



# Sisällysluettelo

<b>Hallituksen toimintakertomus</b> .....	<b>3</b>	<b>Tilinpäätös</b> .....	<b>13</b>
VVO-yhtymä Oyj lyhyesti.....	3	Konsernin tuloslaskelma, IFRS .....	13
Keskeistä tilikaudella 2016.....	3	Konsernitase, IFRS .....	14
Strategia.....	3	Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	15
VVO-konsernin strategiset avainluvut .....	4	Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS.....	16
Yhteenveto tuloksesta 2016 .....	4	Konsernitilinpäätöksen liitetiedot .....	18
Tulevaisuuden näkymät vuodelle 2017 .....	4	Keskeiset tunnusluvut .....	63
Toimintaympäristö.....	5	Tunnuslukujen laskentakaavat.....	64
Liiketoiminta .....	5	Emoyhtiön tilinpäätös.....	65
Segmenttikohtainen informaatio .....	5	Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS .....	65
Liikevaihto.....	5	Emoyhtiön tase, FAS.....	66
Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus.....	5	Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS .....	67
Tase, rahavirta ja rahoitus.....	6	Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet .....	68
Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo.....	6	Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot .....	69
Asuntovuokraus.....	6	Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset .....	77
Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys.....	7	Tilintarkastuskertomus .....	78
Henkilöstö .....	8		
Vastuullisuus .....	8		
Riskit ja riskienhallinta .....	8		
Sisäinen tarkastus.....	9		
Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset.....	9		
Tilikauden jälkeiset tapahtumat .....	9		
Hallinto 2016.....	9		
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	11		
Hallituksen voitonjakoehdotus.....	12		

# Hallituksen toimintakertomus

## VVO-yhtymä Oyj lyhyesti

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

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

## Keskeistä tilikaudella 2016

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

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

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

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

VVO-konserni onnistui myös rahoituslähteiden monipuolistamisessa. Yhtiö las-ki liikkeeseen vakuudellisen 200 miljoonan

euron joukkovelkakirjalainan 17.10.2016, ja se listattiin Nasdaq Helsinki Oy:n pörssiin.

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

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

## Strategia

VVO-konserni uudistui vahvasti vuoden 2016 aikana. Strateginen päätös keskittyä asuntosijoitusyhtiönä markkinaehtoiseen

toimintaan ja vuokra-asumisen palvelumuo-tiluun konkretisoitui kuluneella katsauskaudella historian suurimpina investointeina sekä pitkien rajoitusten yleishyödyllisistä kohteista luopumisena.

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

Strategiansa mukaisesti konserni jatkaa investointeja rakennuttamalla uutta ja osittamalla jo olemassa olevaa kiinteistöaluetta suurimpien kasvukeskusten alueella. Yhtiö haluaa vastata erityisesti Helsingin seudun vuokra-asuntokysyntään ja helpottaa työn perässä muuttota kaupungistuvassa Suomessa. Investoimalla kannattavaan kasvuun rakennetaan tulevaisuutta, ja VVO-konserni haluaa Lumo-brändin ja palvelumuotoilun näyttävän suuntaa asumisessa.

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

### Yhteenveto tuloksesta 2016

- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 696,0 (235,0) miljoonaa euroa. Bruttoinvestoinnit olivat 198,0 (63,3) prosenttia liikevaihdosta. Bruttoinvestoinneista oli 664,9 miljoonaa

euroa uusien kohteiden hankintamenoja ja asuntokannan ostoja.

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 4,3 (4,0) miljardia euroa. Sijoitetun pääoman tuotto oli 8,8 (7,6) prosenttia.
- Konsernin liikevaihto oli 351,5 (370,9) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä alkuvuoden aikana toteutetuista vuokra-asuntokannan myynneistä.
- Tulos ennen veroja oli 289,7 (224,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 163,3 (70,3) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -10,4 (2,7) miljoonaa euroa. Konsernin hyvä tulos perustuu sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen, alhaisiin rahoituskuluihin, hyvään taloudelliseen vuokrausteeseen ja ylläpitokulujen hallintaan.

### VVO-konsernin strategiset avainluvut

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

- Nettovuokratuotto oli 222,0 (227,4) miljoonaa euroa, joka on 63,2 (61,3) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuottoa laskivat vuokra-asuntokannan myynnit.
- Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli katsauskaudella 97,4 (97,6) prosenttia.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 536 (1 189) vuokra-asuntoa.
- Konsernin omistuksessa oli 34 974 (41 153) vuokra-asuntoa 31.12.2016. Asunnoista 31 108 (28 716) kuului Lumo-liiketoimintaan ja 3 866 (12 437) VVO-liiketoimintaan.

### Tulevaisuuden näkymät vuodelle 2017

#### Markkinanäkymät

Suomen talous on kääntynyt varovaiselle kasvu-uralle, vaikka kasvun odotetaan jäävän muuta euroaluetta hitaammaksi vuonna 2017. Kasvu perustuu kotitalouksien kulutukseen ja rakentamiseen. Viennin kasvu ei vielä ole merkittävää, vaikka viennin näkymät ovat viime vuosia paremmat. Suomen talouden näkymiin vaikuttavat lisäksi teollisuuden rakennemuutos, heikentynyt kustannuskilpailukyky ja työikäisen väestön määrän supistuminen. Työllisyyden näkymät ovat hieman parantuneet, ja kilpailukykysovimuksen odotetaan vahvistavan kokonaistuotantoa viiveellä. Korkeiden nousu on alka-

nut Yhdysvalloissa. Euroalueen korkojen enustetaan edelleen pysyvän alhaisina, vaikka korkosyklin pohja arvioidaan ohitetun.

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

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

#### VVO-konsernin näkymät

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

## Toimintaympäristö

### Yleinen toimintaympäristö

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

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

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

### Toimialan toimintaympäristö

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

Uuden tarjonnan painopiste oli vapaa-rahatoiteisissa vuokra-asunnoissa. Omistusasuntotuotannon markkinatilanne helpotti urakkahankkeiden neuvotteluja vuokra-asuntojen rakennuttamisessa. Kaupun-

gistumisen jatkuminen näkyy kerrostalorakentamisen määrän nousuna kasvukeskuksissa.

Hidas kaavoitus ja pula rakentamiskelpoisesta maasta ovat edelleen toiminnan pullonkaloja.

### Liiketoiminta

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

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

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

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

VVO-konserni myi vuoden 2016 ensim-

mäisen vuosipuoliskon aikana 8 571 asuntoa Y-säätiön omistamalle Kiinteistö Oy M2-kodeille. Kaupan ensimmäinen osa toteutettiin 31.3.2016 ja loppukauppa 20.6.2016. Koska myynti viivästyi alkuperäisestä aikataulusta, toteutuneet nettotuotot ja luovutustappiot olivat koko tilikaudelta noin 14,7 miljoonaa euroa ennakoitua suuremmat tammi-syyskuussa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA korotti 20.10.2016 tekemällään oikaisupäätöksellä 8 571 asunnon myynnin luovutuskorvausta 9,7 miljoonalla eurolla lokakuussa 2016. Korotuspäätöksellä oli 9,7 miljoonan euron positiivinen tulosvaikutus, joka kirjattiin kaudelle 1.10.–31.12.2016.

