



VVO-yhtymä Oyj

TILINPÄÄTÖS 2014

27.2.2015

Suomen suurin markkinaehtoinen
vuokranantaja

Historiansa suurin
liikevaihto.

Investoinnit
kasvussa.

Liikevaihto 1.1. – 31.12.2014

367,9

miljoonaa euroa

(346,6)

Tulos 1.1. – 31.12.2014

90,3

miljoonaa euroa

(75,9)

Kiinteistökannan käypä arvo noin

3,6

miljardia euroa

+5,9 %
(2013)



VVO-YHTYMÄ OYJ



KODIT

11 679

asuntoa



VUOKRA-ASUNNOT

3 767

asuntoa



VUOKRATALOT

4 598

asuntoa



KORKOTUKIKIIINTEISTÖT

4 323

asuntoa



ASUNNOT

16 426

asuntoa

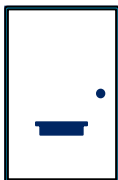
VAPAA KAIKISTA
RAJOITUKSISTA

YLEISHYÖDYLLINEN,
EI VOITONJAKORAJOITETTA

YLEISHYÖDYLLINEN,
VOITONJAKORAJOITE

VVO VAPAA -LIIKETOIMINTA

VVO ARAVA -LIIKETOIMINTA



KONSERNISSA ASUNTOJA

40 793

Maanlaajuinen toiminta hyvillä sijainneilla

Asuntojen jakauma

Pääkaupunkiseutu

16 800

Muu Etelä-Suomi

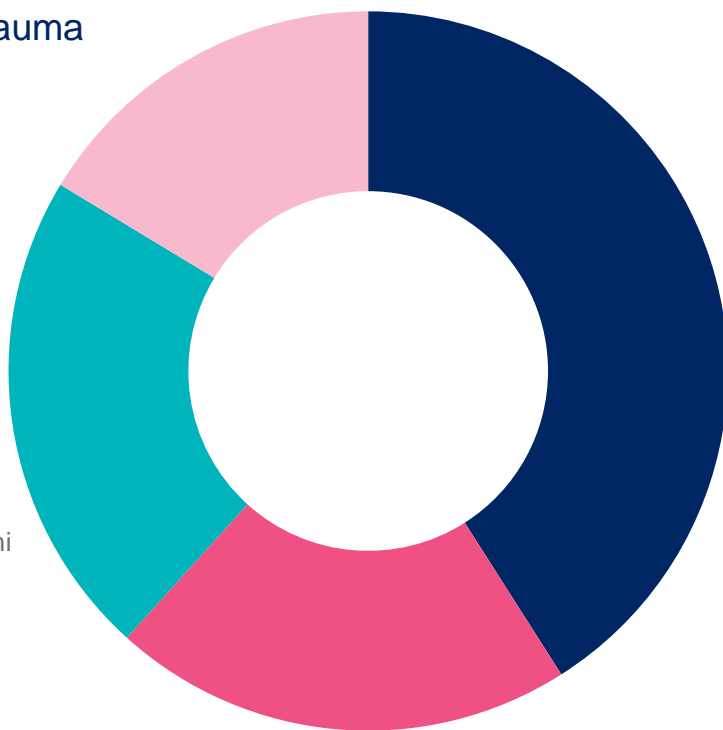
8 500

Länsi-Suomi

9 000

Itä- ja Pohjois-Suomi

6 700



Asuntoja
40 793



Asuntojen
keskipinta-ala
56,7 m²



Kiinteistöjä
1 832



Asukkaita yli
70 000



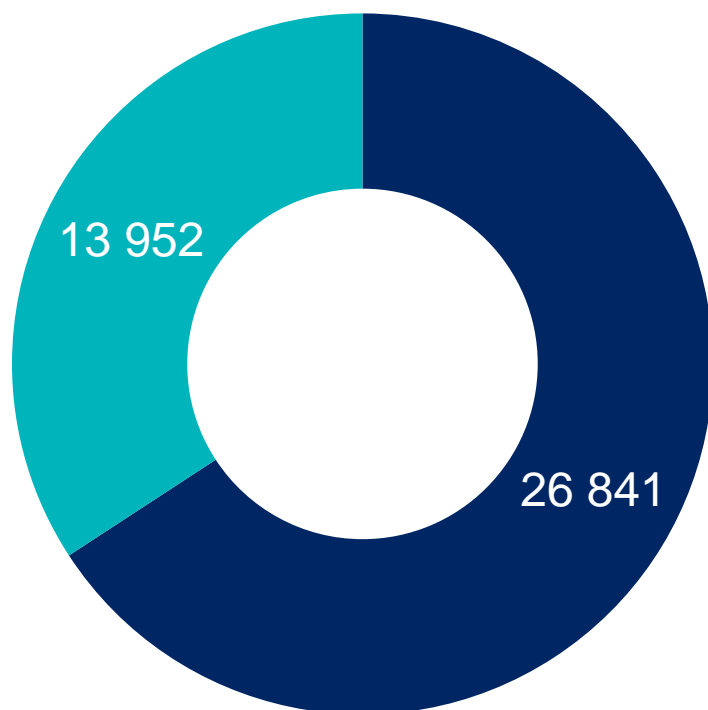
Talojen keski-ikä
29,8 v.



Asuntoja
2,3 milj. asm²

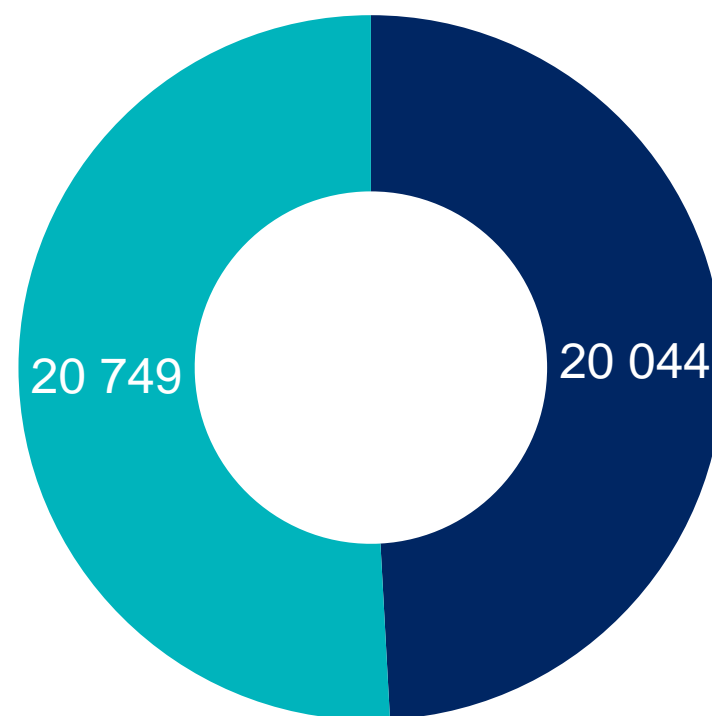
VVO:n vuokra-asuntokanta

Lumo (Vapaa vuokranmääritys) –
VVO (Omakustannusvuokra)



