

Tilinpäätösinfo 2012

Jani Nieminen



Sisältö



- VVO yrityksenä
- Toimintaympäristö ja vuokra-asuntomarkkina
- VVO katsauskaudella 2012



VVO yrityksenä



VVO on maanlaajuinen, vuonna 1969 perustettu vahva vuokra-asumisen asiantuntija.

VVO-yhtymä Oyj on ollut vuodesta 2001 alkaen julkinen osakeyhtiö.

VVO:lla on noin 40 000 vuokra-asuntoa 45 paikkakunnalla. Asuntotarjontaan kuuluu monipuolisesti sekä vapaarahoitteisia että valtion tukemia vuokra-asuntoja.

VVO-kotikeskukset palvelevat asiakkaita paikallisesti eri puolella Suomea. Henkilökuntaa on noin 340.



VVO:n suurimmat omistajat ja hallitus



Suurimmat omistajat

	%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	18,00
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	16,98
Metallityöväen Liitto ry	9,70
Rakennusliitto ry	8,31
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	8,18
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	7,49
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	7,46
Ammattiliitto PRO ry	7,27
TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry	5,99
Tehy ry	1,39
Muut	9,25
	100,00



1. Olli Luukkainen, Opetusalan ammattijärjestö OAJ ry., puheenjohtaja
2. Antti Rinne, Ammattiliitto Pro, puheenjohtaja
3. Risto Murto, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, varatoimitusjohtaja
4. Riku Aalto, Metallityöväen Liitto ry., puheenjohtaja
5. Matti Harjuniemi, Rakennusliitto ry., puheenjohtaja
6. Ann Selin, Palvelualojen ammattiliitto PAM ry., puheenjohtaja
7. Jani Salenius, Ammattiliitto Pro, talous- ja hallintojohtaja
8. Tomi Aimonen, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, kiinteistöjohtaja

VVO:n arvot, missio ja visio 2020



Toimintaympäristö ja vuokra-asuntomarkkina



Toimintaympäristö ja vuokra-asuntomarkkina



- Suomen talous ei kasvanut ja kuluttajien luottamus talouteen oli alle pitkän ajan keskiarvon.
- Vuokra-asuntokysyntä oli korkealla tasolla kasvukeskuksissa.
- Kolme neljästä vuokra-asunnonhakijasta mainitsee hakemuksessaan yksiön tai kaksion.
- Valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotanto jäi alhaiselle tasolle.
- Asuntopoliittinen keskustelu oli aktiivista.
- Eurokriisi ja pankkisääntelyn kiristyminen on heikentänyt kiinteistöalan rahoituksen saatavuutta. Maturiteetit ovat lyhentyneet ja marginaalit nousseet.

VVO katsauskaudella 2012



Monien onnistumisien vuosi

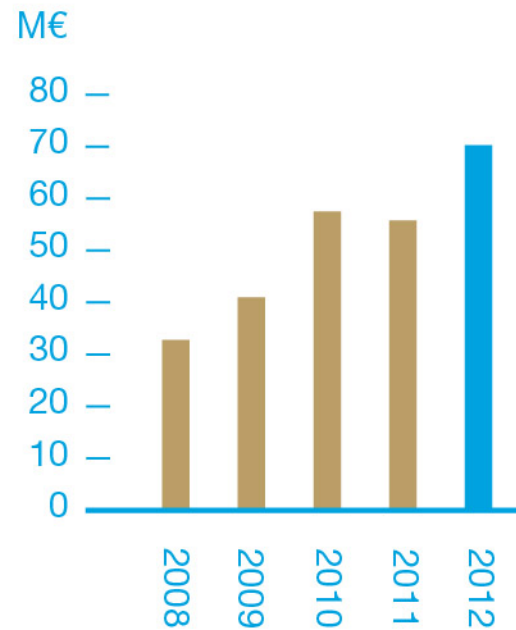


- VVO oli imagoltaan paras vuokranantaja.
 - Innolink-Research Oy:n tutkimus 5/2012.
- Henkilöstötyytyväisyys parani entisestään.
 - Tulos oli selkeästi vertailuryhmiä parempi.
- Asukastyytyväisyys kehittyi positiivisesti.
 - Kiinteistönhoidon laadunhallintajärjestelmä Laaki on parantanut asukastyytyvääisyyttä.