### Segmenttikohtainen informaatio

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

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

däntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

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

### Liikevaihto

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

### Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

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

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

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

### **Tase, rahavirta ja rahoitus**

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

Konsernin maksuvalmius oli koko tilikauden hyvä. Konsernin likvidit rahavarat olivat tilikauden lopussa 132,0 (116,0) miljoonaa euroa. 200 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli tilikauden lopussa liikkeellä 141,3 (108,8) miljoonaa euroa. Lisäksi konsernilla on 100 miljoonan euron sito-

vat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat tilikauden lopussa käyttämättä.

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

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

Vuoden 2016 aikana solmittiin merkittäviä uusia lainasopimuksia rahoittamaan konsernin kasvuinvestointeja:

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

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

VVO-yhtymä Oyj laski liikkeeseen uuden 200 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan 17.10.2016. Vakuudellisen joukkovelka-

kirjalainan laina-aika on 7 vuotta ja lainan kiinteä vuotuinen kuponkikorko 1,625 prosenttia. Joukkovelkakirjalainan pääasiallisena vakuutena on Suomessa sijaitsevia asuinkiinteistöjä. Joukkovelkakirjalainan listattiin Nasdaq Helsinki Oy:n pörssiin 21.10.2016.

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

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

### **Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo**

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

VVO-konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tilikauden lopussa 4 298,9 (3 999,2) miljoonaa euroa mu-

kaan lukien myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokiteltu 70,6 (534,3) miljoonaa euroa. Käypä arvo kasvoi tilikaudella 299,7 (290,4) miljoonalla eurolla. Muutokseen sisältyy 163,3 (70,3) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.12.2016. Käyvän arvon määrittelyksen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tonttivaranto oli tilikauden lopussa noin 125 000 kem<sup>2</sup> (130 000 kem<sup>2</sup>). Tonttivarannon käypä arvo oli tilikauden päättyessä 63 (60) miljoonaa euroa.

### **Asuntovuokraus**

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

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste pysyi hyvällä tasolla ja oli tilikaudella 97,4 (97,6) prosenttia. Tilikauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 161 (334) asuntoa. Vaihtuvuus, johon sisältyvät sisäi-

set vaihdot, nousi hieman verrattuna tilikauden 2015 vastaavaan jaksoon ja oli 31,0 (27,2) prosenttia.

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

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

Onnistuneen vuokravalvonnan ja asuminen neuvonnan vuoksi vuokrasaatavien määrä suhteessa vuokraustoiminnan vuo-

sitason liikevaihtoon pysyi alhaisena ja oli tilikauden päättyessä 1,1 (0,9) prosenttia.

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

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

### **Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys**

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

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

Tilikaudella valmistui 649 (736) uutta asuntoa.

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat

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

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

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

*Merkittävimpiä investointeja vuonna 2016:*  
VVO Kodit Oy osti 4.7.2016 ICECAPITAL Housing Fund II -rahaston. Rahasto omistaa 2 274 vuokra-asuntoa. Ostetut asunnot ovat markkinaehtoisia ja valtaosa niistä sijaitsee Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla sekä Tampereella. Lisäksi 30.9.2016 hankittiin kiinteistökehityskohde Helsingin ydinkeskustasta.

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

VVO-konserni on tehnyt esisopimuksen Metropolia Ammattikorkeakoulun käy-

tössä olevien seitsemän kiinteistön ostosta. VVO-konserniin kuuluva VVO Kodit Oy allekirjoitti Helsingissä osoitteissa Onnentie 18, Sofianlehdonkatu 5, Tukholmankatu 10, Agricolankatu 1–3, Albertinkatu 40–42, Abrahaminkatu 1–3 ja Bulevardi 29–31 sijaitsevien kiinteistöjen ostoa koskevan esisopimuksen Helsingin kaupungin ja Merasco Real Estate Ltd Oy:n kanssa. Sopimuksen mukaan kohteiden kiinteän kaupahinnan osuus on yhteensä 80,9 miljoonaa euroa, joka perustuu tonttien toimistorakennusoikeuden kautta laskettuun arvoon. Kauppahinta voi muuttua ostajan hakemuksen mukaan tehtävän kaavamuu-  
toksen rakennusoikeuden perusteella. Kaupan loppuun saattamista koskevat neuvottelut ovat kesken.

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

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

## Henkilöstö

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

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

## Vastuullisuus

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

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

Arvio VVO-konsernin vuoden 2016 veroista ja veronluonteisista maksuista on yli 100 miljoonaa euroa. VVO-konsernin 696 miljoonan euron investoinneissa vuon-

na 2016 oli RT/VTT:n selvityksessä vuoden 2016 tuloksen mukaan arvioituna veroja ja veronluonteisia maksuja 41 prosenttia eli koko hankintaketjussa yhteensä noin 285 miljoonaa euroa mukaan lukien tilikauden aikana ostettujen kohteiden verovaikutus. VVO-konsernin [verojalanjälki](#) on julkaistu vuoden 2016 vuosikertomuksessa.

Ilmastokumppanuussopimus Helsingin kaupungin kanssa jatkuu. VVO-konserni on sitoutunut myös Vuokralalojen Energiategohokkuussopimukseen (VAETS), jossa 2016 tavoitteiksi oli asetettu seitsemän prosentin lämmitysenergiänsäästö vuoden 2009 tasoon verrattuna. Vuokralalojen energiategohokkuussopimuksessa vuodelle 2016 asetetut säästötavoitteet on saavutettu ja kiinteistösähkön osalta ylitetty. VVO-konserni päätti liittyä VAETS II -sopimukseen 14.10.2016. Uudella sopimuskaudella asuntosijoitusyhtiön tavoitteena on 7,5 prosentin energiänsäästö vuoteen 2025 mennessä.

Virkeä-ohjelma on VVO-konsernin ja tulevaisuuden urheilulupausten välinen yhteistyöohjelma, joka tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia. Vuonna 2017 ohjelma kattaa yksilöurheilun lisäksi myös joukkueurheilun. Virkeä-joukkuetukea saavat vuonna 2017 FC Honka Ry:n naisten liigajoukkue ja neljä tyttöjoukkuetta. Virkeä-sponsoriurheilijoina ovat vuonna 2017 Anna Haataja (suunnistus), Riikka Honkanen (alppihiihto), Joona Kangas (ski slopestyle), Henry Manni

(pyörätuolikelaus), Oskari Mörö (aitajuoksu), Nooralotta Neziri (yleisurheilu) ja Emmi Parkkisenniemi (lumilautailu). Virkeä-ohjelman stipendejä myönnettiin jälleen 50 lupapaalle urheilijalle vuonna 2016. Stipendin voi saada 12–20-vuotias nuori urheilija.

