

VVO-yhtymä Oyj

Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös 2015



Sisällys

| | |
|--|----------|
| Tilinpäätös | 1 |
| Hallituksen toimintakertomus | 1 |
| VVO-yhtymä Oyj lyhyesti | 1 |
| Tulevaisuuden näkymät vuodelle 2016 | 2 |
| VVO-konsernin näkymät | 3 |
| Toimintaympäristö | 4 |
| Liiketoiminta | 5 |
| Segmenttikohtainen informaatio | 6 |
| Liikevaihto | 7 |
| Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus | 8 |
| Tase ja rahoitus | 9 |
| Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo | 10 |
| Asuntovuokraus | 11 |
| Investoinnit ja kiinteistökehitys | 13 |
| Henkilöstö | 15 |
| Vastuullisuus | 16 |
| Riskit ja riskienhallinta | 17 |
| Sisäinen tarkastus | 19 |
| Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset | 20 |
| Tilikauden jälkeiset tapahtumat | 22 |
| Hallinto 2015 | 23 |
| Osakkeet ja osakkeenomistajat | 26 |
| Hallituksen voitonjakoehdotus | 30 |
| Tilinpäätös | 31 |
| Konsernin tuloslaskelma, IFRS | 31 |
| Konsernitase, IFRS | 33 |

| | |
|--|-----|
| Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS | 35 |
| Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS | 37 |
| Konsernitilinpäätöksen liitetiedot | 39 |
| Siirtyminen IFRS-standardeihin | 129 |
| Emoyhtiön tilinpäätös | 146 |
| Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet | 151 |
| Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | 154 |
| Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset | 178 |
| Tilintarkastuskertomus | 180 |

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » VVO-yhtymä Oyj lyhyesti

VVO-yhtymä Oyj lyhyesti

VVO-Yhtymä Oyj tarjoaa Lumo- ja VVO-brändeillä turvallista, monipuolista ja vaivatonta vuokra-asumista sekä asumisen palveluiden valikoiman erilaisiin elämäntilanteisiin. Vuoden 2015 lopussa VVO-konserni omisti 41 153 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.

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Tulevaisuuden näkymät
vuodelle 2016

Tulevaisuuden näkymät vuodelle 2016

Suomen talouskasvu jäänee selvästi muuta euroaluetta hitaammaksi vuonna 2016. Vienti on kehittynyt aiemmin ennakoitua vaimeammin. Suomen talouden näkyymiin vaikuttavat mm. teollisuuden rakennemuutos, heikentynyt kustannuskilpailukyky ja työikäisen väestön määrän supistuminen. Työllisyyden näkymät ovat heikot.

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

Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan pysyvän nykyisellä hyvällä tasolla. Vuokra-asuntojen kokonaistarjonnassa ei tällä hetkellä ole näkyvissä suurta muutosta. Uudistuotannon painopisteen arvioidaan säilyvän edelleen vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Yleisen markkinatilanteen johdosta rakennusliikkeet tarjoavat aktiivisesti kohteita toteutettavaksi vuokra-asuntoina.

Kaupungistumisen jatkuminen näkyy kerrostalorakentamisen määrän kasvuna suurimmissa kasvukeskuksissa. Turvapaikanhakijoiden määrän lisääntyminen voi vaikuttaa vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun kasvukeskuksissa.

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

Rakennusliikkeiden aloitukset ovat alhaisella tasolla. Korjausrakentamisen volyymin kasvun arvioidaan jatkuvan ja samoin korkotason arvioidaan pysyvän alhaisena.

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » VVO-konsernin näkymät

VVO-konsernin näkymät

Vuoden 2016 aikana VVO-konsernin taloudellisen vuokrausasteen odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla vuokra-asuntojen kysynnän jatkuessa edelleen vakaana. VVO-konserni arvioi, että myyntien vaikutuksella oikaistut nettovuokratuotot kasvavat. Investointien odotetaan ylittävän vuoden 2015 tason.

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Toimintaympäristö

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

Euroopassa suhdannetilanne parani hieman katsauskauden aikana. Yhdysvaltojen talous kehittyi odotusten mukaan myönteisesti. Maailmantalouden epävarmuus lisääntyi loppuvuotta kohti.

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

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

Toimialan toimintaympäristö

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

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

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

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Liiketoiminta

Liiketoiminta

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 3,5 (3,7) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöistä on siirretty myytävissä oleviin pitkäaikaisiin varoihin 0,5 miljardia euroa. VVO-konserni omisti vuoden lopussa 41 153 (40 793) vuokra-asuntoa sisältäen myytäväksi luokitellut sijoituskiinteistöt.

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

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Segmenttikohtainen informaatio

Segmenttikohtainen informaatio

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

VVO Vapaa -liiketoimintaan kuuluvat konsernin emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj ja konserniyhtiöistä VVO Kodit Oy, VVO Vuokra-asunnot Oy, VVO Vuokratalot Oy ja VVO Palvelut Oy sekä ne muut konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2017 loppuun mennessä. Korkotukikiinteistöt Oy:n jakautuminen seitsemään vastaanottavaan yhtiöön on tullut voimaan 1.9.2015. Osaan VVO Vapaa -liiketoimintaan kuuluvasta asunto-omaisuudesta kohdistuu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

VVO Asunnot Oy:n kuului 30.9.2015 asti VVO Arava -liiketoimintaan. Yhtiön jakautuminen neljään vastaanottavaan yhtiöön on tullut voimaan 1.10.2015. Jakautumisen myötä osa yhtiöistä siirtyi VVO Vapaa -liiketoimintaan.

VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvat ne konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2017 jälkeen. VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvissa yhtiössä on voitonjakorajoite ja niistä voidaan tulouttaa kahdeksan prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille. Tuotontuloutusrajoitusten piiriin kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin kolme (3) miljoonaa euroa. VVO Arava -liiketoimintaan sisältyvistä asunnoista osaan ei kohdistu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

Segmentit nimetään uudelleen vuoden 2016 alusta alkaen VVO-brändien (Lumo ja VVO) mukaisesti. Muutoksella ei ole vaikutusta raportoitaviin lukuihin.

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Liikevaihto

Liikevaihto

VVO-konsernin liikevaihto 1.1.–31.12.2015 oli 370,9 (356,5) miljoonaa euroa. VVO Vapaa -liiketoiminnan liikevaihto oli 208,8 (176,4) ja VVO Arava -liiketoiminnan 165,8 (184,9) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Konsernin nettovuokratuotto oli 227,4 (210,0) miljoonaa euroa, joka on 61,3 (58,9) prosenttia liikevaihdosta. VVO Vapaa -nettovuokratuotto oli 134,6 (111,8) miljoonaa euroa. VVO Arava -nettovuokratuotto oli 94,9 (100,9) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli 224,7 (146,5) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy sijoituskiinteistön käyvän arvon muutosta 70,3 (26,2) miljoonaa euroa sekä luovutusvoittoja ja -tappioita 2,7 (-4,6) miljoonaa euroa. Hyvä tulos perustuu sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen, hyvään taloudelliseen vuokrausasteeseen, ylläpitokulujen hallintaan sekä alhaisiin rahoituskuluihin. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -37,1 (-47,3) miljoonaa euroa.

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Tase ja rahoitus

Tase ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 4 236,1 (3 957,2) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 1 739,1 (1 579,5) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste 31.12.2015 oli 41,1 (40,0) prosenttia ja VVO Vapaa -liiketoiminnan omavaraisuusaste 31.12.2015 oli 45,7 (45,8) prosenttia. Osakekohtainen oma pääoma 234,85 (213,30) euroa. Konsernin oman pääoman tuotto oli 10,8 (7,2) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,6 (5,9) prosenttia.

Konsernin maksuvalmius oli koko tilikauden hyvä. Konsernin likvidit rahavarat olivat tilikauden lopussa 116,0 (114,4) miljoonaa euroa. Tilikauden lopussa yritystodistusohjelmasta oli käytössä 108,8 (64,9) miljoonaa euroa. VVO-yhtymä Oyj solmi vuoden aikana 100 miljoonan euron sitovat kahdenväliset luottolimiittisopimukset, joiden maturiteetti on 2-5 vuotta. Lisäksi solmittiin 5 miljoonan euron suuruinen ei-sitova luottolimiitti. Luottolimiitit olivat käyttämättä tilinpäätöshetkellä.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 494,6 (1 850,1) miljoonaa euroa, joista markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 114,9 (930,7) miljoonaa euroa. Markkinaehtoisten lainojen suojausaste oli 72 (68) prosenttia. Tilikaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta 195,9 (124,2) miljoonaa euroa. Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin velkaeriin siirrettiin korollisista veloista 460,7 miljoonaa euroa.

Konsernin nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana 37,1 (47,3) miljoonaa euroa. Rahoituskuluja laskivat pienentyneet korkokulut, käyvän arvon muutos ei-suojauslaskennan piiriin kuuluvista johdannaisista sekä sijoitusten myyntivoitot.

Katsauskauden lopussa lainasalkun keskikorko oli 2,2 (2,6) prosenttia sisältäen korkojohdannaiset. Lainojen keskimaturiteetti tilikauden lopussa oli 9,8 (10,4) vuotta.

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

VVO-konsernin omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä kasvoi 360 (599) asunnolla ja oli tilikauden lopussa 41 153 (40 793) kappaletta. Asunnoista 28 716 (20 044) kuului VVO Vapaa -liiketoimintaan ja 12 437 (20 749) VVO Arava -liiketoimintaan. Tilikauden lopussa konserni omisti asuntoja 40 (42) paikkakunnalla.

VVO-konsernin omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilojen käypä arvo 31.12.2015 oli 3 999,2 (3 708,8) miljoonaa euroa mukaan lukien Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokiteltu 534,3 miljoonaa euroa. Käypä arvo kasvoi vuoden 2015 aikana 290,4 (198,2) miljoonalla eurolla. Muutoksiin sisältyy 70,3 (26,2) miljoonan nettovoitto sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvostamisesta. Muutokseen vaikuttivat asuntojen markkinahintojen kehitys, vuokrien ja hoitokulujen kehitys sekä yksittäisten kohteiden aravarajoitusten päättyminen.

Konsernin omistamien vuokrattavien asuntojen ja liiketilojen käypä arvo on määritetty neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon konsernin omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilojen arvonmäärittämisestä. Viimeisin lausunto on tilinpäätöshetkestä 31.12.2015. Käyvän arvon määrittämisestä on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tonttivaranto oli tilikauden lopussa noin 130 000 kem² ja alussa noin 120 000 kem². Tonttivarannon arvo taseessa oli tilikauden päättyessä noin 60 (39) miljoonaa euroa.

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Asuntovuokraus

Asuntovuokraus

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

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste pysyi hyvänä ja oli tilikaudella 97,6 (98,1) prosenttia. Tilikauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 334 (451) asuntoa.

Vaihtuvuus, mihin sisältyy sisäiset vaihdot, nousi hieman ja oli 27,2 (25,8) prosenttia.

Vuokratuottojen kokonaiskasvu tilikaudella oli 4,1 (3,9) prosenttia. Vuokratuottojen kasvuun vaikuttivat maaliskuussa 2015 tehty 3,5 (3,5) prosentin keskimääräinen vuokratarkistus ja asuntokannan muutos.

Koko asuntokannan vuoden keskivuokra oli 13,45 (12,91) €/m²/kk ja tilikauden lopussa keskivuokra oli 13,66 (13,04) euroa. Markkinaehtoisien vuokranmäärityksen piiriin kuuluvien Lumo-brändin 28 167 (26 841) asunnon vuokra oli keskimäärin kauden aikana 13,72 (13,17) euroa ja tilikauden lopussa 13,99 (13,33) euroa. Omakustannusvuokranmäärityksen piiriin kuuluvien VVO-brändin 12 986 (13 952) asunnon osalta vastaava luku oli 12,87 (12,42) euroa ja tilikauden lopussa 12,93 (12,49) euroa.

Keskimääräinen asiakkuusaika pysyi korkealla tasolla ja oli 5,9 (5,9) vuotta. Aktiivisten hakemusten (hakemus voimassa 3 kk) määrä oli tilikauden lopussa 14 456 (15 785) kappaletta. Aktiivisia hakemuksia irtisanottua asuntoa kohden oli keskimäärin 18,6 (22,9) kappaletta. Tilikauden aikana saapui uusia asuntohakemuksia 61 201 (67 528) kappaletta. Hakemusten määrään vaikutti muun muassa Lumo kotinyt.fi -palvelun käyttöön otto.

Onnistuneen vuokravalvonnan ja asumisneuvonnan vuoksi vuokrasaatavien määrä suhteessa vuokraustoiminnan vuositason liikevaihtoon pysyi alhaisena ja oli katsauskauden päättyessä 0,9 (1,2) prosenttia. VVO-konsernin asumisen neuvontapalvelu laajeni tilikaudella koko maahan.

Katsauskaudella VVO-konserni julkisti verkossa toimivan asuntovuokraamon osoitteessa www.lumo.fi/kotinyt. Kotinyt.fi-palvelu on uudenlainen tapa vuokrata asunto heti: asiakas valitsee itselleen sopivan Lumo-vuokra-asunnon, maksaa ensimmäisen kuukauden vuokran ja muuttaa esimerkiksi seuraavana arkipäivänä. Uusi asuntovuokraamo osoittautui heti menestykseksi.

Helsingissä, Espoossa, Tampereella, Jyväskylässä ja Turussa otettiin käyttöön yhteiskäyttöauto yhteistyössä 25Rentin kanssa. Yhteiskäyttöauto on kyseisen Lumo-kohteen asukkaiden varattavissa ja käytettävissä taloyhtiön merkitsemältä parkkipaikalta.

DNA:n ja Elisan kanssa tehdyt sopimukset entistä nopeammasta laajakaistayhteydestä tulivat voimaan 1.1.2015: vuokraan sisältyvän 10 megatavun laajakaistayhteyden saa nyt lähes jokaiseen konsernin asuntoon.

Vuosittain tehtävän asiakastyytyväisyystutkimuksen tulokset valmistuivat katsauskauden aikana, ja niiden mukaan asukkaiden tyytyväisyys on pysynyt korkeana: lähes 90 prosenttia on suositellut tai valmis suosittelemaan VVO-konsernia vuokranantajana. Nettosuositeluindeksi (NPS) vuonna 2015 oli 38 (Uuden asukkaan kysely).

Vuoden 2015 taloksi valittiin Koulukatu 1 Lappeenrannasta VVO-konsernin valtakunnallisessa Asumisen Päivässä.

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Investoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit ja kiinteistökehitys

Konsernin bruttoinvestoinnit tilikauden aikana olivat 235,0 (200,5) miljoonaa euroa. Korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit olivat tilikaudella yhteensä 92,3 (78,6) miljoonaa euroa, joista ajanmukaistamisinvestointien osuus oli 45,8 (29,1) miljoonaa euroa. VVO Vapaa -liiketoiminnan osuus bruttoinvestoinneista oli 228,1 (186,4) ja VVO Arava -liiketoiminnan osuus 6,9 (14,3) miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen hoitokustannusten muutos edellisvuoteen ilman korjauskuluja on pysynyt edellisvuoden tasolla ja oli -0,1 (-2,9) prosenttia. Hoitokustannusten laskuun vaikuttivat aiempaa laajempi kilpailutuskäytäntö sekä toiminnan yleinen tehostaminen ja poikkeuksellisen lämmin loppuvuosi.

Sitovia hankintasitoumuksia oli tilikauden päättyessä yhteensä 253,9 (265,9) miljoonan euron arvosta. Hankintasitoumuksilla toteutetaan noin 1 768 uutta asuntoa, joista rakenteilla tilikauden päättyessä oli 1 189.

Kiinteistöjen lämmitysenergian kulutus oli katsauskauden aikana 346 (384) GWh.

VVO-konserni teki noin 230 miljoonan euron investointipäätökset uudisrakentamisesta, valmiin kiinteistökannan ostoista ja korjaustoiminnasta vuonna 2015. Uudistuotannon aloitusten määrä pysyi lähes samalla tasolla edelliseen vuoteen verrattuna ja kohdistui pääosin pääkaupunkiseudulle. Vuonna 2015 aloitettiin yhteensä 798 (856) Lumo-asunnon rakentaminen. Rakenteilla oli tilikauden lopussa yhteensä 16 (16) kohteessa 1 189 (1 127) Lumo-asuntoa. Rakenteilla olevista asunnoista sijaitsee 908 (733) Helsingin seudulla ja 281 (394) muun Suomen kasvukeskuksissa.

VVO-konsernissa valmistui vuoden 2015 aikana 736 (750) Lumo-vuokra-asuntoa. Helsingin seudulle valmistui 502 ja muualle Suomeen 234 asuntoa.

VVO-konserni osti tilikaudella 64 (172) asuntoa.

Lisäksi konserni sopi Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa noin 41 miljoonan euron

arvoisesta vuokra-asuntotuotannosta Helsinkiin, Espooseen, Tuusulaan ja Lahteen. Tällä sopimuksella rakenteille tulee 205 asuntoa. Kyseessä on jatkosopimus syksyllä 2014 julkistetulle yli 100 miljoonan euron sopimukselle. Lisäksi Espoon kaupunki myi VVO-konsernille avoimella tarjouskilpailulla kerrostalotontin määräosan Tapiolasta Jousenpuiston asemakaava-alueelta. Tontin hankintahinta oli yhdeksän miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana vuokra-asuntokannasta myytiin 458 (291) asuntoa mm. Jyväskylästä, Rovaniemeltä, Salosta, Mäntsälästä, Kouvolasta, Hyvinkäältä, Mikkelistä, Keravalta, Imatralta, Raumalta, Oulusta ja Lempäälästä. Myynneistä kirjautui sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoa ja -tappiota yhteensä 2,7 (-4,6) miljoonaa euroa.

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Henkilöstö

Henkilöstö

Vuoden 2015 lopussa VVO-konsernin palveluksessa työskenteli yhteensä 356 (343) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 323 (317) ja määräaikaisessa 33 (26). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 364 (339). Keskimääräinen palveluksessa oloaika oli 11,4 (11,2) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2015 oli 13,5 (14,0) prosenttia.

30.11.2015 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti Y-Säätiön konserniin siirtyy 66 työntekijää ns. vanhoina työntekijöinä.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 18,0 (17,2) miljoonaa euroa.

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Vastuullisuus

Vastuullisuus

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

Konserni julkaisi katsauskaudella teesinsä asuntopoliittikan kehittämiseksi. Teesit ottavat kantaa vuokra-asuntotuotannon lisäämiseen edellytyksiin, rakentamisen hintaan ja asumisen kustannuksiin vaikuttaviin tekijöihin sekä asumisen ja rakentamisen tukemiseen.

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

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

VVO-yhtymä Oyj hyväksyttiin Climate Leadership Council -yhdistyksen (CLC) jäseneksi. CLC on Suomen johtavien yritysten ja organisaatioiden yhteisö, joka parantaa elinkeinoelämän ja tutkimusorganisaatioiden valmiutta vastata ilmastonmuutoksen uhkakuviin sekä sen mukanaan tuomiin liiketoimintamahdollisuuksiin.

VVO-konsernin Virkeä-ohjelman stipendejä myönnettiin yhteensä 50 lupaavalle urheilijalle vuonna 2015. Stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 alkaen yhteensä 300. Stipendin voi saada 12–20-vuotias nuori urheilija, joka sitoutumisellaan osoittaa halua menestyä lajissaan. Virkeä-sponsoriurheilijoina ovat vuonna 2015 Lassi Etelätalo (yleisurheilu), Henry Manni (pyörätuolikelaus), Nooralotta Neziri (yleisurheilu), Venla Paunonen (yleisurheilu), Tommi Pulli (pikaluiستelu), Mimosa Jallow (uinti) ja Jenni Saarinen (taitoluistelu). Virkeä-joukkuesponsorointi avattiin hakuun ensimmäistä kertaa katsauskauden lopulla.

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Riskit ja riskienhallinta

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 hintojen laskulla saattaa olla 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 koron uudistamisjaksoilla sekä korkojohdannaisten avulla. Yhtiön rahoitusriskejä ja riskienhallintaa kuvataan tarkemmin tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 25.

Merkittävimmät kiinteistöihin liittyvät riskit ovat vahinkoriskejä, joita ovat 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.

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Sisäinen tarkastus

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.

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

Juridiseen VVO-konserniin kuului tilikauden lopussa yhteensä 235 (201) tytäryhtiötä ja 32 (34) osakkuusyhtiötä. Lisäksi VVO-yhtymä Oyj omistaa yli 50 prosenttia 2 (2) osake- tai kiinteistöosakeyhtiöstä ja 50 prosenttia SV-Asunnot Oy:n osakkeista.

VVO Korkotukikiinteistöt Oy:n jakautui 1.9.2015 seitsemäksi yhtiöksi. Uusia yhtiöitä ovat VVO Korkotuki 2015 Oy, VVO Korkotuki 2016 Oy, VVO Korkotuki 2017 Oy, VVO Korkotuki 2018 Oy, VVO Korkotuki 2019 Oy, VVO Korkotuki 2020 Oy ja VVO Korkotuki 2021 Oy.

