A-osakkeelta eli yhteensä 37 012 800,00 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 151 710 864,19 euroa. Yhtiökokous myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle 31.12.2015 päättyneeltä tilikaudelta sekä päätettiin vahvistaa hallituksen kokouspalkkioksi 600 euroa/kokous sekä lisäksi vuosipalkkioksi 17.3.2016 alkavalle toimikaudelle seuraavaa: puheenjohtaja 20 000 euroa, varapuheenjohtaja 11 000 euroa sekä jäsenet 8 000 euroa.

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kahdeksan (8). Hallituksen jäseniksi valittiin vuoden 2017 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle nykyiset jäsenet Riku Aalto, Matti Harjuniemi, Olli Luukkainen, Jorma Malinen, Reima Rytsölä, Jan-Erik Saarinen ja Ann Selin sekä uutena jäsenenä Mikko Mursula. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Riku Aalto.

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

Päätettiin perustaa nimitystoimikunta, joka korvaa aiemmin toimineen nimitysvaliokunnan ja jonka toimikausi kestää seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

Yhtiökokous valitsi nimitystoimikuntaan seuraavat henkilöt: Jarkko Eloranta (puheenjohtaja, Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry), Ville-Veikko Laukkanen (johtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma), Pasi Pesonen (järjestöjohtaja, Opetusalan Ammattijärjestö OAJ), Esko Torsti (johtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen). Lisäksi hallituksen puheenjohtaja Riku Aallolla on kokouksissa läsnäolo-oikeus. Toimikunnan kokouksista maksetaan kokouspalkkiona 600 euroa kokoukselta.

VVO-yhtymä Oyj hallituksen päätöksiä

Järjestäytymiskokouksessaan yhtiökokouksen jälkeen hallitus valitsi varapuheenjohtajakseen Mikko Mursulan.

Tarkastusvaliokunnan jäseniksi valittiin seuraavat henkilöt:

Mikko Mursula
Matti Harjuniemi
Jorma Malinen
Jan-Erik Saarinen

Palkitsemisvaliokunnan jäseniksi valittiin seuraavat henkilöt:

Riku Aalto
Olli Luukkainen
Reima Rytsölä
Ann Selin

Ylimääräinen yhtiökokous 15.9.2016

VVO-yhtymä Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 15.9.2016. Kokouksessa päätettiin lisäosin-
gonmaksusta. Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa lisäosinkona
yhdeksän (9) euroa A-osakkeelta eli yhteensä 66 623 040,00 euroa.

VVO-konsernin hallinnoinnin kuvaus ja selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ovat julkisesti saa-
tavilla VVO:n internetsivuilla www.vvo.fi.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Osakepääoma ja osakkeet

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

Yhtiön maksettu ja kaupparekisteriin merkitty osakepääoma 31.12.2016 oli 58 025 136,00 euroa.
Yhtiö on laskenut liikkeelle vain A-sarjan osakkeita. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Yhtiökokouk-
sessa A-sarjan osakkeella on 20 ääntä ja B-sarjan osakkeella yksi ääni. Osakkeiden lukumäärä
31.12.2016 oli 7 402 560 kappaletta.

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Osakepääoma (€)	58 025 136,00	58 025 136,00	58 025 136,00	58 025 136,00	58 025 136,00
Osakkeet, A-sarja (kpl)	7 402 560	7 402 560	7 402 560	7 402 560	7 402 560

Hallituksen valtuudet

17.3.2016 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen yhden vuoden kuluessa yh-
tiökokouksesta lukien päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista ja/tai osakeyhtiölain 10
luvun 1 § 2 momentin tarkoittaman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta siten, että osakeannissa an-
nettavia uusia osakkeita tai vaihtovelkakirjalainoja annettaessa voidaan merkitä yhteensä enintään
1 480 512 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita ja että osakeannilla voidaan luovut-
taa yhteensä 600 978 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita.

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

Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt valtuutusta.

Osakkeenomistus

VVO-yhtymä Oy:n osakkeenomistajia on yhteensä 53 kappaletta, joista 10 suurinta ovat (osake-luettelotilanne 31.12.2016):

Osakkeenomistaja	A-sarjan osakkeita, kpl	Osuus-%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 338 076	18,08 %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	1 256 981	16,98 %
Metallityöväen Liitto ry	717 780	9,70 %
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	646 320	8,73 %
Rakennusliitto ry	615 300	8,31 %
Ammattiliitto Pro ry	554 591	7,49 %
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	554 180	7,49 %
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry, Underv	552 482	7,46 %
TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry	443 270	5,99 %
Tehy ry Tehy rf	102 560	1,39 %
Muut	621 020	8,38 %
Yhteensä	7 402 560	100,00 %

Osakkeenomistuksen jakauma

Osakkeita	Omistajia, kpl	%-osuus	Osakkeita, kpl	% osakekannasta
1 - 1000	9	16,98 %	5 560	0,10
1001 - 2000	6	11,32 %	9 998	0,14
2001 - 20000	18	33,96 %	113 265	1,99
20001 - 100000	10	18,87 %	492 197	6,26
100001 - 200000	1	1,89 %	102 560	1,39
200001 -	9	16,98 %	6 678 980	90,13
Yhteensä	53	100,00 %	7 402 560	100,00

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

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiö VVO-yhtymä Oy:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2016 on 152 587 002,95 euroa, josta tilikauden voitto on 67 499 178,76 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan A-osakkeelle kuusi euroa kahdeksankymmentä senttiä osakkeelta eli yhteensä 50 337 408,00 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 102 249 594,95 euroa.

Konsernin tuloslaskelma, IFRS

M €	Liite	1-12/2016	1-12/2015
Liikevaihto		351,5	370,9
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-90,3	-97,0
Korjaukset		-39,1	-46,5
Nettovuokratuotto		222,0	227,4
Hallinnon kulut	5, 7	-37,4	-39,7
Liiketoiminnan muut tuotot	4	2,3	2,1
Liiketoiminnan muut kulut	4	-3,1	-0,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	4	-10,4	2,7
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,1	0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	11	163,3	70,3
Poistot ja arvonalentumiset	6	-1,2	-1,2
Liikevoitto		335,6	261,2
Rahoitustuotot		2,4	7,8
Rahoituskulut		-48,4	-44,8
Rahoitustuotot ja -kulut	8	-46,0	-37,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,1	0,6
Voitto ennen veroja		289,7	224,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	9	-35,4	-22,1
Laskennallisten verojen muutos	9	-22,1	-23,2
Tilikauden voitto		232,3	179,4
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		232,3	179,3
Määräysvallattomille omistajille		0,0	-0,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, €	10	31,38	24,23
Laimennusvaikutuksella oikaistu	10	31,38	24,23
Osakkeita keskimäärin, M kpl	10	7,4	7,4
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA			
M €		1-12/2016	1-12/2015
Tilikauden voitto		232,3	179,4
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaukset	8	-9,9	4,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,4	-1,6
Laskennalliset verot edellisistä	9	1,9	-0,6
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		-7,6	2,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä		224,7	181,8
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		224,7	181,7
Määräysvallattomille omistajille		0,0	-0,1

Konsernitase, IFRS

M €	Liite	31.12.2016	31.12.2015
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	13	0,8	1,1
Sijoituskiinteistöt	3, 11	4 228,3	3 464,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	12	31,0	31,2
Osuudet osakkuusyrityksistä		1,2	1,0
Rahoitusvarat	14	0,6	0,5
Pitkäaikaiset saamiset	15	5,6	2,2
Johdannaissopimukset		2,0	
Laskennalliset verosaamiset	16	15,4	12,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 284,8	3 513,1
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	3, 11	70,7	541,0
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	17	0,9	1,0
Johdannaissopimukset	22	0,3	
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		7,7	1,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	18	6,8	8,8
Rahoitusvarat	14	69,0	54,6
Rahavarat	19	132,0	116,0
Lyhytaikaiset varat		216,7	182,0
VARAT		4 572,2	4 236,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	20	58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-40,2	-32,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		17,9	17,9
Kertyneet voittovarot		1 788,0	1 659,4
Emoyhtiön omistajien osuus		1 859,5	1 738,5
Määräysvallattomien omistajien osuus			0,6
Oma pääoma yhteensä		1 859,5	1 739,1
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	21	1 796,1	1 259,8
Laskennalliset verovelat	16	453,4	429,8
Johdannaissopimukset	22	68,3	48,4
Varaukset	23	1,0	0,9
Muut pitkäaikaiset velat	23	7,1	7,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 325,9	1 746,0
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	3	1,0	467,1
Lyhytaikaiset			
Lainat	21	326,8	234,7
Johdannaissopimukset	22	0,9	1,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		9,9	9,9
Ostovelat ja muut velat	24	48,3	38,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä		385,8	283,9
Velat yhteensä		2 712,6	2 497,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT		4 572,2	4 236,1

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

M €	Liite	1-12/2016	1-12/2015
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		232,3	179,4
Oikaisut	27	-46,6	9,0
Käyttöpääoman muutokset		-1,8	0,0
Maksetut korot		-38,0	-42,4
Saadut korot		0,7	0,6
Muut rahoituserät		-2,7	-0,5
Maksetut verot		-41,4	-24,8
Liiketoiminnan nettorahavirta		102,4	121,3
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-421,8	-230,9
Investoinnit osakkuusyrityksosuuksiin		0,0	
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,1	-0,5
Sijoituskiinteistöjen myynnit		89,9	15,4
Osakkuusyrityksosuuksien myynnit		0,6	0,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit		0,0	
Rahoitusvarojen hankinnat		-28,0	-39,0
Rahoitusvarojen luovutustulot		14,0	53,7
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		-0,4	-0,2
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut		0,2	0,5
Saadut korot ja osingot investoinneista		0,4	1,3
Investointien nettorahavirta		-345,1	-199,8
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot		482,6	195,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-154,9	-134,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot		390,1	252,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-358,0	-209,1
Maksetut osingot		-103,6	-22,2
Rahoituksen nettorahavirta		256,1	82,7
Rahavarojen muutos		13,4	4,2
Rahavarat kauden alussa		118,6	114,4
Rahavarat kauden lopussa *)		132,0	118,6

*) Sisältää myytävänä oleviin omaisuuseriin liittyvät rahavarat

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

M €	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2016	58,0	35,8	-32,6	17,9	1 659,4	1 738,5	0,6	1 739,1
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus			-7,9			-7,9		-7,9
Myytavissä olevat rahavarat			0,3			0,3		0,3
Tilikauden tulos					232,3	232,3	0,0	232,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-7,6		232,3	224,7	0,0	224,7
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-103,6	-103,6		-103,6
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-103,6	-103,6	0,0	-103,6
Omistussuhteiden muutokset							-0,6	-0,6
Oman pääoman muutokset yhteensä			-7,6		128,6	121,0	-0,6	120,5
Oma pääoma 31.12.2016	58,0	35,8	-40,2	17,9	1 788,0	1 859,5	0,0	1 859,5

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

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernin perustiedot

VVO-yhtymä Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Konserniin kuuluu 31.12.2016 34 974 vuokra-asuntoa eri puolilla maata. Lumo-asuntoja on yhteensä 31 108 ja VVO- asuntoja 3 866.

VVO-konsernin emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj on suomalainen yhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168, 00300 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt vuoden 2016 tilinpäätöksen 3.3.2017. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa internet-osoitteesta www.vvo.fi tai emoyrityksen pääkonttorista.

VVO-yhtymä Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 3.3.2017 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Tämä konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Laadinnassa on sovellettu kaikkia 31.12.2016 voimassa olleita ja Euroopan unionissa sovellettavaksi hyväksyttyjä IFRS- ja IAS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. VVO ei ole soveltanut mitään standardeja tai tulkintoja ennen niiden pakollista voimaantuloa. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölain säädännön vaatimusten mukaiset.

Konsernitilinpäätöksessä esitettävät luvut laaditaan euroissa ja esitetään pääosin miljoonina euroina. Kaikki esitetyt luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Tunnusluvut on laskettu käyttäen tarkkoja arvoja. Konsernitilinpäätös laaditaan kalenterivuodelta, joka on myös emoyrityksen ja konsernin raportointikausi.

Sijoituskiinteistöt, johdannaisopimukset sekä myytävissä olevat rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Muuten konsernitilinpäätös laaditaan alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen, ellei laatimisperiaatteissa ole toisin mainittu.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyrityksen VVO-yhtymä Oyj:n, tytäryritykset, osuudet yhteisjärjestelyissä (yhteisissä toiminnoissa) ja sijoitukset osakkuusyhtiöihin.

Tarkemmat tiedot tilikauden 2016 konsernitilinpäätökseen yhdistellyistä yhteisöistä on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 31.

Tytäryritykset

Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa emoyrityksellä on määräysvalta. Määräysvallan katsotaan syntyvän, kun VVO olemalla osallisena yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai VVO on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja konserni pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yhteisöä koskevaa valtaansa. Määräysvalta perustuu yleensä emoyrityksen välittömään tai välilliseen yli 50 prosentin omistusosuuteen tytäryrityksen äänivallasta. Mikäli tosiasiat tai olosuhteet myöhemmin muuttuvat, VVO arvioi uudelleen onko sillä vielä määräysvalta yhteisössä.

Konsernin keskinäinen osakkeenomistus eliminoidaan hankintamenetelmällä. Tilikaudella hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta alkaen, kun konserni on saanut niissä määräysvallan. Luovutetut tytäryritykset yhdistellään myyntipäivään saakka, kun määräysvalta lakkaa. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja olennaiset sisäiset katteet sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöksessä.

Tilikauden tulos sekä laaja tulos kohdistetaan emoyrityksen omistajille sekä määräysvallattomille omistajille, ja tämä jako esitetään tuloslaskelman ja laajan tuloksen yhteydessä. Tilikauden tulos ja laaja tulos kohdistetaan emoyrityksen omistajille ja määräysvallattomille omistajille, vaikka tämä johtaisi siihen, että määräysvallattomien omistajien osuudesta tulisi negatiivinen, ellei määräysvallattomilla omistajilla ole sitovaa velvollisuutta olla kattamatta tappioita sijoituksensa ylittävältä osalta. Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta esitetään taseessa erillään emoyrityksen omistajille kuuluvasta omasta pääomasta.

Yhteisjärjestelyt

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteinen määräysvalta on järjestelyä koskevan määräysvallan pitämistä yhteisenä sopimukseen perustuen, ja se vallitsee vain silloin, kun merkityksellisiä toimintoja koskevat päätökset edellyttävät määräysvallan jakavien osapuolten yksimielistä hyväksymistä.

Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai yhteisyritys. Yhteisessä toiminnossa VVO:lla on järjestelyyn liittyviä varoja koskevia oikeuksia ja velkoja koskevia velvoitteita, kun taas yhteisyritys on järjestely, jossa VVO:lla on oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen. VVO:n kaikki yhteisjärjestelyt ovat yhteisiä toimintoja. Niihin sisältyvät sellaiset asunto-osakeyhtiöt sekä keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joista VVO omistaa alle 100 prosenttia. Näissä yhtiöissä VVO:n omistamat osakkeet oikeuttavat määrätyn huonetilan hallintaan.

VVO sisällyttää konsernitilinpäätökseensä rivi riviltä omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisiin toimintoihin liittyvistä taseen varoista ja veloista sekä osuutensa mahdollisista yhteisistä varoista ja veloista. Lisäksi VVO kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät tuotonsa ja kulunsa, mukaan lukien osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista ja kuluista. VVO soveltaa tätä suhteellista yhdistelymenetelmää kaikkiin edellä kuvattuihin yhteisiin toimintoihin konsernin omistusosuudesta riippumatta. Mikäli suhteellisesti yhdistellyillä yhtiöillä on laajassa tuloslaskelmassa tai taseessa eria, jotka kuuluvat vain VVO:lle tai muille omistajille, kyseiset erät on käsitelty tämän mukaisesti myös VVO:n konsernitilinpäätöksessä.

Osakkuusyritykset

Osakkuusyritykset ovat yrityksiä, joissa VVO:lla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta syntyy pääsääntöisesti silloin, kun VVO omistaa 20-50 prosenttia yrityksen äänivallasta tai kun VVO:lla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Osuudet osakkuusyrityksissä yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen huomattavan vaikutusvallan saamisesta lähtien sen päättymiseen saakka. VVO:n omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyritysten tilikauden tuloksista esitetään omalla rivillään tuloslaskelmassa.

Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuuserien hankinta

VVO:n tekemät sijoituskiinteistöjen hankinnat käsitellään kirjanpidossa joko omaisuuserän tai omaisuuseräryhmän hankintoina, tai IFRS 3:n *Liiketoimintojen yhdistämiset* soveltamisalaan kuuluvina liiketoimintojen yhdistämisinä. Se, onko kyseessä liiketoimintojen yhdistäminen, ratkaistaan IFRS 3:n perusteella ja tämä edellyttää johdon harkintaa.

Sijoituskiinteistöjen hankinnoissa sovelletaan IFRS 3:a silloin, kun hankinnan katsotaan muodostavan liiketoimintana käsiteltävän kokonaisuuden. Yleensä yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksiin ei vielä muodosta omaa liiketoimintakokonaisuuttaan. Jotta hankinta katsottaisiin liiketoiminnan hankinnaksi, kiinteistön lisäksi kauppaan tulisi sisältyä hankittuja toimintoja ja näitä hoitavia henkilöitä, esimerkkeinä kiinteistöjen markkinointi, vuokrasuhteiden hoito sekä kiinteistöjen korjaustoiminta.

Liiketoimintojen yhdistämisessä luovutettu vastike sekä hankinnan kohteen yksilöitävissä olevat varat ja vastattavaksi otetut velat arvostetaan käypään arvoon hankinta-ajankohtana. Liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus hankinnan kohteessa ylittävät VVO:n osuuden hankitun nettovarallisuuden käyvästä arvosta. Liikearvosta ei kirjata poistoja, vaan se testataan arvonalentumisen varalta vähintään vuosittain.