## Riskit ja riskienhallinta

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

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

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

Asuntokannan positiivisen arvonkehityksen varmistamisen perustana on inves-

tointien keskittyminen kasvukeskuksiin sekä asuntojen ja kiinteistöjen suunnitelmallinen korjaustoiminta.

Asuntojen hintakehityksellä on vaikutuksia kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

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

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

Merkittävimmät kiinteistöihin liittyvät riskit ovat vahinkoriskejä, joita ovat muun muassa vesivahingot ja tulipalot. Vahin-



koriskejä hallitaan asianmukaisella ennaltaehkäisevällä turvallisuustyöllä sekä vakuuttamalla kiinteistöt vahinkojen varalta. VVO-konserni tarkastaa säännöllisesti vakuutuksensa osana riskien kokonaishallintaa. Tärkeimmät vakuutukset ovat omaisuus-, vastuu-, keskeytys-, tapaturma-, matka- sekä ajoneuvovakuutukset.

### Sisäinen tarkastus

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

### Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

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

VVO-yhtymä Oyj:n kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ovat VVO Kodit Oy, VVO Vuokratalot Oy, VVO Korkotuki 2016 Oy,

VVO Korkotuki 2017 Oy, VVO Korkotuki 2018 Oy, VVO Korkotuki 2019 Oy, VVO Korkotuki 2020 Oy, VVO Korkotuki 2021 Oy, VVOhousing 2 Oy, VVOhousing 4 Oy, VVOhousing 5 Oy, VVOhousing 6 Oy, VVOhousing 7 Oy, VVOhousing 8 Oy, VVOhousing 9 Oy, VVOhousing 10 Oy, VVOhousing

11 Oy, VVOhousing 12 Oy, VVO Hoivakiinteistöt Oy, VVO Asunnot Oy ja VVO Palvelut Oy.

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

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

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

<sup>2)</sup> Osakkuusyhtyrityksistä 4 kpl on loppukonsernissa tyttäriä.

### Tilikauden jälkeiset tapahtumat

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

### Hallinto 2016

#### Hallitus

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

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

#### Nimitystoimikunta

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

### **Hallituksen valiokunnat**

Hallituksen valiokuntia on kaksi: palkitsemis- ja tarkastusvaliokunta.

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

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

### **Toimitusjohtaja**

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

### **Johtoryhmä**

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

### **Tilintarkastaja**

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

### **Yhtiökokous**

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

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

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

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

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

VVO-yhtymä Oyj hallituksen päätöksiä Järjestäytymiskokouksessaan yhtiökokouksen jälkeen hallitus valitsi varapuheenjohtajakseen Mikko Mursulan.

Tarkastusvaliokunnan jäseniksi valittiin seuraavat henkilöt:

Mikko Mursula  
Matti Harjuniemi  
Jorma Malinen  
Jan-Erik Saarinen

Palkitsemisvaliokunnan jäseniksi valittiin seuraavat henkilöt:

Riku Aalto  
Olli Luukkainen  
Reima Rytsölä  
Ann Selin

### **Ylimääräinen yhtiökokous 15.9.2016**

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

VVO-konsernin hallinnoinnin kuvaus ja selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ovat julkisesti saatavilla VVO:n internet-sivuilla [www.vvo.fi](http://www.vvo.fi).

## Osakkeet ja osakkeenomistajat

### Osakepääoma ja osakkeet

VVO-yhtymä Oyj:n yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön vähimmäispääoma on 30 000 000 euroa ja enimmäispääoma 120 000 000 euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yh-

tiöjärjestystä muuttamatta. Yhtiön osakkeet jakautuvat yhtiöjärjestyksen mukaan A-sarjan ja B-sarjan osakkeisiin. A-sarjan osakkeita on vähintään 1 000 000 ja enintään 100 000 000 kappaletta. B-sarjan osakkeita on enintään 100 000 000 kappaletta.

Yhtiön maksettu ja kaupparekisteriin merkitty osakepääoma 31.12.2016 oli

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

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

### Hallituksen valtuudet

17.3.2016 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 § 2 momentin tarkoittaman vaihtovelkakirjalain 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 kehittämi-

nen, 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 valtuutusta.

## Osakkeenomistus

VVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 53 kappaletta, joista 10 suurinta ovat (osakeluettelotilanne 31.12.2016):

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

Osakkeenomistuksen jakauma Osakkeita	Omistajia, kpl	% osuus	Osakkeita, kpl	% osakekannasta
1-1 000	9	16,98	5 560	0,10
1 001-2 000	6	11,32	9 998	0,14
2 001-20 000	18	33,96	113 265	1,99
20 001-100 000	10	18,87	492 197	6,26
100 001-200 000	1	1,89	102 560	1,39
200 001-	9	16,98	6 678 980	90,13
<b>Yhteensä</b>	<b>53</b>	<b>100,00</b>	<b>7 402 560</b>	<b>100,00</b>

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

## Hallituksen voitonjakoehdotus

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

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

# Konsernin tuloslaskelma, IFRS

M €	Liite	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
<b>Liikevaihto</b>		<b>351,5</b>	<b>370,9</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-90,3	-97,0
Korjaukset		-39,1	-46,5
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>222,0</b>	<b>227,4</b>
Hallinnon kulut	5, 7	-37,4	-39,7
Liiketoiminnan muut tuotot	4	2,3	2,1
Liiketoiminnan muut kulut	4	-3,1	-0,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	4	-10,4	2,7
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,1	0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	11	163,3	70,3
Poistot ja arvonalentumiset	6	-1,2	-1,2
<b>Liikevoitto</b>		<b>335,6</b>	<b>261,2</b>
Rahoitustuotot		2,4	7,8
Rahoituskulut		-48,4	-44,8
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>	<b>8</b>	<b>-46,0</b>	<b>-37,1</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,1	0,6
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>289,7</b>	<b>224,7</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	9	-35,4	-22,1
Laskennallisten verojen muutos	9	-22,1	-23,2
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>232,3</b>	<b>179,4</b>
<b>Tilikauden voiton jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		232,3	179,3
Määräysvallattomille omistajille		0,0	-0,1
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>			
Laimentamaton, €	10	31,38	24,23
Laimennusvaikutuksella oikaistu	10	31,38	24,23
Osakkeita keskimäärin, M kpl	10	7,4	7,4

## Konsernin laaja tuloslaskelma

M €	Liite	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>232,3</b>	<b>179,4</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaukset	8	-9,9	4,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,4	-1,6
Laskennalliset verot edellisistä	9	1,9	-0,6
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>		<b>-7,6</b>	<b>2,4</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>224,7</b>	<b>181,8</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		224,7	181,7
Määräysvallattomille omistajille		0,0	-0,1