■ Lumo-asunnot
■ VVO-asunnot

Vapaa voitonjako –
Rajoitettu voitonjako



■ Vapaa
■ Rajoitettu

Toimintaympäristö

- Yleinen talouden epävarmuus jatkui, ja kuluttajien luottamus talouteen oli keskimääräistä heikompi
- Euroalueen talouskasvu oli heikkoa ja korkotasoa alhainen
- Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui hyvällä tasolla
- Pääkaupunkiseudulla oli edelleen selkeä tarve uusille asunnoille
- Uuden tarjonnan painopiste oli vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa
- Omistusasuntotuotannon markkinatilanne mahdollisti vuokra-asuntojen rakennuttamiselle tavanomaista parempien neuvotteluurakkahankkeiden toteutuksen
- Kaavoituksen hitaus erityisesti pääkaupunkiseudulla heikensi vuokra-asuntojen tuotantoedellytyksiä

VVO-yhtymä Oyj:n strategia

Megatrendit:

Kaupungistuminen



Perheeseen pieneneminen



Digitalisoituminen



Kansainvälistyminen



Elämyksellisyys



Missio:

Tarjoamme monipuolisia ja turvallisia vuokra-asumisen ratkaisuja erilaisiin elämäntilanteisiin.

Visio 2018:

Olemme halutuin ja tehokkain vuokranantaja.

Asiakkaille olemme vuokra-asumisen ykkösvalinta.

Kasvukeskuksissa sijaitsevilla

45 000
asunnossamme asuu

80 000
asukasta, joille tarjoamme puitteet hyvälle asumiselle sekä vaivattoman asiointin.

Strategiset painopisteet:

Tarjonnan ja omistaja-arvon pitkäjänteinen kasvattaminen

Vuokra-asumisen parhaat ratkaisut ja asiakaskokemus

Kestävä toiminta sekä tehokkaat toimintamallit

Vuokra-asumisen suunnannäyttäjä

Osaava ja houkutteleva yritys

Arvot:

Tuloksellisuus

Innovatiivisuus

Luotettavuus

Asiakastyytyväisyys



Katsauskausi 1.1. – 31.12.2014

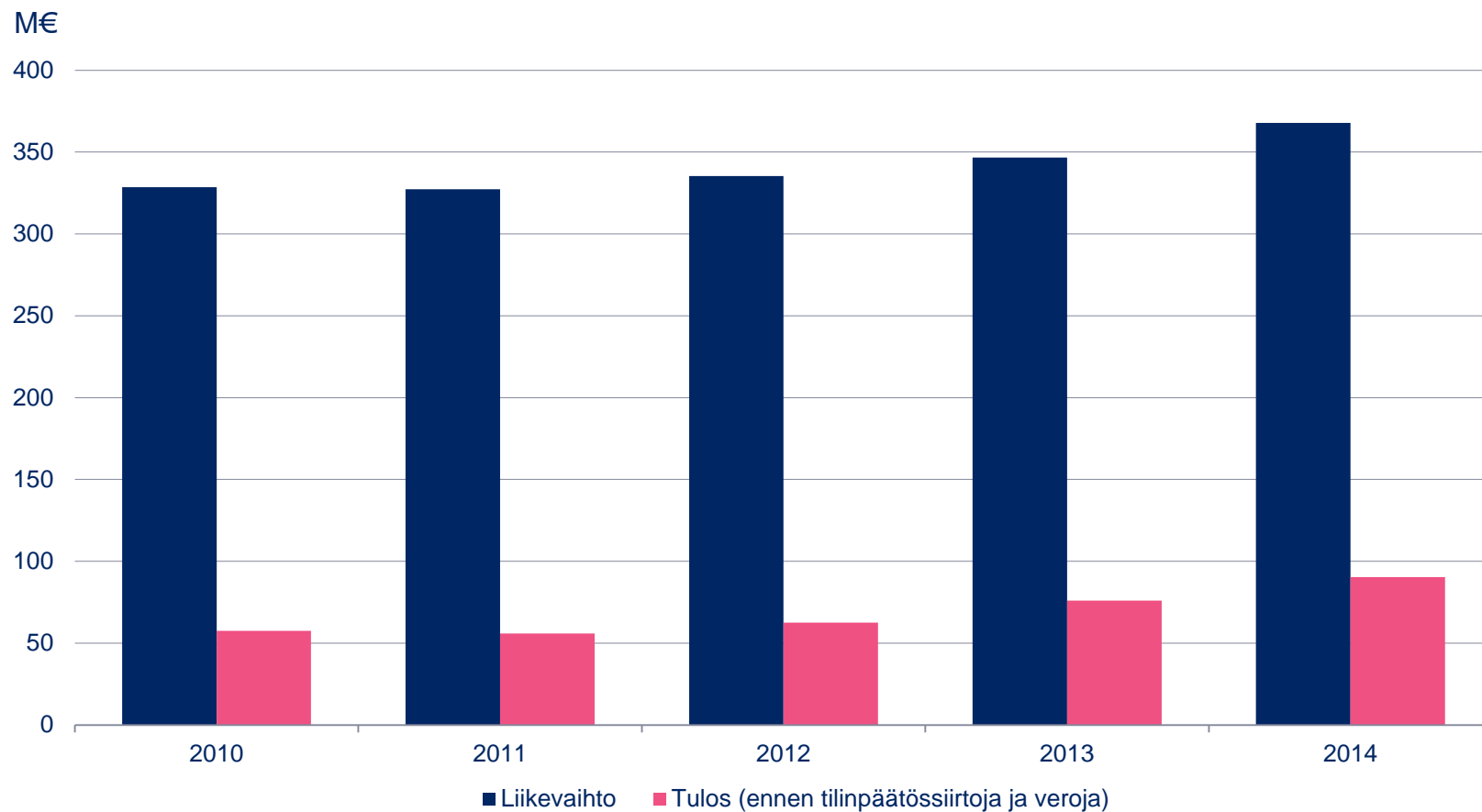
- VVO-konserniin kuuluu 40 793 asuntoa, joista 26 841 on Lumo-asuntoja ja 13 952 VVO-asuntoja
- Vahvistaaksemme viestiämme monipuolisesta tarjonnastamme toimme markkinoille syksyllä uuden vuokra-asumisen brändin. VVO:n rinnalle on syntynyt Lumo.
- Bruttoinvestoinnit olivat noin 200 miljoonaa euroa vuokra-asuntojensa peruskorjaukseen, uudisrakentamiseen ja ostoihin
- Vuoden 2014 lopussa oli rakenteilla 1 127 vuokra-asuntoa
- 60 % uusista asiakkaista allekirjoittaa vuokrasopimuksen sähköisesti