Hankinnat, jotka eivät täytä IFRS 3:n liiketoiminnan määritelmää, käsitellään kirjanpidossa omaisuuserän tai -erien hankintana. Tällöin ei kirjata esimerkiksi liikearvoa eikä laskennallisia veroja.

Ulkomaan rahan määräisten erien muuttaminen

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat kirjataan euromääräisinä tapahtumapäivän kurssiin. Raportointikauden päättymispäivänä ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja velat muunnetaan euroiksi raportointikauden päättymispäivän kursseja käyttäen. Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuttamisesta syntyneet voitot ja tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti ja ne sisältyvät rahoitustuottoihin sekä -kuluihin. Konsernitilinpäätös esitetään euroina, joka on konsernin emoyrityksen toiminta- ja esittamisvaluutta.

Konsernilla on erittäin vähän ulkomaan rahan määräisiä liiketapahtumia. VVO:lla ei ole ulkomaisia yksiköitä.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen yleiset kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet

Sijoituskiinteistö on omaisuuserä (maa-alue, rakennus tai rakennuksen osa), jota VVO 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 saak-

ka, 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 *Käyvän arvon määrittäminen* mukaisesti käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän mynnistä 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 Myytävänä 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.

Kiinteistöjen arvonmäärittäsmallissa tasearvo- ja tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvat kohteet siirtyvät kohteisiin kohdistuvien kohdekohtaisten rajoitusten päätyttyä kauppaa arvomenetelmän piiriin. Arvostusmenetelmän muutos vaikuttaa kohteen käypään arvoon.

Arvostusmenetelmät

VVO:n määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat: kauppa-arvoon, tuottoarvoon tai hankintamenuon.

Kauppa-arvo

Kauppa-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. Kauppa-arvoon tehdään oikaisu vuokratalon kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokra- käyttövelvoitteita 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 (Tasearvo)

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

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 havainnoita- vissa 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 arvon- määrityksen kannalta. Kaikki VVO:n sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska havainnoitavissa olevia markkinatietoja ei ole ollut käytettävissä käypiä arvoja määrittä-essä.

Myytävänä olevaksi luokitellut sijoituskiinteistöt

Mikäli vuokrauskäytössä olevan sijoituskiinteistön myynnin katsotaan olevan todennäköistä, kysei- nen 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 ja:

- sijoituskiinteistö on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin
- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan, ja VVO 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 olevaksi luokitellut sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon.

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuudeksi on luokiteltu ne myytäväksi tarkoitetut kohteet, jotka eivät sijaintinsa, kiinteistötyyppinsä 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 siirtöpäivän käyvän arvon ja sen aikaisemman kirjanpitoarvon välinen erotus kirjataan tulosta vaikuttavasti vaihto-omaisuuden luovutusvoittoihin.

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

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla sekä lisätynä perusparannuksista johtuvilla aktivoiduilla menoilla. VVO:n aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa rakennuksista, maa-alueista ja koneista ja kalustosta.

Hankintamenoon sisällytetään menot, jotka välittömästi aiheutuvat aineellisen käyttöomaisuuserän hankinnasta. Mikäli käyttöomaisuushyödyke koostuu useammasta osasta, joiden taloudelliset vaikutusajat ovat eripituiset, kukin osa käsitellään erillisenä hyödykkeenä. Tällöin osan uusimiseen liittyvät menot aktivoidaan ja uusimisen yhteydessä mahdollinen jäljellä oleva kirjanpitoarvo kirjataan pois taseesta. Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden hankintaan saadut julkiset avustukset vähennetään kyseisen käyttöomaisuushyödykkeen hankintamenosta ja ne tuloutuvat omaisuuserän taloudellisena vaikutusaikana pienentyneiden poistojen muodossa.

Myöhemmin syntyvät menot, jotka johtuvat hyödykkeeseen tehtävistä lisäyksistä, sen osan korvaamisesta uudella tai hyödykkeen ylläpidosta, kuten perusparannusmenot, sisällytetään aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen kirjanpitoarvoon vain, mikäli on todennäköistä, että hyödykkeen

seen liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu VVO:n hyväksi ja hyödykkeen hankintameno on luotettavasti määritettävissä. Huoltomenot, eli korjaus- ja kunnossapitomenot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun ne toteutuvat.

Aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä kirjataan poistot tasapoistoin niiden taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maa-alueista ei kirjata poistoja, koska niillä katsotaan olevan rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika.

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Rakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	10 - 50 vuotta
Toimistokoneet ja kalusteet	4 vuotta
Autot	4 vuotta

Aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen myynneistä ja luovutuksista syntyvät voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan ja esitetään liiketoiminnan muina tuottoina ja kuluina.

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen vain, kun omaisuuserän hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä johtuva odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu VVO:n hyväksi. Kaikki muut menot kirjataan kuluiksi, kun ne ovat syntyneet. Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä. Konsernin aineettomat hyödykkeet koostuvat lisensseistä ja it-järjestelmistä. Aineettomat hyödykkeet kirjataan kuluiksi tasapoistoina arvioituna taloudellisena vaikutusaikanaan. Määräaikaan sidotuista aineettomista hyödykkeistä kirjataan poistot sopimuskauden kuluessa. Aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat 4-5 vuotta.

Tutkimusmenot kirjataan kuluksi, kun ne ovat toteutuneet. Kehittämismenot kirjataan aineettomaksi hyödykkeeksi taseeseen, jos ne voidaan määrittää luotettavasti, tuote tai prosessi on teknisesti ja kaupallisesti toteutettavissa, siitä todennäköisesti koituu vastaista taloudellista hyötyä, ja jos konsernilla on riittävästi voimavaroja kehittämistyön loppuun saattamiseen ja aineettoman omaisuuserän käyttämiseen tai myymiseen.

Omaisuuserän jäännösarvo, taloudellinen vaikutusaika ja poistomenetelmä tarkistetaan vähintään jokaisen tilikauden lopussa ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

VVO:n konsernitaseeseen ei sisältynyt liikearvoa esitettävillä kausilla.

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset

VVO arvioi vähintään vuosittain, onko aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumisista viitteitä. Käytännössä tarkastelu tapahtuu usein omaisuusryhmäkohtaisesti. Mikäli arvon alentumisesta on viitteitä, määritetään omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on joko omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla tai sen käyttöarvo, sen mukaan kumpi niistä on suurempi. Käyttöarvo perustuu kyseisestä omaisuuserästä saatavissa oleviin arvioituihin vastaisiin nettorahavirtoihin, jotka diskontataan tarkasteluajankohtaan. Kerrytettävissä olevaa rahamäärää verrataan omaisuuserän kirjanpi-

toarvoon, ja arvonalentumistappio kirjataan, jos kerrytettävissä oleva rahamäärä on kirjanpitoarvoa pienempi. Arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti. Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen.

Arvonalentumistappio peruutetaan myöhemmällä kaudella, jos olosuhteissa on tapahtunut muutos ja hyödykkeen kerrytettävissä oleva rahamäärä on noussut arvonalentumistappion kirjaamisajan kohdan jälkeen. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruuteta enempää, kuin mikä hyödykkeen kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei voi peruuttaa missään tilanteessa.

Rahoitusvarat ja -velat

VVO soveltaa rahoitusvarojen ja -velkojen luokitteluun, näiden merkitsemiseen taseeseen ja kirjaamiseen pois taseesta sekä arvostamiseen alla kuvattuja periaatteita.

Rahoitusvarojen ja -velkojen käypien arvojen määrittämiseen liittyvä käypien arvojen hierarkia on vastaava kuin kuvattu konsernitilinpäätöksen liitetietojen kohdassa Käyvän arvon hierarkia.

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvarojen ryhmä	Instrumentit	Arvostusperiaate
1. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	Johdannaisinstrumentit: korko- ja sähköjohdannaiset, jotka eivät ole suojauskennassa	Käypä arvo, arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti
2. Myytävissä olevat rahoitusvarat	a) Sijoitukset noteeraamattomiin osakkeisiin b) Sijoitukset muihin instrumentteihin, joiden käypä arvo on luotettavasti määritettävissä: rahastosijoitukset, sijoitukset joukkovelkakirjoihin	a) Alkuperäinen hankintameno vähennettynä arvonalentumistappioilla b) Käypä arvo, arvomuutokset kirjataan pääsääntöisesti muiden laajan tuloksen erien kautta vähennettynä arvonalentumistappioilla
3. Lainat ja muut saamiset	Myynti- ja lainasaamiset, määräaikaistalletukset ja vastaavat saamiset	Jaksotettu hankintameno
4. Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset	Obligaatiot ja vastaavat	Jaksotettu hankintameno

Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen alkuperäisen hankinnan yhteydessä hankinnan tarkoituksen perusteella. Mikäli kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tulosvaikutteisesti, transaktiomenot sisällytetään rahoitusvarojen alkuperäisiin kirjanpitoarvoihin. VVO:lla ei ollut tilikauden päättyessä Eräpäivään asti pidettäviä sijoituksia. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä, joka on päivä, jolloin VVO sitoutuu ostamaan tai myymään rahoitusinstrumentin. Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun VVO on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittäviltä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

VVO solmii johdannaisopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaisopimukset, joiden osalta IAS 39:n *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* mukaisesti suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty, tai jos VVO on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai – velkoihin. Nämä instrumentit luokitellaan kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi.

Johdannaisopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon ja arvostetaan myöhemmin kunkin raportointikauden päättymispäivän käypään arvoon.

VVO:n johdannaiset koostuvat korkojohdannaisista sekä sähköjohdannaisista. Korkojohdannaisilla konserni suojautuu pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvalta korkoriskiltä eli vaihtuvien markkinakorkojen aiheuttamilta muutoksilta tulevien korkomaksujen rahavirtoihin (rahavirran suojaus) ja tästä johtuvalta tuloksen vaihtelulta. Sähköjohdannaisien tavoitteena on rajoittaa sähkön hinnan muutoksista syntyvää konsernin tuloksen vaihtelua. Johdannaisopimusten positiiviset käyvät arvot kirjataan taseessa pitkäaikaisiin tai lyhytaikaisiin saamisiin.

Myytävissä olevat rahoitusvarat

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, jotka on joko nimenomaisesti määritetty tähän erään kuuluviksi tai joita ei ole luokiteltu mihinkään muuhun rahoitusvarojen ryhmään. Myytävissä olevat rahoitusvarat sisältyvät pitkäaikaisiin varoihin, paitsi jos ne erääntyvät tai yrityksellä on aikomus luopua sijoituksesta 12 kuukauden kuluessa raportointipäivästä.

Myytävissä olevat rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon, tai mikäli käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää kuten noteeraamattomilla osakkeilla, hankintamenoon vähennettynä mahdollisilla arvonalentumistappioilla. Käypä arvo määritetään käyttäen raportointikauden päättymispäivänä noteerattuja markkinahintoja ja -kursseja sekä soveltuvia arvonnäytysmenetelmiä, kuten viimeaikaiset transaktiohinnat. Käypään arvoon arvostettujen sijoitusten käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään käyvän arvon rahastossa verojen osuudella vähennettynä. Kun myytävissä oleviksi luokiteltu rahoitusvara myydään tai siitä kirjataan arvonalennus, omaan pääomaan kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

Lainat ja muut saamiset

Lainat ja muut saamiset ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia, niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla, eikä niitä pidetä kaupankäyntitarkoituksessa. Lainat ja muut saamiset sisältävät VVO:n rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. VVO:n lainat ja muut saamiset koostuvat myyntisaamisista sekä muista saamisista.

Lainat ja muut saamiset arvostetaan alun perin käypään arvoon ja tämän jälkeen jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Ne sisältyvät lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin, jos ne erääntyvät 12 kuukauden kuluttua raportointikauden päättymispäivästä, muuten pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin.

Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset

Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset ovat sellaisia johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksusuoritukset ovat kiinteitä tai määritettävissä, jotka erääntyvät määrättynä päivänä ja jotka VVO:lla on vakaa aikomus ja kyky pitää eräpäivään asti. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettynä efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Ne sisältyvät pitkäaikaisiin varoihin, mikäli ne eivät eräänny 12 kuukauden kuluessa raportointikauden päättymispäivästä.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisvaroista sekä muista rahavaroista. Muut rahavarat sisältävät nostettavissa olevat pankkitalletukset ja muut lyhytaikaiset, erittäin likvidit sijoitukset, kuten korkoarvopaperit. Muihin rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien. Ne ovat helposti vaihdettavissa etukäteen tiedossa olevaan määrään käteisvaroja ja niiden arvonmuutosten riski on vähäinen. Yleishyödyllisten yritysten rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yritysten rahavaroista.

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

VVO arvioi jokaisen raportointikauden päättyessä, onko objektiivista näyttöä jonkin yksittäisen rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvarojen ryhmän arvon alentumisesta. Objektiivisena näyttönä voidaan pitää esim. oman pääoman ehtoisen instrumentin merkittävää tai pitkäaikaista arvon alentumista alle instrumentin hankintamenon. Arvon alentumistappio kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Mikäli arvo myöhemmin palautuu, oman pääoman ehtoista instrumenteista arvonpalautuminen kirjataan oman pääoman eriin ja muista sijoituksista tulosvaikutteisesti.

Myyntisaamiset ovat saamisia, jotka syntyvät asuntojen vuokraamisesta. VVO kirjaa yksittäisestä myyntisaamisesta arvon alentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että VVO ei pysty perimään myyntisaamisen koko määrää. Luottotappiot sisältyvät liiketoiminnan muihin kuluihin. Mikäli aiemmin kuluksi kirjatusta myyntisaamisesta saadaan myöhemmin maksu, se kirjataan tulosvaikutteisesti liiketoiminnan muiden kulujen vähennykseksi.

Rahoitusvelat luokitellaan seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvelkojen ryhmä	Instrumentit	Arvostusperiaate
1. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat	Johdannaisinstrumentit: korko- ja sähköjohdannaiset, jotka eivät ole suojauskennassa	Käypä arvo, arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti
2. Jaksotettuun hankintamenoon kirjatut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)	Eri velkakirjainstrumentit	Jaksotettu hankintameno

Rahoitusvelka luokitellaan lyhytaikaiseksi, ellei VVO:lla ole ehdotonta oikeutta siirtää velan maksua vähintään 12 kuukauden päähän raportointikauden päättymispäivästä. Rahoitusvelka tai sen osa kirjataan pois taseesta vasta silloin, kun velka on lakannut olemasta olemassa, eli kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty tai kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin kuuluvat sähköjohdannaiset sekä ne korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa. Käyvän arvon muutoksista aiheutuneet sekä realisoituneet että realisoitumattomat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyivät. Taseessa korkojohdannaisien ja sähkösuojaus-sopimusten negatiiviset käyvät arvot sisältyvät pitkäaikaisiin tai lyhytaikaisiin velkoihin.

Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)

Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, kuten järjestelypalkkiot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, vähennetään lainan alkuperäisestä jaksotetusta hankintamenosta. Tämän jälkeen muut rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoan. Tällöin saadun rahamäärän ja takaisin maksettavan rahamäärän välinen erotus merkitään tulosvaikutteisesti rahoituskuluiksi laina-ajan kuluessa.

Johdannaisopimukset ja suojauslaskenta

VVO- konserni käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvien tulevien korkovirtojen muutoksia vastaan ja valtaosaan korkojohdannaisista sovelletaan IAS 39:n mukaista rahavirran suojauslaskentaa. Sähkön hinnan muutoksista syntyvää tuloksen vaihtelua rajoitetaan sähköjohdannaisien avulla. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa, vaikka sopimukset solmitaan suojaustarkoituksessa.

Johdannaisopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jolloin konsernista tulee sopimusosapuoli, ja ne arvostetaan myöhemmin edelleen käypään arvoon.

Suojaussuhteen alkaessa konserni dokumentoi kunkin suojausinstrumentin ja suojauskohteiden välisen suhteen sekä riskienhallinnan tavoitteet ja suojaukseen ryhtymisen strategian. Suojauksen tehokkuuden arviointi dokumentoidaan sekä suojauksen alkaessa että suojauksen voimassaolokauden joka tilinpäätöksessä, jolloin todennetaan ovatko johdannaiset tehokkaat kumoamaan suojattavien kohteiden rahavirtojen muutokset.

Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaisien käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin siltä osin kuin suojaus on tehokas. Arvonmuutokset esitetään oman pääoman käyvän arvon rahastossa. Korkojohdannaisien perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Markkinakorkojen ollessa negatiiviset, koronvaihtosopimuksissa voidaan joutua maksamaan sekä kiinteää että vaihtuvaa korkoa, jotka molemmat kirjataan korkokuluihin. Suojauksen tehoton osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelman rahoituseriin. Omaan pääomaan kertyneet voitot tai tappiot siirretään tulosvaikutteisiksi samanaikaisesti suojatun erän kanssa.

Arvonmuutokset johdannaisista, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

Julkiset avustukset

VVO voi saada toimintaansa erilaisia avustuksia eri julkishallinnon tahoilta. Keskeisin julkisten avustusten muoto on Valtiokonttorin myöntämät korkotuki- ja aravalainat. Tällöin VVO voi saada valtion tukemiin kohteisiin matalakorkoista valtion tukemaa lainaa. Näiden lainojen todelliset nettokorot voivat olla alhaisempia kuin markkinaehtoisten lainojen korkokulut olisivat. Julkisen tuen kautta saatu korkohyöty on siten IAS 20:n *Julkisten avustusten kirjanpidollinen käsittely ja julkisesta tuesta tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisen eränä korkotuotoissa.