- Historian paras tulos 70,3 (55,8) M€
 - Ylläpitokustannusten nousun torjumisessa onnistuttiin.
 - Operatiivinen tehokkuus parani.
 - Alhainen korkotaso edesauttoi VVO Vapaa -liiketoiminnan tulosta.
- Hyvä tuloskehitys mahdollisti voimakkaan panostuksen korjaustoimintaan.
 - Korjaustoimintaan käytettiin yli 70 (55,1) M€ eli 2,60 (2,00) €/m²/kk .
- VVO teki aloituspäätökset 415 vuokra-asunnosta, joista 294 toteutetaan vapaarahoitteisina ja 121 on valtion korkotukemaa tuotantoa.

Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja



Avainluvut 2008 - 2012



VVO-konserni	2012	2011	2010	2009	2008
Liikevaihto, M€	335,4	327,3	328,6	342,9	327,2
Liikevoitto, M€	120,4	105,7	100,6	98,2	91,5
% liikevaihdosta	35,9	32,3	30,6	28,6	28,0
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	70,3	55,8	57,5	41,0	32,8
% liikevaihdosta	21,0	17,1	17,5	11,9	10,0
Taseen loppusumma, M€	2 283,9	2 252,2	2 184,2	2 170,6	2 149,6
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	11,8	11,2	11,3	9,2	8,0
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,9	5,2	5,1	5,1	5,0
Omavaraisuusaste, %	20,0	18,5	17,7	15,3	14,5
Omavaraisuusaste (%) käyvin arvoin	38,9				
Asunnot ja liiketilat käyvin arvoin, M€	3 120,0				
Tulos/osake, € ¹⁾	6,98	6,07	5,49	4,30	3,34
Osinko/osake, € ²⁾	2,00	1,60	1,50	1,20	0,60
Osinko/tulos, %	28,6	26,4	27,3	27,9	18,0
Asuntokanta ³⁾	39 946	39 741	38 747	38 519	38 241
Keskivuokra ⁴⁾	11,89	11,26	10,79	10,44	9,85
Henkilöstö ³⁾	335	338	339	332	377

1) Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu kunkin vuoden osakkeiden lukumäärän mukaan

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

3) Vuodenvaihteen tilanne

4) Koko vuoden keskiarvovuokra

VVO:n liiketoiminta segmenteittäin 1.1.–31.12.2012



Segmenteittäin (eliminoinnit esitetty tilinpäätöksessä)	VVO Vapaa 2012	VVO Vapaa 2011	VVO Arava 2012	VVO Arava 2011	VVO yhteensä 2012	VVO yhteensä 2011
Liikevaihto, M€	169,5	173,9	175,3	164,2	335,4	327,3
Liikevoitto, M€	58,5	50,6	61,7	54,5	120,4	105,7
Voitto ennen veroja, M€	45,8	31,3	24,6	24,4	70,3	55,8
Tase, M€	1 165	1 138	1 204	1 196	2 284	2 252
Oma pääoma, M€	307,6	288,5	140,0	121,7	444,1	404,4
Omavaraisuusaste, %	26,9	25,8	12,4	11,0	20,0	18,5
Asunnot, lkm	19 166	19 233	20 780	20 508	39 946	39 741
Käyttöaste, %	97,04	97,83	98,57	98,62	97,9	98,3
Vaihtuvuus, %	27,54	28,01	23,79	23,76	25,82	26,09

Liikevaihto oli 335,4 (327,3) M€

- Asuntovuokrauksen osuus 97,6 (94,1) prosenttia.

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Asuntovuokrauksen liikevaihto (M€)	328	308	291	280	261	253	245
Vuokrien korotus 1.3. alk. (%)	4,9	3,6	2,3	6,4	3,7	2,7	1,9
Vuokratuottojen kasvu (%)	6,2	5,4	3,8	8,0	4,0	3,3	2,5

	2012	2011	2010	2009
Valmistuneet	421	1076	347	342
Ostetut	-	135	-	44
Realisoinnit	-228	-205	-93	-108
Muut	12	-12	-26	
Muutos	205	994	228	278
Koko kanta	39 946	39 741	38 747	38 519

Vuosi 2012 toiminnallisesti



- Hakemukset ja sopimukset

- Uusia hakemuksia 49 263 (53 237)
- Aktiivisia hakemuksia *) 20 865 (21 131)
- Uusia sopimuksia 10 909 (11 391)

- Vaihtuvuus

- Kokonaisvaihtuvuus (sisäiset vaihdot mukana) 25,8 (26,1) prosenttia.