VVO Asunnot Oy jakautui 1.10.2015 neljäksitoista yhtiöksi. Jakautumisessa muodostuneita uusia yhtiöitä ovat VVO Asunnot Oy, VVO Hoivakiinteistöt Oy, VVOhousing 1 Oy, VVOhousing 2 Oy, VVOhousing 3 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 ja VVOhousing 12 Oy.

VVO-yhtymä Oyj:n kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ovat VVO Kodit Oy, VVO Vuokra-asunnot Oy, VVO Vuokratalot Oy, kiinteistöliiketoiminnan konsernin sisäistä ja ulkopuolista laskutusta hoitava VVO Palvelut Oy sekä VVO Korkotukikiinteistöt Oy:n ja VVO Asunnot Oy:n jakautumisessa syntyneet vastaanottavat yhtiöt.

Korkein hallinto-oikeus ratkaisi VVO Vuokra-asunnot Oy:n yleishyödyllisyyden peruuttamista koskeneen hallintoriidan VVO-konsernin eduksi. Asia palautettiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn uudelleen ratkaistavaksi alkuvuonna. ARA perui VVO-konsernin hakemuksesta VVO Vuokra-asunnot Oy:n yleishyödyllisyysstatuksen. VVO Vuokra-asunnot Oy fuusioitui 1.1.2016 VVO Kodit Oy:öön.

| Konsernirakenne 31.12.2015 | Tytäryhtiöt, kpl | Osakkuus- yhtiöt, kpl |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| VVO-yhtymä Oyj | ¹ 27 | 2 |
| Alakonsernien emoyhtiöt | | |
| VVO Asunnot Oy | 17 | ² 10 |
| VVO Korkotuki 2015 Oy | 1 | 1 |
| 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 | 160 | ² 18 |
| VVOhousing 1 Oy | 4 | 3 |
| VVO Vuokra-asunnot Oy | 6 | |
| VVO Vuokratalot Oy | 13 | ² 3 |
| Pysäköinti- ja huoltoyhtiöt | 3 | 2 |
| VVO Palvelut Oy | 1 | |
| Yhteensä | 235 | 43 |

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

² Osakkuusyhtiöistä 11 kpl on loppukonsernissa tyttäriä

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

30.11.2015 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti siirtyy Y-Säätiön konserniin kuuluvalla Kiinteistö OY Y-Asunnoille 8 631 vuokranmääritykseltään omakustannusperusteista ARA-vuokra-asuntoa eri puolilta Suomea. Kaupan toteutuksen yksityiskohdat ovat vielä kesken.

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Hallinto 2015

Hallinto 2015

Hallitus

Hallitukseen kuuluivat 19.3.2015 saakka puheenjohtaja Riku Aalto ja varapuheenjohtaja Tomi Aimonen sekä jäsenet Matti Harjuniemi, Olli Luukkainen, Reima Rytsölä, Jan-Erik Saarinen ja Ann Selin.

19.3.2015 alkavalle kaudelle hallitukseen valittiin puheenjohtajaksi Riku Aalto ja jäseniksi Matti Harjuniemi, Olli Luukkainen, Jorma Malinen, Reima Rytsölä, Jan-Erik Saarinen ja Ann Selin. Varapuheenjohtajaksi hallitus valitsi Tomi Aimosen.

Hallituksen valiokunnat

Hallituksen valiokuntia on kaksi: palkitsemis- ja tarkastusvaliokunta.

Palkitsemisvaliokunnassa toimivat 19.3.2015 saakka puheenjohtajana Riku Aalto ja jäseninä Tomi Aimonen ja Ann Selin. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat 19.3.2015 lähtien puheenjohtajana Riku Aalto ja jäseninä Olli Luukkainen, Reima Rytsölä ja Ann Selin.

Tarkastusvaliokunnassa toimivat 19.3.2015 saakka puheenjohtajana Riku Aalto ja jäseninä Matti Harjuniemi ja Reima Rytsölä. Tarkastusvaliokunnassa toimivat 19.3.2015 lähtien puheenjohtajana Tomi Aimonen ja jäseninä Matti Harjuniemi, Jorma Malinen ja Jan-Erik Saarinen.

Nimitysvaliokunta

Nimitysvaliokunnassa toimivat 19.3.2015 saakka puheenjohtajana Jarkko Eloranta ja jäseninä Timo Ritakallio, Pasi Pesonen ja Ville-Veikko Laukkanen. Nimitysvaliokunnassa toimivat 19.3.2015 lähtien puheenjohtajana Jarkko Eloranta ja jäseninä Ville-Veikko Laukkanen, Pasi Pesonen ja Esko Torsti.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana toimi katsausvuonna DI, MBA Jani Nieminen. Toimitusjohtajan sijainen oli talousjohtaja, ekonomi Raimo Vehkaluoto 18.5.2015 asti, jolloin Erik Hjelt aloitti uutena talousjohtajana ja toimitusjohtajan varamiehenä.

Johtoryhmä

VVO-konsernin johtoryhmän muodostivat toimitusjohtaja Jani Nieminen (pj.), talousjohtaja Raimo Vehkaluoto 18.5.2015 asti ja talousjohtaja Erik Hjelt 18.5.2015 alkaen, 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 konsernilakimies Tiina Heinonen ja sisäinen tarkastaja Jouni Heikkinen.

Tilintarkastaja

Tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana Kai Salli, KHT.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2015. Kokouksessa vahvistettiin tilinpäätös ja konsernitalinpäätös vuodelta 2014, päätettiin maksaa 8.4.2015 osinkoa A-osakkeelle kolme euroa osakkeelta eli yhteensä 22 207 680,00 euroa, myönnettiin vastuuvapaus hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta sekä päätettiin vahvistaa hallituksen kokouspalkkioksi 600 euroa/kokous sekä lisäksi vuosipalkkioksi 19.3.2015 alkavalle toimikaudelle seuraavaa: puheenjohtaja 20 000 euroa, varapuheenjohtaja 11 000 euroa sekä jäsenet 8 000 euroa.

Yhtiökokous valitsi hallituksen jäsenet toimikaudeksi, joka alkoi 19.3.2015. Hallituksen jäseniksi valittiin seuraavat henkilöt: Riku Aalto (pj), Tomi Aimonen, Matti Harjuniemi, Olli Luukkainen, Jorma Malinen, Reima Rytsölä, Jan-Erik Saarinen ja Ann Selin.

Varsinaiseksi tilintarkastajaksi yhtiökokous valitsi KHT-yhteisö KPMG Oy Ab:n, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salli.

Lisäksi yhtiökokouksessa käsiteltiin yhtiön hallituksen 27.2.2015 päivätty ehdotus hallituksen valtuuttamiseksi yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättämään

yhdestä tai useammasta osakeannista ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 § 2 momentin tarkoittaman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta siten, että osakeannissa annettavia uusia osakkeita tai vaihtovelkakirjoja annettaessa voidaan merkitä yhteensä enintään 1 480 512 kappaletta yhtiön uusia A-sarjan osakkeita ja että osakeannilla voidaan luovuttaa yhteensä 600 978 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita.

Kokouksessa käsiteltiin myös yhtiön osakkeenomistajien, jotka omistavat yhteensä 51,25 prosenttia yhtiön osakkeista, ehdotus yhtiökokoukselle nimitysvaliokunnasta. Valiokunnan tehtävänä on muun muassa valmistella ja tehdä esitys hallituksen valinnasta ja palkkioista varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitysvaliokunnan toimikausi kestää seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

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

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Osakkeet ja osakkeenomistajat
» Osakepääoma ja osakkeet

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 31.12.2015 oli 58 025 136,00 euroa. Yhtiö on laskenut liikkeelle vain A-sarjan osakkeita. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Yhtiökokouksessa A-sarjan osakkeella on 20 ääntä ja B-sarjan osakkeella yksi ääni. Osakkeiden lukumäärä 31.12.2015 oli 7 402 560 kappaletta.

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 | 31.12.2013 | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 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 |

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Osakkeet ja osakkeenomistajat
» Hallituksen valtuudet

Hallituksen valtuudet

19.3.2015 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 § 2 momentin tarkoittaman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta siten, että osakeannissa annettavia uusia osakkeita tai vaihtovelkakirjalainoja annettaessa voidaan merkitä yhteensä enintään 1 480 512 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita ja että osakeannilla voidaan luovuttaa 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 tarkoittamaa 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 apporttiomaisuutta vastaan tai muutoin tietyin ehdoin.

Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt valtuutta 31.12.2015 mennessä.

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Osakkeet ja osakkeenomistajat
 » Osakkeenomistus

Osakkeenomistus

VVO-yhtymä Oy:n osakkeenomistajia on yhteensä 59 kappaletta, joista 10 suurinta ovat (osakeluettelotilanne 31.12.2015):

Osakkeenomistuksen jakauma

| Osakkeita | Omistajia, kpl | %-osuus | Osakkeita, kpl | osakekannasta | % |
|-----------------|----------------|---------------|------------------|---------------|---------------|
| 1 - 1000 | 12 | 20,34 | 7 560 | | 0,10 |
| 1001 - 2000 | 6 | 0,10 | 9 998 | | 0,14 |
| 2001 - 20000 | 21 | 0,36 | 147 614 | | 1,99 |
| 20001 - 100000 | 10 | 0,17 | 463 100 | | 6,26 |
| 100001 - 200000 | 1 | 0,02 | 102 560 | | 1,39 |
| 200001 - | 9 | 0,15 | 6 671 728 | | 90,13 |
| Yhteensä | 59 | 100,00 | 7 402 560 | | 100,00 |

| Osakkeenomistaja | A-sarjan osakkeita, kpl | Osuus-% |
|--|-------------------------|---------------|
| Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen | 1 338 076 | 18,08 |
| Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma | 1 256 820 | 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 |
| Palvelualojen ammattiliitto PAM ry | 554 180 | 7,49 |
| Ammattiliitto Pro ry | 553 320 | 7,47 |
| Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry, | 552 408 | 7,46 |
| TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry | 443 270 | 5,99 |
| Tehy ry Tehy rf | 102 560 | 1,39 |
| Muut | 622 526 | 8,41 |
| Yhteensä | 7 402 560 | 100,00 |

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

Etusivu » Tilinpäätös » Hallituksen toimintakertomus » Hallituksen voitonjakoehdotus

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2015 on 188 723 664,19 euroa, josta tilikauden voitto on 159 582 730,80 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan A-osakkeelle viisi euroa osakkeelta eli yhteensä 37 012 800,00 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 151 710 864,19 euroa.

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernin tuloslaskelma, IFRS

Konsernin tuloslaskelma, IFRS

| M € | Liite | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|--|-------|--------------|--------------|
| Liikevaihto | | 370,9 | 356,5 |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut | | -97,0 | -97,1 |
| Korjaukset | | -46,5 | -49,5 |
| Nettovuokratuotto | | 227,4 | 210,0 |
| Hallinnon kulut | 5, 7 | -39,7 | -38,7 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 4 | 2,1 | 2,9 |
| Liiketoiminnan muut kulut | 4 | -0,4 | -0,9 |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot | 4 | 2,7 | -4,6 |
| Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot | | 0,0 | -0,2 |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos | 11 | 70,3 | 26,2 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 6 | -1,2 | -1,7 |
| Liikevoitto | | 261,2 | 192,9 |
| Rahoitustuotot | | 7,8 | 2,7 |
| Rahoituskulut | | -44,8 | -50,0 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 8 | -37,1 | -47,3 |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista | | 0,6 | 0,9 |
| Voitto ennen veroja | | 224,7 | 146,5 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero | 9 | -22,1 | -23,5 |
| Laskennallisten verojen muutos | 9 | -23,2 | -12,2 |
| Tilikauden voitto | | 179,4 | 110,8 |
| Tilikauden voiton jakautuminen | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | 179,3 | 110,7 |
| Määräysvallattomille omistajille | | -0,1 | -0,1 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos | | | |
| Laimentamaton, € | 10 | 24,23 | 14,95 |
| Laimennusvaikutuksella oikaistu | 10 | 24,23 | 14,95 |

Osakkeita keskimäärin, M kpl 10 7,4 7,4

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

| M € | | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|--|---|------------------|------------------|
| Tilikauden voitto | | 179,4 | 110,8 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | |
| Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi | | | |
| Rahavirran suojaukset | 8 | 4,6 | -19,5 |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | | -1,6 | 0,6 |
| Laskennalliset verot edellisistä | | -0,6 | 3,8 |
| Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi | | 2,4 | -15,1 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | | 181,8 | 95,7 |
| Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | 181,7 | 95,6 |
| Määräysvallattomille omistajille | | -0,1 | -0,1 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitase, IFRS

Konsernitase, IFRS

| M € | Liite | 31.12.2015 | 31.12.2014 | 1.1.2014 |
|---|-------|----------------|----------------|----------------|
| VARAT | | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 13 | 1,1 | 1,4 | 1,7 |
| Sijoituskiinteistöt | 3, 11 | 3 464,9 | 3 708,8 | 3 510,3 |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | 12 | 31,2 | 31,7 | 32,3 |
| Osuudet osakkuusyrityksistä | | 1,0 | 3,5 | 3,2 |
| Rahoitusvarat | 14 | 0,5 | 0,6 | 0,6 |
| Pitkäaikaiset saamiset | 15 | 2,2 | 2,8 | 3,8 |
| Laskennalliset verosaamiset | 16 | 12,0 | 11,8 | 7,4 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | | 3 513,1 | 3 760,6 | 3 559,4 |
| Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat | 3, 11 | 541,0 | 0,0 | 0,0 |
| Lyhytaikaiset varat | | | | |
| Vaihto-omaisuus | 17 | 1,0 | 3,0 | 5,3 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset | | 1,7 | 1,4 | 0,1 |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 18 | 8,8 | 9,6 | 13,2 |
| Rahoitusvarat | | 54,6 | 68,3 | 65,8 |
| Rahavarat | 19 | 116,0 | 114,4 | 130,2 |
| Lyhytaikaiset varat | | 182,0 | 196,7 | 214,6 |
| VARAT | | 4 236,1 | 3 957,2 | 3 774,0 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | | |
| Osakepääoma | 20 | 58,0 | 58,0 | 58,0 |
| Ylikurssirahasto | | 35,8 | 35,8 | 35,8 |
| Käyvän arvon rahasto | | -32,6 | -35,0 | -19,9 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | | 17,9 | 17,9 | 17,9 |
| Kertyneet voittovarot | | 1 659,4 | 1 502,3 | 1 407,9 |

| | | | | |
|---|----|----------------|----------------|----------------|
| Emoyhtiön omistajien osuus | | 1 738,5 | 1 579,0 | 1 499,6 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | | 0,6 | 0,5 | 0,4 |
| Oma pääoma yhteensä | | 1 739,1 | 1 579,5 | 1 500,1 |
| VELAT | | | | |
| Pitkäaikaiset velat | | | | |
| Lainat | 21 | 1 259,8 | 1 689,3 | 1 657,2 |
| Laskennalliset verovelat | 16 | 429,8 | 405,9 | 392,8 |
| Johdannaissopimukset | 22 | 48,4 | 53,7 | 29,1 |
| Varaukset | 23 | 0,9 | 1,5 | 1,3 |
| Muut pitkäaikaiset velat | | 7,1 | 7,4 | 8,0 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | | 1 746,0 | 2 157,7 | 2 088,5 |
| Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat | 3 | 467,1 | 0,0 | 0,0 |
| Lyhytaikaiset | | | | |
| Lainat | 21 | 234,7 | 160,8 | 132,6 |
| Johdannaissopimukset | 22 | 1,3 | 1,1 | 1,2 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | | 9,9 | 12,3 | 5,9 |
| Ostovelat ja muut velat | 24 | 38,0 | 45,9 | 45,7 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | | 283,9 | 220,0 | 185,4 |
| Velat yhteensä | | 2 497,1 | 2 377,8 | 2 273,9 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | | 4 236,1 | 3 957,2 | 3 774,0 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

| M € | Liite | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|---|-------|---------------|---------------|
| Liiketoiminnan rahavirta | | | |
| Tilikauden tulos | | 179,4 | 110,8 |
| Oikaisut | 27 | 9,0 | 61,7 |
| Käyttöpääoman muutokset | | 0,0 | 2,1 |
| Maksetut korot | | -42,4 | -45,2 |
| Saadut korot | | 0,6 | 1,0 |
| Muut rahoituserät | | -0,5 | -0,2 |
| Maksetut verot | | -24,8 | -18,4 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | | 121,3 | 111,7 |
| Investointien rahavirta | | | |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | | -230,9 | -200,3 |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | | -0,5 | -0,3 |
| Sijoituskiinteistöjen myynnit | | 15,4 | 26,4 |
| Osakkuusyritysosuuksien myynnit | | 0,0 | 0,6 |
| Rahoitusvarojen hankinnat | | -39,0 | -13,2 |
| Rahoitusvarojen luovutustulot | | 53,7 | 11,7 |
| Myönnetyt pitkäaikaiset lainat | | -0,2 | |
| Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut | | 0,5 | 0,1 |
| Saadut korot ja osingot investoinneista | | 1,3 | 1,1 |
| Investointien nettorahavirta | | -199,8 | -173,8 |
| Rahoituksen rahavirta | | | |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | | 195,9 | 124,2 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | | -134,2 | -60,9 |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | | 252,3 | 197,4 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | | -209,1 | -198,1 |
| Maksetut osingot | | -22,2 | -16,3 |
| Rahoituksen nettorahavirta | | 82,7 | 46,3 |

| | | |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Rahavarojen muutos | 4,2 | -15,8 |
| Rahavarat kauden alussa | 114,4 | 130,2 |
| Rahavarat kauden lopussa *) | 118,6 | 114,4 |

*) 31.12.2015 sisältää Myytävänä oleviin omaisuuseriin liittyvät rahavarat

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

| M € | Osakepääoma | Ylikurssirahasto | Käyvän arvon rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Kertyneet voittovarajat | 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 | 0,0 | 0,0 | 2,4 | 0,0 | 179,3 | 181,7 | 0,1 | 181,8 |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | | | | | | |
| Osingonjako | | | | | -22,2 | -22,2 | | -22,2 |
| Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -22,2 | -22,2 | 0,0 | -22,2 |
| Oman pääoman muutokset yhteensä | | | 2,4 | | 157,1 | 159,5 | 0,1 | 159,6 |
| Oma pääoma 31.12.2015 | 58,0 | 35,8 | -32,6 | 17,9 | 1 659,4 | 1 738,5 | 0,6 | 1 739,1 |
| M € | Osakepääoma | Ylikurssirahasto | Käyvän arvon rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Kertyneet voittovarajat | Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä | Määräysvallattomien omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
| Oikaistu oma pääoma 1.1.2014 | 58,0 | 35,8 | -19,9 | 17,9 | 1 407,9 | 1 499,7 | 0,4 | 1 500,1 |
| Laaja tulos | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|-------------|-------------|--------------|-------------|---------------|---------------|------------|---------------|
| Rahavirran suojaus | | | -15,6 | | | -15,6 | | -15,6 |
| Myytavissä olevat rahavarat | | | 0,5 | | | 0,5 | | 0,5 |
| Tilikauden tulos | | | | | 110,7 | 110,7 | 0,1 | 110,8 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | 0,0 | 0,0 | -15,1 | 0,0 | 110,7 | 95,6 | 0,1 | 95,7 |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | | | | | | |
| Osingonjako | | | | | -16,3 | -16,3 | | -16,3 |
| Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -16,3 | -16,3 | 0,0 | -16,3 |
| Oman pääoman muutokset yhteensä | | | -15,1 | | 94,4 | 79,3 | 0,1 | 79,4 |
| Oma pääoma 31.12.2014 | 58,0 | 35,8 | -35,0 | 17,9 | 1502,3 | 1579,0 | 0,5 | 1579,5 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 1.
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

1. Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernin perustiedot

VVO-yhtymä Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen vuokranantaja, joka on tarjonnut yli 45 vuoden ajan monipuolista ja vaivatonta vuokra-asumista. Asuntovalikoima on laaja. Konserniin kuuluu 31.12.2015 41 153 vuokra-asuntoa eri puolilla maata. Markkinaehtoisia Lumo-asuntoja on yhteensä 28 167 ja omakustannusperusteisia VVO-asuntoja 12 986.

VVO-konsernin emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168, 00300 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt vuoden 2015 tilinpäätöksen 2.3.2016. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa internet-osoitteesta www.vvo.fi tai emoyrityksen pääkonttorista.