Julkiset avustukset kirjataan, kun on kohtuullisen varmaa, että ne tullaan saamaan ja että VVO täyttää avustuksen saamisen ehdot. Julkiset avustukset käsitellään osana kyseinen lainan efektiivistä korkoa. Julkisten avustusten määrä on tilikaudella ollut vähäinen.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä rahoituskuluiksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Ehdot täyttyviin hyödykkeisiin, eli lähinnä VVO:n sijoituskiinteistöihin liittyvät vieraan pääoman menot kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka johtuvat välittömästi edellä mainittujen hyödykkeiden hankinnasta tai rakentamisesta, sisällytetään kuitenkin osaksi näiden hyödykkeiden hankintamenoja. Vieraan pääoman menojen aktivointiperiaatteet on kuvattu tarkemmin konserniti-linpäätöksen laatimisperiaatteiden kohdassa 1.2.1 Sijoituskiinteistöjen yleiset kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet.

Oma pääoma

Oman pääoman ehtoinen instrumentti on mikä tahansa sopimus, joka osoittaa oikeutta osuuteen VVO:n varoista sen kaikkien velkojen vähentämisen jälkeen. Osakepääoma koostuu emoyrityksen kantaosakkeista, jotka luokitellaan omaksi pääomaksi. Uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta vä-

littömästi johtuvat transaktiomenot kirjataan omaan pääoman saatujen maksujen vähennyseränä ja verovaikutuksilla oikaistuina.

Mikäli jokin konserniin kuuluva yritys ostaa emoyrityksen osakkeita (omat osakkeet), maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat transaktiomenot, verovaikutuksilla oikaistuna, vähennetään emoyrityksen omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet mitätöidään tai ne lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos kyseiset omat osakkeet myöhemmin myydään edelleen tai ne lasketaan uudelleen liikkeeseen, saadut vastikkeet merkitään suoraan emoyrityksen omistajille kuuluvaan omaan pääomaan, vähennettynä liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla sekä verojen osuudella.

Osingonjako emoyrityksen osakkeenomistajille merkitään velaksi konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään yhtiökokouksessa.

Varaukset ja ehdolliset velat

Varaus kirjataan taseeseen kaikkien seuraavien edellytysten täytyessä:

- VVO:lla on oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisemman tapahtuman seurauksena
- maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä
- velvoitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti

Varauksia voi aiheutua muun muassa uudelleenjärjestelysuunnitelmista, tappiollisista sopimuksista tai ympäristö-, oikeudenkäynti- ja verovelvoitteista. Konsernin varaukset 31.12.2016 koostuvat VVO Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) perustajarakennuttamisen 10-vuotisvastuuvarauksista. Näiden suuruus perustuu VVO:n kokemuseräiseen tietoon menoista, jotka ovat syntyneet kyseisten vastuiden toteutuessa.

Varauksena kirjattava määrä vastaa johdon parasta arviota menoista, joita olemassa olevan velvoitteen täyttäminen edellyttää raportointikauden päättymispäivänä. Jos osasta velvoitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, kun korvauksen saaminen on käytännössä varmaa.

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarman tapahtuman realisoituessa (esimerkiksi keskeneräisen oikeusprosessin lopputulos). Ehdolliseksi velaksi katsotaan myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuvelvoitteen täyttämistä, tai jonka suuruutta ei voida määrittää luotettavasti. Ehdollinen velka esitetään liitetietona.

Liikevaihto ja tuloutusperiaatteet

VVO:n liikevaihto koostuu vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla ja myynnin oikaisuerillä. Lisäksi VVO kirjaa tuottoja sijoituskiinteistöjen myynneistä sekä rahoitustuottoja.

VVO:n liikevaihto muodostuu pääosin sijoituskiinteistöjen vuokraustuotoista. Sijoituskiinteistöjen vuokrasopimukset, joissa VVO on vuokralle antajana, luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, sillä näissä sopimuksissa VVO pitää itsellään merkittävän osan omistukselle ominaisista eduista ja riskeistä. Pääosa vuokrasopimuksista on solmittu toistaiseksi voimassa oleviksi. Muista vuokrasopimuksista kertyvät vuokratuotot tuloutetaan tasaisesti vuokratuotolle. VVO:lla vuokran antajana ei ole sellaisia vuokrasopimuksia, jotka luokiteltaisiin rahoitusleasing-sopimuksiksi.

Vuokrasopimuksiin liittyen VVO veloittaa käyttökorvauksia, jotka kertyvät pääasiassa saunamaksuista. Nämä tuotot kohdistetaan sille kaudelle, jolloin niihin liittyvä meno kirjataan kuluksi.

Korkotuotot kirjataan efektiivisen koron menetelmällä ja osinkotuotot silloin, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

Olemassa oleva VVO:n omistama kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet VVO:lta ostajalle. Tämä toteutuu yleensä osakkeiden määräysvallan siirtyessä. Tuotot kiinteistöjen myynneistä esitetään tuloslaskelmassa rivillä sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja –tappiot kohdassa.

Liiketoiminnan muut tuotot

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät muut kuin varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät tuotot. Tällaisia eria ovat mm. aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja perintätoiminnan tuotot.

Nettovuokratuotto

Nettovuokratuotto saadaan vähentämällä liikevaihdosta kiinteistöjen ylläpitokulut ja korjauskulut. Näitä ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvat huolto- ja vuosikorjauskulut ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

Liikevoitto

IAS 1 *Tilinpäätöksen esittäminen* -standardi ei määrittele liikevoiton käsitettä. VVO:ssa liikevoitto määritetään nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettovuokratuottoihin lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään myynnin ja markkinoinnin, hallinnon ja liiketoiminnan muut kulut, osuus osakkuusyritysten tuloksesta, poistot ja arvonalentumiset sekä lisätään/vähennetään voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen luovutuksista ja käypään arvoon arvostamisesta sekä vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutuksista. Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella. Johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset sisältyvät liiketulokseen, mikäli ne syntyvät liiketoimintaan liittyvistä eristä; muuten ne on kirjattu rahoituseriin.

Työsuhde-etuudet

Konsernin työsuhde-etuuksiin sisältyvät seuraavat:

- lyhytaikaiset työsuhde-etuudet
- työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet
- työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet (irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet)
- muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet.

Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

Palkat, palkkiot sekä luontaisedut, vuosilomat ja bonukset sisältyvät lyhytaikaisiin työsuhde-etuuksiin.

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet (eläkejärjestelyt)

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet maksetaan saajilleen työsuhteen päättymisen jälkeen. VVO:ssa nämä etuudet koostuvat eläkkeistä. Konsernin eläkejärjestelyt on hoidettu ulkopuolisissa eläkevakuutusyhtiöissä.

Eläkejärjestelyt luokitellaan joko maksu- tai etuuspohjaisiksi järjestelyiksi. VVO:lla on vain maksupohjaisia järjestelyjä. Maksupohjaisella järjestelyllä tarkoitetaan eläkejärjestelyä, jossa VVO maksaa kiinteitä maksuja erilliselle yksikölle, eikä konsernilla ole oikeudellisia tai tosiasiallisia velvoitteita lisämaksujen suorittamiseen, jos maksujen saajataholla ei ole riittävästi varoja kaikkien eläkeetuuksien maksamiseen. Muut kuin maksupohjaiset eläkejärjestelyt ovat etuuspohjaisia järjestelyjä. Maksupohjaisiin järjestelyihin suoritettut maksut kirjataan tulosvaikutteisesti niille kausille, joita ne koskevat.

Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet

Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet eivät perustu työsuoritukseen, vaan työsuhteen päättämiseen. Nämä koostuvat irtisanomiskorvauksista. Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet aiheutuvat joko konsernin päätöksestä päättää työsuhde tai työntekijän päätöksestä hyväksyä VVO:n tarjoamat etuudet vastikkeeksi työsuhteen päättämisestä.

Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet

VVO:lla on koko henkilöstön kattava palkkiojärjestely, jossa henkilöstöllä on oikeus saada etuuksia tiettyjen palveluvuosien täytyessä. Järjestelystä johtuvan velvoitteen diskontattu nykyarvo merkitään taseeseen velaksi raportointikauden päättymispäivänä.

Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Vuokrasopimukset, joissa omistajalle ominaiset riskit ja edut jäävät olennaisilta osin vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tulosvaikutteisesti tase-erinä vuokra-ajan kuluessa. Lisätietoja VVO:n muista vuokrasopimuksista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 26 Muut vuokrasopimukset.

Tuloverot

Kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet

Tuloslaskelman verokulu koostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisten verovelkojen ja -saamisten muutoksesta. Tuloverot kirjataan tulosvaikutteisesti, paitsi silloin kun ne liittyvät suoraan omaan pääomaan kirjattuihin eriin tai muihin laajan tuloksen eriin. Tällöin myös vero kirjataan kyseisiin eriin.

Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan Suomen verolainsäädännön mukaan määräytyvän verotettavan tulon ja voimassaolevan verokannan tai tilinpäätöspäivään mennessä käytännössä hyväksytyn verokannan perusteella. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat kirjataan pääsääntöisesti kaikista varojen sekä velkojen kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista velkamenetelmän mukaisesti. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena ovat IAS 12.15 b:n yksittäisten omaisuuserien hankinnat. VVO:ssa näitä omaisuuseriä ovat sellaiset sijoituskiinteistöhankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää ja ne luokitellaan siten omaisuuserien hankinnoiksi.

Konsernin merkittävin väliaikainen ero syntyy VVO:n omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen ja verotuksellisten arvojen (verotuksessa poistamattoman jäännösarvon) välisestä erosta. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistö arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti raportointikauden päättyessä. Muita väliaikaisia eroja syntyy esimerkiksi rahoitusinstrumenttien käypään arvoon arvostamisesta.

Laskennallinen verosaaminen kirjataan vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että VVO:lla on käytettävissä verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikaiset erot pystytään hyödyntämään. Laskennallisen verosaamisen kirjaamisedellytykset arvioidaan jokaisen raportointikauden päättymispäivänä. Laskennalliset verovelat kirjataan yleensä taseeseen täysimääräisinä.

Laskennalliset verot määritetään käyttäen niitä verokantoja (ja verolakeja), jotka todennäköisesti ovat voimassa veron maksuhetkellä. Verokantana käytetään raportointikauden päättymispäivänä voimassaolevia verokantoja tai tilikautta seuraavan vuoden verokantoja, mikäli ne on käytännössä hyväksytty raportointikauden päättymispäivään mennessä.

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen liittyvä johdon harkinta

IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää VVO:n johdon tekevän sekä harkintaan perustuvia ratkaisuja tilinpäätöksen laatimisperiaatteita soveltaessaan että arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin sekä esitettäviin liitetietoihin.

Johdon tekemät harkintaan perustuvat ratkaisut vaikuttavat laatimisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen. Tämä koskee erityisesti niitä tapauksia, joissa voimassaolevassa IFRS-normistossa on vaihtoehtoisia kirjaamis-, arvostamis- tai esittämistapoja.

VVO:n johdon täytyy tehdä harkintaan perustuvia ratkaisuja noudattaessaan seuraavia tilinpäätöksen laatimisperiaatteita:

Kiinteistöjen luokittelu:

VVO luokittelee kiinteistökantansa sijoituskiinteistöihin, vaihto-omaisuuskiinteistöihin tai myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin edellä kuvattujen periaatteiden mukaisesti. Esimerkiksi sen määrittäminen, milloin myynnin katsotaan olevan erittäin todennäköistä eri tilanteissa, edellyttää johdolta harkinnan käyttöä. Luokittelulla on vaikutusta tilinpäätökseen, sillä VVO:n hallussa olevan kiinteistön käyttötarkoituksen luonne vaikuttaa vaadittavan IFRS-tilinpäätösinformaation sisältöön.

Pitkäaikaisten tontinvuokrasopimusten luokittelu:

Pitkäaikaiset tontinvuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi tai muiksi vuokrasopimuksiksi. Kyseiset VVO:n eri kuntien kanssa solmimat vuokrasopimukset on analysoitu ja tämän perusteella VVO on katsonut, että ne ovat luonteeltaan muita vuokrasopimuksia. Tämä perustuu siihen, että johdon näkemyksen mukaan näihin vuokrausjärjestelyihin liittyvät merkittävät riskit ja edut eivät siirry VVO:lle. Lisätietoja VVO:n muista vuokrasopimuksista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 26 Muut vuokrasopimukset.

Liiketoimintahankinnat ja omaisuuserien hankinnat:

Sijoituskiinteistöjen hankinnat luokitellaan joko omaisuuserän tai -erien hankinnoiksi (IAS 40) tai liiketoimintojen yhdistämiseksi (IFRS 3). Mikäli sijoituskiinteistön harkintaan liittyy kiinteistön lisäksi myös muita toimintoja, katsotaan kyseessä olevan liiketoimintojen yhdistäminen.

Laskennalliset verosaamiset:

Sen ratkaiseminen, kirjataanko laskennallinen verosaaminen taseeseen, edellyttää johdon harkintaa. Laskennallinen verosaaminen kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että VVO:lle syntyy tulevaisuudessa verotettavaa tuloa, jota vastaan vähennyskelpoiset väliaikaiset erot tai verotukselliset vahvistetut tappiot voidaan hyödyntää. Aiemmalla raportointikaudella kirjattu laskennallinen verosaaminen kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi, mikäli VVO:n ei arvioida kerryttävän riittävästi verotettavaa tuloa, jotta laskennallisen verosaamisen perusteena olevat väliaikaiset erot tai vahvistetut tappiot voidaan hyödyntää.

Laskennallisten verojen kirjaamisperiaate:

Käypään arvoon arvostettavista sijoituskiinteistöistä laskennallinen vero määritetään pääsääntöisesti olettaen, että väliaikainen ero purkautuu myynnin kautta. VVO voi yleensä luopua sijoituskiinteistöstään joko myymällä sen kiinteistömuodossa, tai myymällä kyseisen yhtiön, kuten asunto-osakeyhtiön osakkeet.

Laskennallisten verojen alkuperäistä kirjaamista koskeva poikkeus:

Laskennalliset verosaamiset ja -velat kirjataan pääsääntöisesti kaikista varojen sekä velkojen kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena ovat yksittäisten sijoituskiinteistöjen hankinnat, joiden ei katsota täyttävän IFRS 3:n tarkoittamaa liiketoiminnan määritelmää. Tällöin ne luokitellaan omaisuuserien hankinnoiksi, jolloin laskennallista veroa ei merkitä taseeseen alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä. Siten yllä kuvattu kiinteistöhankintojen luokittelu vaikuttaa myös laskennallisten verojen kirjaamiseen.

Arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Arviot ja niihin liittyvät oletukset perustuvat VVO:n aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, kuten tulevaisuuden tapahtumia koskeviin odotuksiin. Näiden katsotaan edustavan johdon parasta näkemystä tarkasteluhetkellä ja olevan kohtuullisia olosuhteet huomioon ottaen. On mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista ja oletuksista. Arvioita ja niihin liittyviä oletuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden muutokset kirjataan sillä kaudella, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä kyseistä kautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä kyseiselle kaudelle että tuleville kausille.

Alla on mainittu ne merkittävimmät tilinpäätöksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt edellä kuvattua harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin VVO:n varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana.

Arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät koskevat seuraavaa tilinpäätöksen osa-aluetta:

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen:

VVO:n 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 tuottovaatimusten, vajaakäytön ja vuokratason tulevasta kehityksestä sekä kauppavarojen vertailtavuutta suhteessa arvioitavana olevaan kohteeseen. Lisätietoja VVO:n sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisestä on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 11 Sijoituskiinteistöt.

Konserni käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käypien arvojen määrittämiseksi. VVO pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen ja arvonalentumisen määrittäminen:

Jos rahoitusinstrumentille ei ole aktiivisia markkinoita, joudutaan käyttämään harkintaa käyvän arvon ja arvonalentumisen määrittämisessä. Joissain korkojohdannaisissa saatetaan käyttää ulkopuolisia markkina-arvostuksia. Arvonalentumista harkitaan, jos arvonalentuminen on merkittävä tai pitkäaikainen. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, ar-

vonalentuminen perutaan. Lisätietoja VVO:n rahoitusinstrumenteista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 14 Rahoitusvarojen ja –velkojen arvot luokittain.

Seuraavilla tilikausilla sovellettavat uudet ja uudistetut standardit sekä tulkinnat

IASB on julkistanut uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. VVO ei ole soveltanut kyseisiä standardeja ja tulkintoja tämän konsernitilinpäätöksen laadinnassa. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

Uusi IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksista* (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Uusi standardi korvaa nykyiset IAS 18- ja IAS 11-standardit ja niihin liittyvät tulkinnat. IFRS 15 sisältää viisivaiheisen ohjeistuksen myyntituottojen kirjaamisesta: mihin määrään ja milloin myyntituotot kirjataan. Myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana. Standardi lisää myös esitettävien liitetietojen määrää. VVO on vuoden 2016 aikana selvittänyt muutoksen vaikutuksia analysoimalla IFRS 15-standardin keskeisiä käsitteitä yhtiön tulovirtojen kannalta. Liiketoiminnan luonteesta johtuen standardimuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta VVO:n konsernitilinpäätökseen.