VVO:n liiketoiminta

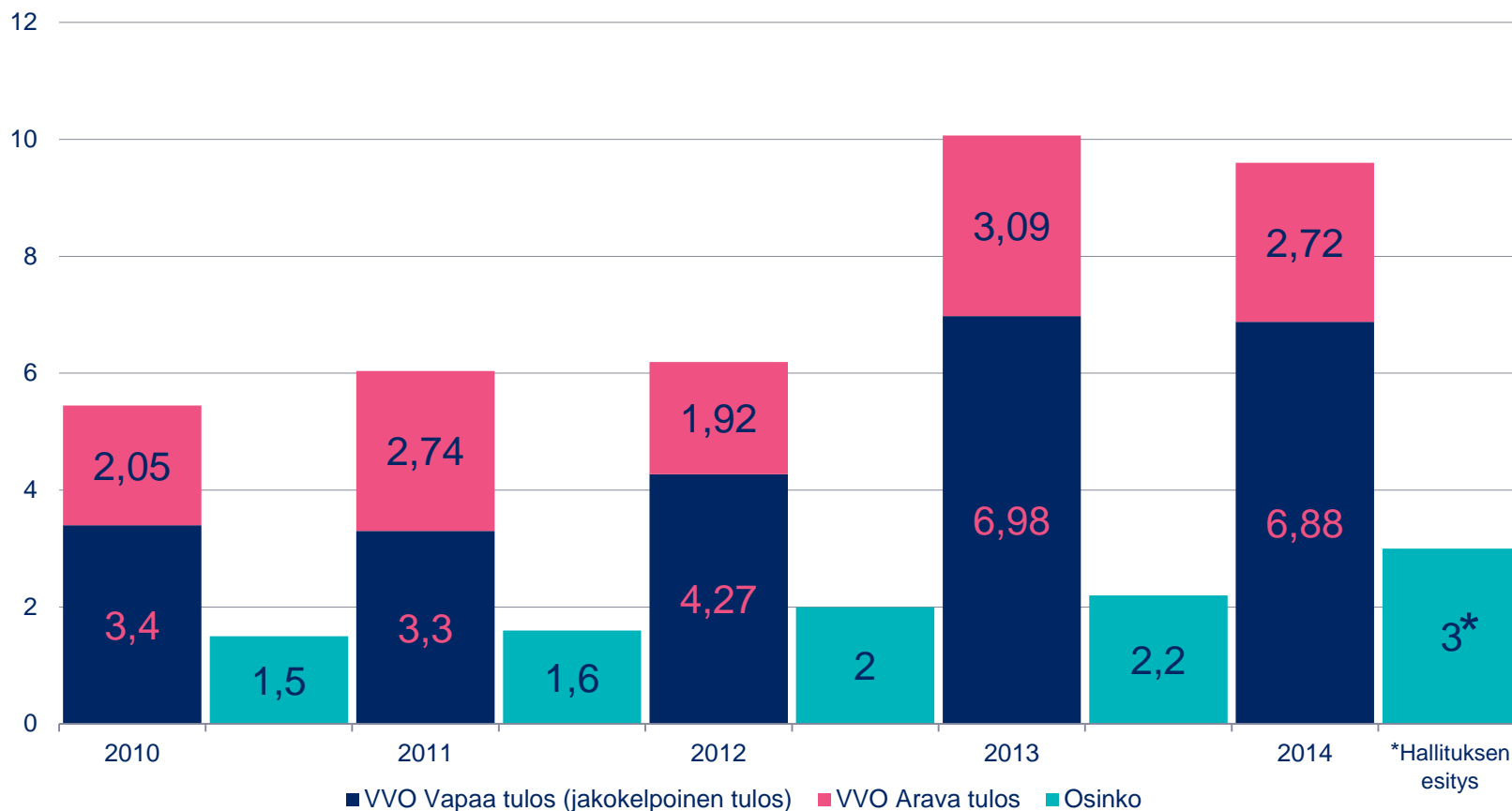
VVO-konserni, M€	Toteuma 1-12/2014	Budjetoitu 1-12/2014	Toteuma 1-12/2013
Liikevaihto	367,9	359,4	346,6
Liikevoitto	136,7	126,7	116,2
Tulos ennen veroja	90,3	82,1	75,9
Myyntivoitot ja -tappiot	9,8	9,0	8,7
Energiakulut	47,8	51,9	48,5
Tulosvaikutteiset korjauskulut	49,6	49,6	48,4
Kiinteät kulut	38,2	36,7	36,4
Nettorahoituskulut	46,3	44,6	40,3
Aktivoidut korjausmenot	29,1	39,0	35,3
Uudistuotantoinvestoinnit	125,1	125,5	105,9
Muut aktivoinnit	42,7	0,0	68,3