# Konsernitase, IFRS

M €	Liite	31.12.2016	31.12.2015
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	13	0,8	1,1
Sijoituskiinteistöt	3, 11	4 228,3	3 464,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	12	31,0	31,2
Osuudet osakkuusyrityksistä		1,2	1,0
Rahoitusvarat	14	0,6	0,5
Pitkäaikaiset saamiset	15	5,6	2,2
Johdannaissopimukset		2,0	
Laskennalliset verosaamiset	16	15,4	12,0
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>4 284,8</b>	<b>3 513,1</b>
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	3, 11	70,7	541,0
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	17	0,9	1,0
Johdannaissopimukset	22	0,3	
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		7,7	1,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	18	6,8	8,8
Rahoitusvarat	14	69,0	54,6
Rahavarat	19	132,0	116,0
<b>Lyhytaikaiset varat</b>		<b>216,7</b>	<b>182,0</b>
<b>VARAT</b>		<b>4 572,2</b>	<b>4 236,1</b>

M €	Liite	31.12.2016	31.12.2015
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	20	58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-40,2	-32,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		17,9	17,9
Kertyneet voittovarot		1 788,0	1 659,4
<b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>		<b>1 859,5</b>	<b>1 738,5</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus			0,6
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 859,5</b>	<b>1 739,1</b>
<b>VELAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	21	1 796,1	1 259,8
Laskennalliset verovelat	16	453,4	429,8
Johdannaissopimukset	22	68,3	48,4
Varaukset	23	1,0	0,9
Muut pitkäaikaiset velat	23	7,1	7,1
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>2 325,9</b>	<b>1 746,0</b>
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	3	1,0	467,1
<b>Lyhytaikaiset</b>			
Lainat	21	326,8	234,7
Johdannaissopimukset	22	0,9	1,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		9,9	9,9
Ostovelat ja muut velat	24	48,3	38,0
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>385,8</b>	<b>283,9</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>2 712,6</b>	<b>2 497,1</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>		<b>4 572,2</b>	<b>4 236,1</b>

# Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

M €	Liite	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015	M €	Liite	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Tilikauden tulos		232,3	179,4	Pitkäaikaisten lainojen nostot		482,6	195,9
Oikaisut	27	-46,6	9,0	Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-154,9	-134,2
Käyttöpääoman muutokset		-1,8	0,0	Lyhytaikaisten lainojen nostot		390,1	252,3
Maksetut korot		-38,0	-42,4	Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-358,0	-209,1
Saadut korot		0,7	0,6	Maksetut osingot		-103,6	-22,2
Muut rahoituserät		-2,7	-0,5				
Maksetut verot		-41,4	-24,8	<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>256,1</b>	<b>82,7</b>
				<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>13,4</b>	<b>4,2</b>
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>102,4</b>	<b>121,3</b>	<b>Rahavarat kauden alussa</b>		<b>118,6</b>	<b>114,4</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				<b>Rahavarat kauden lopussa *)</b>		<b>132,0</b>	<b>118,6</b>
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-421,8	-230,9				
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin		0,0					
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,1	-0,5				
Sijoituskiinteistöjen myynnit		89,9	15,4				
Osakkuusyritysosuuksien myynnit		0,6	0,0				
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit		0,0					
Rahoitusvarojen hankinnat		-28,0	-39,0				
Rahoitusvarojen luovutustulot		14,0	53,7				
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		-0,4	-0,2				
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut		0,2	0,5				
Saadut korot ja osingot investoinneista		0,4	1,3				
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-345,1</b>	<b>-199,8</b>				

\*) Sisältää myytävänä oleviin omaisuuseriin liittyvät rahavarat

# Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

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



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

# Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

## 1. Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

### Konsernin perustiedot

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

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

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

### Tilinpäätöksen laatimisperusta

Tämä konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Laadinnassa on sovellettu kaikkia 31.12.2016 voimassa olleita ja Euroopan unionissa sovellettavaksi 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 säädetyn menettelyn 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 yhteisöläinsäädännön 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.

### Yhdistelyperiaatteet

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

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

### Tytäryritykset

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

olosuhteet myöhemmin muuttuvat, VVO arvioi uudelleen, onko sillä vielä määräysvalta yhteisössä.

Konsernin keskinäinen osakkeenomistus eliminoidaan hankintamenetelmällä. Tilikaudella hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta alkaen, kun konserni on saanut niissä määräysvallan. Luovutetut tytäryritykset yhdistellään myyntipäivään saakka, kun määräysvalta lakkaa. Konsernin sisäiset liiketahtumat, 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 konsernitilinpäätökseen rivi riviltä omistussuutensa 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

omistussuudesta riippumatta. Mikäli suhteellisesti yhdistellyillä yhtiöillä on laajasu 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 omistussuuden 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, esimerkiksi 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 vähentämään 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 päättämispäivänä ulkomaan rahan määräiset monetariset saamiset ja velat muunnetaan euroiksi raportointikauden päättämispäivän kurssia käyttäen. Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaristen erien muuttamisesta syntyneet voitot ja tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti, ja ne sisältyvät rahoitustuottoihin sekä -kuluihin. Konsernitilinpäätös esitetään euroina, joka on konsernin emoyrityksen toiminta- ja esittämismuuttuuta.

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

## **Sijoituskiinteistöt**

### *Sijoituskiinteistöjen yleiset kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet*

Sijoituskiinteistö on omaisuuserä (maa-alue, rakennus tai rakennuksen osa), jota VVO pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai näitä molempia. Omaisuuserä voidaan omistaa suoraan tai yhtiömuodossa. Hallinnolliseen tarkoitukseen käytetyt omaisuuserät ovat omassa käytössä olevia kiinteistöjä, ja ne sisältyvät taseen aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin. Verrattaessa sijoitus-

kiinteistöä 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 olennaisesti 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 tode-

taan. 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 lainasäädännöllisiä 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 määräaikaisia rajoituksia.

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

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

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

### **Arvostusmenetelmät**

VVO:n määrittämät sijoituskiinteistöjen käytöt arvot perustuvat: kauppa-arvoon, tuottoarvoon tai hankintamenoon.

#### *Kauppa-arvo*

Kauppa-arvoon arvostetaan kohteet, jotka ovat vapaasti myytävissä. Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Markkinalähteenä käytetään Kiinteistövälitysalan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseuranta-palvelua, joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kauppa-arvoon tehdään oikaisu vuokratalon kunnan, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

#### *Tuottoarvo*

Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokra-käyttövelvoitteita ja jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla. Tuottoarvossa huomioidaan lisäksi tulevien korjausten vaikutus sekä mahdollisten korkotukien nykyarvo.

#### *Hankintameno (Tasearvo)*

Rakenteilla olevien kohteiden, pitkän korkotuen kohteiden ja aravakohteiden hankintameno arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Aravakohteet ja pitkän korkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon 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 arvonmäärittämisessä. Kaikki VVO:n sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska havainnoitavissa olevia markkinatietoja ei ole ollut käytettävissä käypiä arvoja määritettäessä.