Uusi IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardi korvaa nykyisen IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* -standardin. IFRS 9:ään sisältyy uudistettu ohjeistus rahoitusinstrumenttien luokittelusta ja arvostamisesta. Tämä kattaa myös uuden, odotettuja luottotappioita koskevan kirjanpitokäsittelyn mallin, jota sovelletaan rahoitusvaroista kirjattavien arvonalentumisten määrittämiseen. Standardin yleistä suojauslaskentaa koskevat säännökset on myös uudistettu. IAS 39:n säännökset rahoitusinstrumenttien taseeseen kirjaamisesta ja taseesta pois kirjaamisesta on säilytetty. Konserni alkaa soveltamaan standardia 1.1.2018 alkaen. Rahoitusvarojen uudelleenluokittelun ja arvostamisen tai suojauslaskennan uusien periaatteiden käyttöönotto aiheuttavat joitakin muutoksia nykyisiin kirjauskäytäntöihin, mutta niiden vaikutus tilinpäätökseen verrattuna on vähäinen. IFRS 9-standardin myötä suojauslaskentaa arvioidaan voitavan soveltaa aiempaa laajemmin. Muutokset arvonalentumisperiaatteissa vaikuttavat lähinnä myyntisaamisista kirjattaviin odotettaviin luottotappioihin. Konserni ei arvioi vaikutuksen olevan merkittävä.

Uusi IFRS 16 *Vuokrasopimukset* (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardi korvaa nykyisin sovellettavan IAS 17-standardin ja siihen liittyvät tulkinnat. IFRS 16-standardi edellyttää vuokralle ottajilta vuokrasopimusten merkitsemistä taseeseen vuokranmaksuvelvoitteena sekä siihen liittyvänä omaisuuseränä. Taseeseen merkitseminen muistuttaa paljon IAS 17:n mukaista rahoitusleasingin kirjanpitokäsittelyä. Taseeseen merkitsemisestä on kaksi helppotusta, jotka koskevat lyhytaikaisia enintään 12 kuukautta kestäviä vuokrasopimuksia sekä arvoltaan enintään USD 5 000 olevia hyödykkeitä. Vuokralle antajien kirjanpitokäsittely tulee säilymään suurelta osin nykyisen IAS 17:n mukaisena. Konsernissa on aloitettu standardin vaikutuksien arviointi. Selvityksen ennakoidaan valmistuvan vuoden 2017 aikana.

Muiden muutettujen standardien ja tulkintojen käyttöönotolla ei odoteta olevan merkittäviä vaikutuksia konsernin tilinpäätöksiin niiden käyttöönoton yhteydessä.

2. Toimintasegmentti-informaatio

Toimintasegmentti on VVO-konsernin osa, joka harjoittaa liiketoimintaa, josta se voi saada tuottoja ja josta voi aiheutua kuluja, josta on saatavilla erillistä taloudellista informaatiota ja jonka toiminnan tulosta VVO:n ylin operatiivinen päätöksentekijä säännöllisesti tarkastelee tehdäkseen päätöksiä resurssien kohdistamisesta kyseiselle segmentille ja arvioidakseen sen tuloksellisuutta.

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

Lumo -liiketoimintaan kuuluvat konsernin emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj ja konserniyhtiöistä VVO Kodit Oy, VVO Vuokratalot Oy ja VVO Palvelut Oy sekä ne muut konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2018 loppuun mennessä. Osaan Lumo -liiketoimintaan kuuluvasta asunto-omaisuudesta kohdistuu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

VVO -liiketoimintaan kuuluvat ne konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2018 jälkeen. VVO -liiketoimintaan kuuluvissa yhtiössä on voitonjakorajoite ja niistä voidaan tulouttaa kahdeksan prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille. Tuotontuloutusrajoitusten piiriin kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin 2,2 miljoonaa euroa. VVO -liiketoimintaan sisältyvistä asunnoista osaan ei kohdistu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

Toimintasegmentti-informaation laatimisperiaatteet ovat samat kuin konsernin laatimisperiaatteet.

Konserniyhdistelytoimenpiteet sisältävät pääasiassa konsernin yhteisien toimintojen kuluja, varoja ja velkoja.

M €	Lumo 1-12/2016	VVO 1-12/2016	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2016
Vuokratuotot	288,4	61,1	0,4	349,9
Muut kiinteistöjen tuotot	1,7	0,3	-0,4	1,6
Sisäinen liikevaihto	1,0	0,1	-1,2	0,0
Liikevaihto	291,1	61,5	-1,2	351,5
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-72,3	-18,1	0,1	-90,3
Korjaukset	-28,5	-10,6	0,0	-39,1
Nettovuokratuotto	190,3	32,8	-1,0	222,0
Hallinnon kulut	-31,7	-6,8	1,0	-37,4
Liiketoiminnan muut tuotot	1,8	0,5	0,0	2,3
Liiketoiminnan muut kulut	-0,7	-2,5	0,0	-3,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-1,2	-10,0	0,7	-10,4
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,1	0,0	0,0	0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	159,3	4,0	0,0	163,3
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	0,0	0,0	-1,2
Liikevoitto	316,8	18,1	0,7	335,6
Rahoitustuotot				2,4
Rahoituskulut				-48,4
Rahoitustuotot ja -kulut				-46,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,1
Voitto ennen veroja				289,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-35,4
Laskennallisten verojen muutos				-22,1
Tilikauden voitto				232,3
Investoinnit	695,6	0,5	0,0	696,0
Sijoituskiinteistöt	4 088,9	138,5	0,9	4 228,3
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,2	0,0	0,0	1,2
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	70,7	0,0	0,0	70,7
Rahavarat	30,3	101,7	0,0	132,0
Muut varat	147,3	79,5	-86,8	140,0
Varat yhteensä	4 338,4	319,7	-86,0	4 572,2
Korolliset velat	2 028,8	178,0	-84,0	2 122,8
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	1,0	0,0	0,0	1,0
Muut velat	573,6	17,0	-1,8	588,8
Velat yhteensä	2 603,4	195,0	-85,8	2 712,6

M €	Lumo 1-12/2015	VVO 1-12/2015	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2015
Vuokratuotot	203,3	164,4	1,9	369,6
Muut kiinteistöjen tuotot	1,9	1,0	-1,6	1,4
Sisäinen liikevaihto	3,6	0,4	-3,9	0,0
Liikevaihto	208,8	165,8	-3,6	370,9
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-53,5	-44,9	1,4	-97,0
Korjaukset	-20,6	-25,9	0,0	-46,5
Nettovuokratuotto	134,6	94,9	-2,2	227,4
Hallinnon kulut	-24,1	-18,9	3,3	-39,7
Liiketoiminnan muut tuotot	1,3	1,9	-1,1	2,1
Liiketoiminnan muut kulut	-0,4	-0,2	0,2	-0,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	2,2	0,6	0,0	2,7
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	32,7	38,4	-0,8	70,3
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	0,0	0,0	-1,2
Liikevoitto	145,1	116,7	-0,6	261,2
Rahoitustuotot				7,8
Rahoituskulut				-44,8
Rahoitustuotot ja -kulut				-37,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,6
Voitto ennen veroja				224,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-22,1
Laskennallisten verojen muutos				-23,2
Tilikauden voitto				179,4
Investoinnit	228,1	6,9	-0,1	235,0
Sijoituskiinteistöt	3 331,7	133,1	0,2	3 464,9
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,0	0,0	0,0	1,0
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	0,0	541,0	0,0	541,0
Rahavarat	14,9	101,2	0,0	116,0
Muut varat	213,5	81,3	-181,7	113,1
Varat yhteensä	3 561,2	856,5	-181,6	4 236,1
Korolliset velat	1 435,1	235,2	-175,7	1 494,6
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	0,0	467,1	0,0	467,1
Muut velat	500,7	39,8	-5,1	535,4
Velat yhteensä	1 935,7	742,1	-180,8	2 497,1

3. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

VVO-konserni myi Y-Säätiön konserniin kuuluvalla Kiinteistö Oy M2-kodeille 8 571 vuokranmääritykseltään omakustannusperusteista asuntoa eri puolilta Suomea. Kaupan ensimmäinen osa toteutettiin 31.3.2016 ja loppukauppa 20.6.2016.

VVO-konserni allekirjoitti kauppakirjan 21.12.2016, jolla sen eri yhtiöt myyvät eri puolilla Suomea sijaitsevat yhteensä 1 344 markkinaehtoista asuntoa Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle. Kauppa on saatettu päätökseen 31.1.2017.

M €	31.12.2016	31.12.2015
Sijoituskiinteistöt	70,6	534,3
Osakkuusyhtiöt		3,0
Saamiset	0,1	1,2
Rahavarat		2,6
Varat yhteensä	70,7	541,0
Rahalaitoslainat	0,1	460,7
Ostovelat ja muut velat	0,9	6,4
Velat yhteensä	1,0	467,1
Nettotasearvo	69,7	73,9

Sijoituskiinteistöt on arvostettu edelleen käypään arvoon tilinpäätöksessä (käyvän arvon hierarkia-taso 3).

Näihin eriin liittyvät vakuudet ja vastuusitoumukset on esitetty liitetiedoissa 28.

4. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot ja Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot

M €	1-12/2016	1-12/2015
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	36,8	3,2
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-47,2	-0,4
Yhteensä	-10,4	2,7

Merkittävimmit myynnit vuonna 2016 tehtiin Kiinteistö Oy M2-kodeille, 8 571 asuntoa, Rautatienkatu 12, Tampere, 81 asuntoa, Pinsiöntie 29, Nokia, 41 asuntoa.

Liiketoiminnan muut tuotot

M €	1-12/2016	1-12/2015
Käyttöomaisuuden myyntituotot	0,0	0,3
Perintätoiminnan tuotot	1,5	1,3
Muut tuotot	0,8	0,4
Yhteensä	2,3	2,1

Liiketoiminnan muut kulut

M €	1-12/2016	1-12/2015
Rakennuttamisen kulut	0,6	0,0
Myyntitappiot	2,5	0,4
Yhteensä	3,1	0,4

Tilintarkastajan palkkiot

M €	1-12/2016	1-12/2015
KHT-yhteisö KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	0,2	0,2
Veroneuvonta	0,4	0,1
Neuvontapalvelut	0,1	0,0
Yhteensä	0,7	0,3

5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

M €	1-12/2016	1-12/2015
Palkat	16,3	18,0
Eläkekulut -maksupohjaiset järjestelyt	3,1	3,6
Muut henkilösivukulut	0,8	0,7
Yhteensä	20,2	22,4

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetiedoissa 29 Lähipiiritapahtumat.

	31.12.2016	31.12.2015
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	298	364

6. Poistot ja arvonalentumiset

Poistot hyödykeryhmittäin

M €	1-12/2016	1-12/2015
Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,8	0,7
Yhteensä	1,2	1,2

Aineellisista tai aineettomista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumisia.

7. Tutkimus- ja kehitysmenot

M €	1-12/2016	1-12/2015
Tutkimus- ja kehitysmenot	0,3	0,3
Yhteensä	0,3	0,3

VVO:lla ei ole aktivoituja kehitysmenoja. Kehitystoiminta kohdistuu tuotekonseptien kehittämiseen, sähköisten palvelujen parantamiseen sekä tietojärjestelmien uudistamiseen.

8. Rahoitustuotot ja -kulut

M €	1-12/2016	1-12/2015
Osinkotuotot	0,0	0,2
Korkotuotot	1,0	1,8
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	1,3	3,0
Muut rahoitustuotot	0,2	2,8
Rahoitustuotot yhteensä	2,4	7,8
Korkokulut		
Korkokulut jaksetettuun hankintameno- arvostettavista rahoitusveloista	-26,3	-31,2
Korkokulut korkojohdannaisista	-14,3	-9,8
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-8,5	-2,6
Muut rahoituskulut	0,7	-1,3
Rahoituskulut yhteensä	-48,4	-44,8
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-46,0	-37,1
Muut laajan tuloksen erät		
M €	1-12/2016	1-12/2015
Rahavirran suojaukset	-9,9	4,6
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,4	-1,6
Yhteensä	-9,5	3,0

Muutokset rahavirran suojauksista tulevat korkojohdannaisista.

9. Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:

M €	2016	2015
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	35,4	22,1
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	22,1	23,2
Yhteensä	57,5	45,3

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot:

2016 M €	Ennen veroja	Verovaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	-9,9	2,0	-7,9
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,4	-0,1	0,3
Yhteensä	-9,5	1,9	-7,6
2015 M €	Ennen veroja	Verovaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	4,6	-0,9	3,7
Myytävissä olevat rahoitusvarat	-1,6	0,3	-1,3
Yhteensä	3,0	-0,6	2,4

Tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma (verokanta 20 %):

M €	2016	2015
Tulos ennen veroja	289,7	224,7
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	57,9	44,9
Verovapaat tuotot / vähennyskelvottomat kulut	1,3	0,7
Aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	-0,9	-1,3
Aiemmin vahvistetuista tappioista kirjattujen laskennallisten verosaamisten alaskirjaus	1,1	-0,3
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-1,4	0,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,0	-0,1
Hankitut sijoituskiinteistöt	0,2	1,2
Myydyt sijoituskiinteistöt	-0,9	0,0
Muut erät	0,0	0,2
Oikaisut yhteensä	-0,5	0,3
Verot tuloslaskelmassa	57,5	45,3

10. Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana.

M €	1-12/2016	1-12/2015
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	232,3	179,3
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	7,4	7,4
Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton, €	31,38	24,23
Laimennettu, €	31,38	24,23

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

11. Sijoituskiinteistöt

M €	2016	2015
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	3 999,2	3 708,8
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	664,9	187,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	29,3	45,8
Myydyt sijoituskiinteistöt	-559,0	-14,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,7	2,0
Siirrot omaan käyttöön	-0,7	
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	163,3	70,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	4 298,9	3 999,2

*) Sisältää mm. uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

Käyvät arvot sisältävät Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt, yhteensä 70,6 (534,3) miljoonaa euroa.

Konsernilla on hankintasitoumuksia uudistuotanto- ja peruskorjauskohteista, jotka on esitetty liitteessä 28.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos koostuu investoinneista, markkinahintojen ja laskentaparametrien muutoksista sekä joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

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

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusluokittain

M €	31.12.2016	31.12.2015
Kauppa-arvo	3 287,7	2 417,6
Tuottoarvo	602,9	697,2
Tasearvo	408,3	884,4
Yhteensä	4 298,9	3 999,2

Yllä olevat käyvät arvot sisältävät 31.12.2016 myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt yhteensä 70,6 (534,3) miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessi

Kauppa-arvomenetelmässä arvonmäärityksen apuna käytetään Kiinteistövälitysalan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kohdekohtaiseen kauppa-arvoon tehdään oikaisu vuokratalon kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla.

Hankintamenomenetelmässä kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää kertyneillä poistoilla vähennettynä.

VVO-konsernissa sijoituskiinteistöjen arvonmääritys tehdään yhtiön sisäisesti neljännesvuosittain. Arvioinnin tulokset raportoidaan johtoryhmälle, tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle. Arvonmääritysprosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen käyvän arvon arviointiin vaikuttavat tekijät käydään läpi neljännesvuosittain toimitusjohtajan ja talousjohtajan kanssa konsernin raportointiaikataulun mukaisesti. Neljännesvuosittain ulkopuolinen riippumaton asiantuntija Realia Management Oy antaa lausunnon VVO-konsernin omistamien vuokra-asuntojen ja liikeilojen arvonmäärityksessä sovelletuista arviointimeteodeista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi		31.12.2016			
Muutos %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
Kauppahintojen muutos (M€)	-328,8	-164,4		164,4	328,8
Tuottoarvokohteet					
Tuottovaatimus (M€)	66,4	31,4		-28,4	-54,3
Vuokratuotot (M€)	-99,7	-49,8		49,8	99,7
Hoitokulut (M€)	35,7	17,9		-17,9	-35,7
Taloudellinen käyttöaste					
(muutos prosenttiyksikköä)	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Vuokratuotot (M€)	-1,4	-0,7		0,7	1,4

Sijoituskiinteistöjen herkkyyssanalyysi

	31.12.2015				
Muutos %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
Kauppahintojen muutos (M€)	-241,8	-120,9		120,9	241,8
Tuottoarvokohteet					
Tuottovaatimus (M€)	76,9	36,4		-33	-62,9
Vuokratuotot (M€)	-118,8	-59,4		59,4	118,8
Hoitokulut (M€)	45	22,5		-22,5	-45
Taloudellinen käyttöaste					
(muutos prosenttiyksikköä)	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %

Vuokratuotot	-1,5	-0,7		0,7	
--------------	------	------	--	-----	--

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

Vuoden 2016 tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvien asuinhuoneistojen tuottovaateen painotettu keskiarvo on 6,3 (7,2) % ja liikehuoneistojen tuottovaateen painotettu keskiarvo on 10,0 (11,0) %.

12. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M €	Maa-alueet	Liittymis- maksut	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	5,5	0,2	27,6	3,7	1,6	38,5
Lisäykset				0,1		0,1
Vähennykset			-0,3	-0,1	0,0	-0,4
Siirrot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0	0,9	0,0	-0,1	0,9
Hankintameno 31.12.2016	5,5	0,2	28,2	3,7	1,6	39,0
Kertyneet poistot 1.1.2016			-4,0	-3,2	-0,1	-7,3
Tilikauden poistot			-0,4	-0,3	0,0	-0,7
Vähennykset				0,1		0,1
Siirrot sijoituskiinteistöistä			-0,2	0,0		-0,2
Kertyneet poistot 31.12.2016			-4,6	-3,4	-0,1	-8,1
Kirjanpitoarvo 1.1.2016	5,5	0,2	23,5	0,5	1,6	31,2
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	5,5	0,2	23,5	0,3	1,5	31,0

M €	Maa-alueet	Liittymis- maksut	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2015	5,5	0,2	27,6	3,6	1,6	38,4
Lisäykset				0,2	0,1	0,3
Vähennykset				-0,1		-0,1
Hankintameno 31.12.2015	5,5	0,2	27,6	3,7	1,6	38,5
Kertyneet poistot 1.1.2015			-3,6	-3,0	-0,1	-6,7
Tilikauden poistot			-0,4	-0,3		-0,7
Vähennykset				0,1		0,1
Kertyneet poistot 31.12.2015			-4,0	-3,2	-0,1	-7,3
Kirjanpitoarvo 1.1.2015	5,5	0,2	23,9	0,6	1,5	31,7
Kirjanpitoarvo 31.12.2015	5,5	0,2	23,5	0,5	1,6	31,2

13. Aineettomat hyödykkeet

M €	Oikeudet	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	2,5	3,0	5,5
Lisäykset	0,1	0,0	0,1
Hankintameno 31.12.2016	2,6	3,0	5,6
Kertyneet poistot 1.1.2016	-2,2	-2,2	-4,4
Tilikauden poistot	-0,2	-0,3	-0,4
Kertyneet poistot 31.12.2016	-2,3	-2,5	-4,8
Kirjanpitoarvo 1.1.2016	0,3	0,8	1,1
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	0,2	0,5	0,8

M €	Oikeudet	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2015	2,5	2,8	5,3
Lisäykset		0,2	0,2
Hankintameno 31.12.2015	2,5	3,0	5,5
Kertyneet poistot 1.1.2015	-2,0	-1,9	-4,0
Tilikauden poistot	-0,2	-0,3	-0,4
Kertyneet poistot 31.12.2015	-2,2	-2,2	-4,4
Kirjanpitoarvo 1.1.2015	0,5	0,9	1,4
Kirjanpitoarvo 31.12.2015	0,3	0,8	1,1

14. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain

		31.12.2016			
M€	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	2,2		2,2		2,2
Sähkøjohdannaissaamiset	0,2	0,2			0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	46,5	43,9	2,0	0,6	46,5
Jaksotettuun hankintamenoון arvostettavat					
Lainat ja muut saamiset	23,1	23,1			23,1
Myyntisaamiset	4,2				4,2
Rahoitusvelat					
Käypään arvoון arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	-68,6		-68,6		-68,6
Sähkøjohdannaisvelat	-0,5	-0,5			-0,5
Jaksotettuון hankintamenoון arvostettavat					
Muut korolliset velat	1824,9		1825,4		1825,4
Joukkovelkakirjalaina	297,9		300,0		300,0
Ostovelat	19,3				19,3

		31.12.2015			
M€	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	1,9	-	1,9	-	1,9
Sähkøjohdannaissaamiset	0,8	0,8	-	-	0,8
Myytavissä olevat rahoitusvarat	29,7	27,3	2,0	0,5	29,7
Jaksotettuun hankintamenoון arvostettavat					
Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset	6,2	2,0	4,2	-	6,2
Lainat ja muut saamiset	19,0	19,0	-	-	19,0
Myyntisaamiset	3,6				3,6
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	-50,3	-	-50,3	-	-50,3
Sähkøjohdannaisvelat	-2,0	-2,0	-	-	-2,0
Jaksotettuun hankintamenoון arvostettavat					
Muut korolliset velat	1395,0	-	1395,0	-	1395,0
Joukkovelkakirjalaina	99,6	-	100,0	-	100,0
Ostovelat	10,6				10,6

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

Korkojohdannaisten tarkempi erittely suojauslaskentaan kuuluvien ja ei-suojauslaskentaan kuuluvien johdannaisten käyvistä arvoista on esitetty liitetiedossa 22.

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

Taso 1:

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

Taso 2:

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

Taso 3:

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

Taso 3 täsmäytyslaskelma

Myytavissä olevat sijoitukset

M€	31.12.2016	31.12.2015
Tilikauden alussa	0,5	0,6
Vähennykset	0,0	0,0
Tilikauden lopussa	0,6	0,5

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

15. Pitkäaikaiset saamiset

M €	31.12.2016	31.12.2015
Lainasaamiset osakkuusyrityksiltä	0,3	0,5
Muut pitkäaikaiset saamiset	3,1	0,0
Lainasaamiset muilta	2,1	1,7
Yhteensä	5,6	2,2

16. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuodelta 2016 ovat seuraavat:

M €	1.1.2016	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2016
Laskennalliset verosaamiset					
Verotuksessa vahvistetuista tappioista	1,3	-0,5			0,9
Rahoituksen suojauslaskennasta	8,2		2,5		10,6
Sähköjohdannaisten arvostamisesta					
käypään arvoon	0,2	-0,1			0,1
Muut erät/siirrot	2,2	1,6			3,8
Yhteensä	12,0	1,0	2,5		15,4
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta					
käypään arvoon sekä asuintalovarauksista	429,6	23,1		0,0	452,6
Rahoituksen suojauslaskennasta			0,5		0,5
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta					
käypään arvoon	0,0		0,1		0,1
Muut erät/siirrot	0,2	0,0			0,2
Yhteensä	429,8	23,1	0,6	0,0	453,4

M €	1.1.2015	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2015
Laskennalliset verosaamiset					
Verotuksessa vahvistetuista tappioista		1,3			1,3
Rahoituksen suojauslaskennasta	9,1		-0,9		8,2
Sähköjohdannaisten arvostamisesta					
käypään arvoon	0,2	0,1			0,2
Muut erät/siirrot	2,5	-0,3			2,2
Yhteensä	11,8	1,1	-0,9	0,0	12,0
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta					
käypään arvoon sekä asuintalovarauksista	405,3	24,3			429,6
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta					
käypään arvoon	0,3		-0,3		0,0
Muut erät/siirrot	0,2				0,2
Yhteensä	405,9	24,3	-0,3	0,0	429,8

Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakauma

Vanhenemisvuosi	2017-2018	2019-2020	2021-2022	2023-2024	2025-2026	Yhteensä
Vahvistettu tappio	0,4	0,6	0,6	0,6	0,3	2,5
Kirjaamaton laskennallinen vero	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,5

Kirjaamattomiin laskennallisiin veroihin sisältyy (0,0) 0,7 miljoonaa euroa Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin siirrettyjen kohteiden verosaamisia vahvistetuista tappioista.

17. Vaihto-omaisuus

M €	31.12.2016	31.12.2015
Vaihto-omaisuusasunnot	0,9	1,0
Yhteensä	0,9	1,0

18. Myyntisaamiset ja muut saamiset

M €	31.12.2016	31.12.2015
Myyntisaamiset	4,2	3,6
Saamiset osakkuusyrityksiltä	0,0	0,1
Lainasaamiset	0,9	0,3
Muut saamiset	0,7	3,1
Siirtosaamiset	0,9	1,7
Yhteensä	6,8	8,8

Siirtosaamisten erittely	31.12.2016	31.12.2015
Vuokraustoiminta	0,5	0,6
Investoinnit		0,8
Ennakkomaksut	0,2	0,2
Korot	0,0	0,0
Muut siirtosaamiset	0,2	0,1
Yhteensä	0,9	1,7

Vuokrasopimukset ovat pääosin yhden kuukauden irtisanomisajalla olevia sopimuksia. Myynti- ja muiden saamisten käypä arvo vastaa niiden kirjanpitoarvoa.

19. Rahavarat

M €	31.12.2016	31.12.2015
Käteinen raha ja pankkitilit	132,0	116,0
Yhteensä	132,0	116,0

20. Osakepääoma ja muut oman pääoman rahastot

M €	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
1.1.2016	7 403	58,0	35,8	-32,6	17,9	79,0
Laajan tuloksen muutos				-7,6		-7,6
31.12.2016	7 403	58,0	35,8	-40,2	17,9	71,5

M €	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
1.1.2015	7 403	58,0	35,8	-35,0	17,9	76,7
Laajan tuloksen muutos				2,4		2,4
31.12.2015	7 403	58,0	35,8	-32,6	17,9	79,1

VVO-yhtymä Oyj:llä on yksi osakelaji, osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet

- VVO-yhtymä Oyj:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2016 oli 7 402 560.

Ylikurssirahasto

- VVO-yhtymä Oyj:llä ei ole sellaisia voimassa olevia instrumentteja, jotka uuden osakeyhtiölain myötä kerryttäisi ylikurssirahastoa. Rahasto on syntynyt aiemman osakeyhtiölain aikana.

Käyvän arvon rahasto

- Käyvän arvon rahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien sekä myytävissä olevien sijoitusten käypien arvojen muutokset.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

- Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin, kuin sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Osingot

- Osinkoa on vuonna 2016 maksettu 14,00 euroa/osake. Tilinpäätöspäivän 31.12.2016 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 6,80 euroa/osake.

Määräysvallattomien omistajien osuus

Määräysvallattomien omistajien osuus muodostuu pääasiassa Kiinteistö Oy Oulun Kotkankynnen tuloksesta vuonna 2015. Yhtiö on ostettu 100 prosenttiseksi vuonna 2016 ja nimi muutettu Asunto Oy Oulun Jalohaukantie 1:ksi.

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

- VVO-konsernin kertyneisiin voittovaroihin vuonna 2016 1 788,0 (1 659,4) miljoonaa euroa sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvää voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 521,8 (531,2) miljoonaa euroa. Voitonjakorajoitusten alainen oma pääoma sisältää sijoituskiinteistöjen arvostamisen käypään arvoon.
- Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyys säännösten tuotontuloutusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

21. Korolliset velat

Pitkäaikaiset		
M €	31.12.2016	31.12.2015
Korkotukilainat	271,2	223,4
Vuosimaksu- ja asuntolainat	60,3	68,3
Markkinalainat	1 461,2	964,5
Muut lainat	3,4	3,6
Yhteensä	1 796,1	1 259,8
Lyhytaikaiset		
M €	31.12.2016	31.12.2015
Korkotukilainat	53,6	75,3
Vuosimaksu- ja asuntolainat	1,3	1,7
Markkinalainat	123,6	41,6
Muut lainat	7,0	7,3
Yritystodistukset	141,3	108,8
Yhteensä	326,8	234,7
Korolliset velat yhteensä	2 122,8	1 494,6

Velat eivät sisällä myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja, joita oli 0,1 (460,7) miljoonaa euroa.

Markkinalainoihin sisältyvät VVO-yhtymä Oyj:n liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat. Vuonna 2013 liikkeeseen laskettu 100 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalaina erääntyy 2020. Lainalle maksetaan 3,25 % kiinteää vuotuista korkoa. Vuonna 2016 laskettiin liikkeeseen 200 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalainan, joka on listattu Nasdaq Helsinkiin. Laina erääntyy vuonna 2023 ja sen kiinteä kuponkikorko on 1,625%. Lyhytaikaista rahoitusta varten solmitut sitovat ja ei-sitovat luottolimiitit olivat tilinpäätöshetkellä käyttämättä.

Muut pitkäaikaiset lainat sisältää VVO Kodit Oy:n Tampereen kaupungilta vuonna 2001 saaman 2,4 miljoonan euron suuruisen pääomalainan. Lainan korko on 6kk euribor-korko + 0,75 %. Laina maksetaan takaisin 20 vuoden kuluessa.

22. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€		31.12.2016		31.12.2015
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	2,2	-59,1	-56,9	-40,9
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa		-3,0	-3,0	-2,6
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa		-6,5	-6,5	-4,9
Sähköjohdannaiset	0,2	-0,5	-0,4	-1,2
Yhteensä	2,4	-69,2	-66,8	-49,7

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	31.12.2016	31.12.2015
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 107,0	690,4
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	61,6	10,0
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa	104,7	28,0
Yhteensä	1 273,3	728,4
Sähköjohdannaiset, MWh	196 367	245 494

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon -9,9 (4,6) miljoonaa euroa. Korkojohdannaisilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen nousulta. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2017-2035. Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 6,2 (7,1) vuotta. Sähköjohdannaisilla suojaudutaan sähkön hinnan nousua vastaan ja ne erääntyvät vuosina 2017 - 2021. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa.

23. Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat

M €	31.12.2016	31.12.2015
Varaukset	1,0	0,9

Varauksiin sisältyy VVO Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) perustajarakennuttamisen takuu-/10-vuotisvarauksia kokemusperäiseen arvioon perustuen yhteensä 1,0 (0,9) miljoonaa euroa.

Muut pitkäaikaiset velat

M €	31.12.2016	31.12.2015
Siirtovelat	0,8	1,4
Vakuusmaksut	6,3	5,8
Yhteensä	7,1	7,1

24. Ostovelat ja muut velat

M €	31.12.2016	31.12.2015
Saadut ennakot	4,6	5,6
Ostovelat	19,3	10,6
Muut velat	1,3	1,1
Siirtovelat	23,1	20,8
Yhteensä	48,3	38,0
Siirtovelkojen erittely	31.12.2016	31.12.2015
Vuokraustoiminta	4,8	2,6
Investoinnit	1,1	0,3
Palkat sosiaalikuluihin	6,8	6,8
Korot	10,3	10,9
Muut siirtovelat	0,2	0,2
Yhteensä	23,1	20,8

25. Rahoitusriskien hallinta

VVO-konsernin liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä hallitaan VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti. Tavoitteena on suojata konsernia rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoitusriskien hallinta on keskitetty konsernin rahoitusyksikköön.

Korkoriski

Merkittävin rahoitusriski kohdistuu lainasalkun korkokustannusten heilahteluun, jota hallitaan kiinteällä korolla sekä korkojohdannaisilla. Suurin korkoriski liittyy markkinaehtoihin lainoihin, joiden korkoriskiä suojataan VVO-konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti korkojohdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50 - 100 %. Suojausaste tilinpäätöshetkellä oli 77 (72) prosenttia.

Korkotukilainojen korkoriskiä alentaa valtion korkotuki. Korkotukilainoja ei ole suojattu korkojohdannaisilla lukuun ottamatta joitakin 10 vuoden korkotukilainoja. Vuosimaksulainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutoksiin ja seuraavan vuoden korkokulu on tiedossa edellisenä syksynä. Valtion lainoittamissa kohteissa on käytössä omakustannusperusteinen vuokranmääritys, joten mahdollinen koronmuutos siirretään vuokriin. Rahoituspolitiikan mukaisesti VVO ei suojaa näitä lainoja korkojohdannaisilla.

Markkinakorkojen muutosten vaikutusta tuloslaskelmaan ja omaan pääomaan on arvioitu alla olevassa taulukossa. Tuloslaskelmaan vaikuttava korkopositio sisältää vaihtuvakorkoiset lainat sekä korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa. Vaikutus omaan pääomaan tulee suojauslaskentaan kuuluvien korkojohdannaisien käyvän arvon muutoksista. Joissain markkinalainasopimuksissa on ehto, että viitekoron arvo on vähintään nolla. Markkinakorkojen ollessa tällä hetkellä negatiivisia, koronvaihtosopimuksissa voidaan joutua maksamaan sekä kiinteää että vaihtuvaa korkoa.

M€	31.12.2016				31.12.2015			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-10,2	0,6			-7,7	0,5		
Korkojohdannaiset	12,0	-1,2	71,2	-7,5	9,3	-1,1	49,0	-5,2
Vaikutus yhteensä	1,8	-0,7	71,2	-7,5	1,6	-0,6	49,0	-5,2

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

Maksuvalmius- ja jälleerahoitusriski

Konsernin maksuvalmius turvataan riittävien kassavarojen, yritystodistusohjelman sekä sitä tukevien luottolimiittien avulla. Vuokrausliiketoiminnan rahavirta on tasainen ja rahoituksen riittävyyttä seurataan säännöllisesti ennusteiden avulla.

Konsernin maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. Maksuvalmiuden turvaamiseksi konsernin käytössä on emoyhtiön 200 miljoonan euron yritystodistusohjelma, 100 miljoonan euron sitovat luottolimitit sekä 5 miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti. Tilikauden lopussa yritystodistusohjelmasta oli laskettu liikkeeseen 141,3 (108,8) miljoonaa euroa. Luottolimiittejä ei ollut käytössä tilinpäätöshetkellä.

Rahamarkkinoiden toimintaan on vaikuttanut kiristynyt pankkisääntely mikä on heijastunut pankkien lainanantoon ja rahoituksen hintaan. VVO:n vahvan taloudellisen aseman ja vakaan kassavirran vuoksi rahoituksen saatavuusriskiä ei arvioida merkittäväksi.

Rahoituksen saatavuus varmistetaan ylläpitämällä VVO:n hyvää mainetta rahoittajien keskuudessa ja säilyttämällä tarkoituksenmukainen omavaraisuusaste. Rahoituksen saatavuusriskiä pienennetään hajauttamalla lainasalkku maturiteettien ja rahoitusinstrumenttien osalta sekä laajentamalla rahoittajapohjaa. Suuriin lainojen erääntymisiin valmistaudutaan riittävän ajoissa.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty rahoitusvelkojen ja johdannaisinstrumenttien sopimusperusteiset lyhennysten ja korkojen kassavirrat.

31.12.2016

M€	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	Myöhemmin
Korkotukilainat	55,8	242,3	7,1	4,0	27,8
Vuosimaksu- ja asuntolainat	3,9	15,8	20,2	27,3	42,2
Markkinalainat	142,8	668,4	686,9	146,8	61,8
Muut lainat	0,4	3,2	6,3	0,1	0,9
Yritystodistukset	141,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Korkojohdannaiset	15,8	49,6	33,1	9,0	3,9
Yhteensä	360,2	979,4	753,5	187,2	136,7

31.12.2015

M€	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	Myöhemmin
Korkotukilainat	79,1	182,8	17,9	3,9	29,0
Vuosimaksu- ja asuntolainat	5,1	19,4	23,7	26,9	37,2
Markkinalainat	60,3	447,3	405,4	120,9	89,7
Muut lainat	0,2	1,0	2,6	0,1	0,3
Yritystodistukset	109,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Korkojohdannaiset	11,5	39,3	28,6	10,4	4,5
Yhteensä	265,7	689,8	478,2	162,2	160,7

Lukuihin ei sisällä myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien velkoja.