Liikevaihdon ja tuloksen kehitys



Osakekohtaiset tunnusluvut

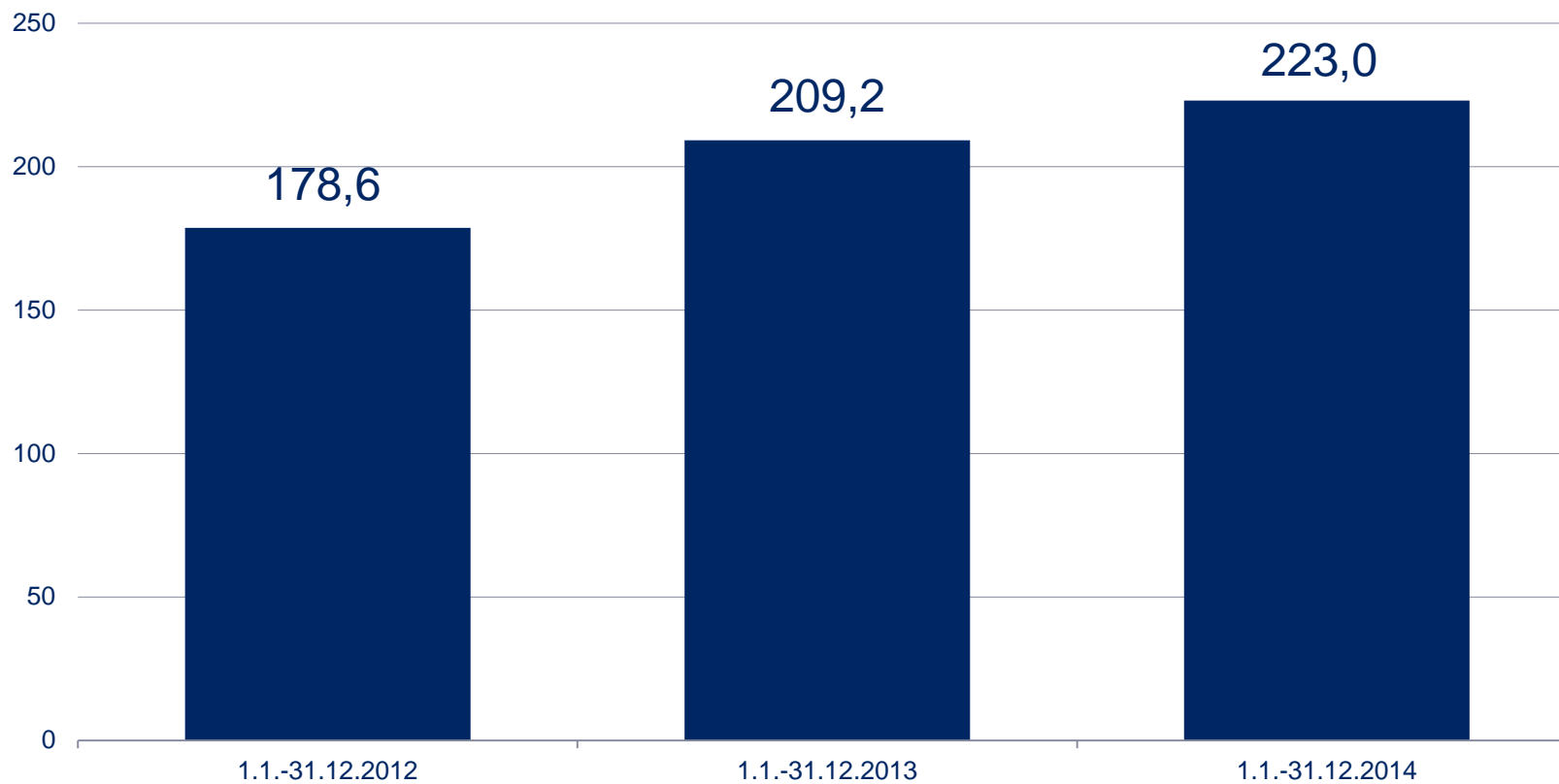
€/osake



Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu kunkin vuoden osakkeiden lukumäärän mukaan.