### **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 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 tulosvaikeutteisesti vaihto-omaisuuden luovutusvoittoihin.

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

### **Aineelliset**

#### **käyttöomaisuushyödykkeet**

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

Hankintamenoon sisällytetään menot, jotka välittömästi aiheutuvat aineellisen käyttöomaisuuserän hankinnasta. Mikäli käyttöomaisuushyödyke koostuu useammasta osasta, joiden taloudelliset vaikutusajat ovat eripituiset, kukin osa käsitel-

lään 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 taloudellisen vaikutusaikana pienentyneiden poistojen muodossa.

Myöhemmin syntyvät menot, jotka johdetaan hyödykkeeseen tehtävistä lisäyksistä, sen osan korvaamisesta uudella tai hyödykkeen ylläpidosta, kuten peruserästä, sisällytetään aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen kirjanpitoarvoon vain, mikäli on todennäköistä, että hyödykkeeseen liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koi- tuu VVO:n hyväksi ja hyödykkeen hankintameno on luotettavasti määritettävissä. Huoltomenot, eli korjaus- ja kunnossapito- menot kirjataan tulosvaikeutteisesti, 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 mää-  
räytyvät 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 esi-  
tetään liiketoiminnan muina tuottoina ja ku-  
luina.

### **Aineettomat hyödykkeet**

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen vain,  
kun omaisuuserän hankintameno on määri-  
tettävissä luotettavasti ja on todennäköistä,  
että hyödykkeestä johtuva odotettavissa ole-  
va taloudellinen hyöty koituu VVO:n hyväk-  
si. Kaikki muut menot kirjataan kuluiksi, kun  
ne ovat syntyneet. Aineettomat hyödykkeet  
arvostetaan alkuperäiseen hankintameno-  
poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla  
vähennettynä. Konsernin aineettomat hyö-  
dykkeet koostuvat lisenseistä ja it-järjestel-  
mistä. Aineettomat hyödykkeet kirjataan ku-  
luiksi tasapoistoina arvioituna taloudellisena  
vaikutusaikanaan. Määräaikaan sidotuista ai-  
neettomista hyödykkeistä kirjataan poistot  
sopimuskauden kuluessa. Aineettomien hyö-  
dykkeiden poistoajat ovat 4–5 vuotta.

Tutkimusmenot kirjataan kuluksi, kun  
ne ovat toteutuneet. Kehittämismenot kir-  
jataan aineettomaksi hyödykkeeksi tasee-  
seen, jos ne voidaan määrittää luotettavas-  
ti, tuote tai prosessi on teknisesti ja kau-  
pallisesti toteutettavissa, siitä todennäköi-  
sesti koituu vastaista taloudellista hyötyä,  
ja jos konsernilla on riittävästi voimavaroja  
kehittämistyön loppuun saattamiseen ja ai-  
neettoman omaisuuserän käyttämiseen tai  
myymiseen.

Omaisuuserän jäännösarvo, taloudelli-  
nen vaikutusaika ja poistomenetelmä tar-  
kistetaan vähintään jokaisen tilikauden lo-  
pussa ja tarvittaessa oikaistaan kuvasta-  
maan taloudellisen hyödyn odotuksissa ta-  
pahtuneita muutoksia.

VVO:n konsernitaseeseen ei sisällynyt  
liikearvoa esitettävillä kausilla.

### **Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset**

VVO arvioi vähintään vuosittain, onko ai-  
neellisten ja aineettomien hyödykkeiden ar-  
vonalentumisista viitteitä. Käytännössä tar-  
kastelu tapahtuu usein omaisuusryhmäkoh-  
taisesti. Mikäli arvonalentumisesta on viit-  
teitä, määritetään omaisuuserästä kerrytet-  
tävässä oleva rahamäärä.

Kerrytettävässä oleva rahamäärä on jo-  
ko omaisuuserän käypä arvo vähennetty-  
nä luovutuksesta johtuvilla menoilla tai sen  
käyttöarvo, sen mukaan kumpi niistä on  
suurempi. Käyttöarvo perustuu kyseisestä

omaisuuserästä saatavissa oleviin arvioitui-  
hin vastaisiin nettorahavirtoihin, jotka dis-  
kontataan tarkasteluajankohtaan. Kerrytet-  
tävässä olevaa rahamäärää verrataan omai-  
suuserän kirjanpitoarvoon, ja arvonalentu-  
mistappio kirjataan, jos kerrytettävässä ole-  
va rahamäärä on kirjanpitoarvoa pienempi.  
Arvonalentumistappio kirjataan tulosvai-  
kutteisesti. Arvonalentumistappion kirjaa-  
misen yhteydessä poistojen kohteena ole-  
van omaisuuserän taloudellinen vaikutus-  
aika arvioidaan uudelleen.

Arvonalentumistappio peruutetaan  
myöhemmällä kaudella, jos olosuhteissa  
on tapahtunut muutos ja hyödykkeen ker-  
rytettävässä oleva rahamäärä on noussut  
arvonalentumistappion kirjaamisajankoh-  
dan jälkeen. Arvonalentumistappiota ei  
kuitenkaan peruuteta enempää, kuin mikä  
hyödykkeen kirjanpitoarvo olisi ilman ar-  
vonalentumistappion kirjaamista. Liikear-  
vosta kirjattua arvonalentumistappiota ei  
voi peruuttaa missään tilanteessa.

### **Rahoitusvarat ja -velat**

VVO soveltaa rahoitusvarojen ja -velkojen  
luokitteluun, näiden merkitsemiseen tasee-  
seen ja kirjaamiseen pois taseesta sekä ar-  
vostamiseen alla kuvattuja periaatteita.

Rahoitusvarojen ja -velkojen käypien ar-  
vojen määrittämiseen liittyvä käypien arvo-  
jen hierarkia on vastaava kuin kuvattu kon-  
sernitilinpäätöksen liitetietojen kohdassa  
Käyvän arvonalentumisen hierarkia.

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten seuraaviin ryhmiin:

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

Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen alkuperäisen hankinnan yhteydessä hankinnan tarkoituksen perusteella. Mikäli kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tulosvaikutteisesti, transaktiomenot sisällytetään rahoitusvarojen alkuperäisiin kirjanpitoarvoihin. VVO:lla ei ollut tilikauden päättyessä Eräpäivään asti pidettäviä sijoituksia. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja

myynnit kirjataan kaupantekopäivänä, joka on päivä, jolloin VVO sitoutuu ostamaan tai myymään rahoitusinstrumentin. Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun VVO on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittävältä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

#### *Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat*

VVO solmii johdannaispimuksia pelkäänsä suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaispimukset, 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.

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

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

#### *Myytävässä olevat rahoitusvarat*

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

Myytävässä olevat rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon, tai mikäli käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää, kuten noteeraamattomilla osakkeilla, hankintameno vähennettynä 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 tulosvaikutteisesti.