Hintariski

Konserni käyttää sähköjohdannaisia suojautuakseen sähkön hintariskiltä. Sähköjohdannaisilla suojataan erittäin todennäköisiä tulevia sähköostoja ja suojausten kaupankäynti on ulkoistettu konsernin ulkopuoliselle asiantuntijalle. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa.

Konsernin ylimääräiset kassavarat voidaan sijoittaa rahapolitiikassa hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti. Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin kohdistuu hintariskiä, jota hallitaan sijoitusomaisuutta hajauttamalla. Sijoituksiin ei liity valuuttariskiä.

Sähköjohdannaisten ja myytävissä olevien rahoitusvarojen herkkyyys markkinahinnan +/-10% muutoksille on esitetty alla olevassa taulukossa.

M€	31.12.2016				31.12.2015			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %
Sähköjohdannaiset	0,3	-0,3			0,3	-0,3		
Myytävissä olevat rahoitusvarat			4,6	-4,6			2,9	-2,9
Vaikutus yhteensä	0,3	-0,3	4,6	-4,6	0,3	-0,3	2,9	-2,9

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

Luottoriski

VVO-konsernilla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. Myyntisaamisista valtaosa koostuu vuokrasaamisista, jotka ovat hyvin hajautuneet. Vuokrasaatavien luottoriskiä pienentää lisäksi vuokravakuuksien käyttö.

Myyntisaamisten ikäjakauma

M €	31.12.2016		31.12.2015	
Alle kuukauden	1,1	29,0 %	1,0	28,5 %
1-3 kuukautta	2,2	57,4 %	2,2	60,2 %
3-6 kuukautta	0,3	8,8 %	0,2	6,8 %
6-12 kuukautta	0,1	3,1 %	0,1	1,8 %
Yli vuosi	0,1	1,7 %	0,1	2,7 %
Yhteensä	3,9	100,0 %	3,6	100,0 %

Rahoitustoimintaan liittyy sijoitusten ja johdannaissopimusten osalta vastapuoliriskiä. Riskiä hallitaan valitsemalla vakavaraisia vastapuolia ja riittävällä hajautuksella.

Valuuttariski

Konsernin kassavirrat ovat euromääräisiä eikä liiketoimintaan sisälly valuuttariskejä.

Pääomarakenteen hallinta

Konsernin pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on optimoida pääomarakenne suhteessa kulloinkin vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tavoitteena on pääomarakenne, joka parhaiten varmistaa konsernin pitkän ajan strategiset toimintaedellytykset ja tukee yhtiön kasvutavoitteita.

Konsernin pääomarakenteeseen vaikuttavat tuloksen lisäksi mm. investoinnit, omaisuuden myynnit, ostot, osingonjako ja oman pääoman ehtoiset järjestelyt sekä käypään arvoon arvostaminen. Konsernin lainoissa ei tilikauden lopussa ollut rahoituskovenantteja, mutta tulevaisuudessa vakuumattomat rahoitus sopimukset sisältävät tavanomaisia taloudellisia kovenantteja.

VVO-yhtymä Oyj:n hallitus on päättänyt Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusasteen pitkän tähtäimen tavoitteeksi 40 prosenttia. VVO-konsernin omavaraisuusaste 31.12.2016 oli 40,7 (41,1) % ja korkokulujen maksukykyä kuvaava korkokatekerroin oli 4,8 (4,6). VVO-konsernin korollinen vieras pääoma oli 2 122,8 (1 494,6) miljoonaa euroa. Korollisesta vieraasta pääomasta on siirretty Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin 0,1 (460,7) miljoonaa euroa. Omavaraisuusasteen laskentaperiaate on esitetty tilinpäätöksen kohdassa tunnuslukujen laskentakaavat.

M €	31.12.2016	31.12.2015
Korollinen vieraspääoma	2 122,8	1 494,6
Rahavarat	132,0	116,0
Korollinen nettovelka	1 990,9	1 378,5
Oma pääoma yhteensä	1 859,5	1 739,1
Taseen loppusumma	4 572,2	4 236,1
Omavaraisuusaste, %	40,7	41,1

26. Muut vuokrasopimukset

Tontinvuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

M €	31.12.2016	31.12.2015
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	3,3	5,1
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	13,0	19,6
Yli viiden vuoden kuluttua	106,7	168,5
Yhteensä	123,0	193,2

Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin sisältyy 0,9 (94,6) miljoonaa euroa vuokrasopimusvastuista.

Vuokrasopimukset ovat pääasiassa tontin vuokrasopimuksia kunnilta ja kaupungeilta. Jäljellä olevien sopimusten kestoajat ovat maksimissaan 84 vuotta ja keskimäärin 30 vuotta.

Muut vuokrasopimukset

Muut vuokrasopimukset, autot	31.12.2016	31.12.2015
Seuraavana tilikautena maksettavat	0,6	0,7
2-5 vuoden kuluessa maksettavat	0,9	0,8
Yhteensä	1,5	1,5

Muut vuokrasopimukset ovat leasing-autosopimuksia, joiden sopimusten pituus on neljä vuotta.

27. Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut

M €	31.12.2016	31.12.2015
Poistot	1,2	1,2
Rahoitustuotot- ja kulut	45,9	37,1
Tuloverot	57,5	45,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,1	-0,6
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-163,3	-70,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	10,4	-2,7
Muut oikaisut	1,8	-1,0
Yhteensä	-46,6	9,0

28. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

M €	31.12.2016	31.12.2015
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 986,5	1 849,7
Annetut kiinnitykset	2 446,2	2 551,5
Pantatut osakkeet	312,0	213,6
Pantatut vakuudet yhteensä	2 758,1	2 765,1
Muut annetut vakuudet		
Kiinnitykset ja osakkeet	5,8	12,8
Takaukset*)	479,9	433,3
Talletusvakuudet	0,2	
Muut annetut vakuudet yhteensä	485,9	446,1

*) Annetut takaukset ovat pääasiassa konserniyhtiöiden ottamien velkojen vakuudeksi annettuja omavelkaisia takauksia

31.12.2016 luvut sisältävät myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin kohdistuvia vastuuta:
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä 0,1 (493,0) miljoonaa euroa; annetut vakuudet yhteensä 0,4 (816,3) miljoonaa euroa.

Muut vastuut

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

M€	31.12.2016	31.12.2015
Uudistuotanto	342,7	253,9
Peruskorjaukset	17,1	22,5
Yhteensä	359,9	276,4

31.12.2015 luvut sisältävät myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin kohdistuvia peruskorjausvastuita yhteensä 0,7 miljoonaa euroa.

Arvonlisäveron tarkistusvastuut

M €	31.12.2016	31.12.2015
Arvonlisäveron palautusvastuu	2,6	3,1

Maanhankintavastuut

M €	31.12.2016	31.12.2015
Tavoiterakennusoikeuteen ja kaavaluonnokseen perustuvat kauppahinnat	4,5	14,3
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	4,3	4,4

Rakennuttamisvastuu

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

Kaava-alueet on sopimuksessa jaettu kolmeen toteuttamisalueeseen, joilla on VVO:n vastuulla rakennusoikeutta seuraavasti: 2. alue – 18.217 (18.217) k-m2 ja 3. alue -7.600 (16.125) k-m2. Sopimuksessa on määrätty, että kaikki asuinrakennusoikeus on rakennettava valmiiksi 2. alueella marraskuuhun 2013 ja 3. alueella marraskuuhun 2016 mennessä. Rakentaminen ei ole kaikilta osin toteutunut aikataulussa. Viivästyssakko on porrastettu viivästysajan mukaan ja voi enimmillään, viivästyksen jatkuttua vähintään viisi vuotta, olla puolet sopimuksen mukaisesta maankäyttömaksusta. Sopimuksen mukaan kaupunki voi olosuhteiden muuttuessa pienentää tai olla perimättä viivästyssakkoja.

Vantaan Jokiniemen kortteleita 62007 ja 62025 koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktoidut aikataulut rakentamiselle. Rakennuttamisvelvoite on jaettu erilaisiin rahoitus- ja omistusmuotoihin. Tonttiin 92-62-7-2 kohdistuu ehdollinen sopimussanktio 0,6 miljoonaa euroa Vantaan Kaupungille rahoitusmuodon muutoksesta. Mahdollinen sanktio erääntyy ja huomioidaan kirjanpidossa 2017 vuoden aikana, mikäli sanktion perusteet täyttyy.

Vantaan kaupungissa sijaitsevaan tonttiin (92-70-118-5) sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

Espoon kaupungissa sijaitsevaan tonttiin (49-12-220-1) sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

Helsingin kaupungissa sijaitsevaan tonttiin (91-40-176-8) sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle. Rakentaminen on aloitettu 2016.

Helsingin kaupungissa sijaitseviin tontteihin (91-54-3-2, 91-54-1-3) sisältyy vuokra-asuntokäyttövelvoite. Käyttövelvoitteen rikkomisesta sopimussakko.

VVO-konsernilla on vireillä muutamia yksittäisiä riita-asioita, joiden merkityksen yhtiö arvioi olevan vähäinen.

Konserniyhtiöt ovat antaneet omistamiensa osakkeiden luovuttamista ja panttaamista rajoittavia sitoumuksia.

Muut sitoumukset

VVO-konserni on tehnyt esisopimuksen Metropolia Ammattikorkeakoulun käytössä olevien seitsemän kiinteistön ostosta. VVO-konserniin kuuluva VVO Kodit Oy allekirjoitti Helsingissä osoitteissa Onnentie 18, Sofianlehdonkatu 5, Tukholmankatu 10, Agricolankatu 1–3, Albertinkatu 40–42, Abrahaminkatu 1–3 ja Bulevardi 29–31 sijaitsevien kiinteistöjen ostoa koskevan esisopimuksen Helsingin kaupungin ja Merasco Real Estate Ltd Oy:n kanssa. Sopimuksen mukaan kohteiden kiinteän kauppahinnan osuus on yhteensä 80,9 miljoonaa euroa, joka perustuu tonttien toimistoraken-

nusoikeuden kautta laskettuun arvoon. Kauppahinta voi muuttua ostajan hakemuksen mukaan tehtävän kaavamuuoksen rakennusoikeuden perusteella.

29. Lähipiiritapahtumat

Lähipiiri

VVO-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys sekä tytär-, osakkuus- ja yhteisjärjestelyt sekä johtoon kuuluvat avainhenkilöt, joita ovat hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, toimitusjohtaja ja heidän läheiset perheenjäsenensä. Omistajat, joiden omistusosuus on VVO-konsernissa 20 prosenttia tai enemmän katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 prosentin luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

Liiketoimet omistajien kanssa koostuvat vuokra- ja vakuutussoimuksista sekä yksittäisestä osakekaupasta. Lähipiiriliiketoimissa toteutuneiden ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet on esitetty liitteessä 31.

Liiketoimet omistajien kanssa

M €	31.12.2016	31.12.2015
Vuokrasopimukset		0,1
Vakuutusmaksut	4,5	3,9
Yhteensä	4,5	4,0

Avoimet saldot muun lähipiirin kanssa

M €	31.12.2016	31.12.2015
Velat	0,2	0,3

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden työsuhde-etuudet

M €	31.12.2016	31.12.2015
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	2,0	2,1

Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien palkat ja palkkiot		
1 000 €	31.12.2016	31.12.2015
Jani Nieminen, toimitusjohtaja	738,3	744,7
Hallitus ja valiokunnat		
Riku Aalto	28,4	27,8
Matti Harjuniemi	16,4	13,4
Olli Luukkainen	15,2	13,4
Jorma Malinen	15,8	12,2
Mikko Mursula, 17.3.2016 alkaen	17,6	
Reima Rytsölä	14,0	14,0
Jan-Erik Saarinen	16,4	14,0
Ann Selin	13,4	12,8
Tomi Aimonen, 17.3.2016 saakka	1,2	17,0
Eloranta Jarkko	1,2	1,2
Laukkanen Ville-Veikko	1,2	1,2
Pesonen Pasi	1,2	1,2
Torsti Esko	1,2	
Ritakallio Timo		1,2
Hallitus ja valiokunnat yhteensä	143,2	129,4
Yhteensä	881,5	874,1

VVO-konsernin henkilöstölle ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä.

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

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

Toimitusjohtajan toimitusuhteen irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta.

30. Vieraan pääoman menot

M €	31.12.2016	31.12.2015
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,7	2,0
Yhteensä	1,7	2,0

Aktivointikorkokanta 2,2 (2,1) %

31. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyri- tykset

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
VVO-Yhtymä Oyj		
VVO Asunnot Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Hoivakiinteistöt Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Kodit Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Korkotuki 2016 Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Korkotuki 2017 Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Korkotuki 2018 Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Korkotuki 2019 Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Korkotuki 2020 Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Korkotuki 2021 Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Palvelut Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Vuokratalot Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 2 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 4 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 5 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 6 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 7 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 8 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 9 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 10 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 11 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 12 Oy	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö osakeyhtiö Pikkuhirvas	100,00 %	100,00 %
Kotinyt Oy	100,00 %	100,00 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
VVO Kodit Oy		
As Oy Kuopion Havuketo	100,00 %	100,00 %
As Oy Turun Puistokatu 12	100,00 %	100,00 %
As Oy Vantaan Junkkarinkaari 7	100,00 %	100,00 %
As. Oy Heinolan Korvenkaarre	73,30 %	73,30 %
As. Oy Helsingin Haapaniemenkatu 11	100,00 %	100,00 %
As. Oy Kuopion Kaarenkulma	100,00 %	100,00 %
As. Oy Malski 3, Lahti	100,00 %	100,00 %
As. Oy Pihavaahtera	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Henttaan Puistokatu C	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Henttaankaari A	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Kilonportti 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Klariksentie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Koivu-Mankkaan tie 1 b	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Likusterikatu A	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Marinkallio 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Marinkallio 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Marinkallio 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Reelinkikatu 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Saunalahdenkatu 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Servinkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto OY Espoon Soukanrinne	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Suurpelto 44	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Suurpelto 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Tietäjantie 3	100,00 %	100,00 %

Asunto Oy Espoon Uno Kailaan katu 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Uno Kailaan katu 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Uno Kailaan katu 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hattulan Jukolankuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Haapsalunkuja 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Henrik Borgströmin tie 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hesperiankatu 18	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2c	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2d	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hopeatie 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kadetintie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Karhulantie 13	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Katariinankartano	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Katariinankoski	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kauppakartanonkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 23	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kontulantie 19	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Koskikartano	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kotkankatu 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Lauttasaarentie 27	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Leikkikuja 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Leonkatu 21	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Maasälväntie 5 ja 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Marjatanportti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Messeniuksenkatu 1B	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Oulunkylän tori 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Palmsempolku 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Plazankuja 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Posetiivari	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Pärnunkatu 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Ratarinne	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Retkeilijäntie 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Risupadontie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Sörmäistenkatu 12	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Tilketori 2	93,06 %	93,06 %

Asunto Oy Helsingin Tuulensuunkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Valanportti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Vuorenpeikontie 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hilapellontie 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hyvinkään Merino	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hyvinkään Mohair	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hyvinkään Värimestarinkaari 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Aurinkokatu 10	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Hilpi Kummilantie 16	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Kajakulma	73,97 %	73,97 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Turuntie 38	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Uusi-Jukola	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeentie 48	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Kukkumäentie	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 3 B	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 5 C	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Tellervonkatu 8	97,58 %	97,58 %
Asunto Oy Jyväskylän Väinökatu 15	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Antoninkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Metallimiehenkuja 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Peltotilkku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Reki-Valko	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Rekivatro	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kalasääksentie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 10	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 12-14	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Bredantie 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Kavallinterassit	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Thurmaninpuistotie 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kaustisenpolku 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Eerontie 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Palopolku 3	99,57 %	99,57 %
Asunto Oy Kirkkonummen Vernerinkuja 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kivivuorenkuja 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kivivuorenkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Konalantie 14	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Kelkkailijantie 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Sompatie 7	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Sompatie 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Sorvarinkatu 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Vanhanladonkatu 2	100,00 %	100,00 %

Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Gallerianpolku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 13	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Nurmelaanpirtti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Sammonkatu 3-5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Upseeritie 12	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lintukallionrinne 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Kitimenpolku 21	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Tervahanhi 1	98,65 %	98,65 %
Asunto Oy Oulun Tietolinja 11	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Pirtinketosato	63,55 %	63,55 %
Asunto Oy Pohtolan Kynnys	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Pohtolan Kytö	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Porin Kansankulma	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Rautamasuuni	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Rientolanhoivi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Riihimäen Mäkiraitti 17	93,22 %	93,22 %
Asunto Oy Rovaniemen Koskikatu 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Rovaniemen Pohjolankatu 11	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Rovaniemen Tukkipartio	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Salamankulma	66,18 %	66,18 %
Asunto Oy Tampereen Koipitaipaleenkatu 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Nuolialantie 44	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Pohtolan Pohja	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Satakunnankatu 21	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Tuomiokirkonkatu 32	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Toppilan Tuulentie 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tuuran Komuntalo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Turun Aurinkorinne	81,50 %	81,50 %
Asunto Oy Turun Vänrikinkatu 2	100,00 %	100,00 %

Asunto Oy Tuusulan Bostoninkaari 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tuusulan Kievarinkaari 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tuusulan Metsontie 2	82,55 %	82,55 %
Asunto Oy Tuusulan Männistötie 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Aerolan A-talot	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Elmontie 11	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Hiiritornit	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Keikarinkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Kilterinaukio 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Krassitie 8	97,17 %	97,17 %
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 10	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 14	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Leineläntie 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Neilikkapolku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorvenkuja 4 ja 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorventie 25	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Tammistonvuori	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Verkkotie 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vähäntuvantie 6	100,00 %	100,00 %
Eerikinkatu 7 Kehitys Oy	100,00 %	100,00 %
Kiint. Oy Taivaskero 2	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Eliaksentalo 1	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Malminhaka	90,00 %	90,00 %
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168	82,61 %	82,61 %
Kiinteistö Oy Saarensahra	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Saariniemenkatu 6	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Satonkaarre	90,00 %	90,00 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Kirkkorinne	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Tuureporin Liiketalo	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Uuno Kailaan kadun pysäköinti	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vantaan Pyhtäänpolku	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori	100,00 %	100,00 %
Kiinteistöosakeyhtiö Näsilinnankatu 40	100,00 %	100,00 %
Kilterin Kehitys Oy	100,00 %	100,00 %