Oma pääoma

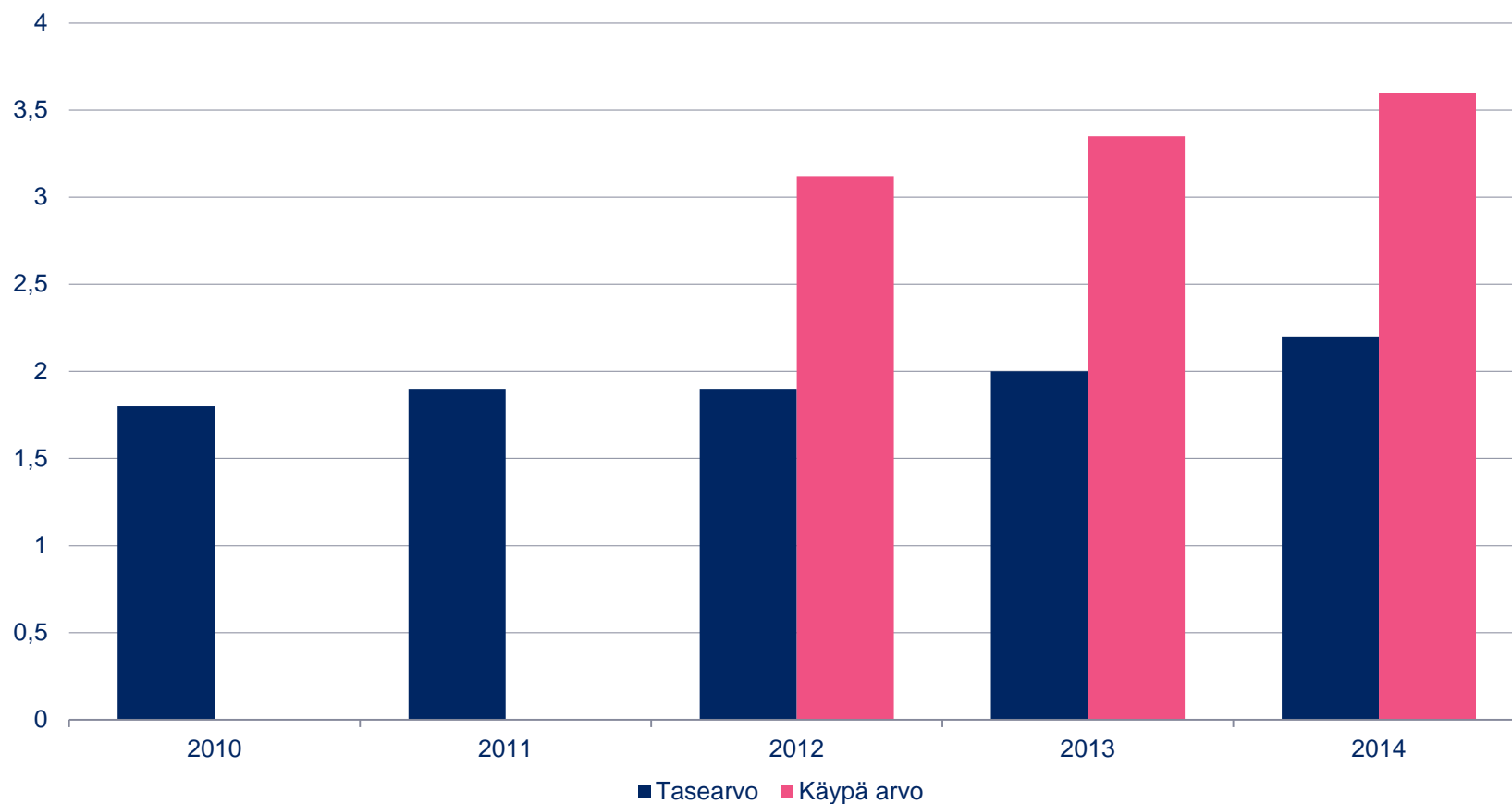
Käyvin arvoin
€/osake



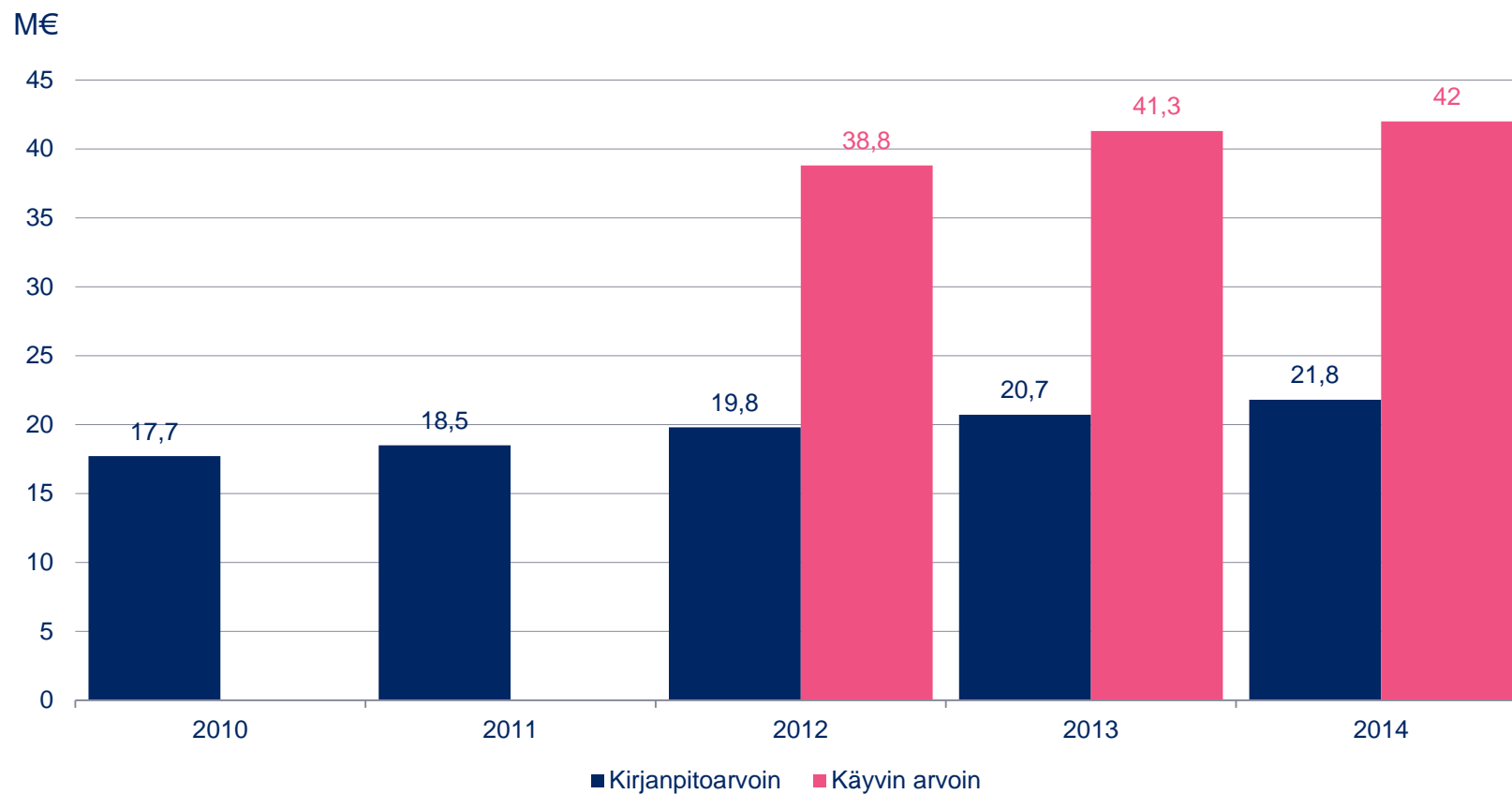
Arvonkehitys

(M€)	2013	2014	Muutos
Käypä arvo	3 351,1	3 557,0	+205,9
Arvoero	1 313,0	1 372,8	+59,8

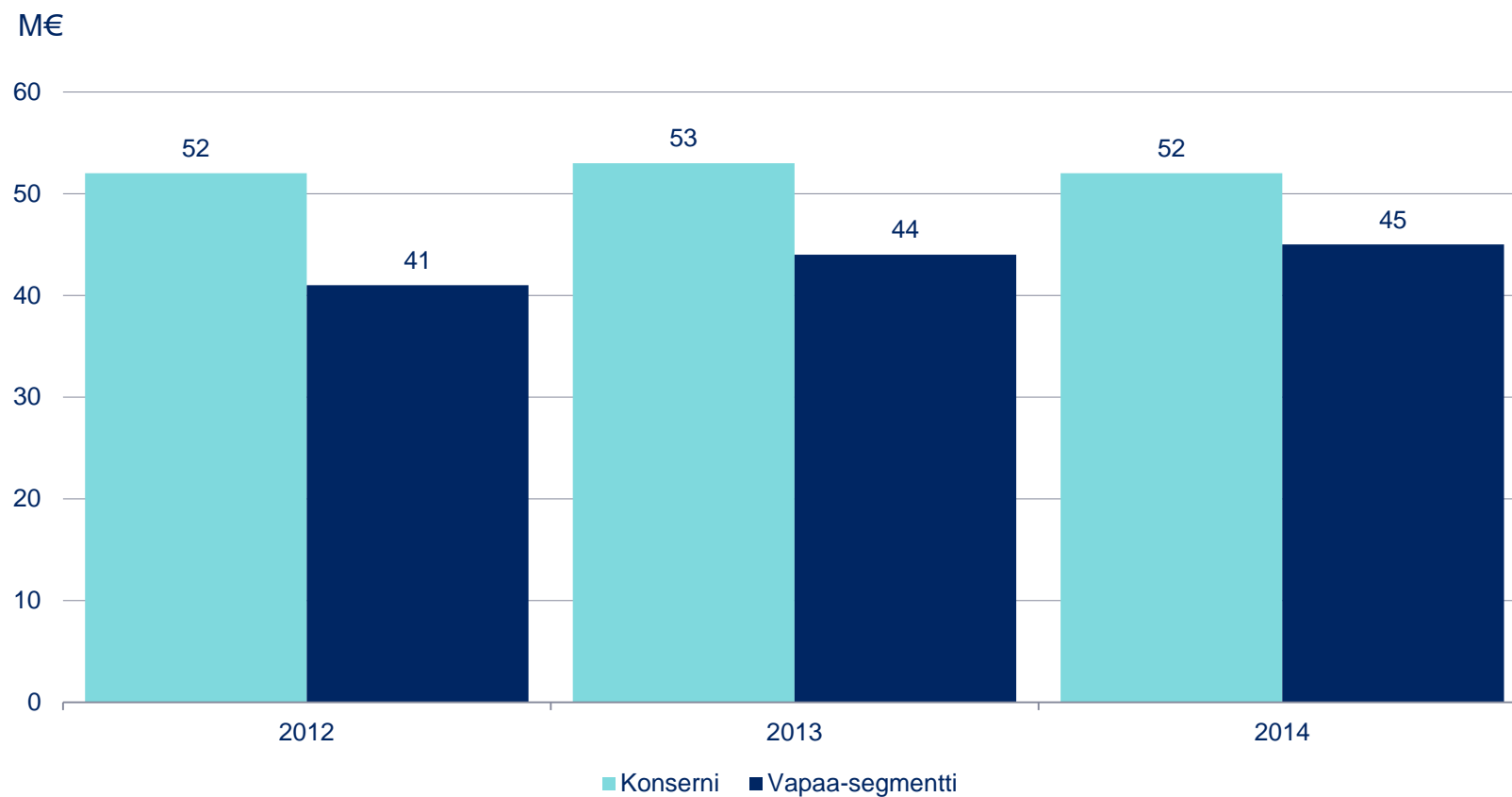
Mrd €



Omavaraisuusaste, %



LTV (Loan to Value)