### Lainat ja muut saamiset

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

Lainat ja muut saamiset arvostetaan alun perin käypään arvoon ja tämän jälkeen jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Ne sisältyvät lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin, jos ne eräännyvät 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 eräännyvät määrättyinä päivinä ja jotka VVO:lla on vakaa aikomus ja kyky pitää eräpäivään asti. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettynä efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Ne sisältyvät pitkäaikaisiin varoihin, mikäli ne eivät eräänny 12 kuukauden kuluessa raportointikauden päättymispäivästä.

### Rahavarat

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

### Rahoitusvarojen arvon alentuminen

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

Myyntisaamiset ovat saamisista, jotka syntyvät asuntojen vuokraamisesta. VVO kirjaa yksittäisestä myyntisaamisesta arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivis-

### Rahoitusvelat luokitellaan seuraaviin ryhmiin:

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

ta 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.

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 sähköjohdan-

naiset sekä ne korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa. Käyvän arvon muutoksista aiheutuneet sekä realisoituneet että realisoitumattomat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyivät. Taseessa korkojohdannaisten ja sähkösuojasopimusten negatiiviset käyvät arvot sisältyvät pitkäaikaisiin tai lyhytaikaisiin velkoihin.

### Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)

Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, kuten järjestelypalkkiot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, vähennetään lainan alkuperäisestä jaksotetusta hankintamenoista. Tämän jälkeen muut rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jakso-



tettuun hankintamenuon. Tällöin saadun rahamäärän ja takaisin maksettavan rahamäärän välinen erotus merkitään tulosvaikutteisesti rahoituskuluiksi laina-ajan kuluessa.

*Johdannaispöytäkirjat ja suojauskirjat*  
VVO-konserni käyttää korkojohdannaisia suojauslaskentaan pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvien tulevien korkovirtojen muutoksia vastaan ja valtaosaan korkojohdannaisista sovelletaan IAS 39:n mukaista rahavirran suojauskirjainta. Sähköhinnan muutoksista syntyvää tuloksen vaihtelua rajoitetaan sähköjohdannaisien avulla. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauskirjainta, vaikka sopimukset solmitaan suojaustarkoituksessa.

Johdannaispöytäkirjat merkitään kirjantuloon 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. Suojauskirjainten tehokkuuden arviointi dokumentoidaan sekä suojauskirjainten alkaessa että suojauskirjainten voima- saoloaikana joka tilinpäätöksessä, jolloin todennetaan ovatko johdannaiset tehokkaat kumoamaan suojattavien kohteiden rahavirtojen muutokset.

Suojauskirjainten piirissä olevien joh-

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

Arvonmuutokset johdannaisista, joihin ei sovelleta suojauskirjainta, 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 matlakorkoista 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 korkotuloissa.

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 sijoituskirjaintoihin 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 Sijoituskirjaintojen 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 kuuluvan omaan pääomaan, vähennettynä liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla sekä verojen osuudella.

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

#### **Varaukset ja ehdolliset velat**

Varaus kirjataan taseeseen kaikkien seuraavien edellytysten täytyessä:

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

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

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

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

### **Liikevaihto ja tuloutusperiaatteet**

VVO:n liikevaihto koostuu vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Liikevaihto on oikaisu välillisillä veroilla ja myynnin oikaisueroilla. 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 vuokraudelle. VVO:lla vuokranantajana 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 maksutai etuus pohjaisiksi järjestelyiksi. VVO:lla on vain maksu pohjaisia järjestelyjä. Maksu pohjaisella järjestelyllä tarkoitetaan eläkejärjestelyä, jossa VVO maksaa kiinteitä

maksuja erilliselle yksikölle, eikä konsernila 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 tulosvaikutteisesti niille kausille, joita ne koskevat.

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

*Muut pitkäaikaiset työsuhte-etuudet*  
VVO:lla on koko henkilöstön kattava palkkiojärjestely, jossa henkilöstöllä on oikeus saada etuuksia tiettyjen palveluvuosien täytyessä. Järjestelystä johtuvan velvoitteen diskontattu nykyarvo merkitään taseeseen velaksi raportointikauden päättämispäivänä.

## **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 konserniti linpäätöksen liitetiedossa 26 Muut vuokrasopimukset.

## **Tuloverot**

### *Kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet*

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

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

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

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

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

Laskennalliset verot määritetään käyttäen niitä verokantoja (ja verolakeja), jotka todennäköisesti ovat voimassa veron mak-

suhetkellä. Verokantana käytetään raportointikauden päättämispäivänä voimassa olevia verokantoja tai tilikautta seuraavan vuoden verokantoja, mikäli ne on käytännössä hyväksytty raportointikauden päättämispäivään mennessä.

## **Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät**

*Tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen liittyvä johdon harkinta*  
IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää VVO:n johdon tekemän sekä harkintaan perustuvia ratkaisuja tilinpäätöksen laatimisperiaatteita soveltaessaan että arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin sekä esitettäviin liitetietoihin.

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

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

### *Kiinteistöjen luokittelu:*

VVO luokittelee kiinteistökantansa sijoituskiinteistöihin, vaihto-omaisuuskiinteistöihin

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

#### *Pitkäaikaisten*

##### *tontinvuokrasopimusten luokittelu:*

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

#### *Liiketoimintahankinnat*

##### *ja omaisuuserien hankinnat:*

Sijoituskiinteistöjen hankinnat luokitellaan joko omaisuuserän tai -erien hankinnoiksi (IAS 40) tai liiketoimintojen yhdistämiseksi (IFRS 3). Mikäli sijoituskiinteistön hankintaan liittyy kiinteistön lisäksi myös muita toimin-

toja, 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-osa-keiyhtiön 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 kiinteistöjen 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 käyt-

tänyt 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, vajakäytön ja vuokratason tulevasta kehityksestä sekä kauppa-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 mahdollisim-

man 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 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. VVO ei ole soveltanut kyseisiä standardeja ja tulkintoja tämän konsernitilinpäätöksen laadinnassa. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tul-

kinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

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

Uusi IFRS 9 Rahoitusinstrumentit (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardi korvaa nykyisen IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin. IFRS 9:ään sisältyy uudistettu ohjeistus rahoitusinstrumenttien luokittelusta ja arvostamisesta. Tämä kattaa myös uuden, odotettuja luottotappioita koskevan kirjanpitokäsittelyn mallin, jota sovelletaan rahoitusvaroista kirjattavien arvonalentumisten määrittämiseen. Standardin yleistä suojauslaskentaa kos-

kevat säännökset on myös uudistettu. IAS 39:n säännökset rahoitusinstrumenttien taseeseen kirjaamisesta ja taseesta pois kirjaamisesta on säilytetty. Konserni alkaa soveltamaan standardia 1.1.2018 alkaen. Rahoitusvarojen uudelleenluokittelun ja arvostamisen tai suojauslaskennan uusien periaatteiden käyttöönotto aiheuttaa joitakin muutoksia nykyisiin kirjauskäytäntöihin, mutta niiden vaikutus tilinpäätökseen verrattuna on vähäinen. IFRS 9 -standardin myötä suojauslaskentaa arvioidaan voitavan soveltaa aiempaa laajemmin. Muutokset arvonalentumisperiaatteissa vaikuttavat lähinnä myyntisaamisista kirjattaviin odotettaviin luottotappioihin. Konserni ei arvioi vaikutuksen olevan merkittävä.