- Käyttöaste

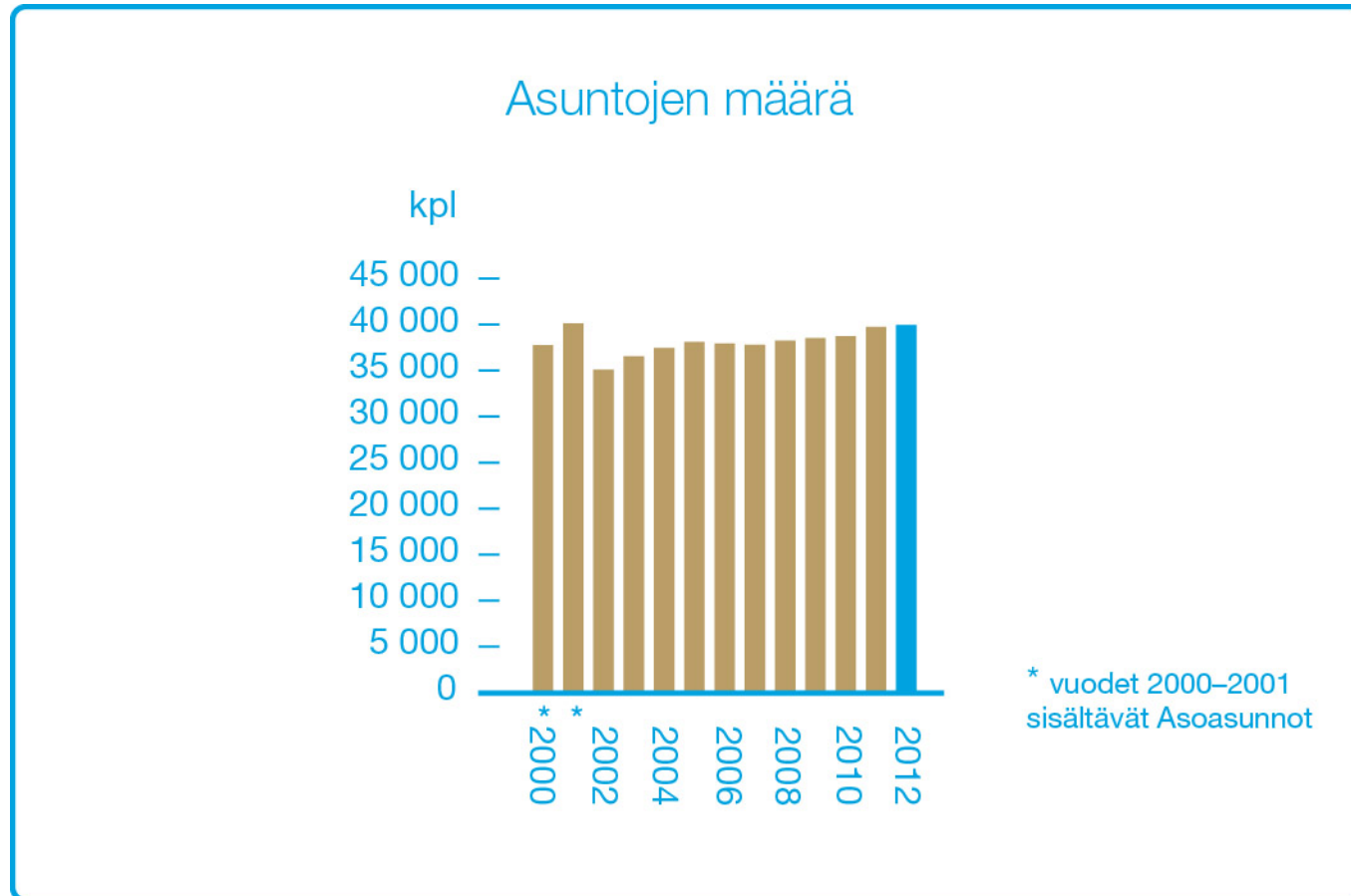
- Taloudellinen käyttöaste 97,9 (98,3) prosenttia
- Operatiivinen käyttöaste 98,7 (98,7) prosenttia.