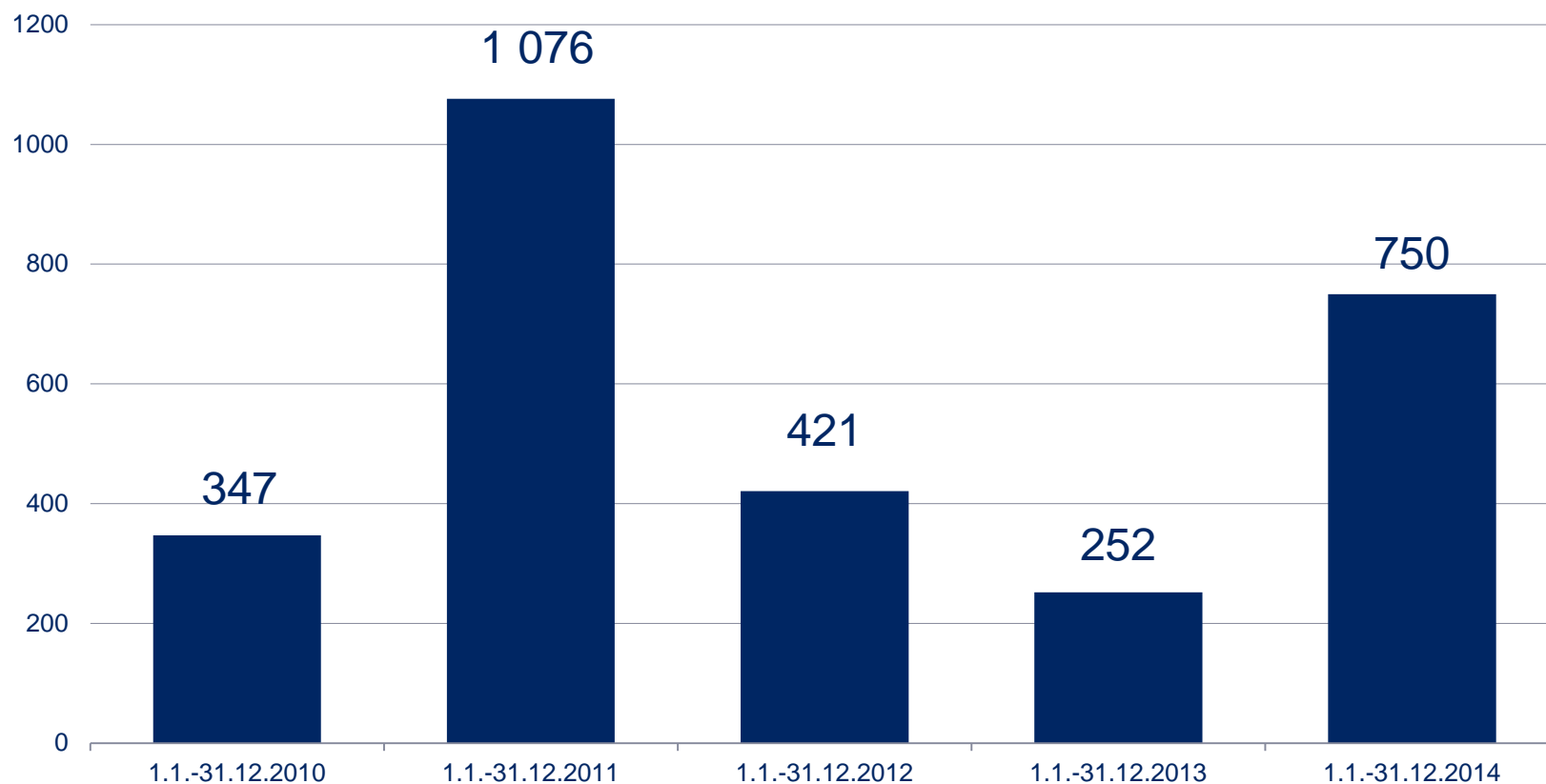


60 % uusista
asiakkaista
allekirjoitti
vuokrasopimuksen
sähköisesti.