Uusi IFRS 16 Vuokrasopimukset (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardi korvaa nykyisin sovellettavan IAS 17 -standardin ja siihen liittyvät tulkinnat. IFRS 16 -standardi edellyttää vuokralle ottajilta vuokrasopimusten merkitsemistä taseeseen vuokranmaksuveloitteena sekä siihen liittyvän omaisuus-eränä. Taseeseen merkitseminen muistuttaa paljon IAS 17:n mukaista rahoitusleasingin kirjanpitokäsittelyä. Taseeseen merkitsemisestä on kaksi helpotusta, jotka koskevat lyhytaikaisia enintään 12 kuukautta kestäviä vuokrasopimuksia sekä arvoltaan enintään USD 5 000 olevia hyödykkeitä. Vuokralle antajien kirjanpitokäsittely tulee säilymään suurelta osin nykyisen IAS 17:n

mukaisena. Konsernissa on aloitettu standardin vaikutusten arviointi. Selvityksen ennakoidaan valmistuvan vuoden 2017 aikana.

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

## **2. Toimintasegmentti-informaatio**

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

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

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

VVO-liiketoimintaan kuuluvat ne konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2018 jälkeen. VVO-liiketoimintaan kuuluvissa yhtiössä on voitonjakorajoite, ja niistä voidaan tulouttaa kahdeksan prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille. Tuotontuloutusrajoitusten piiriin kuuluvien yhtiöiden vuo-

tuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin 2,2 miljoonaa euroa. VVO-liiketoimintaan sisältyvistä asuntoista osaan ei kohdistu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

Toimintasegmentti-informaation laatimisperiaatteet ovat samat kuin konsernin laatimisperiaatteet.

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

M €	Lumo 1-12/2016	VVO 1-12/2016	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2016
Vuokratuotot	288,4	61,1	0,4	349,9
Muut kiinteistöjen tuotot	1,7	0,3	-0,4	1,6
Sisäinen liikevaihto	1,0	0,1	-1,2	0,0
<b>Liikevaihto</b>	<b>291,1</b>	<b>61,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>351,5</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-72,3	-18,1	0,1	-90,3
Korjaukset	-28,5	-10,6	0,0	-39,1
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>190,3</b>	<b>32,8</b>	<b>-1,0</b>	<b>222,0</b>
Hallinnon kulut	-31,7	-6,8	1,0	-37,4
Liiketoiminnan muut tuotot	1,8	0,5	0,0	2,3
Liiketoiminnan muut kulut	-0,7	-2,5	0,0	-3,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-1,2	-10,0	0,7	-10,4
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,1	0,0	0,0	0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	159,3	4,0	0,0	163,3
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	0,0	0,0	-1,2
<b>Liikevoitto</b>	<b>316,8</b>	<b>18,1</b>	<b>0,7</b>	<b>335,6</b>

M €	Lumo 1-12/2016	VVO 1-12/2016	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2016
Rahoitustuotot				2,4
Rahoituskulut				-48,4
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				<b>-46,0</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,1
<b>Voitto ennen veroja</b>				<b>289,7</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-35,4
Laskennallisten verojen muutos				-22,1
<b>Tilikauden voitto</b>				<b>232,3</b>
<b>Investoinnit</b>	<b>695,6</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>696,0</b>
Sijoituskiinteistöt	4 088,9	138,5	0,9	4 228,3
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,2	0,0	0,0	1,2
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	70,7	0,0	0,0	70,7
Rahavarat	30,3	101,7	0,0	132,0
Muut varat	147,3	79,5	-86,8	140,0
<b>Varat yhteensä</b>	<b>4 338,4</b>	<b>319,7</b>	<b>-86,0</b>	<b>4 572,2</b>
Korolliset velat	2 028,8	178,0	-84,0	2 122,8
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	1,0	0,0	0,0	1,0
Muut velat	573,6	17,0	-1,8	588,8
<b>Velat yhteensä</b>	<b>2 603,4</b>	<b>195,0</b>	<b>-85,8</b>	<b>2 712,6</b>

M €	Lumo 1-12/2015	VVO 1-12/2015	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2015
Vuokratuotot	203,3	164,4	1,9	369,6
Muut kiinteistöjen tuotot	1,9	1,0	-1,6	1,4
Sisäinen liikevaihto	3,6	0,4	-3,9	0,0
<b>Liikevaihto</b>	<b>208,8</b>	<b>165,8</b>	<b>-3,6</b>	<b>370,9</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-53,5	-44,9	1,4	-97,0
Korjaukset	-20,6	-25,9	0,0	-46,5
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>134,6</b>	<b>94,9</b>	<b>-2,2</b>	<b>227,4</b>
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
<b>Liikevoitto</b>	<b>145,1</b>	<b>116,7</b>	<b>-0,6</b>	<b>261,2</b>
Rahoitustuotot				7,8
Rahoituskulut				-44,8
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				<b>-37,1</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,6
<b>Voitto ennen veroja</b>				<b>224,7</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-22,1
Laskennallisten verojen muutos				-23,2
<b>Tilikauden voitto</b>				<b>179,4</b>

M €	Lumo 1-12/2015	VVO 1-12/2015	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2015
<b>Investoinnit</b>	<b>228,1</b>	<b>6,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>235,0</b>
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
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3 561,2</b>	<b>856,5</b>	<b>-181,6</b>	<b>4 236,1</b>
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
<b>Velat yhteensä</b>	<b>1 935,7</b>	<b>742,1</b>	<b>-180,8</b>	<b>2 497,1</b>

### 3. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

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

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

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

Sijoituskiinteistöt on arvostettu edelleen käypään arvoon tilinpäätöksessä (käyvän arvon hierarkiataso 3).

Näihin eriin liittyvät vakuudet ja vastuusitoumukset on esitetty liitetiedoissa 28.



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

##### Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot

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

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

##### Liiketoiminnan muut tuotot

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

##### Liiketoiminnan muut kulut

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

##### Tilintarkastajan palkkiot

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

#### 5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

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

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetiedoissa 29 Lähipiiritapahtumat.

	31.12.2016	31.12.2015
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	298	364

## 6. Poistot ja arvonalentumiset

### Poistot hyödykeryhmittäin

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

Aineellisista tai aineettomista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumisia.