- Vuokratuotot

- Kasvua 6,2 (5,4) prosenttia
- Keskivuokra nousi 5,6 (4,4) prosenttia
 - Vuokrien keskimääräinen korotus 4,9 (3,6) prosenttia
- Keskivuokra 11,89 (11,26) euroa



*) Tilanne 31.12.2012

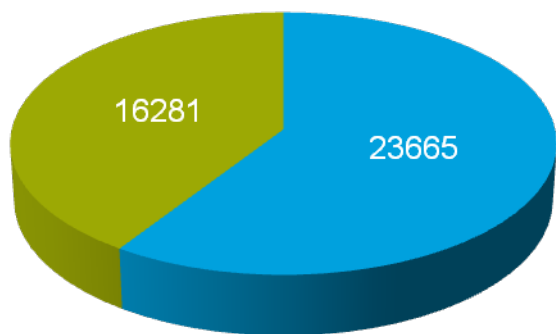


Vuokra-asuntokanta tuoteryhmittäin



Asunnot tuoteryhmittäin

- vapaa vuokranmääritys -> markkina-tuoteryhmä
- omakustannus-tuoteryhmä

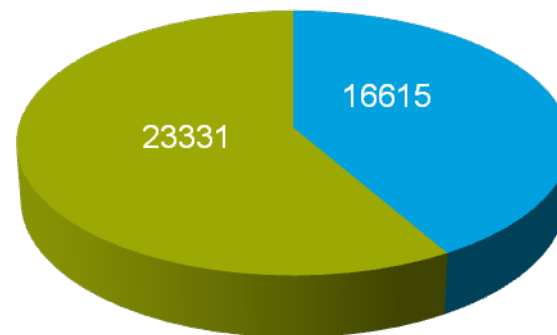


■ Omakustannus

■ Markkina

Asunnot asukasvalinnan mukaan

- vapaa asukasvalinta
- rajoitettu asukasvalinta



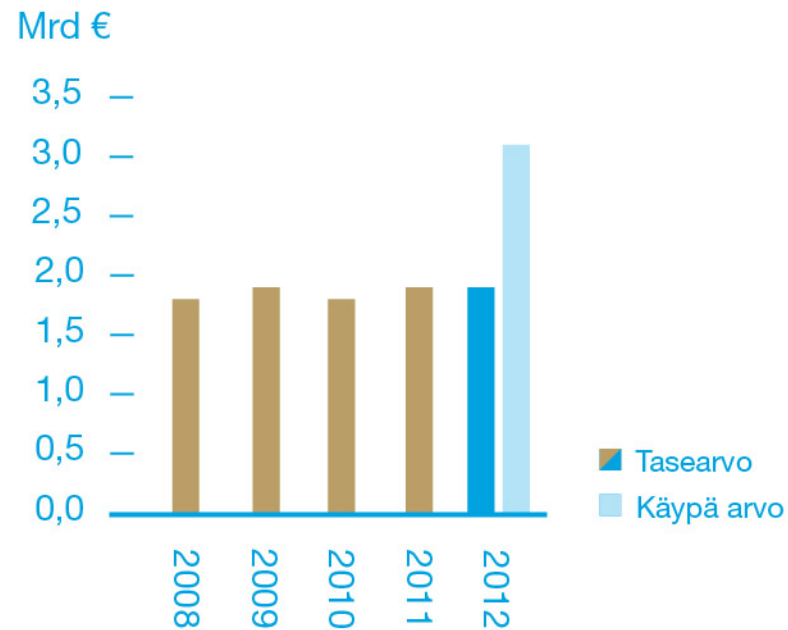
■ Asukasvalinta rajoitettu

■ Asukasvalinta vapaa

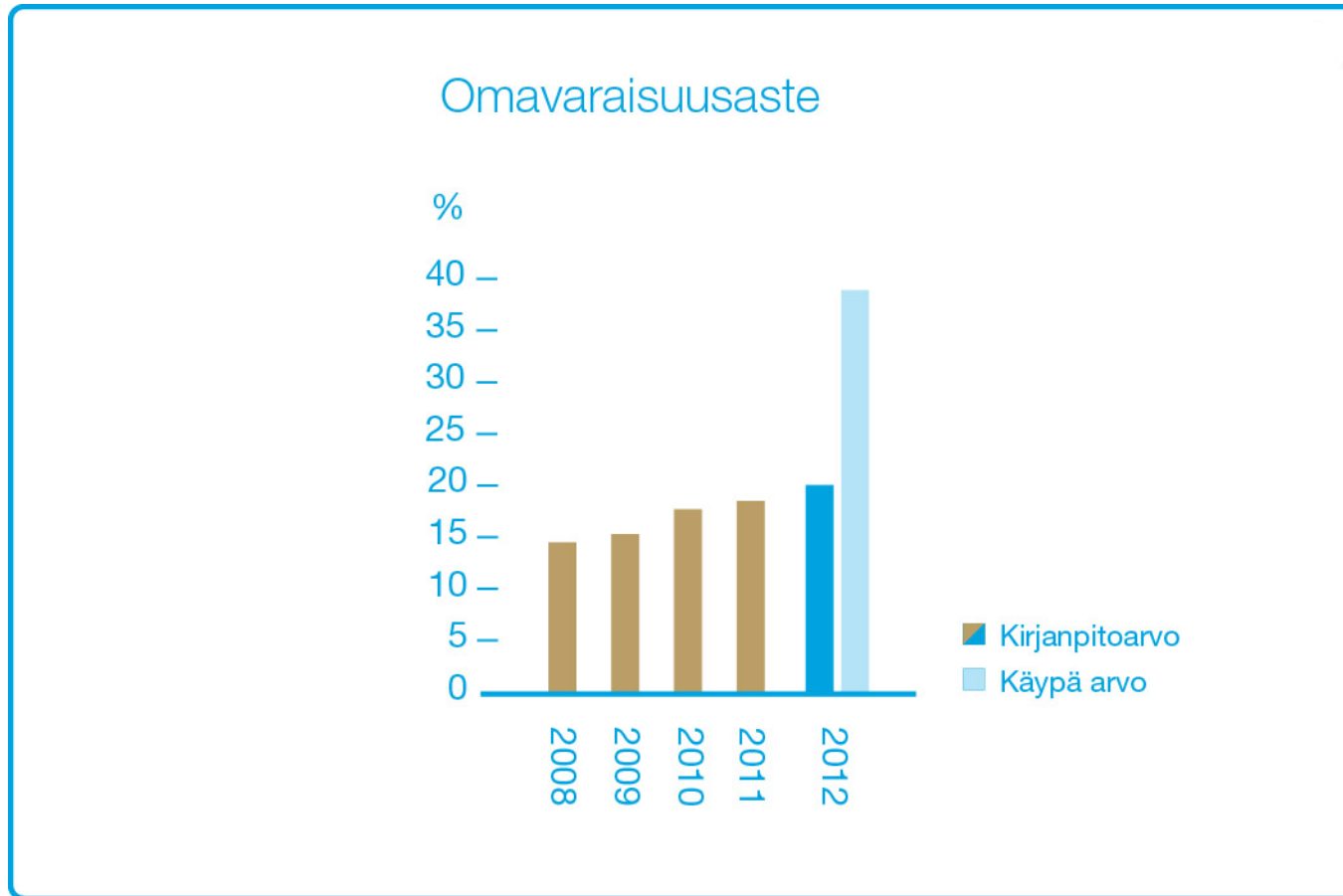
Asuntojen määrä 39 946 kpl

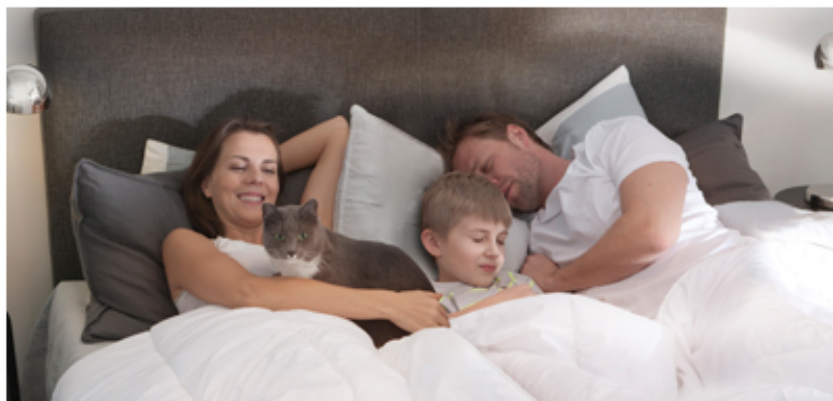
- VVO määritti ensimmäistä kertaa kiinteistöomaisuutensa käyvän arvon.
 - Vuokra-asuntojen ja vuokratalokohteissa sijaitsevien liiketilojen käypä arvo on 3,1 miljardia euroa.
- Käyvän arvon määrittäminen edesauttaa pankkirahoituksen saatavuudessa ja korvaavan rahoituksen hankkimisessa.
- Positiivinen arvoero on 1,2 miljardia euroa.
 - VVO:n kiinteistökannan käypä arvo on 3,1 miljardia euroa ja vastaava tasearvo 1,95 miljardia euroa.
 - Omavaraisuusaste käyvin arvoin on 38,9 prosenttia ja kirjanpitoarvoin 20,0 prosenttia.

Kiinteistökannan arvo



Omavaraisuusaste, %





Jani Nieminen, toimitusjohtaja
puh. 020 508 3201 tai 050 373 4847

Raimo Vehkaluoto, talousjohtaja
puh. 020 508 3260 tai 0400 416 728