Lumo Eerikinkatu VII Holding 1 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Eerikinkatu VII Holding 2 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Hankeyhtiö 1 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Hankeyhtiö 2 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Hankeyhtiö 3 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Hankeyhtiö 4 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 1 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 2 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 3 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 4 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 5 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 6 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 7 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 8 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 9 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 10 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 11 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 12 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 13 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 14 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 15 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 16 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 17 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 18 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 19 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 20 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 21 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 22 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 23 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 24 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 25 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 26 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 27 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 28 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 29 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 30 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 31 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 32 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 33 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 34 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 35 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 36 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 37 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 38 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 39 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 40 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 41 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Housing Fund II Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Real Estate Asset Management II Oy	100,00 %	100,00 %
Volaria Oy	100,00 %	100,00 %

Lumo Housing Fund II Oy:n tytäryhtiöt:

Asunto Oy Espoon Leimu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 A	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 B	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Reimari	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Valakuja 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Ajuri	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Aries	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kivensilmänkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Leikeri	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Malmin Vasalli	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Malminholvi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Rauduskoivu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Toimittaja	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Kerkkäkatu 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Kesäkuu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Kommodori	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Pisara	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Tervalankatu 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Keijukainen	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Tapulitori 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Tervahovi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Ratavahti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Helkalanpolku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Mäntsälän Nallentassu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Mäntsälän Pelto-Orvokki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Nurmijärven Poolo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Nurmijärven Rajakivi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Kurkelanpuisto	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Repolinna	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Sokurin Nisu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Kaneli	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Meesakatu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Muskotti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Tieteenkatu 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Tutkijankatu 7	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Turun Westparkin Kataja	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Kultapiisku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Omenatarha	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Rinkeli	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Sonaatti	100,00 %	100,00 %
Eerikinkatu 7 Kehitys Oy:n tytär:		
Asunto Oy Helsingin Eerik VII	100,00 %	100,00 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
VVO Vuokratalot Oy		
Asunto Oy Espoon Asemakuja 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 25	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 31	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kaarinan Hovirinnan Luumu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Niemenkatu 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy OulunTuiranmaja	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Kanavanpirtti	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Nummenpirttu	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Oulun Kotkankynsi	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vaakamestarinpolku 2	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vehnäpelto	100,00 %	100,00 %
Tikantupa Oy	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vehnäpellon tytär:		
Kiinteistö Oy Viljapello	55,56 %	76,67 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
VVO Palvelut Oy		
Kiinteistö Oy Mannenrheimintie 168a	100,00 %	100,00 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
VVO Korkotuki 2017 Oy		
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	76,50 %	100,00 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
VVO Korkotuki 2018 Oy		
Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 1 C	86,58 %	86,58 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
VVO Korkotuki 2021 Oy		
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	78,38 %	100,00 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
VVO-konserni		
Katajapysäköinti Oy		50,93 %

Osakkuusyriitykset	Emoyhtiön omistususuus %	Konsernin omistususuus %
VVO-yhtymä Oy		
Asunto Oy Nilsian Ski	28,33 %	28,33 %
SV-Asunnot Oy	50,00 %	50,00 %
VVO Vuokratalot Oy		
Asunto Oy Viljapelto	21,11 %	76,67 %
Kiinteistö Oy Keinulaudantie 4	41,62 %	41,62 %
Pajalan Parkki Oy	31,44 %	44,06 %
VVO Korkotuki 2016 Oy		
Kiinteistö Oy Myllytullin Autotalo	24,39 %	24,39 %
VVO Korkotuki 2017 Oy		
Paavolan Parkki Oy	24,93 %	24,93 %
Virvatulentien Pysäköinti Oy	25,15 %	25,15 %
VVO Korkotuki 2020 Oy		
Lintulammenkadun Pysäköintilaitos oy	39,19 %	39,19 %

Osakkuusyritykset	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
VVO Kodit Oy		
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	21,62 %	100,00 %
Fastighets Ab Lovisa Stenborg Kiinteistö Oy	45,50 %	45,50 %
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	41,88 %	41,88 %
Katajapysäköinti Oy	34,26 %	50,93 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Torikulma	42,63 %	42,63 %
Kiinteistö Oy Oulun Tullivahdin Parkki	33,60 %	33,60 %
Kiinteistö Oy Bäckisåker	50,00 %	50,00 %
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	24,45 %	24,45 %
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 40	29,42 %	29,42 %
Kiinteistö Oy Pohjois-Suurpelto	50,00 %	50,00 %
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	23,50 %	100,00 %
Marin autopaikat Oy	21,00 %	21,00 %
Mummunkujan pysäköinti Oy	26,51 %	26,51 %
Pihlajapysäköinti Oy	30,56 %	30,56 %
Ristikedonkadun Lämpö Oy	34,40 %	34,40 %
Ruukuntekijäntien paikoitus Oy	26,24 %	26,24 %
SKIPA Kiinteistöpalvelut Oy	20,63 %	20,63 %
Suurpellon Kehitys Oy	50,00 %	50,00 %
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4:		
Kiinteistö Oy Lehtikallion pysäköinti	39,84 %	39,84 %
Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27:		
Kiinteistö Oy Järvenpään Tupalantalli	33,51 %	33,51 %
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13:		
Leinelänkaaren Pysäköinti Oy	21,63 %	21,63 %
Asunto Oy Oulun Repolinna:		
Kiinteistö Oy Revonparkki	20,37 %	20,37 %
Asunto Oy Tampereen Kaneli:		
Kiinteistö Oy Tampereen Seponparkki	29,91 %	45,98 %
Asunto Oy Vantaan Rinkeli:		
Kiinteistö Oy Arinaparkki Vantaa	25,59 %	25,59 %
Asunto Oy Lahden Helkalanpolku:		
Asemantaustan Pysäköinti Oy	39,76 %	39,76 %
Lumo Housing Fund II Oy:		
Koy Tampereen Tieteen Parkki	41,71 %	41,71 %

32. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

VVO-konserni allekirjoitti kauppakirjan, jolla sen eri yhtiöt myyvät eri puolilla Suomea sijaitsevat yhteensä 1 344 markkinaehtoista asuntoa Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle. Kauppa

on saatettu päätökseen 31.1.2017. Liitetietojen kohdassa 3 *Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät* on eritelty myynnin vaikutukset konsernissa.

Keskeiset tunnusluvut

	2016	2015	2014 ^{*)}	2013	2012
Liikevaihto, M €	351,5	370,9	356,5	346,6	335,4
Nettovuokratuotto, M €	222,0	227,4	210,0	198,4	197,3
% liikevaihdosta	63,2	61,3	58,9	57,2	58,8
Nettorahoituskulut, M €	46,0	37,1	47,3	40,3	50,2
Tulos ennen veroja, M €	289,7	224,7	146,5	75,9	62,5
Operatiivinen tulos, M €	116,9	121,4	103,2		
Taseen loppusumma, M €	4 572,2	4 236,1	3 957,2	2 468,5	2 276,1
Sijoituskiinteistöt, M € ^{1) 5)}	4 298,9	3 999,2	3 708,8	3 351,1	3 120,0
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,4	97,6	98,1	98,5	98,7
Vaihtuvuus, % ⁴⁾	27,6	23,7	21,6	21,2	
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma, M €	1 859,5	1 738,5	1 579,0	497,9	438,4
Korollinen vieraspääoma, M € ²⁾	2 122,8	1 494,6	1 850,1	1 795,1	1 664,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	12,9	10,8	7,2	15,5	10,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	8,8	7,6	5,9	5,5	5,5
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	40,7	41,1	40,0	41,3	38,8
Loan to Value, % ^{1) 2) 3)}	46,7	39,4	46,4	48,6	48,4
Osakekohtainen tulos, €	31,38	24,23	14,95	10,07	6,19
Osakekohtainen omapääoma, € ¹⁾	251,20	234,85	213,30	209,16	178,60
Osinko/ osake, € ⁶⁾	15,80	5,00	3,00	2,20	2,00
Osinko/ tulos, %	50,35	20,64	20,07	21,85	32,31
Bruttoinvestoinnit, M €	696,0	235,0	200,5	223,2	74,8
Henkilöstö keskimäärin	298	364	339	341	343

*) Konserniraportoi v. 2014 alkaen IFRS lukuja. Vuosien 2012-2013 osalta on esitetty FAS-tilinpäätöksen mukaiset luvut

¹⁾ Laskettu FAS 2013 - 2012 käyvin arvoin

²⁾ Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

³⁾ Laskentakaavaa muutettu 2016 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

⁴⁾ Ilman sisäisiä vaihtoja

⁵⁾ Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

⁶⁾ 2016: sisältää lisäosinkoa 9 € / osake ja hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 6,80 € / osake.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Operatiivinen tulos	= Tilikauden voitto - luovutusvoitot/-tappiot - käypään arvoon arvostaminen - vero oikaisuisista
Oman pääoman tuotto (ROE), %	= $\frac{\text{Voitto/tappio verojen jälkeen}}{\text{Oma pääoma, kauden keskiarvo}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	= $\frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Korottomat velat, kauden keskiarvo}} \times 100$
Omavaraisuusaste, %	= $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$
Loan to Value, %	= $\frac{\text{Korollinen vieraspääoma} - \text{Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt} + \text{Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet}} \times 100$
Osakekohtainen tulos, €	= $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Osakekohtainen omapääoma, €	= $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Osinko/ tulos, %	= $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$

Emoyhtiön tilinpäätös

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

	Liite	1-12/2016	1-12/2015
Vuokratuotot		536 614,76	559 423,40
Hallinnon myyntituotot		10 920 069,06	11 273 614,13
Liikevaihto	1	11 456 683,82	11 833 037,53
Liiketoiminnan muut tuotot	2	2 599 941,17	299 288,65
Henkilöstökulut	3	-3 900 802,33	-4 257 260,56
Poistot ja arvonalentumiset	4	-651 832,41	-674 392,29
Liiketoiminnan muut kulut	5, 6	-9 179 151,49	-8 802 919,19
Liikevoitto		324 838,76	-1 602 245,86
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista		210,00	125 148 445,28
Rahoitustuotot		8 174 877,95	9 946 152,65
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista			386 876,45
Rahoituskulut		-5 965 969,12	-4 792 800,15
Rahoitustuotot ja -kulut	7	2 209 118,83	130 688 674,23
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		2 533 957,59	129 086 428,37
Tilinpäätössiirrot	8	81 872 123,73	39 001 786,63
Tuloverot	9	-16 906 902,56	-8 505 484,20
Tilikauden voitto		67 499 178,76	159 582 730,80

Emoyhtiön tase, FAS

M €	Liite	31.12.2016	31.12.2015
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	10		
Aineettomat oikeudet		227 173,13	326 684,95
Muut pitkävaikutteiset menot		365 743,75	634 291,44
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		592 916,88	960 976,39
Aineelliset hyödykkeet	11		
Maa- ja vesialueet		4 921 252,20	5 216 510,24
Koneet ja kalusto		177 954,38	387 017,09
Muut aineelliset hyödykkeet		194 397,12	194 397,12
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		5 293 603,70	5 797 924,45
Sijoitukset	12		
Tytäryhtiöosakkeet		82 568 937,75	82 568 937,75
Osakkuusyritysosakkeet		176 951,96	176 951,96
Muut osakkeet ja osuudet		889 240,09	889 240,09
Sijoitukset yhteensä		83 635 129,80	83 635 129,80
Pysyvät vastaavat yhteensä		89 521 650,38	90 394 030,64
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	13	571 438 639,84	340 471 003,12
Lyhytaikaiset saamiset	14	87 610 283,83	99 935 658,69
Rahat ja pankkisaamiset		13 960 642,25	2 988 493,15
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		673 009 565,92	443 395 154,96
VASTAAVAA		762 531 216,30	533 789 185,60
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	15		
Osakepääoma		58 025 136,00	58 025 136,00
Ylikurssirahasto		35 786 180,04	35 786 180,04
Vararahasto		16 920,33	16 920,33
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		17 856 000,00	17 856 000,00
Edellisten tilikausien voitto		67 231 824,19	11 284 933,39
Tilikauden voitto		67 499 178,76	159 582 730,80
Oma pääoma yhteensä		246 415 239,32	282 551 900,56
Tilinpäätössiirtojen kertymä	16	4 676,56	5 360,29
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	17	336 475 339,76	108 096 300,55
Lyhytaikainen vieras pääoma	18	179 635 960,66	143 135 624,20
Vieras pääoma yhteensä		516 111 300,42	251 231 924,75
VASTATTAVAA		762 531 216,30	533 789 185,60

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

	1-12/2016	1-12/2015
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	2 533 957,59	129 086 428,37
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	651 832,41	674 392,29
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	700,00	-41 413,10
Rahoitustuotot ja -kulut	-2 209 118,83	-130 688 674,23
Muut oikaisut	-2 581 441,96	-252 315,51
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-1 604 070,79	-1 221 582,18
Käyttöpääoman muutos:		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-709 606,06	386 815,64
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	548 304,41	78 505,15
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	-1 765 372,44	-756 261,39
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-6 546 287,95	-4 238 868,79
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	620 211,73	831 292,60
Maksetut välittömät verot	-11 492 559,56	-6 911 629,10
Liiketoiminnan rahavirta	-19 184 008,22	-11 075 466,68
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-123 154,51	-25 225,07
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	2 876 000,00	52 000,00
Muiden sijoitusten luovutustulot		210 000,00
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-198 200 000,00	-179 106 200,71
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	18 000,00	50 000,00
Hankitut rahoitusarvopaperit		-7 910,13
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot		4 130 331,02
Saadut korot ja osingot investoinneista	9 476 769,93	133 101 832,16
Investointien rahavirta	-185 952 384,58	-41 595 172,73
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	230 000 000,00	
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-428 877,28	-428 877,26
Lyhytaikaisten lainojen nostot	412 387 617,85	316 994 326,80
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-361 214 358,67	-264 622 450,56
Maksetut osingot	-103 635 840,00	-22 207 680,00
Saadut konserniavustukset	39 000 000,00	24 991 440,00
Rahoituksen rahavirta	216 108 541,90	54 726 758,98
Rahavarojen muutos	10 972 149,10	2 056 119,57
Rahavarat kauden alussa	2 988 493,15	932 373,58
Rahavarat kauden lopussa	13 960 642,25	2 988 493,15

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

VVO-yhtymä Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain ja -asetusten ja osakeyhtiölain mukaisesti.

Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitussopimuksiin liittyvät tuotot

Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitussopimuksiin liittyvät tuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti sopimuskauden aikana.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla arvonalennuksilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina hyödykkeiden todennäköisen käyttöiän perusteella.

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Atk-laitteet ja -ohjelmat	4 - 5 vuotta
Toimistokoneet ja kalusteet	4 vuotta
Autot	4 vuotta

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

Pysyvien vastaavien myyntivoitot on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin ja tappiot liiketoiminnan muihin kuluihin.

Kehitysmenot

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

Rahoitusomaisuuden arvostaminen

Rahoitusomaisuusarvopaperit on arvostettu hankintamenoon tai sitä alempaan tilinpäätöspäivän markkinahintaan.

Johdannaissopimusten arvonmuutokset esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Pakolliset varaukset

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

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirrot koostuvat kertyneestä poistoerosta.

Eläkemenojen jaksotus

Eläketurva on kaikilta osilta hoidettu ulkopuolisissa eläkevakuutusyhtiöissä. Eläkemeno on kirjattu suoriteperusteisesti kuluksi tuloslaskelmaan.

Rahoituslaskelman laadintaperiaatteet

Rahoituslaskelma on laadittu tuloslaskelman ja taseen sekä niitä täydentävien tietojen perusteella.

Rahavarat sisältävät pankkitilit, likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset.

Valuuttamääräiset erät

Kaikki saatavat ja velat ovat euromääräisiä.

Johdannaissopimukset

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

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

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

1. Liikevaihto

	1-12/2016	1-12/2015
Tontin vuokratuotot	536 254,76	558 573,40
Muut vuokrat	360,00	850,00
Vuokratuotot yhteensä	536 614,76	559 423,40
Keskushallintopalvelut	6 878 474,00	7 185 366,91
IT-vuokratuotot	3 784 903,00	3 803 157,00
Hallinnon muut myyntituotot	256 692,06	285 090,22
Muut myyntituotot yhteensä	10 920 069,06	11 273 614,13
Liikevaihto yhteensä	11 456 683,82	11 833 037,53

2. Liiketoiminnan muut tuotot

	1-12/2016	1-12/2015
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	2 581 441,96	252 315,51
Perintätoimen tuotot	832,59	2 560,04
Liiketoiminnan muut tuotot	17 666,62	44 413,10
Yhteensä	2 599 941,17	299 288,65

3. Henkilöstökulut

	1-12/2016	1-12/2015
Palkat ja palkkiot	3 157 870,00	3 375 338,62
Eläkekulut	604 829,50	752 363,66
Muut henkilösivukulut	138 102,83	129 558,28
Yhteensä	3 900 802,33	4 257 260,56

Johdon palkat ja palkkiot, maksuperusteiset

	1-12/2016	1-12/2015
Toimitusjohtaja Jani Nieminen	738 285,00	744 672,96
Hallituksen ja valiokuntien palkat		
Riku Aalto	28 400,00	27 800,00
Matti Harjuniemi	16 400,00	13 400,00
Olli Luukkainen	15 200,00	13 400,00
Jorma Malinen	15 800,00	12 200,00
Mikko Mursula, 17.3.2016 alkaen	17 600,00	
Reima Rytsölä	14 000,00	14 000,00
Jan-Erik Saarinen	16 400,00	14 000,00
Ann Selin	13 400,00	12 800,00
Tomi Aimonen, 17.3.2016 saakka	1 200,00	17 000,00
Eloranta Jarkko	1 200,00	1 200,00
Laukkanen Ville-Veikko	1 200,00	1 200,00
Pesonen Pasi	1 200,00	1 200,00
Torsti Esko	1 200,00	
Ritakallio Timo		1 200,00
Yhteensä	881 485,00	874 072,96

	2016	2015
Henkilöstö keskimäärin	21	30

VVO-yhtymä Oyj:n toimitusjohtajalla ja johtoryhmällä on kokonaispalkka ja eläkeikä on 63 vuotta. Eläkevastuu katetaan eläkevakuutuksella, jossa ryhmäeläkevakuutukseen maksetaan vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansiota vastaava vakuutusmaksu. Toimitusjohtajan toimitusuhteen irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta.