VVO-yhtymä Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 2.3.2016 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 31.12.2015 voimassa olleita ja Euroopan unionissa sovellettavaksi hyväksytyjä 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 säädetyt menettelyt mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi

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

Siirtyminen IFRS-tilinpäätökseen

Vuoden 2015 tilinpäätös on VVO:n ensimmäinen IFRS-konsernitilinpäätös. VVO:n konsernitilinpäätökset laadittiin 31.12.2014 saakka suomalaisen tilinpäätössääntelyn mukaisesti (Finnish Accounting Standards, FAS). FAS-laadintaperiaatteet sisältyvät VVO:n vuoden 2014 vuosikertomukseen. Konsernin IFRS-standardeihin siirtymispäivä oli 1.1.2014, ja siirtymässä sovellettiin IFRS 1 *Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto* -standardia. Jäljempänä kuvattuja laatimisperiaatteita on sovellettu laadittaessa sekä 31.12.2015 päättyneen tilikauden tilinpäätöstä ja vertailutietoja 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta sekä avaavaa IFRS-tasetta 1.1.2014 laadittaessa.

Siirtyminen suomalaisesta tilinpäätössääntelystä (FAS) IFRS-standardeihin on vaikuttanut VVO:n esittämään taloudelliseen asemaan, tulokseen ja rahavirtoihin. Siirtymän vaikutukset on kuvattu tarkemmin konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa, jossa on esitetty:

- täsmäytyslaskelmat aiemman tilinpäätösnormiston (FAS) mukaisen oman pääoman ja IFRS-standardien mukaisen oman pääoman välillä 1.1.2014 (avaava IFRS-tase) sekä 31.12.2014
- tilikauden 2014 laajan tuloksen täsmäytyslaskelma FAS-sääntelyn mukaisen tuloksen ja IFRS-standardien mukaisen laajan tuloksen välillä.

Yhdistelyperiaatteet

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

Tarkemmat tiedot tilikauden 2015 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 eriä, jotka kuuluvat vain VVO:lle tai muille omistajille, kyseiset erät on käsitelty tämän mukaisesti myös VVO:n konsernitilinpäätöksessä.

Osakkuusyrietykset

Osakkuusyrietykset 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 osakkuusyrietyksissä yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen huomattavan vaikutusvallan saamisesta lähtien sen päättymiseen saakka. VVO:n omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyrietysten 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 vuokrasopimuksineen 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 kurseja 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 esittämisvaluutta.

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

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

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

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

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

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

Arvostusmenetelmät

VVO-konsernin määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat: kaupp-arvoon, tuottoarvoon tai hankintameno.

Kaupp-arvo

Kaupp-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 hinta-seurantapalvelua, joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kaupp-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 nettotuotto-vaatimuksilla. Tuottoarvossa huomioidaan lisäksi tulevien korjausten vaikutus sekä mahdollisten korkotukien nykyarvo.

Hankintameno (Tasearvo)

Rakenteilla olevien kohteiden, pitkän korkotuen kohteiden ja aravakohteiden hankintamenon arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Aravakohteet ja pitkän korkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää kertyneillä poistoilla 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 havainnoitavissa sijoituskiinteistölle joko suoraan tai epäsuorasti.

Tason 3 syöttötiedot

Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

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

Myytävänä olevaksi luokitellut sijoituskiinteistöt

Mikäli vuokrauskäytössä olevan sijoituskiinteistön myynnin katsotaan olevan todennäköistä, kyseinen kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt-tase-erästä Myytävänä

olevat sijoituskiinteistöt -erään. Tällöin kiinteistön kirjanpitoarvoa vastaavan määrän arvioidaan kertyvän pääasiassa kiinteistön myynnistä sen sijaan, että se kertyisi vuokrauskäytössä. Myytävänä olevaksi luokittelu edellyttää, että myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi ja:

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

Myytävänä olevaksi luokitellut sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon.

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

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

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

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

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

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla sekä lisätynä perusparannuksista johtuvilla aktivoituilla 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 hankintamenoista ja ne tuloutuvat omaisuuserän taloudellisenä 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 hyödykkeeseen 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 kirjanpitoarvoon, 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 kirjaamisajankohdan 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 luokitellaan arvostusperiaatteiden määrittämistä varten seuraaviin ryhmiin:

| Rahoitusvarojen ryhmä | Instrumentit | Arvostusperiaate |
|---|--|--|
| 1. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat | Johdannaisinstrumentit: korko- ja sähköjohdannaiset, jotka eivät ole suojauslaskennassa | Käypä arvo, arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti |
| 2. Myytävissä olevat rahoitusvarat | a) Sijoitukset noteeraamattomiin osakkeisiin b) Sijoitukset muihin instrumentteihin, joiden käypä arvo on luotettavasti määriteltävissä: rahastosijoitukset, sijoitukset joukkovelkakirjoihin | a) Alkuperäinen hankintameno vähennettynä arvonalentumistappiolla b) Käypä arvo, arvomuutokset kirjataan pääsääntöisesti muiden laajan tuloksen erien kautta vähennettynä arvonalentumistappiolla |
| 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. 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 merkittäviä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

VVO solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaissopimukset, 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.

Johdannaissopimukset 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. Sähköjohdannaisten tavoitteena on rajoittaa sähkön hinnan muutosista syntyvää konsernin tuloksen vaihtelua.

Myytävissä olevat rahoitusvarat

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaissopimusten kuuluttamia 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 vähennettyinä mahdollisilla arvonalentumistappioilla. Käypä arvo määritetään käyttäen raportointikauden päättymispäivänä noteerattuja markkinahintoja ja -kurseja 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 tuloslaskelmaan.

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 hankintamenuon efektiivisen koron menetelmällä. Ne sisältyvät lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin, jos ne eräänntyvät 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 eräänntyvät määrättyinä päivinä ja jotka VVO:lla on vakaa aikomus ja kyky pitää eräpäivään asti. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenuon 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 rahavarioihin 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 hankintamenuon.

Arvon alentumistappio kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Mikäli arvo myöhemmin palautuu, oman pääoman ehtoista instrumenteista arvonalautuminen kirjataan oman pääoman eriin ja muista sijoituksista tulosvaikutteisesti.

Myyntisaamiset ovat saamia, jotka syntyvät asuntojen vuokraamisesta. VVO kirjaa yksittäisestä myyntisaamisesta arvonalentumistappion, 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 suojauslaskennassa | Käypä arvo, arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti |
| 2. Jaksotettuun hankintamenoon kirjatut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat) | Eri velkainstrumentit | 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 kaudelle, jonka aikana ne syntyvät. Taseessa korkojohdannaisten ja sähkösuojaus sopimusten käyvät arvot sisältyvät erään lyhytaikaiset velat.

Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)

Jaksotettuun hankintamenoon 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 hankintamenuun. Tällöin saadun rahamäärän ja takaisin maksettavan rahamäärän välinen erotus merkitään tulosvaikutteisesti rahoituskuluiksi laina-ajan kuluessa.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

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

Johdannaissopimukset 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 voimassaoloaikana joka tilinpäätöksessä, jolloin todennetaan ovatko johdannaisten tehokkaat kumoamaan suojattavien kohteiden rahavirtojen muutokset.

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

Arvonmuutokset johdannaista, 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 konsernitilinpäätöksen 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 välittömästi 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
- maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä
- veloitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti

Varauksia voi aiheutua muun muassa uudelleenjärjestelysuunnitelmista, tappiollisista sopimuksista tai ympäristö-, oikeudenkäynti- ja verovelvoitteista. Konsernin varaukset 31.12.2015 koostuvat VVO Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) perustajarakennuttamisen 10-vuotisivastuutarauksista. Näiden suuruus perustuu VVO:n kokemusperäiseen tietoon menoista, jotka ovat syntyneet kyseisten vastuiden toteutuessa.

Varauksena kirjattava määrä vastaa johdon parasta arviota menoista, joita olemassa olevan veloitteen täyttäminen edellyttää raportointikauden päättymispäivänä. Jos osasta veloitetta 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 maksuveloitteen 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 vuokrakaudelle. VVO:lla vuokran antajana ei ole sellaisia vuokrasopimuksia, jotka luokiteltaisiin rahoitusleasing-sopimuksiksi.

Vuokrasopimukseen 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 eriä 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 etuus pohjaisiksi 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 eläke-etuuksien maksamiseen. Muut kuin maksupohjaiset eläkejärjestelyt ovat etuus pohjaisia järjestelyjä. Maksupohjaisiin järjestelyihin suoritettavat maksut kirjataan tulosaikutteisesti 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 päättämistä.

Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet

VVO:lla on koko henkilöstön kattava palkkiojärjestely, jossa henkilöstöllä on oikeus saada etuuksia tiettyjen palveluvuosien täytyessä. Järjestelystä johtuvan veloitteen 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 yksittäisten omaisuuserien hankinnat. VVO:ssa näitä omaisuuseriä ovat sellaiset sijoituskiinteistöhankeinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää ja ne luokitellaan siten omaisuuserien hankinnoiksi.

Konsernin merkittävin väliaikainen ero syntyy VVO:n omistamien sijoituskiinteistöjen käyppien arvojen ja verotuksellisten arvojen (verotuksessa poistamattoman jäännösarvon)

välisestä erosta. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistö arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti raportointikauden päättyessä. Samalla kirjataan myös laskennallinen vero tulosvaikutteisesti koko väliaikaisen eron perusteella. Vero perustuu oletukseen, jonka mukaan VVO luopuu sijoituskiinteistöstä pääsääntöisesti myymällä sen kiinteistömuodossa. 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 kuluja 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 kiinteistö kantansa 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 hankintaan 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 sijoituskiinteistöistään 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-alueita:

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, vajaa käytön ja vuokratason tulevasta kehityksestä sekä kauppaa-arvojen 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, arvonalentuminen 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 1.1.2016 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. VVO arvioi, että käytännössä seuraavilla uusilla standardeilla voi olla merkittäviä vaikutuksia konsernin tuleviin tilinpäätöksiin (* = Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2015.)

Muutos IAS 1:een *Tilinpäätöksen esittäminen*: Disclosure Initiative (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutoksilla on tarkoitus rohkaista yhteisöjä käyttämään harkintaa tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja määritettäessä. Muutoksilla selvennetään esimerkiksi olennaisuuden käsitteen soveltamista ja harkinnan käyttöä tilinpäätöksen liitetietojen järjestyksen ja paikan määrittämisessä. Standardimuutoksilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta VVO:n konsernitilinpäätökseen.

Muutokset *IFRS 11*:een Yhteisjärjestelyt - Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutoksilla on annettu uutta ohjeistusta *IFRS 11*:een siitä, miten kirjanpidossa käsitellään yhteisessä toiminnossa olevan osuuden hankintaa, kun yhteinen toiminto muodostaa liiketoiminnan. Tällöin on sovellettava liiketoimintojen yhdistämisen kirjanpitokäsittelyä. Standardimuutoksilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta VVO:n konsernitilinpäätökseen.

IFRS-standardien vuosittaiset parannukset (Annual Improvements to IFRSs), muutoskokoelma 2012–2014 (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutokset koskevat neljää standardia. Muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain, mutta ne eivät ole merkittäviä.

Uusi *IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista** (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): *IFRS 15* luo kattavan viitekehyksen sen määrittämiseksi, voidaanko myyntituottoja tulouttaa, kuinka paljon ja milloin. *IFRS 15* korvaa voimassaolevan tuloutusta koskevan ohjeistuksen, mm. *IAS 18*:n Tuotot, *IAS 11*:n Pitkäaikaishankkeet sekä *IFRIC 13*:n Kanta-asiakasohjelmat. *IFRS 15*:n mukaan yhteisön on kirjattava myyntituotot sellaisena rahamääränä, joka kuvastaa vastiketta, johon yhteisö odottaa olevansa oikeutettu kyseisiä tavaroita tai palveluja vastaan.

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 kirjaamisesta 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 selvittää vielä standardin vaikutuksia.

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

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 2.
Toimintasegmentti-informaatio

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, VVO Vapaa- ja VVO Arava - liiketoimintaan.

VVO Vapaa -liiketoimintaan kuuluvat konsernin emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj ja konserniyhtiöistä VVO Kodit Oy, VVO Vuokra-asunnot Oy, VVO Vuokratalot Oy ja VVO Palvelut Oy sekä ne muut konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2017 loppuun mennessä. Korkotukikiinteistöt Oy:n jakautuminen seitsemään vastaanottavaan yhtiöön on tullut voimaan 1.9.2015. Osaan VVO Vapaa -liiketoimintaan kuuluvasta asunto-omaisuudesta kohdistuu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

VVO Asunnot Oy:n kuului 30.9.2015 asti VVO Arava -liiketoimintaan. Yhtiön jakautuminen neljään-toista vastaanottavaan yhtiöön on tullut voimaan 1.10.2015. Jakautumisen myötä osa yhtiöistä siirtyi VVO Vapaa -liiketoimintaan.

VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvat ne konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2017 jälkeen. VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvissa yhtiössä on voitonjakorajoite ja niistä voidaan tulouttaa kahdeksan prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille. Tuotontuloutusrajoitusten piiriin kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin kolme (3) miljoonaa euroa. VVO Arava -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 € | VVO Vapaa 1-12/2015 | VVO Arava 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 |

| M € | VVO Vapaa 1-12/2014 | VVO Arava 1-12/2014 | Konserni- yhdistely- toimenpiteet | Konserni 1- 12/2014 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--|------------------------------------|
| Vuokratuotot | 171,6 | 183,5 | 0,0 | 355,1 |
| Muut kiinteistöjen tuotot | 0,9 | 0,6 | 0,0 | 1,5 |
| Sisäinen liikevaihto | 3,9 | 0,8 | -4,7 | 0,0 |
| Liikevaihto | 176,4 | 184,9 | -4,7 | 356,5 |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut | -47,5 | -51,5 | 2,0 | -97,1 |
| Korjaukset | -17,1 | -32,4 | 0,0 | -49,5 |
| Nettovuokratuotto | 111,8 | 100,9 | -2,7 | 210,0 |
| Hallinnon kulut | -20,6 | -22,2 | 4,2 | -38,7 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 2,2 | 2,1 | -1,4 | 2,9 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -0,9 | -0,3 | 0,3 | -0,9 |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot | -4,6 | 0,0 | 0,0 | -4,6 |
| Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot | 0,0 | 0,0 | -0,2 | -0,2 |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos | 13,3 | 13,0 | -0,1 | 26,2 |
| Poistot ja arvonalentumiset | -1,2 | -0,5 | 0,0 | -1,7 |
| Liikevoitto | 99,8 | 92,9 | 0,2 | 192,9 |
| Rahoitustuotot | | | | 2,7 |
| Rahoituskulut | | | | -50,0 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | | | | -47,3 |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista | | | | 0,9 |
| Voitto ennen veroja | | | | 146,5 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero | | | | -23,5 |
| Laskennallisten verojen muutos | | | | -12,2 |
| Tilikauden voitto | | | | 110,8 |
| Investoinnit | 187,8 | 13,3 | 0,0 | 201,1 |

| | | | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöt | 2 300,7 | 1 407,8 | 0,2 | 3 708,8 |
| Osuudet osakkuusyrityksistä | 0,9 | 2,6 | 0,0 | 3,5 |
| Rahavarat | 52,0 | 62,4 | 0,0 | 114,4 |
| Muut varat | 158,6 | 62,4 | -90,4 | 130,6 |
| Varat yhteensä | 2 512,3 | 1 535,2 | -90,2 | 3 957,2 |
| | | | | |
| Korolliset velat | 972,7 | 955,8 | -78,4 | 1 850,1 |
| Muut velat | 390,4 | 144,4 | -7,1 | 527,7 |
| Velat yhteensä | 1 363,1 | 1 100,1 | -85,5 | 2 377,8 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 3. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

3. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

VVO-konserni siirtää painopisteen Lumo-palveluliiketoimintaan. 30.11.2015 allekirjoitetulla esisopimuksella VVO-konserni myy Y-Säätiön konserniin kuuluvalle Kiinteistö Oy Y-Asunnoille 8 631 vuokranmääritykseltään omakustannusperusteista asuntoa eri puolilta Suomea. Johto pitää erittäin todennäköisenä, että myynti saatetaan päätökseen vuoden 2016 ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Kauppahinta on Asumisen kehittämis- ja rahoituskeskus ARA:n vahvistama luovutuskorvaus, joka on arviolta noin 75 miljoonaa euroa.

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-------------------------|------------|------------|
| Sijoituskiinteistöt | 534,3 | 0,0 |
| Osakkuusyhtiöt | 3,0 | 0,0 |
| Saamiset | 1,2 | 0,0 |
| Rahavarat | 2,6 | 0,0 |
| Varat yhteensä | 541,0 | 0,0 |
| Rahalaitoslainat | 460,7 | 0,0 |
| Ostovelat ja muut velat | 6,4 | 0,0 |
| Velat yhteensä | 467,1 | 0,0 |
| Nettotasearvo | 73,9 | 0,0 |

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

tasearvomenetelmää.

Näihin eriin liittyvät vakuudet ja vastuusitoumukset on esitetty liitetiedoissa 28.

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 4.
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot ja liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

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

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot | 3,2 | 2,9 |
| Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot | -0,4 | -7,5 |
| Yhteensä | 2,7 | -4,6 |

Merkittävimmät myynnit vuonna 2015 tehtiin osoitteesta Kaakonpyrstö 5, Jyväskylä, 87 asuntoa, Lehtikuusentie 5, Rauma, 55 asuntoa ja Salmentöyryntie 12, Kouvola, 35 asuntoa.

Liiketoiminnan muut tuotot

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Käyttöomaisuuden myyntituotot | 0,3 | 0,0 |
| Perintätoiminnan tuotot | 1,3 | 1,3 |
| Muut tuotot | 0,4 | 1,6 |
| Yhteensä | 2,1 | 2,9 |

Liiketoiminnan muut kulut

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Rakennuttamisen kulut yhteensä | 0,4 | 0,9 |
| Yhteensä | 0,4 | 0,9 |

Tilintarkastajan palkkiot

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| KHT-yhteisö KPMG Oy Ab | | |
| Tilintarkastuspalkkiot | 0,2 | 0,1 |

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Veroneuvonta | 0,1 | 0,0 |
| Neuvontapalvelut | 0,0 | 0,1 |
| Yhteensä | 0,3 | 0,3 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|--|-------------|-------------|
| Palkat | 18,0 | 17,2 |
| Eläkekulut -maksupohjaiset järjestelyt | 3,6 | 3,4 |
| Muut henkilösivukulut | 0,7 | 0,8 |
| Yhteensä | 22,4 | 21,4 |

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetiedoissa 29 Lähipiiritapahtumat.

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---|------------|------------|
| Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella | 364 | 339 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 6. Poistot ja arvonalentumiset

6. Poistot ja arvonalentumiset

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Aineettomat hyödykkeet | 0,4 | 0,4 |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | 0,7 | 1,2 |
| Yhteensä | 1,2 | 1,7 |

Aineellisista tai aineettomista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumisia.

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 7. Tutkimus- ja kehitysmenot

7. Tutkimus- ja kehitysmenot

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Tutkimus- ja kehitysmenot | 0,3 | 0,2 |
| Yhteensä | 0,3 | 0,2 |

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

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 8.
 Rahoitustuotot ja -kulut

8. Rahoitustuotot ja -kulut

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|---|------------------|------------------|
| Osinkotuotot | 0,2 | 0,1 |
| Korkotuotot | 1,8 | 1,5 |
| Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti | | |
| kirjattavista rahoitusvaroista | 3,0 | 0,2 |
| Muut rahoitustuotot | 2,8 | 0,4 |
| Rahoitustuotot yhteensä | 7,8 | 2,7 |
| | | |
| Korkokulut | | |
| Korkokulut jaksotettuun hankintameno- arvostettavista rahoitusveloista | -31,2 | -35,5 |
| Korkokulut korkojohdannaisista | -9,8 | -8,8 |
| Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti | | |
| kirjattavista rahoitusvaroista | -2,6 | -5,2 |
| Muut rahoituskulut | -1,3 | -0,5 |
| Rahoituskulut yhteensä | -44,8 | -50,0 |
| | | |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -37,1 | -47,3 |

Muut rahoitustuotot sisältää Myytävissä olevien rahoitusvarojen myyntivoittoa 2,7 (0,3) miljoonaa euroa.

Muut laajan tuloksen erät

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Rahavirran suojaukset | 4,6 | -19,5 |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | -1,6 | 0,6 |
| Yhteensä | 3,0 | -18,9 |

Rahavirran suojausta alettiin soveltaa IFRS:ään siirtymisen yhteydessä 1.1.2014. Muutokset raha-virran suojauksista tulevat korkojohdannaisista.