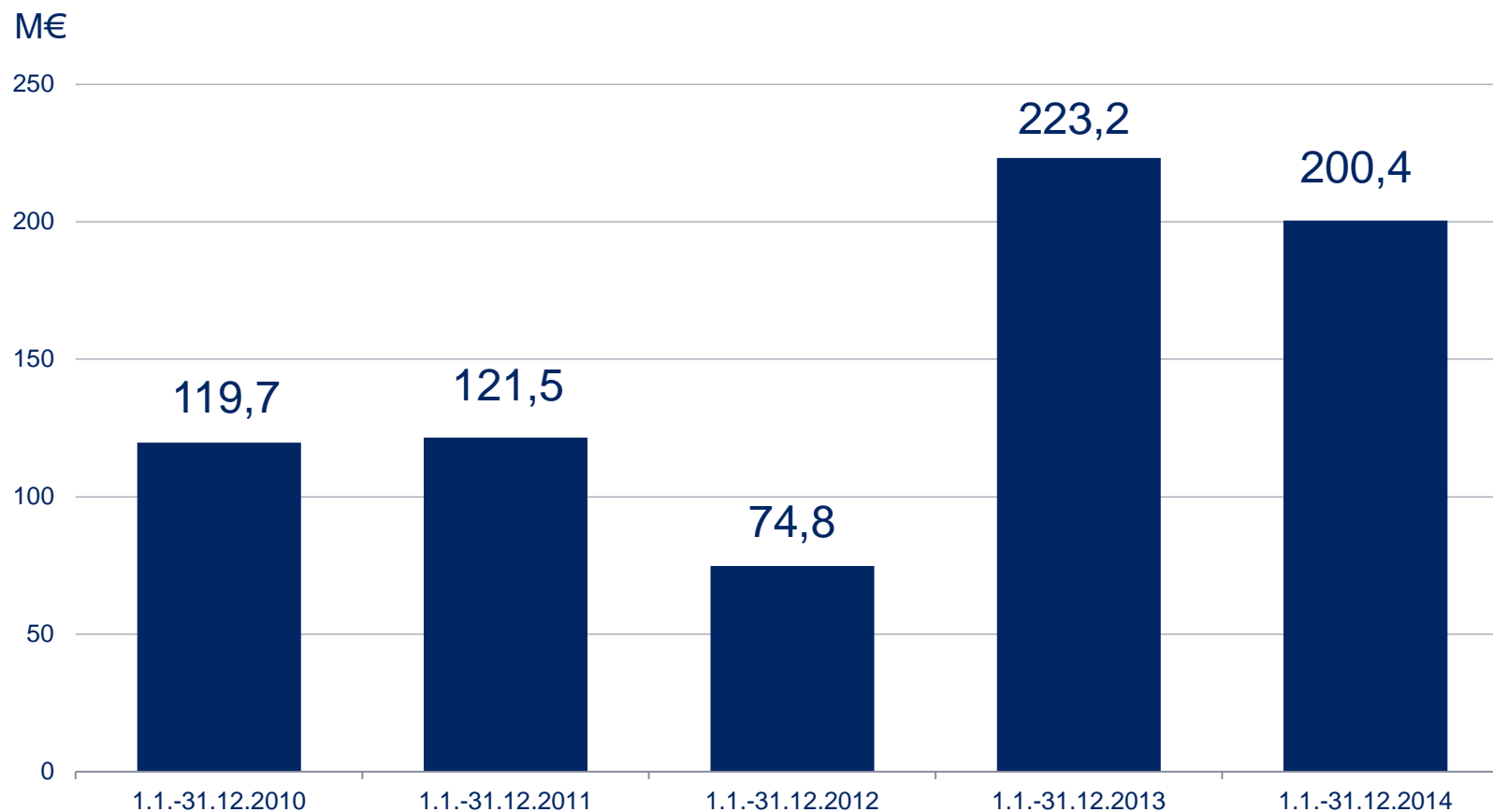
Suosittelu 92 %

Rakenteilla oli
1127 (1020) asuntoa,
joista 733 (787)
Helsingin seudulla.

Valmistuneet vuokra-asunnot

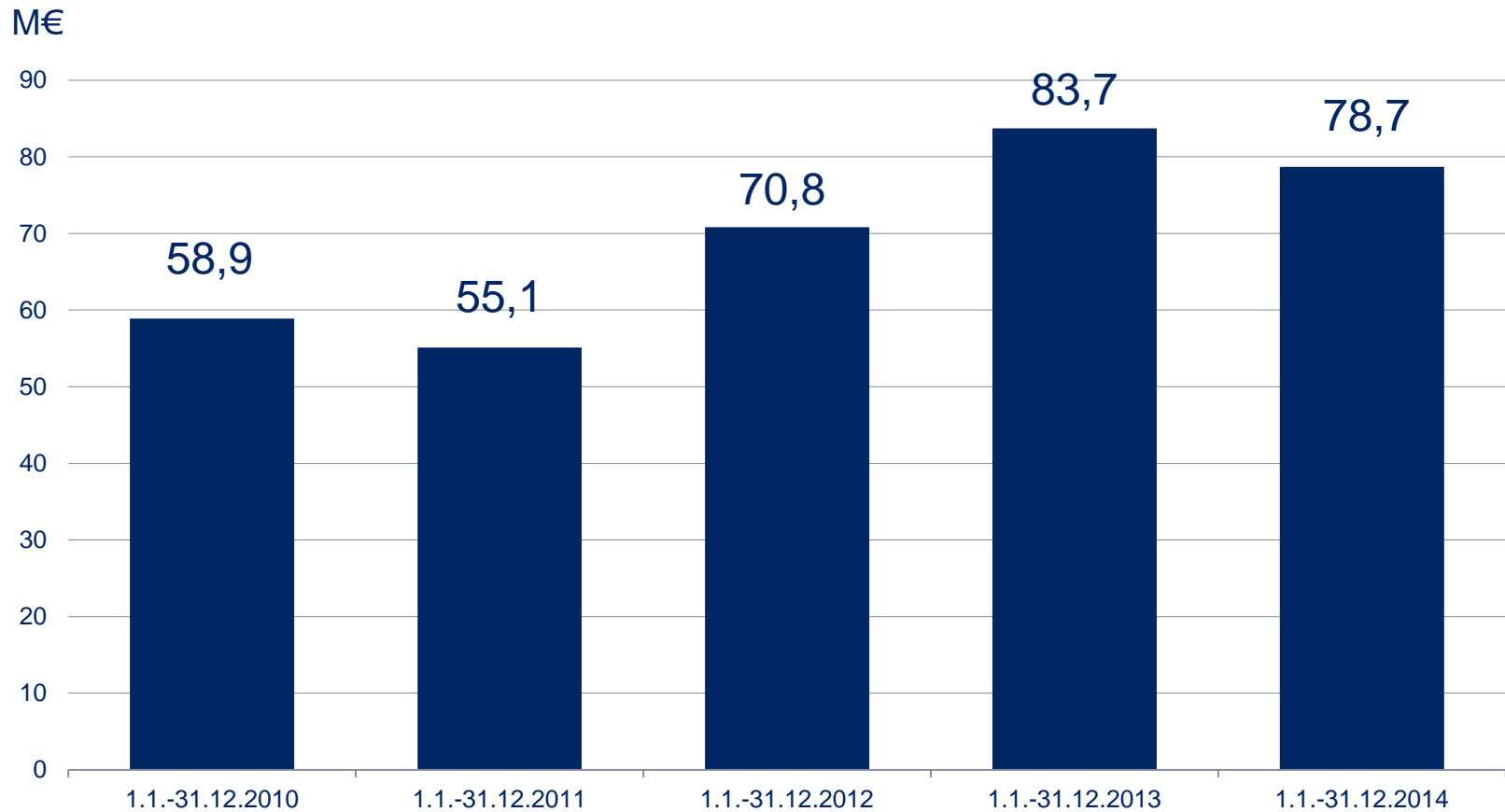


Bruttoinvestoinnit



Korjaustoiminta

(sis. tulos- ja tasevaikutteiset korjaukset)