4. Suunnitelman mukaiset poistot

	1-12/2016	1-12/2015
Aineeton omaisuus	153 327,93	161 767,23
Muut pitkävaikutteiset menot	268 547,69	269 379,81
Koneet ja kalusto	229 956,79	243 245,25
Yhteensä	651 832,41	674 392,29

5. Liiketoiminnan muut kulut

	1-12/2016	1-12/2015
Kiinteistövero	154 409,65	157 913,09
Muut kiinteistöjen hallinnon kulut	100,00	12 001,00
Vuokrat ja vastikkeet	429 448,47	448 843,13
Keskushallinto	8 595 193,37	8 184 161,97
Yhteensä	9 179 151,49	8 802 919,19

6. Tilintarkastajien palkkiot

	1-12/2016	1-12/2015
KHT-yhteisö KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	51 541,00	48 363,00
Veroneuvonta	404 559,00	94 217,00
Neuvontapalvelut	75 955,00	20 365,00
Yhteensä	532 055,00	162 945,00

7. Rahoitustuotot ja -kulut

	1-12/2016	1-12/2015
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä		125 000 000,00
Muilta	210,00	148 445,28
Yhteensä	210,00	125 148 445,28

	1-12/2016	1-12/2015
Korkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	8 173 447,73	8 754 603,85
Muilta	1 430,22	7 039,45
Muut rahoitustuotot		1 184 509,35
Yhteensä	8 174 877,95	9 946 152,65

Osinkotuotot ja korko- ja rahoitustuotot

yhteensä	8 175 087,95	135 094 597,93
-----------------	---------------------	-----------------------

	1-12/2016	1-12/2015
Sijoitusten arvonmuutokset		
Rahoitusarvopapereiden arvonmuutokset		386 876,45
Yhteensä		386 876,45

	1-12/2016	1-12/2015
Korko- ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille		-162,26
Muille	-5 965 969,12	-4 792 637,89
Yhteensä	-5 965 969,12	-4 792 800,15

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä **2 209 118,83** **130 688 674,23**

8. Tilinpäätössiirrot

	1-12/2016	1-12/2015
Konserniavustukset, saadut	81 871 440,00	39 000 000,00
Poistoeron muutos koneista ja kalustosta	683,73	1 786,63
Yhteensä	81 872 123,73	39 001 786,63

9. Tuloverot

	1-12/2016	1-12/2015
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	16 906 902,56	8 502 899,63
Tuloverot aikaisemmilta tilikausilta		2 584,57
Yhteensä	16 906 902,56	8 505 484,20

10. Aineettomat hyödykkeet

	Oikeudet	Muut pitkä- vaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	2 518 452,96	2 799 532,34	5 317 985,30
Lisäykset	53 816,11		53 816,11
Hankintameno 31.12.2016	2 572 269,07	2 799 532,34	5 371 801,41
Kertyneet poistot 1.1.2016	-2 191 768,01	-2 165 240,90	-4 357 008,91
Tilikauden poistot	-153 327,93	-268 547,69	-421 875,62
Kertyneet poistot 31.12.2016	-2 345 095,94	-2 433 788,59	-4 778 884,53
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	227 173,13	365 743,75	592 916,88

	Oikeudet	Muut pitkä- vaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2015	2 510 908,41	2 775 754,45	5 286 662,86
Lisäykset	7 544,55		7 544,55
Hankintameno 31.12.2015	2 518 452,96	2 799 532,34	5 317 985,30
Kertyneet poistot 1.1.2015	-2 030 000,78	-1 895 861,09	-3 925 861,87
Tilikauden poistot	-161 767,23	-269 379,81	-431 147,04
Kertyneet poistot 31.12.2015	-2 191 768,01	-2 165 240,90	-4 357 008,91
Kirjanpitoarvo 31.12.2015	326 684,95	634 291,44	960 976,39

11. Aineelliset hyödykkeet

	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muu aineellinen omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	5 216 510,24	1 658 699,48	194 397,12	7 069 606,84
Lisäykset		20 894,08		20 894,08
Vähennykset	-295 258,04	-6 167,42		-301 425,46
Hankintameno 31.12.2016	4 921 252,20	1 673 426,14	194 397,12	6 789 075,46
Kertyneet poistot 1.1.2016		-1 271 682,39		-1 271 682,39
Tilikauden poistot		-229 956,79		-229 956,79
Vähennykset		6 167,42		6 167,42
Kertyneet poistot 31.12.2016		-1 495 471,76		-1 495 471,76
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	4 921 252,20	177 954,38	194 397,12	5 293 603,70

	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muu aineellinen omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2015	5 225 606,07	1 661 616,93	194 397,12	7 081 620,12
Lisäykset		78 428,05		78 428,05
Vähennykset	-9 095,83	-81 345,50		-90 441,33
Hankintameno 31.12.2015	5 216 510,24	1 658 699,48	194 397,12	7 069 606,84
Kertyneet poistot 1.1.2015		-1 109 782,64		-1 109 782,64
Tilikauden poistot		-243 245,25		-243 245,25
Vähennykset		81 345,50		81 345,50
Kertyneet poistot 31.12.2015		-1 271 682,39		-1 271 682,39
Kirjanpitoarvo 31.12.2015	5 216 510,24	387 017,09	194 397,12	5 797 924,45

12. Sijoitukset

	Tytäryhtiö- osakkeet	Osakkuusyritys- osakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	82 568 937,75	176 951,96	889 240,09	83 635 129,80
Hankintameno 31.12.2016	82 568 937,75	176 951,96	889 240,09	83 635 129,80
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	82 568 937,75	176 951,96	889 240,09	83 635 129,80

	Tytäryhtiö- osakkeet	Osakkuusyritys- osakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2015	82 568 937,75	176 951,96	889 828,75	83 635 718,46
Vähennykset			-588,66	-588,66
Kirjanpitoarvo 31.12.2015	82 568 937,75	176 951,96	889 240,09	83 635 129,80
Arvonkorotukset 1.1.	2 119 167,87			2 119 167,87
Vähennykset	-2 119 167,87			-2 119 167,87
Arvonkorotukset 31.12.	0,00			0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2015	82 568 937,75	176 951,96	889 240,09	83 635 129,80

13. Pitkäaikaiset saamiset

	31.12.2016	31.12.2015
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	569 602 982,52	340 052 982,52
Lainasaamiset muilta	114 592,00	114 592,00
Siirtosaamiset	1 721 065,32	303 428,60
Yhteensä	571 438 639,84	340 471 003,12

	31.12.2016	31.12.2015
Liikkeelle laskettujen joukkovelkakirja- lainojen pitkäaikaisissa saamisissa olevat liikkeellelaskukulut	1 721 065,32	303 428,60

14. Lyhytaikaiset saamiset

	31.12.2016	31.12.2015
Myyntisaamiset		850,00
Saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	2 066 624,09	1 643 586,21
Muut saamiset	85 065 952,80	96 151 790,62
Siirtosaamiset		1 919 966,22
Saman konsernin yrityksiltä yhteensä	87 132 576,89	99 715 343,05
Lainasaamiset	67 836,90	102 360,67
Muut saamiset	1 101,08	21 681,22
Siirtosaamiset	408 768,96	95 423,75
Yhteensä	87 610 283,83	99 935 658,69

	31.12.2016	31.12.2015
Liikkeelle laskettujen joukkovelkakirja-lainojen lyhytaikaisissa saamisissa olevat liikkeellelaskukulut	349 063,99	88 952,30

15. Oma pääoma

	31.12.2016	31.12.2015
Osakepääoma 1.1.	58 025 136,00	58 025 136,00
Osakepääoma 31.12.	58 025 136,00	58 025 136,00
Ylikurssirahasto 1.1.	35 786 180,04	35 786 180,04
Ylikurssirahasto 31.12.	35 786 180,04	35 786 180,04
Arvonkorotusrahasto 1.1.		2 119 167,87
Vähennykset		-2 119 167,87
Arvonkorotusrahasto 31.12.		0,00
Muut rahastot 1.1.		
Vararahasto 1.1.	16 920,33	16 920,33
Vararahasto 31.12.	16 920,33	16 920,33
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	17 856 000,00	17 856 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	17 856 000,00	17 856 000,00
Muut rahastot 31.12.	17 872 920,33	17 872 920,33
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	170 867 664,19	33 492 613,39
Osingonjako	-103 635 840,00	-22 207 680,00
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	67 231 824,19	11 284 933,39
Tilikauden voitto	67 499 178,76	159 582 730,80
Yhteensä	246 415 239,32	282 551 900,56

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta

	31.12.2016	31.12.2015
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 856 000,00	17 856 000,00
Voitto edellisiltä tilikausilta	67 231 824,19	11 284 933,39
Tilikauden voitto	67 499 178,76	159 582 730,80
Yhteensä	152 587 002,95	188 723 664,19

Emoyhtiön osakepääoma osakelajeittain

Kpl	31.12.2016	31.12.2015
A-sarja (20 ääntä/osake)	7 402 560	7 402 560

16. Tilinpäätössiirtojen kertymä

	31.12.2016	31.12.2015
Kertynyt poistoero		
Koneista ja kalustosta	4 676,56	5 360,29
Yhteensä	4 676,56	5 360,29

17. Pitkäaikainen vieras pääoma

	31.12.2016	31.12.2015
Lainat rahoituslaitoksilta	35 932 373,56	6 961 250,85
Joukkovelkakirjalainat	300 000 000,00	100 000 000,00
Siirtovelat, henkilöstökulujaksotukset	542 966,20	1 135 049,70
Yhteensä	336 475 339,76	108 096 300,55

18. Lyhytaikainen vieras pääoma

	31.12.2016	31.12.2015
Lainat rahoituslaitoksilta, seuraavan tilikauden lyhennykset	1 028 877,29	428 877,28
Ostovelat	790 042,63	429 795,81
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	58 186,04	48 098,67
Muut velat	22 898 527,46	26 436 489,41
Muut velat	142 171 390,89	110 044 346,71
Siirtovelat		
Rahoitusvelat	2 670 945,27	1 959 428,74
Palkat sosiaalikuluihin	1 613 925,88	796 909,11
Verovelat	8 404 065,20	2 991 678,47
Yhteensä	179 635 960,66	143 135 624,20

19. Johdannaissopimukset

	31.12.2016	31.12.2015
Koronvaihtosopimukset		
Nimellisarvo	86 428 437,23	56 831 271,87
Käypä arvo	-851 675,83	-514 839,74

Koronvaihtosopimuksiin sovelletaan suojauslaskentaa, sillä niiden ehdot vastaavat suojattujen lainasopimusten ehtoja. Koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu tulosvaikutteisesti. Jos johdannaisen kesto on pidempi kuin laina, niin tällöin laina tullaan jatkamaan erittäin suurella todennäköisyydellä.

20. Vakuudet ja vastuusitoumukset

	31.12.2016	31.12.2015
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin 5 vuoden kuluttua		
Markkinalainat	228 238 998,40	1 438 998,40
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja osakkeita kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 238 998,40	2 438 998,40
Annetut kiinnitykset	4 105 000,00	4 870 000,00
Annetut takaukset		
Omavelkainen takaus	191 668 371,13	210 410 266,09
Ulkopuolisilta saatujen takausten vastavakuus	8 083 893,86	8 586 866,60

21. Muut vastuut

Autojen leasingvastuut

	31.12.2016	31.12.2015
Autojen leasingvastuut		
Seuraavana tilikautena maksettavat	73 008,87	105 547,23
Myöhemmin maksettavat	33 478,78	813 958,50

Sähkön suojaus

Sähkön hankintaa suojattiin pohjoismaisessa sähköpörssissä Nordpoolissa noteeratuilla sähköjohdannaisilla VVO-konsernin hyväksytyn riskipolitiikan mukaisesti. Vuosille 2017-2021 tehtyjen suojausten markkina-arvo tilinpäätöshetkellä oli -386 419,01 (-1 209 081,75) euroa. Realisoitumatonta arvonmuutosta ei ole otettu huomioon VVO-yhtymä Oyj:n tuloksessa tai taseessa.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä maaliskuun 3. päivänä 2017

Riku Aalto
hallituksen puheenjohtaja

Mikko Mursula
hallituksen varapuheenjohtaja

Matti Harjuniemi

Olli Luukkainen

Jorma Malinen

Reima Rytsölä

Jan-Erik Saarinen

Ann Selin

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Helsingissä maaliskuun 3. päivänä 2017
KPMG Oy Ab

Esa Kailiala, KHT

Tilintarkastuskertomus

VVO-yhtymä Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet VVO-yhtymä Oyj:n (y-tunnus 0116336-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2016. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti, tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiämme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

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

Olennaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessaamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (Laadintaperiaatteet ja liitetieto 11).

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt (4.228 milj. euroa) muodostavat 92 % konsernitaseen loppusummasta 31.12. 2016. Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvistä arvioista ja tasearvojen merkittävydestä johtuen sijoituskiinteistöjen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka.
- Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään kiinteistökohtaisesti kauppaa-arvoihin, tuottoarvoihin tai hankintamenoihin perustuen. Näiden taustalla olevien keskeisten oletusten määrittely edellyttää johdon harkintaa mm. tuottovaatimusten, ylläpitokulujen ja vertailukauppojen valinnan osalta.
- Olemme arvioineet laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia ja merkittävimpien käypien arvojen muutosten perusteita. Olemme myös testanneet laskentaan liittyviä yhtiössä käytössä olevia kontrolleja.
- Tarkastukseen on osallistunut arvonmäärityksen asiantuntijoitamme, jotka ovat pistokokein testanneet laskelmien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.
- Olemme haastatelleet konsernin käyttämää ulkopuolista auktorisoitua kiinteistöarvioijaa (AKA) arvioidaksemme konsernin arvonmäärityksessä käyttämän menetelmän asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Liikevaihto: vuokratuottojen kirjaaminen (Laadintaperiaatteet).

- Konsernin liikevaihto koostuu lähes yksinomaan sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista.
- Toimialalle on tunnusomaista laaja vuokrasopimuskanta, johon liittyy kuukausittain suuri määrä laskutus- ja maksutapahtumia.
- Olemme arvioineet ja testanneet vuokratuottojen oikeellisuuteen liittyviä kontrolleja liikevaihdon täydellisyyden ja oikeellisuuden arvioimiseksi.

Kiinteistökaupat ja -investoinnit (Laadintaperiaatteet ja liitetieto 11)

- Tilikaudella 2016 toteutui kaksi tavanomaista suurempaa asuntokannan kauppakokonaaisuutta. Konserni osti 2.274 asuntoa ja myi 9.011 asuntoa tilikaudella. Lisäksi 649 asuntoa valmistui tilikaudella ja rakenteilla oli 1.536 asuntoa tilikauden lopussa. Kaupakirjat voivat sisältää sopimusehtoja, jotka vaativat johdon harkintaa kaupan tulotushetken tai -määrän osalta.
- Olemme arvioineet sisäisen valvonnan järjestelyjä ja testanneet kontrolleja, jotka liittyvät kiinteistökauppojen ja -investointiprojektien hyväksymiseen.
- Aineistotarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet merkittävimpien kiinteistökauppojen kirjanpitokäsittelyyn liittyvän dokumentaation asianmukaisuuden arviointia.

Korollisten velkojen ja johdannaisten kirjanpitokäsittely (Laadintaperiaatteet ja liitetiedot 21 ja 22)

- Tilikauden 2016 päättyessä konsernin korollisten velkojen määrä on 2.123 milj. euroa, joka on 46 % konsernitaseen loppusummasta.
- Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia korkojohdannaisinstrumentteja, joiden nimellisarvo on 1.273 milj. euroa 31.12.2016. VVO käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Konserni soveltaa suojauslaskentaa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan edellytykset.
- Tarkastustoimenpiteisiimme on sisällynyt rahoitusinstrumenttien kirjaus- ja arvostusperiaatteiden asianmukaisuuden arviointia sekä niiden oikeellisuuteen ja arvostukseen liittyvien kontrollien testausta.
- Testasimme rahoituserien arvostusten ja jaksotusten oikeellisuutta valitsemalla tarkastuksen kohteeksi yksittäisiä tapahtumia pistokokein.
- Olemme arvioineet konsernin soveltaman suojauslaskennan asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet korollisia velkoja ja johdannaisia koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen ja vuosikertomukseen sisältyvän muun informaation kuin tilinpäätöksen ja sitä koskevan tilintarkastuskertomuksen. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastuksessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme toimintakertomukseen sisältyvään informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Muut lausunnot

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

Helsingissä 3. maaliskuuta 2017

KPMG OY AB

Esa Kailiala

KHT