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 9. Tuloverot

9. Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:

| M € | 2015 | 2014 |
|---|-------------|-------------|
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero | 22,1 | 23,5 |
| Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos | 23,2 | 12,2 |
| Yhteensä | 45,3 | 35,7 |

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot:

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

| 2014 | M € | Ennen veroja | Verovaikutus | Verojen jälkeen |
|---------------------------------|------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| Rahavirran suojaukset | | -19,5 | 3,9 | -15,6 |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | | 0,6 | -0,1 | 0,5 |
| Yhteensä | | -18,9 | 3,8 | -15,1 |

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

| M € | 2015 | 2014 |
|--------------------|-------------|-------------|
| Tulos ennen veroja | 224,7 | 146,5 |

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla | 44,9 | 29,3 |
| Verovapaat tuotot / vähennyskeltottomat kulut | 0,7 | 0,9 |
| Aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot | -1,3 | 0,0 |
| Aiemmin vahvistetuista tappioista kirjattujen laskennallisten | | |
| verosaamisten alaskirjaus | -0,3 | 0,1 |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksesta | -0,1 | -0,2 |
| Hankitut sijoituskiinteistöt | 1,2 | 5,4 |
| Muut erät | 0,2 | 0,2 |
| Oikaisut yhteensä | 0,3 | 6,4 |
| Verot tuloslaskelmassa | 45,3 | 35,7 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 10.
Osakekohtainen tulos

10. Osakekohtainen tulos

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

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|--|------------------|------------------|
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos | 179,3 | 110,7 |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl) | 7,4 | 7,4 |
| Osakekohtainen tulos | | |
| Laimentamaton, € | 24,23 | 14,95 |
| Laimennettu, € | 24,23 | 14,95 |

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 11.
Sijoituskiinteistöt

II. Sijoituskiinteistöt

| M € | 2015 | 2014 |
|--|----------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. | 3 708,8 | 3 510,3 |
| Hankitut sijoituskiinteistöt *) | 187,1 | 169,5 |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit | 45,8 | 29,1 |
| Myydyt sijoituskiinteistöt | -14,9 | -28,8 |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot | 2,0 | 2,5 |
| Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta | 70,3 | 26,2 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12. | 3 999,2 | 3 708,8 |

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

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

*) Sisältää mm. uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

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 määräaikaista rajoituksia.

**Sijoituskiinteistöjen
arvo
arvostusluokittain**

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 | 1.1.2014 |
|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Kauppa-arvo | 2 417,6 | 2 117,7 | 1 932,9 |
| Tuottoarvo | 697,2 | 705,3 | 686,7 |
| Tasearvo | 884,4 | 885,7 | 890,7 |
| Yhteensä | 3 999,2 | 3 708,8 | 3 510,3 |

Yllä olevat käyvät arvot sisältävät 31.12.2015 Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt (pääasiassa tasearvokohteita) yhteensä 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 | 31.12.2015 | | | |
|--|-------------|-------------|------------|------------|
| | Muutos % | | | |
| M€ | -10 % | -5 % | 0 % | 5 % |
| Kauppa-arvokohteet | | | | |
| Kauppahintojen muutos | -241,8 | -120,9 | | 120,9 |
| Tuottoarvokohteet | | | | |
| Tuottovaatimus | 76,9 | 36,4 | | -33 |
| Vuokratuotot | -118,8 | -59,4 | | 59,4 |
| Hoitokulut | 45 | 22,5 | | -22,5 |
| Taloudellinen käyttöaste | | | | |
| (muutos prosenttiyksikköä) | -2 % | -1 % | 0 % | 1 % |
| Vuokratuotot | -2,4 | -1,7 | | 0,4 |

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

Vuoden 2015 tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvien asuinhuoneistojen tuottovaateen painotettu keskiarvo on 7,2 % ja liikehuoneistojen tuottovaateen painotettu keskiarvo on 11,0 %.

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 12. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

12. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

| M € | Maa-alueet | Liittymismaksut | 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 | 0,0 | -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 |

| M € | Maa-alueet | Liittymismaksut | Rakennukset | Koneet ja kalusto | Muut aineelliset hyödykkeet | Yhteensä |
|------------------------------|------------|-----------------|-------------|-------------------|-----------------------------|----------|
| Hankintameno 1.1.2014 | 5,5 | 0,2 | 27,6 | 5,0 | 1,6 | 39,8 |
| Lisäykset | | | | 0,2 | | 0,2 |
| Vähennykset | | | | -1,6 | | -1,6 |
| Hankintameno 31.12.2014 | 5,5 | 0,2 | 27,6 | 3,6 | 1,6 | 38,4 |
| Kertyneet poistot 1.1.2014 | | | -3,2 | -4,2 | -0,1 | -7,5 |
| Tilikauden poistot | | | -0,4 | -0,3 | | -0,7 |
| Vähennykset | | | | 1,6 | | 1,6 |
| Kertyneet poistot 31.12.2014 | | | -3,6 | -3,0 | -0,1 | -6,7 |

| | | | | | | |
|----------------------------------|------------|------------|-------------|------------|------------|-------------|
| Kirjanpitoarvo 1.1.2014 | 5,5 | 0,2 | 27,6 | 5,0 | 1,6 | 39,8 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2014 | 5,5 | 0,2 | 23,9 | 0,6 | 1,5 | 31,7 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 13.
 Aineettomat hyödykkeet

13. Aineettomat hyödykkeet

| 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 |

| M € | Oikeudet | Muu aineeton omaisuus | Yhteensä |
|----------------------------------|------------|-----------------------|------------|
| Hankintameno 1.1.2014 | 3,2 | 6,7 | 9,9 |
| Lisäykset | 0,1 | | 0,1 |
| Vähennykset | -0,8 | -3,9 | -4,7 |
| Siirrot erien välillä | 0,1 | -0,1 | 0,0 |
| Hankintameno 31.12.2014 | 2,5 | 2,8 | 5,3 |
| Kertyneet poistot 1.1.2014 | -2,7 | -5,5 | -8,2 |
| Tilikauden poistot | -0,2 | -0,3 | -0,4 |
| Vähennykset | 0,8 | 3,9 | 4,7 |
| Kertyneet poistot 31.12.2014 | -2,0 | -1,9 | -4,0 |
| Kirjanpitoarvo 1.1.2014 | 3,2 | 6,7 | 9,9 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2014 | 0,5 | 0,9 | 1,4 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 14.
 Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain

14. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain

| M€ | 31.12.2015 | | | | Käypä arvo yhteensä |
|---|-------------------|--------|--------|--------|---------------------|
| | Tasearvo yhteensä | TASO 1 | TASO 2 | TASO 3 | |
| Rahoitusvarat | | | | | |
| Käypään arvoon arvostettavat | | | | | |
| Korkojohdannaissaamiset | 1,9 | - | 1,9 | - | 1,9 |
| Sähköjohdannaissaamiset | 0,8 | 0,8 | - | - | 0,8 |
| Myytavissä olevat sijoitukset | 29,7 | 27,3 | 2,0 | 0,5 | 29,7 |
| Jaksotettuun hankintamenoön 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 |
| Sähköjohdannaisvelat | -2,0 | -2,0 | - | - | -2,0 |
| Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat | | | | | |
| Muut korolliset velat | 1395,0 | - | 1395,0 | - | 1395,0 |
| Joukkovelkakirjalaina | 99,6 | - | 100,0 | - | 100,0 |
| Ostovelat | 10,6 | | | | 10,6 |

| M€ | Tasearvo yhteensä | 31.12.2014 | | | Käypä arvo yhteensä |
|---|----------------------|------------|---------|--------|------------------------|
| | | TASO 1 | TASO 2 | TASO 3 | |
| Rahoitusvarat | | | | | |
| Käypään arvoon arvostettavat | | | | | |
| Korkojohdannaissaamiset | 1,1 | - | 1,1 | - | 1,1 |
| Sähköjohdannaissaamiset | 0,5 | 0,5 | - | - | 0,5 |
| Myytavissä olevat sijoitukset | 56,1 | 49,1 | 6,4 | 0,6 | 56,1 |
| Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat | | | | | |
| Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset | 6,8 | 2,0 | 4,8 | - | 6,8 |
| Lainat ja muut saamiset | 6,0 | 6,0 | - | - | 6,0 |
| Myyntisaamiset | 4,3 | | | | 4,3 |
| Rahoitusvelat | | | | | |
| Käypään arvoon arvostettavat | | | | | |
| Korkojohdannaishvelat | -54,9 | - | -54,9 | - | -54,9 |
| Sähköjohdannaishvelat | -1,5 | -1,5 | - | - | -1,5 |
| Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat | | | | | |
| Muut korolliset velat | 1 750,6 | - | 1 750,6 | - | 1 750,6 |
| Joukkovelkakirjalaina | 99,5 | - | 100,0 | - | 100,0 |
| Ostovelat | 15,0 | | | | 15,0 |

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

Myytävissä olevat sijoitukset

| M€ | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Tilikauden alussa | 0,6 | 0,6 |
| Vähennykset | 0,0 | 0,0 |
| Tilikauden lopussa | 0,5 | 0,6 |

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

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 15.
Pitkäaikaiset saamiset

15. Pitkäaikaiset saamiset

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Lainasaamiset osakkuusyrityksiltä | 0,5 | 0,5 |
| Muut pitkäaikaiset saamiset | 0,0 | 0,1 |
| Lainasaamiset muilta | 1,7 | 2,2 |
| Yhteensä | 2,2 | 2,8 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 16.
 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

16. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuodelta 2015 ovat seuraavat:

| 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 asuintalovaruuksista | 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 |
| M € | 1.1.2014 | Kirjattu tulos-vaikutteisesti | Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin | Muut muutokset | 31.12.2014 |

Laskennalliset verosaamiset

| | | | | | |
|--|------------|------------|------------|------------|-------------|
| Verotuksessa vahvistetuista tappioista | 0,6 | -0,6 | | | 0,0 |
| Rahoituksen suojauslaskennasta | 5,2 | | 3,9 | | 9,1 |
| Sähköjohdannaisten arvostamisesta | | | | | |
| käypään arvoon | 0,2 | | | | 0,2 |
| Muut erät/siirrot | 1,4 | 1,1 | | | 2,5 |
| Yhteensä | 7,4 | 0,5 | 3,9 | 0,0 | 11,8 |

Laskennalliset verovelat

| | | | | | |
|--|--------------|-------------|------------|------------|--------------|
| Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta | | | | | |
| käypään arvoon sekä asuintalovarauksista | 392,4 | 12,7 | | 0,2 | 405,3 |
| Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta | | | | | |
| käypään arvoon | 0,2 | | 0,1 | | 0,3 |
| Muut erät/siirrot | 0,2 | | | | 0,2 |
| Yhteensä | 392,8 | 12,7 | 0,1 | 0,2 | 405,9 |

Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakauma

| Vanhenemisvuosi | 2016-2017 | 2018-2019 | 2020-2021 | 2022-2023 | 2024-2025 | Yhteensä |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Vahvistettu tappio | 0,2 | 0,4 | 2,2 | 2,1 | 0,2 | 5,1 |
| Kirjaamaton laskennallinen vero | 0,0 | 0,1 | 0,4 | 0,4 | 0,0 | 1,0 |

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

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 17. Vaihto-omaisuus

17. Vaihto-omaisuus

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Vaihto-omaisuusasunnot | 1,0 | 3,0 |
| Yhteensä | 1,0 | 3,0 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 18.
Myyntisaamiset ja muut saamiset

18. Myyntisaamiset ja muut saamiset

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Myyntisaamiset | 3,6 | 4,3 |
| Saamiset osakkuusyryyksiltä | 0,1 | 0,1 |
| Lainasaamiset | 0,3 | 0,3 |
| Muut saamiset | 3,1 | 0,3 |
| Siirtosaamiset | 1,7 | 4,6 |
| Yhteensä | 8,8 | 9,6 |

| Siirtosaamisten erittely | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vuokraustoiminta | 0,6 | 0,5 |
| Investoinnit | 0,8 | 3,6 |
| Ennakkomaksut | 0,2 | 0,4 |
| Korot | 0,0 | 0,1 |
| Muut siirtosaamiset | 0,1 | 0,1 |
| Yhteensä | 1,7 | 4,6 |

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

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 19. Rahavarat

19. Rahavarat

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Käteinen raha ja pankkitilit | 116,0 | 114,4 |
| Yhteensä | 116,0 | 114,4 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 20.
Osakepääoma ja muut oman pääoman rahastot

20. Osakepääoma ja muut oman pääoman rahastot

| M € | Osakkeiden lukumäärä (1000 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 |

| M € | Osakkeiden lukumäärä (1000 kpl) | Osakepääoma | Ylikurssi- rahasto | Käyvän arvon rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Yhteensä |
|------------------------|--|-------------|-----------------------|----------------------------|--|-------------|
| 1.1.2014 | 7 403 | 58,0 | 35,8 | -19,9 | 17,9 | 91,8 |
| Laajan tuloksen muutos | | | | -15,1 | | -15,1 |
| 31.12.2014 | 7 403 | 58,0 | 35,8 | -35,0 | 17,9 | 76,7 |

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 31.12.2015 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 2014 maksettu 3,00 euroa/osake. Tilinpäätöspäivän 31.12.2015 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 5,00 euroa/osake.

Määräysvallattomien omistajien osuus

Määräysvallattomien omistajien osuus muodostuu pääasiassa Koy Kotkankynnyksen tuloksesta.

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

- VVO-konsernin kertyneisiin voittovaroihin vuonna 2015 1 659,4 miljoonaa euroa (2014 1 502,3 miljoonaa euroa) sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvää voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 531,2 miljoonaa euroa (2014 431,3 miljoonaa euroa). Voitonjakorajoitusten alainen oma pääoma sisältää sijoituskiinteistöjen arvostamisen käypään arvoon.
- Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyysäönnösten tuotontuloutusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 21. Korolliset velat

21. Korolliset velat

Pitkäaikaiset

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 | 1.1.2014 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Korkotukilainat | 223,4 | 559,8 | 598,0 |
| Vuosimaksu- ja asuntolainat | 68,3 | 291,0 | 302,4 |
| Markkinalainat | 964,5 | 832,6 | 749,4 |
| Muut lainat | 3,6 | 5,9 | 7,4 |
| Yhteensä | 1259,8 | 1689,3 | 1657,2 |

Lyhytaikaiset

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 | 1.1.2014 |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Korkotukilainat | 75,3 | 42,7 | 13,9 |
| Vuosimaksu- ja asuntolainat | 1,7 | 11,5 | 10,2 |
| Markkinalainat | 41,6 | 33,2 | 34,4 |
| Muut lainat | 7,3 | 8,5 | 26,7 |
| Yritystodistukset | 108,8 | 64,9 | 47,5 |
| Yhteensä | 234,7 | 160,8 | 132,6 |

Korolliset velat yhteensä **1494,6** **1850,1** **1789,8**

Velat 31.12.2015 eivät sisällä myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja, joita oli 460,7 miljoonaa euroa.

Markkinalainoihin sisältyy VVO-yhtymä Oyj:n vuonna 2013 liikkeelle laskema 100 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalaina, joka eräännyy 2020. Lainalle maksetaan 3,25 % kiinteää korkoa. 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. Korko on kuuden kuukauden

euribor-korko + 0,75 %. Laina maksetaan takaisin 20 vuoden kuluessa.

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 22. Johdannaissopimukset

22. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

| M€ | 31.12.2015 | | Netto | 31.12.2014 | 1.1.2014 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Positiivinen | Negatiivinen | | Netto | Netto |
| Korkojohdannaiset | | | | | |
| Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus | 1,9 | -42,7 | -40,9 | -45,4 | -25,7 |
| Korko-optiot, rahavirran suojaus | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,1 | -0,3 |
| Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa | 0,0 | -7,6 | -7,6 | -8,3 | -3,1 |
| Sähköjohdannaiset | 0,8 | -2,0 | -1,2 | -0,9 | -1,2 |
| Yhteensä | 2,7 | -52,4 | -49,7 | -54,8 | -30,3 |

Johdannaissopimusten nimellisarvot

| M€ | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---|--------------|--------------|
| Korkojohdannaiset | | |
| Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus | 690,4 | 404,3 |
| Korko-optiot, rahavirran suojaus | 0,0 | 14,2 |
| Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa | 38,0 | 38,8 |
| Yhteensä | 728,4 | 457,3 |
| Sähköjohdannaiset, MWh | 245 494 | 230 087 |

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 4,6 (-19,5) miljoonaa euroa. Korkojohdannaisilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen nousulta. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2016-2035.

Tilinpäätöshetkellä korkojohdannaisten keskimaturiteetti oli 7,1 (5,1) vuotta. Sähköjohdannaisilla suojaudutaan sähkön hinnan nousua vastaan ja sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa. Sähköjohdannaiset erääntyvät vuosina 2016-2019.

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 23. Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat

23. Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat

Varaukset

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-----------|------------|------------|
| Varaukset | 0,9 | 1,5 |

Varauksiin sisältyy VVO Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) perustajarakennuttamisen takuu-/10-vuotisvarauksia kokemusperäiseen arvioon perustuen yhteensä 0,9 (1,2) miljoonaa euroa sekä vuonna 2014 VVO Asunnot Oy:n rakennuksen purkamiseen liittyvä varaus 0,3 miljoonaa euroa.

Muut pitkäaikaiset velat

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-----------------|------------|------------|
| Siirtovelat | 1,4 | 0,7 |
| Vakuusmaksut | 5,8 | 6,7 |
| Yhteensä | 7,1 | 7,4 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 24. Ostovelat ja muut velat

24. Ostovelat ja muut velat

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Saadut ennakot | 5,6 | 5,6 |
| Ostovelat | 10,6 | 15,0 |
| Muut velat | 1,1 | 1,5 |
| Siirtovelat | 20,8 | 23,7 |
| Yhteensä | 38,0 | 45,9 |

| Siirtovelkojen erittely | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vuokraustoiminta | 2,6 | 1,9 |
| Investoinnit | 0,3 | 2,2 |
| Palkat sosiaalikuluneen | 6,8 | 6,6 |
| Korot | 10,9 | 12,3 |
| Muut siirtovelat | 0,2 | 0,7 |
| Yhteensä | 20,8 | 23,7 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 25.
Rahoitusriskien hallinta

25. Rahoitusriskien hallinta

VVO-konsernin liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä hallitaan VVO-yhtymä Oyj:n 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 markkinaehtosiin lainoihin, joiden korkoriskiä suojataan VVO-konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti korkojohdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50–100 %. Suojausaste tilinpäätöshetkellä oli 72 (68) prosenttia.

Korkotukilainojen korkoriskiä alentaa valtion korkotuki. 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 korkojohdannaisen 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€ | 31.12.2015 | | | | 31.12.2014 | | | |
|--------------------------|---------------|-------|------------|-------|---------------|-------|------------|-------|
| | Tuloslaskelma | | Oma pääoma | | Tuloslaskelma | | Oma pääoma | |
| | 1% | -0,1% | 1% | -0,1% | 1% | -0,1% | 1% | -0,1% |
| Vaihtuvakorkoiset lainat | -7,7 | 0,5 | - | - | -7,9 | 0,8 | - | - |
| Korkojohdannaiset | 9,3 | -1,1 | 49,0 | -5,2 | 7,1 | -0,7 | 19,8 | -2,1 |
| Vaikutus yhteensä | 1,6 | -0,6 | 49,0 | -5,2 | -0,9 | 0,1 | 19,8 | -2,1 |

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 riittävyttä 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 liikkeelle 108,8 (64,9) 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.

31.12.2015

| M€ | 2016 | 2017-2020 | 2021-2025 | 2026-2030 | 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 |

31.12.2014

| M€ | 2015 | 2016-2019 | 2020-2024 | 2025-2029 | Myöhemmin |
|-----------------------------|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Korkotukilainat | 51,5 | 228,3 | 109,8 | 44,4 | 267,9 |
| Vuosimaksu- ja asuntolainat | 22,1 | 84,3 | 99,3 | 81,6 | 294,5 |
| Markkinalainat | 20,3 | 241,9 | 477,8 | 172,3 | 80,4 |
| Muut lainat | 0,9 | 1,6 | 3,1 | 0,6 | 0,7 |
| Yritystodistukset | 65,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Korkojohdannaiset | 9,2 | 29,2 | 17,1 | 3,8 | 0,0 |
| Yhteensä | 169,0 | 585,2 | 707,1 | 302,7 | 643,4 |

31.12.2015 lukuihin ei sisälly 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 herkkyys markkinahinnan +/- 10 % muutoksille on esitetty alla olevassa taulukossa.

| M€ | 31.12.2015 | | | | 31.12.2014 | | |
|---------------------------------|---------------|-------|------------|-------|---------------|-------|------|
| | Tuloslaskelma | | Oma pääoma | | Tuloslaskelma | | |
| | 10 % | -10 % | 10 % | -10 % | 10 % | -10 % | 10 % |
| Sähköjohdannaiset | 0,3 | -0,3 | - | - | 0,4 | -0,4 | - |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | - | - | 2,9 | -2,9 | - | - | 5,5 |
| Vaikutus yhteensä | 0,3 | -0,3 | 2,9 | -2,9 | 0,4 | -0,4 | 5,5 |

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€ | 31.12.2015 | |
|-----------------|------------|----------------|
| Alle kuukauden | 1,0 | 28,5 % |
| 1-3 kuukautta | 2,2 | 60,2 % |
| 3-6 kuukautta | 0,2 | 6,8 % |
| 6-12 kuukautta | 0,1 | 1,8 % |
| Yli vuosi | 0,1 | 2,7 % |
| Yhteensä | 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 ole rahoituskovenanteja, mutta keskeisiä tunnuslukuja seurataan konsernissa säännöllisesti.