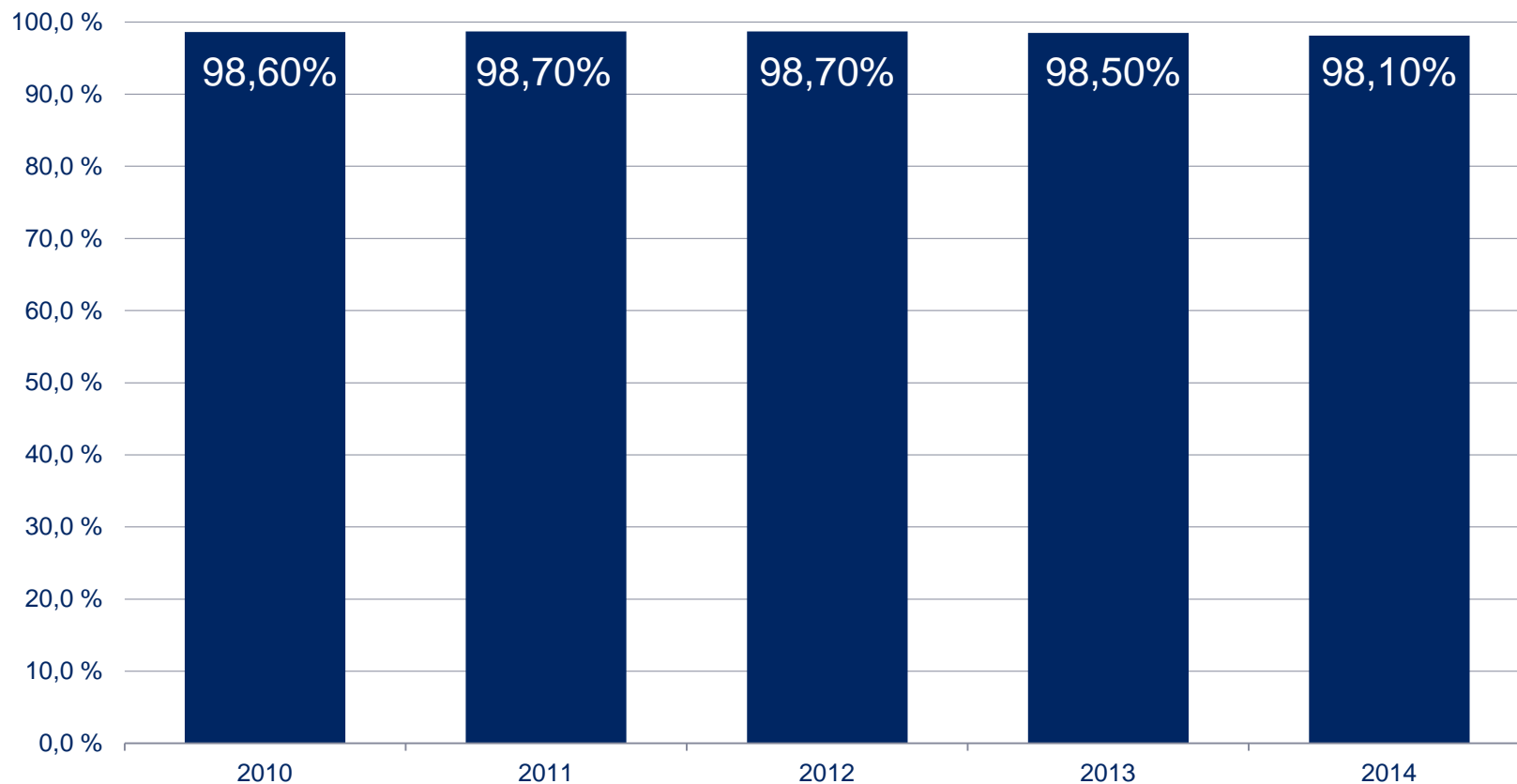
Taloudellinen
vuokrausaste

98,1 % (98,5).

Kokonaisvaihtuvuus

25,8 % (25,4).

Taloudellinen vuokrausaste



Tulevaisuuden näkymät 2015

- Suomen talouden kehitykseen liittyvä epävarmuus jatkuu
- Kuluttajien luottamus talouteen on hieman kasvanut
- Euron heikkeneminen ja muuttuvat raaka-ainemarkkinat ovat tehneet monien yhtiöiden liiketoimintaympäristön aiempaa suotuisammaksi
- EKP:n päätös ostaa rahoitusarvopapereita 60 miljardilla eurolla kuukaudessa voi tukea taloutta
- Yleisen korkotason ennakoidaan pysyvän alhaisella tasolla
- Vuokra-asuntojen kysynnän arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla
- Uudistuotannon painopiste pysyy vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa
- VVO:n taloudellisen vuokrausasteen ja vaihtuvuuden odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla
- Konsernin tuloskehityksen odotetaan pysyvän hyvänä

Liitteet

Konsernituloslaskelma

1 000 €	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Liikevaihto	367 862	346 610
Liiketoiminnan muut tuotot	14 425	11 828
Poistot ja arvonalentumiset	-52 282	-53 701
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	931	353
Kulut	-194 268	-188 919
Liikevoitto/-tappio	136 668	116 171
Nettorahoituskulut	-46 333	-40 303
Voitto ennen veroja	90 335	75 868
Tuloverot *)	-19 265	-1 333
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	-101	-285
Tilikauden voitto	70 969	74 249

*) Tuloveroina on esitetty katsauskauden tulokseen suhteutettu osuus koko tilikauden veroista.

Avainluvut

VVO-konserni	1.1.-31.12.2014*	1.1.-31.12.2013
Liikevaihto, M€	367,9	346,6
Liikevoitto, M€	136,7	116,2
% liikevaihdosta	37,2	33,5
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	90,3	75,9
% liikevaihdosta	24,6	21,9
Osakekohtainen tulos, €	9,60	10,07
Taseen loppusumma, M€	2 587,8	2 468,5
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	13,3	15,5
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,9	5,5
Omavaraisuusaste käyvin arvoin, %	42,0	41,3
Asunnot ja liiketilat käyvin arvoin, M€	3 557,0	3 351,1
Oma pääoma / osake käyvin arvoin, €	223,01	209,16
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	21,8	20,7
Bruttoinvestoinnit, M€	200,4	223,2
Korollinen vieraspääoma, M€	1 851,9	1 795,1
Rahavarat, M€	122,0	142,3
Henkilöstö kauden lopussa	343	324

Käyvän arvon määrittäminen on tehty 31.12.2014 ja 31.12.2013 ja raportoitu virallisen raportoinnin yhteydessä. Ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärittämisestä lausunnon.

VVO:n liiketoiminta segmenteittäin

	Vapaa 1-12/2014	Vapaa 1-12/2013	Arava 1-12/2014	Arava 1-12/2013	Konserni 1-12/2014	Konserni 1-12/2013
Liikevaihto, M€	192,9	174,3	186,8	183,3	367,9	346,6
Liikevoitto, M€	79,6	64,2	56,8	51,8	136,7	116,2
Voitto ennen satunnaisia eriä, M€	59,0	52,2	31,4	23,9	90,3	75,9
Tase, M€	1 456,5	1 342,3	1 222,2	1 212,5	2 587,8	2 468,5
Oma pääoma, M€	377,0	342,5	179,1	159,0	552,6	497,9
Omavaraisuusaste käyvin arvoin, %	48,7	49,3	29,0	26,6	42,0	41,3

Asuntokannan muutokset

	2010	2011	2012	2013	2014
Valmistuneet	347	1 076	421	252	750
Ostetut	-	135	-	443	172
Realisoinnit	-93	-205	-228	-446	-291
Muut	-26	-12	12	-1	-32
Muutos	228	994	205	248	599
Koko kanta	38 747	39 741	39 946	40 194	40 793
Omistusasuntojen myynti	108	44	23	10	7
Aloituspäätöksiä	660	207	413	721	856
Rakenteilla 31.12.	1 428	559	551	1 020	1 127

Yhteystiedot:

toimitusjohtaja Jani Nieminen, puh. 050 373 4847

VVO:n viestintä, puh. 040 562 7269, viestinta@vvo.fi