VVO-yhtymä Oyj:n hallitus on päättänyt konsernin omavaraisuusasteen pitkän tähtäimen tavoitteeksi yli 35 prosenttia. Konsernin omavaraisuusaste 31.12.2015 oli 41,1 (40,0) %. VVO:n korkokulujen maksukykyä kuvaava korkokatekerroin 31.12.2015 oli 4,6. VVO-konsernin korollinen vieras pääoma oli 1 494,6 (1 850,1) miljoonaa euroa. Korollisesta vieraasta pääomasta on siirretty Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin 460,7 miljoonaa euroa. Omavaraisuusasteen laskentaperiaate on esitetty tilinpäätöksen kohdassa tunnuslukujen laskentakaavat.

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Korollinen vieraspääoma | 1 494,6 | 1 850,1 |
| Rahavarat | 116,0 | 114,4 |
| Korollinen nettovelka | 1 378,5 | 1 735,7 |
| Oma pääoma yhteensä | 1 739,1 | 1 579,5 |
| Taseen loppusumma | 4 236,1 | 3 957,2 |
| Omavaraisuusaste, % | 41,1 | 40,0 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 26. Muut vuokrasopimukset

26. Muut vuokrasopimukset

Tontinvuokrasopimukset

| Konserni vuokralle ottajana | | |
|--|-------------------|-------------------|
| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat | | |
| Yhden vuoden kuluessa | 5,1 | 5,1 |
| Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua | 19,6 | 19,5 |
| Yli viiden vuoden kuluttua | 168,5 | 169,0 |
| Yhteensä | 193,2 | 193,6 |

Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin sisältyy 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, autot | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Seuraavana tilikautena maksettavat | 0,7 | 0,9 |
| 2-5 vuoden kuluessa maksettavat | 0,8 | 1,2 |
| Yhteensä | 1,5 | 2,1 |

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

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 27.
Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut

27. Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| Poistot | 1,2 | 1,7 |
| Rahoitustuotot- ja kulut | 37,1 | 47,3 |
| Tuloverot | 45,3 | 35,7 |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksesta | -0,6 | -0,9 |
| Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon | -70,3 | -26,2 |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot | -2,7 | 4,6 |
| Muut oikaisut | -1,0 | -0,5 |
| Yhteensä | 9,0 | 61,7 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 28. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

28. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|----------------|----------------|
| Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja | | |
| Annetut kiinnitykset | 1 849,7 | 1 787,0 |
| Pantatut osakkeet | 2 551,5 | 2 554,4 |
| Pantatut vakuudet yhteensä | 2 765,1 | 2 766,9 |
| Muut annetut vakuudet | | |
| Annetut kiinnitykset | 12,8 | 12,9 |
| Annetut takaukset*) | 433,3 | 346,2 |
| Muut annetut vakuudet yhteensä | 446,1 | 359,1 |

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

31.12.2015 luvut sisältävät Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin kohdistuvia vastuita:

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä 493,0 miljoonaa euroa; annetut vakuudet yhteensä 816,3 miljoonaa euroa.

Muut vastuut

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

| M€ | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Uudistuotanto | 253,9 | 265,9 |
| Peruskorjaukset | 22,5 | 35,0 |
| Yhteensä | 276,4 | 300,9 |

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

Arvonlisäveron tarkistusvastuut

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Arvonlisäveron palautusvastuu | 3,1 | 2,5 |

Maanhankintavastuut

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| Tavoiterakennusoikeuteen ja kaavaluonnokseen perustuvat kauppahinnat | 14,3 | 15,3 |
| Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta | 4,4 | 5,5 |

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 -16.125 (16.125) km2. 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 maankäyttö-maksusta. Sopimuksen mukaan kaupunki voi olosuhteiden muuttuessa pienentää tai olla perimättä viivästyssakkoja.

Vantaan Jokinimen kortteleita 62007 ja 62025 koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktoidut aikataulut rakentamiselle. Rakennuttamisvelvoite on jaettu erilaisiin rahoitus- ja omistusmuotoihin.

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.

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

Konserniyhtiöt ovat antaneet omistamiensa osakkeiden luovuttamista ja panttaamista rajoittavia sitoumuksia.

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 29.
Lähipiiritapahtumat

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 vakuutus sopimuksista 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 € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|------------------|------------|------------|
| Vuokrasopimukset | 0,1 | 0,1 |
| Vakuutusmaksut | 3,9 | 4,2 |
| Yhteensä | 4,0 | 4,2 |

Avoimet saldot muun lähipiirin kanssa

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-------|------------|------------|
| Velat | 0,3 | 0,5 |

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden työsuhde-etuudet

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---|------------|------------|
| Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet | 2,1 | 1,6 |

Toimitusjohtajan ja hallituksen palkat ja palkkiot

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Toimitusjohtaja | 0,7 | 0,5 |
| Varatoimitusjohtajat | 0,5 | 0,3 |
| Hallitus | 0,1 | 0,1 |
| Yhteensä | 1,3 | 0,9 |

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 maksuperusteista käytäntöä, jossa ryhmäeläkevakuutukseen maksetaan vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansiota vastaava vakuutusmaksu.

Toimitusjohtajan toimisuhteen irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta.

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 30. Vieraan pääoman menot

30. Vieraan pääoman menot

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktivoidut vieraan pääoman menot | 2,0 | 2,5 |
| Yhteensä | 2,0 | 2,5 |

Aktivointikorkokanta, 2,1 %

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 31. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyrietykset

31. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyrietykset

| Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt | Emoyhtiön omistusosuus % | Konsernin omistusosuus % |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| VVO-Yhtymä Oyj | | |
| VVOhousing 1 Oy | 100,00 % | 100,00 % |
| VVOhousing 2 Oy | 100,00 % | 100,00 % |
| VVO Asunnot Oy | 100,00 % | 100,00 % |
| VVO Hoivakiinteistöt Oy | 100,00 % | 100,00 % |
| VVOhousing 3 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 % |
| VVO Vuokratalot Oy | 100,00 % | 100,00 % |
| VVO Vuokra-asunnot Oy | 100,00 % | 100,00 % |
| VVO Korkotuki 2015 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 Kodit Oy | 100,00 % | 100,00 % |
| Kiinteistö osakeyhtiö Pikkuhirvas | 100,00 % | 100,00 % |
| VVO Asumisoikeus Oy | 100,00 % | 100,00 % |

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 | 89,90 % | 89,90 % |
| 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 Magneettikatu 5 | 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 Tietäjäntie 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 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 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 Palmsenpolku 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 Retkeilijänkatu 1 | 100,00 % | 100,00 % |
| Asunto Oy Helsingin Risupadontie 6 | 100,00 % | 100,00 % |
| Asunto Oy Helsingin Sörnäistenkatu 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 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 5 C | 100,00 % | 100,00 % |
| Asunto Oy Jyväskylän Tellervonkatu 8 | 97,01 % | 97,01 % |
| Asunto Oy Jyväskylän Väinönkatu 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 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 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 Sammonkatu 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 | 97,96 % | 97,96 % |
| 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 Rientolanhovi | 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 Tukkivartio | 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 Tuiran Komuntalo | 100,00 % | 100,00 % |
| 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 | 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 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 Tammistonvuori | 100,00 % | 100,00 % |
| Asunto Oy Verkkotie 3 | 100,00 % | 100,00 % |
| Asunto Oy Vähäntuvantie 6 | 100,00 % | 100,00 % |
| Kiint. Oy Taivaskero 2 | 100,00 % | 100,00 % |
| Kiinteistö Oy Espoon Kynäkatu C | 100,00 % | 100,00 % |
| 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 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 % |
| Volaria Oy | 100,00 % | 100,00 % |
| Fredi-Invest Oy | 100,00 % | 100,00 % |
| Fredi-Invest Oy:n tytär: | | |
| Kiinteistö Oy Helsingin Eliaksentalo 1 | 76,99 % | 100,00 % |

VVO Palvelut Oy

| | | |
|------------------------------------|----------|----------|
| Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168a | 100,00 % | 100,00 % |
|------------------------------------|----------|----------|

VVO Asunnot Oy

| | | |
|---|----------|----------|
| Asunto Oy Espoon Klariksentie 2 | 92,74 % | 92,74 % |
| Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 11 | 100,00 % | 100,00 % |
| Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 7 | 100,00 % | 100,00 % |
| Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 9 | 100,00 % | 100,00 % |
| Asunto Oy Helsingin Soittajantie 2 | 100,00 % | 100,00 % |
| Asunto Oy Kouvolan Viirikaari | 100,00 % | 100,00 % |
| Asunto Oy Kuopion Papinkuja 3 | 100,00 % | 100,00 % |
| Asunto Oy Kuopion Papinkuja 7 | 100,00 % | 100,00 % |
| Asunto Oy Päivöläntie 25 | 93,86 % | 93,86 % |
| Asunto Oy Vantaan Kilterinmännikkö | 100,00 % | 100,00 % |
| Kiinteistö Oy Espoon Lyhtykuja | 100,00 % | 100,00 % |
| Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1 | 75,55 % | 100,00 % |
| Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinhovi | 100,00 % | 100,00 % |
| Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinkartano | 100,00 % | 100,00 % |
| Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinpiha | 100,00 % | 100,00 % |
| Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6 | 100,00 % | 100,00 % |
| Sivuston Vounamo Oy | 100,00 % | 100,00 % |

VVOhousing 1 Oy

| | | |
|---|----------|----------|
| Asunto Oy Turun Aurinkorinne | 81,50 % | 81,50 % |
| Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8 | 100,00 % | 100,00 % |
| Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168 | 51,46 % | 82,61 % |
| Asunto Oy Tuusulan Männistöntie 1 | 100,00 % | 100,00 % |

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 Kuopion Niemenkatu 5 | 100,00 % | 100,00 % |
| Asunto Oy Kaarinan Hovirinnan Luumu | 100,00 % | 100,00 % |
| Kiinteistö Oy Kanavanpirtti | 100,00 % | 100,00 % |
| Kiinteistö Oy Nummenperttu | 100,00 % | 100,00 % |
| Kiinteistö Oy Oulun Kotkankynsi | 65,00 % | 65,00 % |
| Asunto Oy OulunTuiraanmaja | 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 Viljapelto | 55,56 % | 76,67 % |
| VVO Vuokra-asunnot Oy | | |
| Asunto Oy Helsingin Kauppakartanonkuja 3 | 100,00 % | 100,00 % |
| Asunto Oy Järvenpään Rekivatro | 100,00 % | 100,00 % |
| Asunto Oy Lappeenrannan Nurmelanpirtti | 100,00 % | 100,00 % |
| Asunto Oy Vantaan Aerolan A-talot | 100,00 % | 100,00 % |
| Asunto Oy Vantaan Aerolan B-talot | 100,00 % | 100,00 % |
| Kiinteistö Oy Malminhaka | 90,00 % | 90,00 % |
| VVO Korkotuki 2015 Oy | | |
| Asunto Oy Hattulan Jukolankuja 3 | 100,00 % | 100,00 % |
| VVO Korkotuki 2017 Oy | | |
| Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15 | 76,50 % | 100,00 % |
| VVO Korkotuki 2018 Oy | | |
| Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 1 C | 86,58 % | 86,58 % |
| VVO Korkotuki 2021 Oy | | |
| Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina | 78,38 % | 100,00 % |
| VVO-konserni | | |
| Mummunkujan pysäköinti Oy | | 53,01 % |
| Katajapysäköinti Oy | | 50,93 % |
| Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy | | 62,51 % |

Osakkuusyrietykset

VVO-yhtymä Oyj

| | | |
|----------------------|---------|---------|
| Asunto Oy Nilsiä Ski | 28,33 % | 28,33 % |
| SV-Asunnot Oy | 50,00 % | 50,00 % |

| Osakkuusyrietykset | Emoyhtiön omistusosuus % | Konsernin omistusosuus % |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| VVO Asunnot Oy | | |
| As. Oy Järvenpään Jampanpaju | 41,35 % | 41,35 % |
| Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy | 20,63 % | 62,51 % |
| Kanniston Huolto Oy | 20,51 % | 20,51 % |
| Kiinteistö Oy Ahdinluoto | 34,50 % | 34,50 % |
| Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku | 28,85 % | 28,85 % |
| Kiinteistö Oy Tampereen Taijan Parkki | 49,17 % | 49,17 % |
| Kiinteistö Oy Vantaan Puunhaltijakujan Parkki | 44,62 % | 44,62 % |
| Mummunkujan pysäköinti Oy | 26,51 % | 53,01 % |
| Tamppi Pysäköinti Oy | 23,21 % | 23,21 % |
| Veturitallin Parkki Oy | 37,50 % | 45,31 % |
| VVOhousing 1 Oy | | |
| Fastighets Ab Lovisa Stenborg Kiinteistö Oy | 45,50 % | 45,50 % |
| Ristikedonkadun Lämpö Oy | 34,40 % | 34,40 % |
| SKIPA Kiinteistöpalvelut Oy | 20,63 % | 20,63 % |
| 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 2015 Oy | | |
| Ruukuntekijäntien paikoitus Oy | 26,24 % | 26,24 % |
| 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 % |
|--------------------------------------|---------|---------|

VVO Kodit Oy

| | | |
|--|---------|----------|
| AsOy Kuopion Vilhelmiina | 21,62 % | 100,00 % |
| Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy | 41,88 % | 62,51 % |
| Katajapysäköinti Oy | 34,26 % | 50,93 % |
| Kiinteistö Oy Jyväskylän Torikulma | 42,63 % | 42,63 % |
| Koy Bäckisåker | 50,00 % | 50,00 % |
| Koy Pohjois-suurpelto | 50,00 % | 50,00 % |
| Kiinteistö Oy Espoon Lukukatu A | 50,00 % | 50,00 % |
| Suurpellon Kehitys Oy | 50,00 % | 50,00 % |
| Kiinteistö Oy Oulun Tullivahdin Parkki | 33,60 % | 33,60 % |
| Koy Lappeenrannan Koulukatu 1 | 24,45 % | 100,00 % |
| Koy Mannerheimintie 168 | 31,15 % | 82,61 % |
| Koy Tampereen Kyllikinkatu 15 | 23,50 % | 100,00 % |
| Marin autopaikat Oy | 21,00 % | 21,00 % |
| Mummunkujan pysäköinti Oy | 26,51 % | 53,01 % |
| Pihlajapysäköinti Oy | 30,56 % | 30,56 % |
| Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4: | | |
| Koy Lehtikallion pysäköinti | 39,84 % | 39,84 % |
| Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27: | | |
| Kiinteistö Oy Järvenpään Tupalantalli | 33,51 % | 33,51 % |
| Koy Helsingin Eliaksentalo 1 | 23,01 % | 100,00 % |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 32.
Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

32. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

30.11.2015 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti VVO-konserni myy Y-Säätiön konserniin kuuluvalle Kiinteistö Oy Y-Asunnoille 8 631 vuokranmääritykseltään omakustannusperusteista asuntoa eri puolilta Suomea. Kaupan toteutuksen yksityiskohdat ovat vielä kesken. Liitetietojen kohdassa 3 *Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät* on eritelty myynnin vaikutukset konsernissa.

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Konsernitilinpäätöksen liitetiedot » 33.
Tunnusluvut

33. Tunnusluvut

| | 2015 | 2014 *) | 2013 | 2012 | 2011 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Liikevaihto, M € | 370,9 | 356,5 | 346,6 | 335,4 | 327,3 |
| Nettovuokratuotto, M € | 227,4 | 210,0 | 198,4 | 197,3 | 186,6 |
| % liikevaihdosta | 61,3 | 58,9 | 57,2 | 58,8 | 57,0 |
| Nettorahoituskulut, M € | 37,1 | 47,3 | 40,3 | 50,2 | 49,9 |
| Tulos ennen veroja, M € | 224,7 | 146,5 | 75,9 | 62,5 | 55,8 |
| Taseen loppusumma, M € | 4 236,1 | 3 957,2 | 2 468,5 | 2 276,1 | 2 252,2 |
| Sijoituskiinteistöt, M € ¹⁾ | 3 999,2 | 3 708,8 | 3 351,1 | 3 120,0 | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma, M € | 1 738,5 | 1 579,0 | 497,9 | 438,4 | 404,4 |
| Korollinen vieraspääoma, M € ²⁾ | 1 494,6 | 1 850,1 | 1 795,1 | 1 664,3 | 1 683,9 |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE) | 10,8 | 7,2 | 15,5 | 10,6 | 11,2 |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) | 7,6 | 5,9 | 5,5 | 5,5 | 5,2 |
| Omavaraisuusaste, % ¹⁾ | 41,1 | 40,0 | 41,3 | 38,8 | |
| Loan to Value, % ^{1) 2)} | 42,8 | 49,4 | 50,3 | 50,0 | |
| Osakekohtainen tulos, € | 24,23 | 14,95 | 10,07 | 6,19 | 6,07 |
| Osakekohtainen omapääoma, € ¹⁾ | 234,85 | 213,30 | 209,16 | 178,60 | |
| Osinko/ osake, € | 5,00 | 3,00 | 2,20 | 2,00 | 1,60 |
| Bruttoinvestoinnit, M € | 235,0 | 200,5 | 223,2 | 74,8 | 121,5 |
| Henkilöstö keskimäärin | 364 | 339 | 341 | 343 | 349 |

*) Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja. Vuosien 2011-2013 osalta on esitetty FAS-tilinpäätöksen mukaiset luvut

1) Laskettu FAS 2013-2012 käyvin arvoin

2) Ei sisällä myytävissä olevia

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Siirtyminen IFRS-standardeihin

Siirtyminen IFRS-standardeihin

VVO-konserni on siirtynyt 1.1.2015 lähtien laatimaan konsernitilinpäätöksensä, mukaan lukien osavuositilinpäätöksensä, kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Konsernitilinpäätökset laadittiin 31.12.2014 saakka suomalaisen tilinpäätöissäntelyn mukaisesti (Finnish Accounting Standards, FAS). Konsernin IFRS-standardeihin siirtymispäivä oli 1.1.2014, ja siirtymässä sovellettiin IFRS 1 -standardia (*Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto*). Liitetiedossa selostetaan IFRS-siirtymän merkittävimpiä vaikutuksia tilinpäätökseen ja kuvataan ne laatimisperiaatteet, joilla on ollut keskeisin vaikutus tuloslaskelmaan, taseeseen ja rahavirtoihin IFRS-standardien käyttöönotossa.

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

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

Jäljempänä on esitetty lisätietoja IFRS-siirtymän vaikutuksista VVO-konsernin tulokseen, taseeseen ja tärkeimpiin tunnuslukuihin.

Täsmäytyslaskelmat sekä selostus IFRS-standardeihin siirtymisen vaikutuksista

Jäljempänä on kuvattu, miten VVO-konsernin siirtyminen FAS-normistosta IFRS-standardeihin on vaikuttanut VVO-konsernin taseeseen ja tulokseen. Alla on esitetty seuraavat täsmäytyslaskelmat:

- aiemman tilinpäätösnormiston (FAS) mukaisen oman pääoman ja IFRS-standardien mukaisen oman pääoman välillä 1.1.2014 (avaava IFRS-tase) sekä 31.12.2014
- tilikauden 2014 laajan tuloksen täsmäytys FAS-sääntelyn mukaisen tuloksen ja IFRS-standardien mukaisen laajan tuloksen välillä.

Tase 1.1.2014

| M € | FAS Liite | Uudelleen 1.1.2014 luokittelut | Suhteellinen yhdistely | Sijoitus- kiinteistöt | Rahoitus- instrumentit | Työsuhde- etuudet | Muut oikaisut | IFRS 1.1.2014 |
|---|--------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|------------------|------------------|
| VARAT | | | | | | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | | | | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | | 9,9 | -8,2 | | | | | 1,7 |
| Aineelliset hyödykkeet | | 2 182,5 | -2 172,9 | -9,7 | | | | 0,0 |
| Sijoituskiinteistöt | | | 2 200,2 | 0,7 | 1 311,6 | | -2,1 | 3 510,3 |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | | | 32,3 | | | | | 32,3 |
| Sijoitukset | | 23,3 | -23,3 | | | | | 0,0 |
| Osuudet osakkuusyryksistä | | | 3,2 | | | | | 3,2 |
| Rahoitusvarat | | | 0,6 | | | | | 0,6 |
| Pitkäaikaiset saamiset | | 3,0 | -0,5 | 1,7 | | -0,5 | | 3,8 |
| Laskennalliset verosaamiset | a, b | | 0,7 | | 0,1 | 5,7 | 0,3 | 7,4 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | | 2 218,7 | 32,1 | -7,3 | 1 311,7 | 5,3 | 0,3 | 3 559,4 |
| Lyhytaikaiset varat | | | | | | | | |
| Vaihto-omaisuus | | 42,6 | -37,3 | | | | | 5,3 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset | | 0,1 | | | | | | 0,1 |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | | 12,7 | 0,0 | 0,0 | | -0,1 | 0,7 | 13,2 |
| Rahoitusvarat | | 64,0 | | 0,0 | | 1,8 | | 65,8 |
| Rahavarat | | 130,4 | -0,1 | -0,2 | | | | 130,2 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | | 249,8 | -37,3 | -0,3 | 0,0 | 1,7 | 0,0 | 214,6 |
| VARAT | | 2 468,5 | -5,2 | -7,5 | 1 311,7 | 7,0 | 0,3 | 3 774,0 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | | | | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | | | | | | |
| Osakepääoma | | 58,0 | | | | | | 58,0 |
| Ylikurssirahasto | | 35,8 | | | | | | 35,8 |
| Arvonkorotusrahasto | | 1,7 | | | | | -1,7 | 0,0 |
| Käyvän arvon rahasto | a | | | | | -19,9 | | -19,9 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | | 17,9 | | | | | | 17,9 |
| Muut rahastot | | 0,0 | | | | | | 0,0 |
| Kertyneet voittovarot | a | 384,6 | 1,5 | 4,2 | 1 019,9 | -1,6 | -1,2 | 1 407,9 |

| | | | | | | | | | |
|--|------|----------------|--------------|-------------|----------------|--------------|-------------|-------------|----------------|
| Yhteensä | | 497,9 | 1,5 | 4,2 | 1019,9 | -21,5 | -1,2 | -1,1 | 1499,6 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | | 11,2 | -0,5 | -10,3 | | | | | 0,4 |
| Oma pääoma yhteensä | c, f | 509,2 | 0,9 | -6,1 | 1019,9 | -21,5 | -1,2 | -1,1 | 1500,1 |
| VELAT | | | | | | | | | |
| Pitkäaikaiset velat | | | | | | | | | |
| Lainat | | 1 680,4 | -21,4 | -1,2 | | -0,6 | | | 1 657,2 |
| Laskennalliset verovelat | b | 100,5 | 0,7 | -0,1 | 291,8 | 0,4 | | -0,4 | 392,8 |
| Johdannaisvelat | | | 1,6 | | | 27,6 | | | 29,1 |
| Varaukset | | 1,3 | | | | | | | 1,3 |
| Muut pitkäaikaiset velat | | 8,7 | -1,5 | | | | | 0,8 | 8,0 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | | 1791,0 | -20,7 | -1,3 | 291,8 | 27,4 | 0,0 | 0,4 | 2 088,5 |
| Lyhytaikaiset velat | | | | | | | | | |
| Lainat | | 114,7 | 18,0 | -0,1 | | | | | 132,6 |
| Johdannaisvelat | | | | | | 1,2 | | | 1,2 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | | 5,5 | 0,4 | | | | | | 5,9 |
| Ostovelat ja muut velat | | 48,2 | -3,7 | 0,0 | | | 1,5 | -0,1 | 45,7 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | | 168,4 | 14,6 | -0,1 | 0,0 | 1,2 | 1,5 | -0,1 | 185,4 |
| Velat yhteensä | | 1959,4 | -6,1 | -1,4 | 291,8 | 28,5 | 1,5 | 0,2 | 2 273,9 |
| OMAPÄÄOMA JA VELAT | | 2 468,5 | -5,2 | -7,5 | 1 311,7 | 7,0 | 0,3 | -0,9 | 3 774,0 |

Tase 31.12.2014

| M € | Liite | FAS 31.12.2014 | Uudelleen luokittelut | Suhteellinen yhdistely | Sijoitus- kiinteistöt | Rahoitus- instrumentit | Työsuhte- etuudet | Muut oikaisut | IFRS 31.12.2014 |
|--------------------------------------|-------|-------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|------------------|--------------------|
| VARAT | | | | | | | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | | | | | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | | 9,0 | -7,6 | | | | | | 1,4 |
| Aineelliset hyödykkeet | | 2 356,2 | -2 346,7 | -9,5 | | | | | 0,0 |
| Sijoituskiinteistöt | | | 2 345,2 | 0,5 | 1 365,2 | | | -2,1 | 3 708,8 |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | | | 31,7 | | | | | | 31,7 |
| Sijoitukset | | 26,6 | -26,6 | | | | | | 0,0 |
| Osuudet osakkuusyrityksistä | | | 3,5 | | | | | | 3,5 |
| Rahoitusvarat | | | 0,6 | | | | | | 0,6 |
| Pitkäaikaiset saamiset | | 1,5 | | 1,7 | | -0,4 | | | 2,8 |
| Laskennalliset verosaamiset | a, b | | 1,3 | 0,1 | 0,1 | 9,9 | 0,3 | 0,1 | 11,8 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | | 2 393,3 | 1,3 | -7,2 | 1 365,3 | 9,5 | 0,3 | -2,0 | 3 760,6 |

Lyhytaikaiset varat

| | | | | | | | | |
|---|-------|------|--|--|------|--|--|-------|
| Vaihto-omaisuus | 3,0 | | | | | | | 3,0 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset | 1,4 | | | | | | | 1,4 |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 9,6 | 0,2 | | | -0,1 | | | 9,6 |
| Rahoitusvarat | 65,9 | | | | 2,4 | | | 68,3 |
| Rahavarat | 114,7 | -0,3 | | | | | | 114,4 |

| | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | 194,5 | 0,0 | -0,1 | 0,0 | 2,3 | 0,0 | 0,0 | 196,7 |
|-------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|------------|------------|------------|--------------|

| | | | | | | | | |
|--------------|----------------|------------|-------------|----------------|-------------|------------|-------------|----------------|
| VARAT | 2 587,8 | 1,3 | -7,3 | 1 365,3 | 11,8 | 0,3 | -2,0 | 3 957,2 |
|--------------|----------------|------------|-------------|----------------|-------------|------------|-------------|----------------|

OMA PÄÄOMA JA VELAT

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

| | | | | | | | | |
|--|-------|--|-----|---------|-------|------|------|---------|
| Osakepääoma | 58,0 | | | | | | | 58,0 |
| Ylikurssirahasto | 35,8 | | | | | | | 35,8 |
| Arvonkorotusrahasto | 1,7 | | | | | | -1,7 | 0,0 |
| Käyvän arvon rahasto a | | | | | -35,0 | | | -35,0 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 17,9 | | | | | | | 17,9 |
| Muut rahastot | 0,0 | | | | | | | 0,0 |
| Kertyneet voittovarot a | 439,2 | | 4,0 | 1 062,9 | -2,6 | -1,4 | 0,1 | 1 502,3 |

| | | | | | | | | |
|-----------------|--------------|------------|------------|----------------|--------------|-------------|-------------|----------------|
| Yhteensä | 552,6 | 0,0 | 4,0 | 1 062,9 | -37,6 | -1,4 | -1,6 | 1 579,0 |
|-----------------|--------------|------------|------------|----------------|--------------|-------------|-------------|----------------|

| | | | | | | | | |
|--------------------------------------|------|--|-------|--|--|--|--|-----|
| Määräysvallattomien omistajien osuus | 10,6 | | -10,1 | | | | | 0,5 |
|--------------------------------------|------|--|-------|--|--|--|--|-----|

| | | | | | | | | |
|---------------------------------|--------------|------------|-------------|----------------|--------------|-------------|-------------|----------------|
| Oma pääoma yhteensä c, f | 563,2 | 0,0 | -6,2 | 1 062,9 | -37,6 | -1,4 | -1,6 | 1 579,5 |
|---------------------------------|--------------|------------|-------------|----------------|--------------|-------------|-------------|----------------|

VELAT

Pitkäaikaiset velat

| | | | | | | | | |
|----------------------------|---------|------|------|-------|------|--|------|---------|
| Lainat | 1 695,2 | -4,3 | -1,1 | | -0,5 | | | 1 689,3 |
| Laskennalliset verovelat b | 102,2 | 1,3 | -0,1 | 302,4 | 0,5 | | -0,4 | 405,9 |
| Johdannaisvelat | | 5,3 | | | 48,4 | | | 53,7 |
| Varaukset | 1,5 | | | | | | | 1,5 |
| Muut pitkäaikaiset velat | 7,4 | | | | | | | 7,4 |

| | | | | | | | | |
|-------------------------------------|----------------|------------|-------------|--------------|-------------|------------|-------------|----------------|
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 1 806,4 | 2,3 | -1,2 | 302,4 | 48,3 | 0,0 | -0,4 | 2 157,7 |
|-------------------------------------|----------------|------------|-------------|--------------|-------------|------------|-------------|----------------|

Lyhytaikaiset velat

| | | | | | | | | |
|--|-------|------|------|--|-----|-----|--|-------|
| Lainat | 156,7 | 4,3 | -0,2 | | | | | 160,8 |
| Johdannaisvelat | | | | | 1,1 | | | 1,1 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | 12,3 | | | | | | | 12,3 |
| Ostovelat ja muut velat | 49,2 | -5,3 | 0,2 | | | 1,7 | | 45,9 |

| | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 218,2 | -1,0 | 0,0 | 0,0 | 1,1 | 1,7 | 0,0 | 220,0 |
|-------------------------------------|--------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|

| | | | | | | | | |
|----------------------------|----------------|------------|-------------|----------------|-------------|------------|-------------|----------------|
| Velat yhteensä | 2 024,6 | 1,3 | -1,2 | 302,4 | 49,4 | 1,7 | -0,4 | 2 377,8 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | 2 587,8 | 1,3 | -7,3 | 1 365,3 | 11,8 | 0,3 | -2,0 | 3 957,2 |

Tuloslaskelma tilikaudelta 2014

| M€ | FAS 1- Liite 12/2014 | Uudelleen luokittelut | Suhteel- linen yhdistely | Sijoitus- kiinteistöt | Rahoitus- instru- mentit | Työsuhde- etuudet | Muut oikaisut | IFRS 1- 12/2014 |
|---|----------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| Liikevaihto | 367,9 | -11,2 | -0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 356,5 |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut | | -96,7 | -0,3 | | | | | -97,1 |
| Korjauskulut | | -49,6 | 0,1 | | | | | -49,5 |
| Nettovuokratuotto | | | -0,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 210,0 |
| Materiaalit ja palvelut | -8,7 | 8,7 | | | | | | |
| Hallinnon kulut | -21,1 | -17,3 | 0,0 | | | -0,3 | | -38,7 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 14,4 | 0,0 | 0,0 | -11,5 | | | | 2,9 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -164,5 | 163,6 | 0,0 | 0,0 | | | | -0,9 |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/- tappiot | | | | -4,6 | | | | -4,6 |
| Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja - tappiot | | 2,6 | | -2,8 | | | | -0,2 |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos | | | | 26,2 | | | | 26,2 |
| Poistot ja arvonalentumiset | -52,3 | | | 50,6 | | | | -1,7 |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista | 0,9 | -0,9 | | | | | | |
| Liikevoitto/-tappio | 136,7 | | -0,4 | 57,8 | 0,0 | -0,3 | 0,0 | 192,9 |
| Rahoitustuotot | 2,3 | | 0,1 | | 0,2 | | | 2,7 |
| Rahoituskulut | -48,7 | | 0,1 | | -1,4 | | | -50,0 |
| Rahoitustuotot ja - kulut yhteensä | a | -46,3 | 0,2 | 0,0 | -1,2 | 0,0 | 0,0 | -47,3 |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista | | 0,9 | -0,1 | | | | | 0,9 |
| Voitto ennen veroja | e | 90,3 | -0,3 | 57,8 | -1,2 | -0,3 | 0,0 | 146,5 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero | | -23,8 | | 0,4 | | | | -23,5 |
| Laskennallisten verojen muutos yhteensä | b, e | 4,6 | | -16,3 | 0,1 | 0,0 | -0,6 | -12,2 |
| Vähemmistöosuus tilikauden | | | | | | | | |

| tuloksesta | -0,1 | 0,1 | | | | | | |
|--|-------------|------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Tilikauden voitto | 71,0 | | -0,3 | 41,9 | -1,1 | -0,2 | -0,6 | 110,8 |
| Tilikauden voiton jakautuminen | | | | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | | | | | | | 110,7 |
| Määräysvallattomille omistajille | | -0,1 | 0,0 | | | | | -0,1 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos | | | | | | | | |
| Laimentamaton, € | | | | | | | | 6,50 |
| Laimennettu, € | | | | | | | | 6,50 |
| Osakkeita keskimäärin, milj. kpl | | | | | | | | 7,4 |
| Konsernin laaja tuloslaskelma | | | | | | | | |
| M € | | | | | | | | |
| Tilikauden voitto | 71,0 | 0,0 | -0,3 | 41,9 | -1,1 | -0,2 | -0,6 | 110,8 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | | | | | | |
| Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi | | | | | | | | |
| Rahavirran suojaukset | | | | | -19,5 | | | -19,5 |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | | | | | 0,6 | | | 0,6 |
| Laskennalliset verot | | | | | 3,8 | | | 3,8 |
| Tilikauden laaja tuloksen yhteensä | 71,0 | 0,0 | -0,3 | 41,9 | -16,2 | -0,2 | -0,6 | 95,7 |
| | a, e | | | | | | | |
| Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen | | | | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | 71,0 | | -0,3 | 41,9 | -16,2 | -0,2 | -0,6 | 95,6 |
| Määräysvallattomille omistajille | | -0,1 | | | | | | -0,1 |

Selostus IFRS-standardeihin siirtymisen vaikutuksista

Tässä yhteydessä on kuvattu ne laatuperiaatteet, joilla on ollut keskeisin vaikutus VVO-konsernin tuloslaskelmaan ja taseeseen IFRS-standardien käyttöönotossa.

Konserni sovelsi IFRS-siirtymässä IFRS 1 -standardia (Ensimmäinen IFRS-standardien

käyttöön-otto). VVO-konserni on päättänyt soveltaa seuraavia IFRS 1:n sallimia helpotuksia muiden standardien vaatimuksista:

Liiketoimintojen hankinnat:

Konserni ei sovelle IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* -standardia takautuvasti ennen IFRS-standardeihin siirtymispäivää tehtyihin liiketoimintojen yhdistämiin, vaan säilyttää varojen ja velkojen luokittelu- ja kirjausperiaatteet sellaisina kuin ne ovat olleet suomalaisten lakien ja säännösten mukaan laaditussa konsernitilinpäätöksessä.

Korkotukilainat:

VVO-konsernin saamat korkotukilainat on käsitelty IAS 20:n *Julkisten avustusten kirjanpidollinen käsittely ja julkisesta tuesta tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* tarkoittamina julkiselta vallalta saatuina lainoina. Kyseiset lainat on saatu julkista valtaa edustavalta organisaatiolta ja ne ovat avustuksen luonteisia. IFRS-siirtymässä VVO on soveltanut IFRS 1:n helpotusta, jonka nojalla kyseisten lainojen kirjanpitoarvoja ei ole oikaistu avaavaan IFRS-taseeseen. Siirtymän jälkeen lainat käsitellään kirjanpidossa IAS 39:n mukaisesti.

Yhdistelyperiaatteet (yhteisjärjestelyt)

VVO-konsernin alle 100 %:sti omistamien asunto-osaakeyhtiöiden sekä keskinäisten kiinteistöyhtiöiden yhdistelyperiaatteita on muutettu siten, että 1.1.2014 lähtien nämä sijoitukset käsitellään kirjanpidossa IFRS 11:n *Yhteisjärjestelyt* tarkoittamina yhteisinä toimintoina. Yhteisessä toiminnossa VVO-konsernilla on järjestelyyn liittyviä varoja koskevia oikeuksia ja velkoja koskevia velvoitteita. Konsernin omistamat osakkeet oikeuttavat kyseisissä yhtiöissä määrätyn huonetilan hallintaan.

IFRS-tilinpäätöksessä osuudet asunto-osaakeyhtiöissä sekä keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä yhdistellään suhteellisella yhdistelytavalla omistusosuuden mukaisesti. Tällöin VVO-konsernin omistusosuutta vastaavat osuudet näiden yhtiöiden varoista, veloista, tuotoista ja kuluista yhdistetään rivi riviltä VVO-konsernin tilinpäätöksen vastaaviin eriin, mukaan lukien konsernin mahdolliset osuudet yhteisistä varoista, veloista, tuotoista ja kuluista.

FAS-taseen omaisuus- ja velkaeriin on tehty yhdistelytavan muutoksen seurauksena oikaisut, jotka ilmenevät edellä esitetystä tasesillasta. Oikaisut johtuvat siitä, että edellä mainittuja kohteita ei yhdistellä enää täysimääräisesti (100 %) eikä konsernitilinpäätökseen kirjata määräysvallattomien omistajien osuutta. Yhdistelytapaa koskevien oikaisujen vastaera on määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta.

Muutosten vaikutus avaavaan IFRS-taseeseen oli -7,5 miljoonaa euroa ja -7,3 miljoonaa euroa tilikauden 2014 päättävään taseeseen.

Yhdistelytavan muutosten vaikutukset tulokseen ei ollut merkittäviä. Vaikutukset tuloslaskelman 2014 eriin on esitetty tuloslaskelman täsmäytyslaskelmassa.

Aineettomat hyödykkeet

FAS-taseen Aineettomat hyödykkeet -erästä on luokiteltu uudelleen Sijoituskiinteistöt-erään sijoituskiinteistön ehdot täyttävät väestönsuoja- ja autopaikkaoikeudet, pysäköinti- ja paikoitusalueet sekä autopaikoitusosakkeet määrältään avaavassa IFRS-taseessa yhteensä 8,2 miljoonaa euroa ja 7,6 miljoonaa euroa 31.12.2014.

Aineelliset hyödykkeet

FAS-taseen Aineelliset hyödykkeet -erästä on Sijoituskiinteistöt -erään luokiteltu uudelleen sijoituskiinteistön ehdot täyttävät maa-alueet, liittymismaksut, asuin- ja liiketilakiinteistöt, koneet ja kalusteet, keskeneräiset hankinnat sekä muut pitkävaikutteiset menot. Tämä oikaisu oli 2.142,0 miljoonaa euroa 1.1.2014 taseeseen ja 2.316,4 miljoonaa euroa 31.12.2014.

Sijoituskiinteistöt (tase ja käypien arvojen muutokset)

Konserni on päättänyt soveltaa sijoituskiinteistöjensä arvostamiseen IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tämä lisäsi VVO-konsernin kiinteistövarallisuuden tasearvoa 1.326,3 miljoonaa euroa 1.1.2014 ja tästä johtunut laskennallisen verovelan (20 %) lisäys oli 288,3 miljoonaa euroa. Tilikaudella 2014 syntynyt sijoituskiinteistöjen arvonmuutos, 26,2 miljoonaa euroa, on kirjattu tuloslaskelmaan.

Ennen IFRS-siirtymää VVO-konserni arvosti kiinteistö- ja huoneistokantansa poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn hankintamenuun. IFRS-siirtymässä aiemmin käyttöomaisuuteen aktivoidut kohdennettujen reservien ja aktiivoiden laskennalliset verot purettiin.

IFRS-siirtymässä konsernin omistama kiinteistö- ja huoneistokanta on käyty läpi ja soveltuvin osin luokiteltu uudelleen. Lähes kaikki kohteet ovat sijoituskiinteistön määritelmän täyttäviä omaisuuseriä. Sijoituskiinteistö on kiinteistö, eli maa-alue, rakennus tai rakennuksen osa, jota konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai näitä molempia.

Käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti 1.1.2014 lähtien ja esitetään nettomääräisesti omalla rivillään tuloslaskelmassa. Käyvän arvon mallia sovellettaessa sijoituskiinteistöistä ei enää kirjata poistoja. Kiinteistöjen käypien arvojen muutokset voivat jatkossa aiheuttaa VVO-konsernin tulokseen vaihtelua.

Konsernin omistamien vuokrattavien asuntojen ja liiketilojen käypä arvo on määritetty neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon VVO-konsernin omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilojen arvonmäärittämisestä.

VVO-konserni esitti sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon tilikauden 2013 ja 2014

toimintakertomuksessa lisätietona. Asuin- ja liikekiinteistöjen käyvän arvon määrittämisperiaatteita on tarkennettu siirtymän yhteydessä IFRS-standardien vaatimusten mukaisesti. Vaikutukset eivät olleet merkittäviä.

Osakkuusyrittösohakkeet

FAS-taseen erä Osakkuusyrittösohakkeet sisälsi sijoituksia asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin, jotka yhdisteltiin konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä. 1.1.2014 lähtien VVO-konsernin sijoitukset asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöyhtiöihin, joissa konsernin omistusosuus on 20-50 prosenttia, käsitellään kirjanpidossa yhteisinä toimintoina ja yhdistellään suhteellisella yhdistelytavalla omistusosuuden mukaisesti konsernin tilinpäätöksen vastaaviin eriin. Oikaisu Sijoitukset-erästä Sijoituskiinteistöt-erään avaavassa IFRS-taseessa ja 31.12.2014 oli -7,7 miljoonaa euroa miljoonaa euroa. Oikaisun vaikutus vuoden 2014 FAS tuloslaskelmariviin Osuus osakkuusyrittösten voitosta ja tappiosta ei ollut merkittävä.

Muut sijoitukset

VVO-konsernin sijoitukset yhtiöihin, joissa konsernin omistusosuus on alle 20 prosenttia, sisältyivät aiemmin tase-erään Sijoitukset. Ne on luokiteltu uudelleen myytävissä oleviksi rahoitusvaroiksi (IFRS-taseen erä Myytävissä olevat rahoitusvarat pitkäaikaisissa varoissa). Tase-erien välinen siirto oli 0,6 miljoonaa euroa 1.1.2014 ja 31.12.2014. Nämä sijoitukset on arvostettu perustuen niiden kirjanpitoarvoon 31.12.2013 suomalaisen tilinpäätössääntelyn mukaisesti.

Johdannaiset

VVO-konsernin johdannaisinstrumentit koostuvat korkojohdannaisista sekä sähköjohdannaisista. Korkojohdannaisilla konserni suojautuu pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvalta korkoriskiltä ja tästä johtuvalta tuloksen vaihtelulta. Sähköjohdannaisilla rajoitetaan sähkön hinnan muutoksista syntyvää VVO-konsernin tuloksen vaihtelua.

Kaikki johdannaissopimukset, joihin ei sovelleta IAS 39:n tarkoittamaa suojauslaskentaa, sisältyvät käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin ja -velkoihin. IFRS-sääntely edellyttää johdannaisinstrumenttien merkitsemistä kirjanpitoon alun perin käypään arvoon ja niiden arvos-tamista myöhemmin kunkin raportointikauden päättymispäivän käypään arvoon. Aikaisemmin VVO-konserni ei arvostanut johdannaisia käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen, poikkeuksena oli korko-swaptiot.

Käypään arvoon arvostamisesta syntyvät voitot ja tappiot käsitellään kirjanpidossa johdannaissopimuksen käyttötarkoituksen määräämällä tavalla. Niiden johdannaissopimusten, joihin sovelletaan suojauslaskentaa, ja jotka ovat tehokkaita suojausinstrumentteja, arvonmuutosten tulosvaikutukset esitetään yhteneväisesti suojatun erän kanssa. VVO-konserni on päättänyt soveltaa pääosaan korkojohdannaisista IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa (rahavirran suojaus). Suojaavien korkojohdannaisten käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään oman pääoman käyvän arvon rahastossa, verojen osuudella vähennettynä. Käypien arvojen muutokset niistä johdannaissopimuksista, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. VVO-konserni ei sovelta suojauslaskentaa sähköjohdannaisiin eikä tiettyihin korkojohdannaisiin.

a) Liite: Suojausinstrumentit

Suojausinstrumenttien kirjanpitoikäytännön muutoksista johtuvat taseoikaisut olivat seuraavat:

| M€ | 1.1.2014 | 31.12.2014 |
|--|--------------|--------------|
| Korkojohdannaiset, suojauslaskennassa (FAS) | 0,0 | 0,0 |
| Käyvän arvon rahasto | -20,8 | -36,4 |
| Laskennalliset verosaamiset | -5,2 | -9,1 |
| Käypä arvo (IFRS) | -26,0 | -45,5 |

| | | |
|---|-------------|-------------|
| Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa (FAS) | -1,6 | -5,3 |
| Kertyneet voittovarot | -1,3 | -2,4 |
| Laskennalliset verosaamiset | -0,3 | -0,6 |
| Käypä arvo (IFRS) | -3,2 | -8,3 |
| | | |
| Sähköjohdannaiset (FAS) | 0,0 | 0,0 |
| Kertyneet voittovarot | -0,9 | -0,8 |
| Laskennalliset verosaamiset | -0,2 | -0,2 |
| Käypä arvo (IFRS) | -1,2 | -0,9 |

Suojaavien korkojohdannaisten tilikaudella 2014 syntynyt arvonmuutos, -19,5 miljoonaa euroa, on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin. Suojauslaskennan ulkopuolelle jäävien instrumenttien arvonmuutokset vuonna 2014 korkojohdannaisissa olivat -1,4 miljoonaa euroa sekä +0,2 miljoonaa euroa sähköjohdannaisissa, joita ei aiemmin ole kirjattu tulosvaikutteisesti.

Rahoitusvarat

Aiemmin VVO-konserni arvosti rahoitusvarat alkuperäiseen hankintamenuun tai sitä alempaan markkinahintaan. Rahoitusvarat on luokiteltu uudelleen 1.1.2014 seuraaviin rahoitusvarojen ryhmiin:

- Myytävissä olevat rahoitusvarat: Nämä sisältävät sijoitukset instrumentteihin, joiden käypä arvo on luotettavasti määritettävissä kuten rahastosijoitukset sekä sijoitukset muihin noteeraamattomiin osakkeisiin. Käypään arvoon arvostettavat sijoitukset arvostetaan 1.1.2014 lähtien raportointikauden päättymispäivän käypään arvoon. Käypien arvojen muutokset kirjataan pääsääntöisesti muihin laajan tuloksen eriin, verojen osuudella vähennettynä, ja esitetään oman pääoman käyvän arvon rahastossa.
 - Käypään arvoon arvostettavien sijoitusten arvo avaavassa IFRS-taseessa 1.1.2014 oli 50,3 miljoonaa euroa ja 55,5 miljoonaa euroa 31.12.2014.
 - Käypien arvojen muutosten vaikutus vuoden 2014 tuloslaskelmassa oli 2,4 miljoonaa euroa sisältäen aiemmin tulosvaikutteisesti kirjatun arvonalentumistappion oikaisun 0,7 miljoonaa euroa.
 - Noteeraamattomat osakkeet arvostetaan edelleen alkuperäiseen hankintamenuun arvonalentumistappioilla vähennettynä, sillä näiden sijoitusten käypä arvo ei ole määritettävissä luotettavasti.
- Lainat ja muut saamiset: Tähän ryhmään on luokiteltu esimerkiksi määräaikaistalletukset. Lainat ja muut saamiset arvostetaan alun perin käypään arvoon ja tämän jälkeen jaksoitetuun hankinta-menuun efektiivisen koron menetelmällä. Tähän ryhmään luokiteltujen rahoitusvarojen kirjanpitoarvo ei muuttunut avaavassa IFRS-taseessa.

- Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset: Eräpäivään asti pidettävät arvopaperit arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon.

Laskennalliset verot

b) Liite: Laskennalliset verot

Laskennallisten verojen oikaisut koostuvat seuraavista eristä:

| M€ | 1.1.2014 | 31.12.2014 |
|---|--------------|--------------|
| Laskennalliset verosaamiset (FAS) | 3,9 | 5,6 |
| Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista | -2,7 | -3,6 |
| Verotuksessa vahvistetut tappiot | 0,6 | 0,0 |
| Käypään arvoon arvostaminen | | |
| Korjojohdannaiset | 5,5 | 9,7 |
| Rahoitusarvopaperit | -0,1 | -0,1 |
| Sähköjohdannaiset | 0,2 | 0,2 |
| Laskennalliset verosaamiset (IFRS) | 7,4 | 11,8 |
| Laskennalliset verovelat (FAS) | 104,4 | 107,9 |
| Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista | -15,5 | -21,5 |
| Kertynyt poistoero | -27,9 | -31,0 |
| Asuintalovaraukset | -0,1 | -0,1 |
| Käypään arvoon arvostaminen | | |
| Sijoituskiinteistöt | 331,8 | 350,2 |
| Rahoitusarvopaperit | 0,2 | 0,3 |
| Laskennalliset verovelat (IFRS) | 392,8 | 405,9 |
| Laskennalliset verot yhteensä (FAS) | 100,5 | 102,2 |
| Muutokset yhteensä | 284,9 | 291,8 |
| Laskennalliset verot yhteensä (IFRS) | 385,4 | 394,0 |

Vuoden 2014 tuloslaskelman laskennallisia veroja on oikaistu yhteensä -16,8 miljoonalla eurolla, josta -5,2 miljoonaa euroa johtuu sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.

Laskennalliset verot käsitellään kirjanpidossa IAS 12 *Tuloverot* -standardin mukaisesti. Laskennalliset verosaamiset ja -velat kirjataan pääsääntöisesti kaikista varojen sekä velkojen kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista velkamenetelmän mukaisesti.

Tuloveroja koskevat muutokset johtuvat käytännössä sijoituskiinteistöjen sekä rahoitusinstrument-tien käypään arvoon arvostamisesta, mikä on tuonut lisää

laskennallisten verojen eriä. Euromääräisesti suurin erä (332 miljoonaa euroa) muodostuu VVO-konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen ja verotuksellisten arvojen (verotuksessa poistamattoman jäännösarvon) välisestä väliaikaisesta erosta. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistö arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti raportointikauden päättyessä. Samalla kirjataan myös laskennallinen vero tulosvaikutteisesti koko väliaikaisen eron perusteella. Veron laskenta perustuu oletukseen, jonka mukaan VVO-konserni luopuu sijoituskiinteistöistä pääsääntöisesti myymällä sen kiinteistömuodossa, eikä kyseisen yhtiön osakkeiden myynnin kautta. Konserni kirjasi jo ennen IFRS-siirtymää tuloverot pitkälti IFRS-standardien sääntelyä vastaavalla tavalla ja edellä mainittuja uusia eriä lukuun ottamatta laskennallisten verojen muutokset ovat olleet lähinnä tarkennuksia aiempaan kirjauskäytäntöön. Laskennalliset verot on määritetty 31.12.2014 voimassa ollutta verokantaa (ja verolakeja) käyttäen.

Sijoituskiinteistöt (poistot)

FAS-tuloslaskelmaan tilikaudella 2014 kirjatut poistot, jotka kohdistuivat sijoituskiinteistöiksi luokiteltuihin eriin, on peruttu. Oikaisun vaikutus oli +50,6 miljoonaa euroa.

Kertyneet voittovarot ja oma pääoma

Kertyneisiin voittovaroihin kirjatut IFRS-oikaisut muodostuvat seuraavista eristä:

c) Liite: Oman pääoman siltalaskelma 1.1.2014

| MC | Osake- pääoma | Ylikurssi- rahasto | Vara- rahasto | Arvon- korotus- rahasto | Käyvän arvon rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Kertyneet voittovarot | Määräys- vallattomien omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
|---|------------------|-----------------------|------------------|-------------------------------|----------------------------|--|--------------------------|---|---------------------------|
| Oma pääoma FAS 1.1.2014 | 58,0 | 35,8 | 0,0 | 1,7 | | 17,9 | 384,6 | 11,2 | 509,2 |
| <u>Muutokset</u> | | | | | | | | | |
| Rakenne- ja yhdistelytapamuutokset ja muut erät | | | | | | | 6,2 | -10,8 | -4,6 |
| Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostus | | | | | | | 1 061,1 | | 1 061,1 |
| Sijoituskiinteistöjen laskennalliset verot | | | | | | | -41,2 | | -41,2 |
| Rahavirran suojaukset | | | | | -20,8 | | -1,3 | | -22,1 |
| Myytavissä olevat rahavarat | | | | | 0,9 | | 0,7 | | 1,6 |
| Sähkönsuojaus | | | | | | | -0,9 | | -0,9 |
| Työsuhde-etuudet | | | | | | | -1,2 | | -1,2 |
| Muut erät | | | | | -1,7 | | | | -1,7 |
| Oma pääoma IFRS 1.1.2014 | 58,0 | 35,8 | 0,0 | 0,0 | -19,9 | 17,9 | 1 407,9 | 0,4 | 1 500,1 |

d) Liite: Oman pääoman siltalaskelma 31.12.2014

| M € | Osakepääoma | Ylikurssi- rahasto | Vararahasto | Arvon- korotus- rahasto | Käyvän arvon rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Kertyneet voittovarot | Määräys- vallattomien omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
|---|-------------|-----------------------|-------------|-------------------------------|----------------------------|--|--------------------------|---|---------------------------|
| Oma pääoma FAS 31.12.2014 | 58,0 | 35,8 | 0,0 | 1,7 | 0,0 | 17,9 | 439,2 | 10,6 | 563,2 |
| <u>Muutokset</u> | | | | | | | | | |
| Rakenne- ja yhdistelytapamuutokset ja muut erät | | | | | | | 6,9 | -10,1 | -3,3 |
| Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostus | | | | | | | 1 115,8 | | 1 115,8 |
| Sijoituskiinteistöjen laskennalliset verot | | | | | | | -55,6 | | -55,6 |
| Rahavirran suojaukset | | | | | -36,4 | | -2,4 | | -38,8 |
| Myytavissä olevat rahavarat | | | | | 1,4 | | 0,5 | | 1,9 |
| Sähkönsuojaus | | | | | | | -0,8 | | -0,8 |
| Työsuhde-etuudet | | | | | | | -1,4 | | -1,4 |
| Muut erät | | | | -1,7 | | | | | -1,7 |
| Oma pääoma IFRS 31.12.2014 | 58,0 | 35,8 | 0,0 | 0,0 | -35,0 | 17,9 | 1502,3 | 0,5 | 1579,5 |

Muut pitkäaikaiset velat (muu pitkäaikainen työsuhde-etuus)

VVO-konsernin koko henkilöstöllä on palkkiojärjestely, jossa henkilöstöllä on oikeus etuuksiin tiettyjen palveluvuosien täytyessä. Tästä järjestelystä on kirjattu avaavaan IFRS-taseeseen noin 1,5 miljoonan euron velka IAS 19:n *Työsuhde-etuudet* mukaisesti.

Aiemmin etuudesta aiheutuva kulu kirjattiin, kun etuuden saaja käytti sen.

Rahoitusvelat

IFRS-siirtymässä konsernin rahoitusvelat on luokiteltu joko käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin (johdannaisvelat) tai jaksotettuun hankintamenoan arvostettaviin rahoitusvelkoihin (muut rahoitusvelat). Muut rahoitusvelat koostuvat lähinnä VVO-konsernin eri velkakirjalainainstrumenteista ja ne arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoan.

Konsernin rahoitusvelkojen kirjanpitoarvoja oikaistiin avaavassa IFRS-taseessa 1.1.2014 tulokseen jaksottamattomien lainapalkkioiden verran. Oikaisun vaikutus ei ollut merkittävä.

Muut oikaisut

IFRS-siirtymä ei aiheuttanut merkittäviä eroja rahavirtalaskelmaan. Siirtymän jälkeen yli kolme kuukautta pitkät talletukset käsitellään investointien rahavirrassa rahavarojen sijaan.

Vaikutukset keskeisiin tunnuslukuihin

| VVO-konserni | FAS | IFRS |
|--|-----------|-----------|
| | 1-12/2014 | 1-12/2014 |
| Liikevaihto, M€ | 367,9 | 356,5 |
| Liikevoitto, M€ | 136,7 | 192,9 |
| Tulos ennen veroja, M€ | 90,3 | 146,5 |
| Osakekohtainen tulos, € | 9,60 | 14,95 |
| Osakekohtainen omapääoma, kirjanpitoarvo € | 74,65 | 213,30 |
| Osakekohtainen omapääoma, käypä arvo € | 223,01 | 213,30 |
| Maksuvalmius (current ratio) | 0,9 | 0,9 |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE) | 13,3 | 7,2 |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) | 5,9 | 5,9 |
| Omavaraisuusaste, kirjanpitoarvo % | 21,8 | 40,0 |
| Omavaraisuusaste, käypä arvo % | 42,0 | 40,0 |
| Rahavarat, M € | 122,0 | 114,4 |
| Korollinen vieraspääoma, M € | 1 851,9 | 1 850,1 |

- Liikevaihto: IFRS -oikaisu vähensivät liikevaihtoa 11,3 miljoonaa euroa. Tämä johtui lähinnä siitä, että vaihto-omaisuuden myyntiä ei enää sisällytetä liikevaihtoon
- Liikevoitto: oikaisu kasvattivat liikevoittoa 56,2 miljoonaa euroa, mikä johtui sijoituskiinteistöjen uudelleenluokittelusta ja niiden arvostamisesta käypään arvoon
- Tulos ennen veroja kasvoi IFRS-oikaisujen jälkeen 56,1 miljoonaa euroa
- Osakekohtainen oma pääoma kirjanpitoarvoin kasvoi 138,65 euroa johtuen pääosin sijoituskiinteistöjen kirjaamisesta käypään arvoon
- Vertailukelpoinen Osakekohtainen oma pääoma käyvin arvoin laski noin 10 euroa johtuen lähinnä rahoitusinstrumenttien arvostamisesta käypään arvoon sekä tarkennuksista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelyssä
- IFRS-oikaisu heikensivät oman pääoman tuottoa 6,1 % omien pääomien vahvistuessa tulosta voimakkaammin arvostettaessa sijoituskiinteistöt käypään arvoon
- Rahavarat pienenevät -7,6 miljoonaa euroa, koska yli kolmen kuukauden talletuksia ei luokitella likvideihin rahavaroihin

Muuta

IFRS-siirtymä ei vaikuta konsernin segmenttijakoon. Siten VVO-konsernin taloudellinen kokonaisuus raportoidaan jatkossakin jaettuna kahteen segmenttiin, VVO Vapaa ja VVO Arava. Segmenttijaon perusteena on aravalainsäädännön mukainen voitonjakorajoite.

Yhteenveto IFRS-standardeihin siirtymisen vaikutus tulokseen ja omaan pääomaan standardeittain esitettynä

e) Liite: Tulos

| M € | 1-3/2014 | 3-6/2014 | 6-9/2014 | 9-12/2014 | 1-12/2014 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| FAS tulos | 18,4 | 22,1 | 17,7 | 12,8 | 71,0 |
| IAS 40 Muutos sijoituskiinteistöjen arvostamisessa | 13,2 | 1,5 | 8,7 | 34,4 | 57,8 |
| IAS 12 Laskennalliset verosaamiset ja -velat | -1,2 | -2,5 | -0,3 | -8,6 | -12,6 |
| IAS 39 Muutos rahoitusinstrumentit | -5,6 | -5,9 | -4,8 | -3,8 | -20,1 |
| IAS 19 Työsuhde-etuudet | -0,1 | -0,1 | -0,1 | -0,1 | -0,3 |
| Muut oikaisut | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,2 | -0,2 |
| Yhteensä | 6,3 | -7,0 | 3,6 | 21,7 | 24,7 |
| IFRS laaja tulos | 24,7 | 15,1 | 21,3 | 34,5 | 95,7 |

f) Liite: Oma pääoma

| M€ | 1.1.2014 | 31.12.2014 |
|--|----------------|----------------|
| FAS Oma pääoma | 509,2 | 563,2 |
| IAS 40 Muutos sijoituskiinteistöjen arvostamisessa | 1 274,9 | 1 328,7 |
| IAS 12 Laskennalliset verosaamiset ja -velat | -249,2 | -255,6 |
| IAS 39 Muutos rahoitusinstrumentit | -26,9 | -47,0 |
| IFRS 11 Yhteisjärjestelyt | -6,1 | -6,2 |
| IAS 19 Työsuhde-etuudet | -1,5 | -1,7 |
| Muut oikaisut | -0,2 | -2,0 |
| Yhteensä | 990,9 | 1 016,2 |
| IFRS Oma pääoma | 1 500,1 | 1 579,5 |

Tunnuslukujen laskentakaavat

| | | |
|------------------------------------|---|---|
| Oman pääoman tuotto (ROE), % | = | $\frac{\text{Voitto/ tappio verojen jälkeen}}{\text{Oma pääoma, kauden keskiarvo}} \times 100$ |
| Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), % | = | $\frac{\text{Voitto/ tappio ennen veroja + Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - Korottomat velat, kauden keskiarvo}} \times 100$ |
| Omavaraisuusaste, % | = | $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - Saadut ennakot}} \times 100$ |

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| Loan to Value, % | = | $\frac{\text{Lainan määrä}}{\text{Lainaa kattavien vakuuksien arvo}} \times 100$ |
| Osakekohtainen tulos, € | = | $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}} \times 100$ |
| Osakekohtainen omapääoma, € | = | $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}} \times 100$ |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätös » Emoyhtiön tuloslaskelma,
FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma

| M € | Liite | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|---|-------|--------------|-------------|
| Vuokratuotot | | 0,6 | 0,6 |
| Hallinnon myyntituotot | | 11,3 | 10,6 |
| Liikevaihto | 1 | 11,8 | 11,1 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 2 | 0,3 | 0,1 |
| Henkilöstökulut | 3 | -4,3 | -3,5 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 4 | -0,7 | -0,7 |
| Liiketoiminnan muut kulut | 5, 6 | -8,8 | -8,5 |
| Liiketappio | | -1,6 | -1,4 |
| Rahoitustuotot | | 135,5 | 8,7 |
| Rahoituskulut | | -4,8 | -4,6 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 7 | 130,7 | 4,1 |
| Voitto ennen satunnaisia eriä | | 129,1 | 2,7 |
| Satunnaiset erät | 8 | 39,0 | 25,0 |
| Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja | | 168,1 | 27,7 |
| Tilinpäätössiirrot | 9 | 0,0 | 0,0 |
| Voitto ennen veroja | | 168,1 | 27,7 |
| Tuloverot | 10 | -8,5 | -5,5 |
| Tilikauden voitto | | 159,6 | 22,2 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätös » Emoyhtiön tase, FAS

Emoyhtiön tase, FAS

| M € | Liite | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| VASTAAVAA | | | |
| Pysyvät vastaavat | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 11 | | |
| Aineettomat oikeudet | | 0,3 | 0,5 |
| Muut pitkävaikutteiset menot | | 0,6 | 0,9 |
| Aineettomat hyödykkeet yhteensä | | 1,0 | 1,4 |
| Aineelliset hyödykkeet | 12 | | |
| Maa-alueet | | 5,2 | 5,2 |
| Koneet ja kalusto | | 0,4 | 0,6 |
| Muu aineellinen omaisuus | | 0,2 | 0,2 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä | | 5,8 | 6,0 |
| Sijoitukset | 13 | | |
| Tytäryhtiöosakkeet | | 82,6 | 84,7 |
| Osakkuusyritysosakkeet | | 0,2 | 0,2 |
| Muut osakkeet ja osuudet | | 0,9 | 0,9 |
| Sijoitukset yhteensä | | 83,6 | 85,8 |
| Pysyvät vastaavat yhteensä | | 90,4 | 93,1 |
| Vaihtuvat vastaavat | | | |
| Pitkäaikaiset saamiset | 14 | 340,5 | 161,5 |
| Lyhytaikaiset saamiset | 15 | 99,9 | 69,3 |
| Rahoitusarvopaperit | 16 | 0,0 | 2,9 |
| Rahat ja pankkisaamiset | | 3,0 | 0,9 |
| Vaihtuvat vastaavat yhteensä | | 443,4 | 234,6 |
| VASTAAVAA | | 533,8 | 327,7 |
| VASTATTAVAA | | | |
| Oma pääoma | 17 | | |
| Osakepääoma | | 58,0 | 58,0 |
| Ylikurssirahasto | | 35,8 | 35,8 |

| | | | |
|--|----|--------------|--------------|
| Arvonkorotusrahasto | | 0,0 | 2,1 |
| Vararahasto | | 0,0 | 0,0 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | | 17,9 | 17,9 |
| Edellisten tilikausien voitto | | 11,3 | 11,3 |
| Tilikauden voitto | | 159,6 | 22,2 |
| Oma pääoma yhteensä | | 282,6 | 147,3 |
| Tilinpäätössiirtojen kertymä | 18 | 0,0 | 0,0 |
| Vieras pääoma | | | |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | 19 | 108,1 | 108,0 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | 20 | 143,1 | 72,4 |
| Vieras pääoma yhteensä | | 251,2 | 180,4 |
| VASTATTAVAA | | 533,8 | 327,7 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätös » Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|---|--------------|-------------|
| Liiketoiminnan rahavirta | | |
| Voitto ennen satunnaisia eriä | 129,1 | 2,7 |
| Oikaisut: | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset | 0,7 | 0,7 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -130,7 | -4,1 |
| Muut oikaisut | -0,3 | 0,0 |
| Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta | -1,2 | -0,7 |
| Käyttöpääoman muutos: | | |
| Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos | 0,4 | -0,7 |
| Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos | 0,1 | -0,1 |
| Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja | -0,8 | -1,6 |
| Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista | -4,2 | -2,8 |
| Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta | 0,8 | 0,8 |
| Maksetut välittömät verot | -6,9 | -5,0 |
| Liiketoiminnan rahavirta | -11,1 | -8,5 |
| Investointien rahavirta | | |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | | -0,2 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot | 0,1 | |
| Muiden sijoitusten luovutustulot | 0,2 | |
| Myönnetyt pitkäaikaiset lainat | -179,1 | |
| Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut | 0,1 | |
| Ostetut tytäryhtiöosakkeet *) | | -1,0 |
| Myydyt tytäryhtiöosakkeet *) | | 4,2 |
| Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet | | 0,6 |
| Rahoitusarvopapereiden luovutustulot | 4,1 | |
| Saadut korot ja osingot investoinneista | 133,1 | 6,2 |
| Investointien rahavirta | -41,6 | 9,8 |

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Rahoituksen rahavirta | | |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -0,4 | -0,4 |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | 317,0 | 196,1 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | -264,6 | -200,2 |
| Maksetut osingot | -22,2 | -16,3 |
| Saadut konserniavustukset | 25,0 | 16,7 |
| Rahoituksen rahavirta | 54,7 | -4,1 |
| | | |
| Rahavarojen muutos | 2,1 | -2,9 |
| | | |
| Rahavarat kauden alussa | 0,9 | 3,8 |
| Rahavarat kauden lopussa | 3,0 | 0,9 |

*) Ostetut ja myydyt osakkeet vähennettynä hankintahetken rahavaroilla.

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitussopimukseen liittyvät tuotot

Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitussopimukseen liittyvät tuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti sopimuskauden aikana.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenuon 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 kirjanpitoarvoon vain, mikäli on todennäköistä, että hyödykkeeseen liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu yhtiön hyväksi. Muut korjaus- ja ylläpitomenot kirjataan tulosvaikutteisesti, 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. Eläkemenot 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.

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 1.
Liikevaihto

1. Liikevaihto

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Tontin vuokratuotot | 0,6 | 0,6 |
| Muut vuokrat | 0,0 | 0,0 |
| Vuokratuotot yhteensä | 0,6 | 0,6 |
| Keskushallintopalvelut | 7,2 | 6,4 |
| IT-vuokratuotot | 3,8 | 3,8 |
| Hallinnon muut myyntituotot | 0,3 | 0,3 |
| Muut myyntituotot yhteensä | 11,3 | 10,6 |
| Liikevaihto yhteensä | 11,8 | 11,1 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 2.
Liiketoiminnan muut tuotot

2. Liiketoiminnan muut tuotot

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Käyttöomaisuuden myyntivoitot | 0,3 | 0,0 |
| Perintätoimen tuotot | 0,0 | 0,0 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 0,0 | 0,1 |
| Yhteensä | 0,3 | 0,1 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 3.
Henkilöstökulut

3. Henkilöstökulut

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Palkat ja palkkiot | 3,4 | 2,8 |
| Eläkekulut | 0,8 | 0,6 |
| Muut henkilösivukulut | 0,1 | 0,1 |
| Yhteensä | 4,3 | 3,5 |

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 toimisuhteen irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta.

Johdon palkat ja palkkiot, maksuperusteiset

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Toimitusjohtaja | 0,7 | 0,5 |
| Varatoimitusjohtajat | 0,5 | 0,3 |
| Hallituksen jäsenet | 0,1 | 0,1 |
| Valiokuntien jäsenet | 0,0 | 0,0 |
| Yhteensä | 1,3 | 0,9 |

| | 2015 | 2014 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Henkilöstö keskimäärin | 30,0 | 28,0 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 4.
Suunnitelman mukaiset poistot

4. Suunnitelman mukaiset poistot

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Aineeton omaisuus | 0,2 | 0,2 |
| Muut pitkävaikutteiset menot | 0,3 | 0,3 |
| Koneet ja kalusto | 0,2 | 0,3 |
| Yhteensä | 0,7 | 0,7 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 5.
Liiketoiminnan muut kulut

5. Liiketoiminnan muut kulut

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Kiinteistövero | 0,2 | 0,1 |
| Muut kiinteistöjen hallinnon kulut | 0,0 | 0,0 |
| Vuokrat ja vastikkeet | 0,4 | 0,4 |
| Keskushallinto | 8,2 | 7,9 |
| Yhteensä | 8,8 | 8,5 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 6.
Tilintarkastajien palkkiot

6. Tilintarkastajien palkkiot

| 1 000 € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|------------------------|------------------|------------------|
| KHT-yhteisö KPMG Oy Ab | | |
| Tilintarkastuspalkkiot | 48,4 | 21,2 |
| Veroneuvonta | 94,2 | 18,5 |
| Neuvontapalvelut | 20,4 | 105,7 |
| Yhteensä | 162,9 | 145,4 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 7.
 Rahoitustuotot ja -kulut

7. Rahoitustuotot ja -kulut

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Osinkotuotot | | |
| Saman konsernin yrityksiltä | 125,0 | 0,0 |
| Osakkuusyriksiltä | 0,0 | 0,5 |
| Muilta | 0,1 | 0,1 |
| Yhteensä | 125,1 | 0,6 |

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Korkotuotot | | |
| Saman konsernin yrityksiltä | 8,8 | 7,7 |
| Muilta | 0,0 | 0,1 |
| Muut rahoitustuotot | 1,2 | 0,0 |
| Yhteensä | 9,9 | 7,8 |

Osinkotuotot ja korko- ja rahoitustuotot

yhteensä **135,1** **8,3**

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Sijoitusten arvonmuutokset | | |
| Pysyvien vastaavien sijoituksista | 0,0 | 0,0 |
| Rahoitusarvopapereiden arvonmuutokset | 0,4 | 0,0 |
| Yhteensä | 0,4 | 0,0 |

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Korko- ja muut rahoituskulut | | |
| Saman konsernin yrityksille | 0,0 | 0,0 |
| Muille | -4,8 | -4,1 |
| Yhteensä | -4,8 | -4,2 |

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä **130,7** **4,1**

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 8.
Satunnaiset erät

8. Satunnaiset erät

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Konserniavustukset, saadut | 39,0 | 25,0 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 9.
Tilinpäätössiirrot

9. Tilinpäätössiirrot

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|--|------------------|------------------|
| Poistoeron muutos koneista ja kalustosta | 0,0 | 0,0 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 10.
Tuloverot

10. Tuloverot

| M € | 1-12/2015 | 1-12/2014 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Tuloverot varsinaisesta toiminnasta | 8,5 | 5,5 |
| Tuloverot aikaisemmilta tilikausilta | 0,0 | 0,0 |
| Yhteensä | 8,5 | 5,5 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 11. Aineettomat hyödykkeet

II. Aineettomat hyödykkeet

| M € | Oikeudet | Muut pitkä- vaikutteiset menot | Yhteensä |
|----------------------------------|-----------------|---|-----------------|
| Hankintameno 1.1.2015 | 2,5 | 2,8 | 5,3 |
| Lisäykset | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Hankintameno 31.12.2015 | 2,5 | 2,8 | 5,3 |
| Kertyneet poistot 1.1.2015 | -2,0 | -1,9 | -3,9 |
| Tilikauden poistot | -0,2 | -0,3 | -0,4 |
| Kertyneet poistot 31.12.2015 | -2,2 | -2,2 | -4,4 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2015 | 0,3 | 0,6 | 1,0 |

| M € | Oikeudet | Muut pitkä- vaikutteiset menot | Yhteensä |
|----------------------------------|-----------------|---|-----------------|
| Hankintameno 1.1.2014 | 3,2 | 6,2 | 9,4 |
| Lisäykset | 0,1 | 0,0 | 0,1 |
| Vähennykset | -0,8 | -3,7 | -4,6 |
| Siirrot erien välillä | 0,1 | 0,3 | 0,4 |
| Hankintameno 31.12.2014 | 2,5 | 2,8 | 5,3 |
| Kertyneet poistot 1.1.2014 | -2,7 | -5,4 | -8,1 |
| Tilikauden poistot | -0,2 | -0,3 | -0,4 |
| Vähennykset | 0,8 | 3,7 | 4,6 |
| Kertyneet poistot 31.12.2014 | -2,0 | -1,9 | -3,9 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2014 | 0,5 | 0,9 | 1,4 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 12.
Aineelliset hyödykkeet

12. Aineelliset hyödykkeet

| M € | Maa-alueet | Koneet ja kalusto | Muu aineellinen omaisuus | Yhteensä |
|----------------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Hankintameno 1.1.2015 | 5,2 | 1,7 | 0,2 | 7,1 |
| Lisäykset | | 0,1 | | 0,1 |
| Vähennykset | 0,0 | -0,1 | 0,0 | -0,1 |
| Hankintameno 31.12.2015 | 5,2 | 1,7 | 0,2 | 7,1 |
| Kertyneet poistot 1.1.2015 | | -1,1 | | -1,1 |
| Tilikauden poistot | | -0,2 | | -0,2 |
| Vähennykset | | 0,1 | | 0,1 |
| Kertyneet poistot 31.12.2015 | | -1,3 | | -1,3 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2015 | 5,2 | 0,4 | 0,2 | 5,8 |

| M € | Maa-alueet | Koneet ja kalusto | Muu aineellinen omaisuus | Yhteensä |
|----------------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Hankintameno 1.1.2014 | 5,2 | 3,0 | 0,2 | 8,4 |
| Lisäykset | | 0,1 | | 0,1 |
| Vähennykset | | -1,5 | | -1,5 |
| Hankintameno 31.12.2014 | 5,2 | 1,7 | 0,2 | 7,1 |
| Kertyneet poistot 1.1.2014 | | -2,3 | | -2,3 |
| Tilikauden poistot | | -0,3 | | -0,3 |
| Vähennykset | | 1,5 | | 1,5 |
| Kertyneet poistot 31.12.2014 | | -1,1 | | -1,1 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2014 | 5,2 | 0,6 | 0,2 | 6,0 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 13. Sijoitukset

13. Sijoitukset

| M € | Tytäryhtiö- osakkeet | Osakkuus- yritys- osakkeet | Muut osakkeet ja osuudet | Yhteensä |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------|
| Hankintameno 1.1.2015 | 82,6 | 0,2 | 0,9 | 83,6 |
| Lisäykset | | | | |
| Vähennykset | | | 0,0 | 0,0 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2015 | 82,6 | 0,2 | 0,9 | 83,6 |
| Arvonkorotukset 1.1. | 2,1 | | | 2,1 |
| Vähennykset | -2,1 | | | -2,1 |
| Arvonkorotukset 31.12. | 0,0 | | | 0,0 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2015 | 82,6 | 0,2 | 0,9 | 83,6 |

| M € | Tytäryhtiö- osakkeet | Osakkuus- yritys- osakkeet | Muut osakkeet ja osuudet | Yhteensä |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------|
| Hankintameno 1.1.2014 | 75,9 | 0,8 | 0,9 | 77,5 |
| Lisäykset | 6,7 | | | 6,7 |
| Vähennykset | 0,0 | -0,6 | | -0,6 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2014 | 82,6 | 1,4 | 0,9 | 84,8 |
| Arvonkorotukset 1.1./31.12.2014 | 2,1 | | | 2,1 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2014 | 84,7 | 0,2 | 0,9 | 85,8 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 14.
Pitkäaikaiset saamiset

14. Pitkäaikaiset saamiset

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä | 340,1 | 160,9 |
| Lainasaamiset muilta | 0,1 | 0,2 |
| Muut saamiset | 0,0 | 0,0 |
| Siirtosaamiset | 0,3 | 0,4 |
| Yhteensä | 340,5 | 161,5 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 15.
Lyhytaikaiset saamiset

15. Lyhytaikaiset saamiset

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Myyntisaamiset | 0,0 | 0,0 |
| Saman konsernin yrityksiltä | | |
| Myyntisaamiset | 1,6 | 2,0 |
| Muut saamiset | 96,2 | 64,9 |
| Siirtosaamiset | 1,9 | 1,9 |
| Saman konsernin yrityksiltä yhteensä | 99,7 | 68,9 |
| Lainasaamiset | 0,1 | 0,1 |
| Muut saamiset | 0,0 | 0,0 |
| Siirtosaamiset | 0,1 | 0,3 |
| Yhteensä | 99,9 | 69,3 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 16.
Rahoitusarvopaperit

16. Rahoitusarvopaperit

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Osakkeet ja osuudet | | |
| Jälleenhankinta-arvo (koroton) | 0,0 | 3,6 |
| Kirjanpitoarvo | 0,0 | 2,9 |
| Erotus | 0,0 | 0,7 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 17. Oma pääoma

17. Oma pääoma

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| Osakepääoma 1.1. | 58,0 | 58,0 |
| Osakepääoma 31.12. | 58,0 | 58,0 |
| Ylikurssirahasto 1.1. | 35,8 | 35,8 |
| Ylikurssirahasto 31.12. | 35,8 | 35,8 |
| Arvonkorotusrahasto 1.1. | 2,1 | 2,1 |
| Vähennykset | -2,1 | |
| Arvonkorotusrahasto 31.12. | 0,0 | 2,1 |
| Vararahasto 1.1. | 0,0 | 0,0 |
| Vararahasto 31.12. | 0,0 | 0,0 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1. | 17,9 | 17,9 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12. | 17,9 | 17,9 |
| Edellisten tilikausien voitto 1.1. | 33,5 | 27,6 |
| Osingonjako | -22,2 | -16,3 |
| Edellisten tilikausien voitto 31.12. | 11,3 | 11,3 |
| Tilikauden voitto | 159,6 | 22,2 |
| Yhteensä | 282,6 | 147,3 |

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 17,9 | 17,9 |
| Voitto edellisiltä tilikausilta | 11,3 | 11,3 |
| Tilikauden voitto | 159,6 | 22,2 |
| Yhteensä | 188,7 | 51,3 |

Emoyhtiön osakepääoma osakelajeittain

| M kpl | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| A-sarja (20 ääntä/osake) | 7,4 | 7,4 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 18.
Tilinpäätössiirtojen kertymä

18. Tilinpäätössiirtojen kertymä

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Kertynyt poistoero | | |
| Koneista ja kalustosta | 0,0 | 0,0 |
| Yhteensä | 0,0 | 0,0 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 19.
Pitkäaikainen vieras pääoma

19. Pitkäaikainen vieras pääoma

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta | 7,0 | 7,4 |
| Joukkovelkakirjalainat | 100,0 | 100,0 |
| Siirtovelat, palkat | 1,1 | 0,6 |
| Yhteensä | 108,1 | 108,0 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 20.
Lyhytaikainen vieras pääoma

20. Lyhytaikainen vieras pääoma

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|--------------|-------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta, seuraavan tilikauden lyhennykset | 0,4 | 0,4 |
| Ostovelat | 0,4 | 0,5 |
| Velat saman konsernin yrityksille | | |
| Ostovelat | 0,0 | 0,0 |
| Muut velat | 26,4 | 0,0 |
| Muut velat | 110,0 | 66,9 |
| Siirtovelat | | |
| Rahoitusvelat | 2,0 | 1,9 |
| Palkat sosiaalikuluihin | 0,8 | 1,1 |
| Verovelat | 3,0 | 1,4 |
| Yhteensä | 143,1 | 72,4 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 21.
Johdannaissopimukset

21. Johdannaissopimukset

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-----------------------|------------|------------|
| Koronvaihtosopimukset | | |
| Nimellisarvo | 56,8 | 7,2 |
| Käypä arvo | -0,5 | -0,6 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 22.
Vakuudet ja vastuusitoumukset

22. Vakuudet ja vastuusitoumukset

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin 5 vuoden kuluttua | | |
| Markkinalainat | 1,4 | 102,3 |
| Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja osakkeita kiinteistöihin | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 2,4 | 2,6 |
| Annetut kiinnitykset | 4,9 | 4,9 |
| Annetut takaukset | | |
| Omavelkainen takaus | 210,4 | 236,1 |
| Ulkopuolisilta saatujen takausten vastavakuus | 8,6 | 8,6 |

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot » 23. Muut vastuut

23. Muut vastuut

Autojen leasingvastuut

| M € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Autojen leasingvastuut | | |
| Seuraavana tilikautena maksettavat | 0,1 | 0,1 |
| Myöhemmin maksettavat | 0,8 | 0,2 |

Sähkön suojaus

Sähkön hankintaa suojattiin pohjoismaisessa sähköpörssissä Nordpoolissa noreeratuilla sähköjohdannaisilla VVO-konsernin hyväksytyn riskipolitiikan mukaisesti. Vuosille 2016-2017 tehtyjen suojausten markkina-arvo tilinpäätöshetkellä oli 1 209 081,75 (942 862,78) euroa. Realisoitumatonta arvonmuutosta ei ole otettu huomioon VVO-yhtymä Oyj:n tuloksessa tai taseessa.

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä maaliskuun 2.
päivänä 2016

Riku Aalto
hallituksen puheenjohtaja

Tomi Aimonen
hallituksen puheenjohtaja

Matti Harjuniemi

Olli Luukkainen

Jorma Malinen

Reima Rytsölä

Jan-Erik Saarinen

Ann Selin

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 7. päivänä 2016
KHT-yhteisö KPMG Oy Ab

Kai Salli, KHT

Etusivu » Tilinpäätös » Tilinpäätös » Tilintarkastuskertomus

Tilintarkastuskertomus

VVO-yhtymä Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet VVO-yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2015. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

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

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Muut lausunnot

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys tilikauden tuloksen ja vapaan oman pääoman käyttämisestä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä 7. maaliskuuta 2016
KPMG OY AB

Kai Salli
KHT