## 7. Tutkimus- ja kehitysmenot

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

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

## 8. Rahoitustuotot ja -kulut

M €	1-12/2016	1-12/2015
Osinkotuotot	0,0	0,2
Korkotuotot	1,0	1,8
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavista rahoitusvaroista	1,3	3,0
Muut rahoitustuotot	0,2	2,8
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>2,4</b>	<b>7,8</b>
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintameno- arvostettavista rahoitusveloista	-26,3	-31,2
Korkokulut korkojohdannaisista	-14,3	-9,8
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-8,5	-2,6
Muut rahoituskulut	0,7	-1,3
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-48,4</b>	<b>-44,8</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-46,0</b>	<b>-37,1</b>

### Muut laajan tuloksen erät

M €	1-12/2016	1-12/2015
Rahavirran suojaukset	-9,9	4,6
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,4	-1,6
<b>Yhteensä</b>	<b>-9,5</b>	<b>3,0</b>

Muutokset rahavirran suojauksista tulevat korkojohdannaisista.

## 9. Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:

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

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot:

### 2016

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

### 2015

M €	Ennen veroja	Verovaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	4,6	-0,9	3,7
Myytävissä olevat rahoitusvarat	-1,6	0,3	-1,3
<b>Yhteensä</b>	<b>3,0</b>	<b>-0,6</b>	<b>2,4</b>

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

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

## 10. Osakekohtainen tulos

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

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

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

## 11. Sijoituskiinteistöt

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

\*) Sisältää mm. uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

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

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

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

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainasäädännöllisiä käyttö- ja luovutusrajoituksia. Käyttö- ja luovutusrajoitukset kohdistu-

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

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

### Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessi

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

Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla.

Hankintamenomenetelmässä kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintameroon 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 liiketilojen arvonmäärityksessä sovelletuista arviointimetoista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta.

### Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkydet

#### Sijoituskiinteistöjen herkkyysanalyysi

31.12.2016

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

#### Sijoituskiinteistöjen herkkyysanalyysi

31.12.2015

Muutos %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
<b>Kauppa-arvokohteet</b>					
Kauppahintojen muutos (M€)	-241,8	-120,9		120,9	241,8
<b>Tuottoarvokohteet</b>					
Tuottovaatimus (M€)	76,9	36,4		-33	-62,9
Vuokratuotot (M€)	-118,8	-59,4		59,4	118,8
Hoitokulut (M€)	45	22,5		-22,5	-45
<b>Taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)</b>					
Vuokratuotot (M€)	-1,5	-0,7		0,7	

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

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

## 12. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

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

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

### 13. Aineettomat hyödykkeet

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

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
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2015</b>	<b>0,3</b>	<b>0,8</b>	<b>1,1</b>

## 14. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain

31.12.2016					
M €	Tasearvo				Käypä
	yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	arvo yhteensä
<b>Rahoitusvarat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	2,2		2,2		2,2
Sähköjohdannaissaamiset	0,2	0,2			0,2
Myytävissä olevat rahoitusvarat	46,5	43,9	2,0	0,6	46,5
Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat					
Lainat ja muut saamiset	23,1	23,1			23,1
Myyntisaamiset	4,2				4,2
<b>Rahoitusvelat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	-68,6		-68,6		-68,6
Sähköjohdannaissovelat	-0,5	-0,5			-0,5
Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat					
Muut korolliset velat	1824,9		1825,4		1825,4
Joukkovelkakirjalaina	297,9		300,0		300,0
Ostovelat	19,3				19,3

31.12.2015					
M €	Tasearvo				Käypä
	yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	arvo yhteensä
<b>Rahoitusvarat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	1,9		1,9		1,9
Sähköjohdannaissaamiset	0,8	0,8			0,8
Myytävissä olevat rahoitusvarat	29,7	27,3	2,0	0,5	29,7
Jaksotettuun hankintameno- 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
<b>Rahoitusvelat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	-50,3		-50,3		-50,3
Sähköjohdannaissovelat	-2,0	-2,0			-2,0
Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat					
Muut korolliset velat	1395,0		1395,0		1395,0
Joukkovelkakirjalaina	99,6		100,0		100,0
Ostovelat	10,6				10,6

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

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



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

*Taso 1:*

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

*Taso 2:*

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

*Taso 3:*

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

**Taso 3 täsmäytyslaskelma**

**Myytävässä olevat sijoitukset**

M €	31.12.2016	31.12.2015
Tilikauden alussa	0,5	0,6
Vähennykset	0,0	0,0
<b>Tilikauden lopussa</b>	<b>0,6</b>	<b>0,5</b>

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

**15. Pitkäaikaiset saamiset**

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

**16. Laskennalliset verosaamiset ja -velat**

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuodelta 2016 ovat seuraavat:

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

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

#### Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakauma

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

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

## 17. Vaihto-omaisuus

M €	31.12.2016	31.12.2015
Vaihto-omaisuusasunnot	0,9	1,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>

## 18. Myyntisaamiset ja muut saamiset

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

### Siirtosaamisten erittely

M €	31.12.2016	31.12.2015
Vuokraustoiminta	0,5	0,6
Investoinnit		0,8
Ennakkomaksut	0,2	0,2
Korot	0,0	0,0
Muut siirtosaamiset	0,2	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9</b>	<b>1,7</b>

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

## 19. Rahavarat

M €	31.12.2016	31.12.2015
Käteinen raha ja pankkitilit	132,0	116,0
<b>Yhteensä</b>	<b>132,0</b>	<b>116,0</b>

## 20. Osakepääoma ja muut oman pääoman rahastot

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

M €	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osake- pääoma	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
<b>31.12.2015</b>	<b>7 403</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-32,6</b>	<b>17,9</b>	<b>79,1</b>

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

## Oman pääoman rahastojen kuvaus:

### Osakkeet

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

### Ylikurssirahasto

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

### Käyvän arvon rahasto

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

### Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

### Osingot

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

## Määräysvallattomien omistajien osuus

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

## Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

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

## 21. Korolliset velat

### Pitkäaikaiset

M €	31.12.2016	31.12.2015
Korkotukilainat	271,2	223,4
Vuosimaksu- ja asuntolainat	60,3	68,3
Markkinalainat	1 461,2	964,5
Muut lainat	3,4	3,6
<b>Yhteensä</b>	<b>1 796,1</b>	<b>1 259,8</b>

### Lyhytaikaiset

M €	31.12.2016	31.12.2015
Korkotukilainat	53,6	75,3
Vuosimaksu- ja asuntolainat	1,3	1,7
Markkinalainat	123,6	41,6
Muut lainat	7,0	7,3
Yritystodistukset	141,3	108,8
<b>Yhteensä</b>	<b>326,8</b>	<b>234,7</b>
<b>Korolliset velat yhteensä</b>	<b>2 122,8</b>	<b>1 494,6</b>

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

Markkinalainoihin sisältyvät VVO-yhtymä Oyj:n liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat. Vuonna 2013 liikkeeseen laskettu 100 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalaina erääntyy 2020. Lainalle mak-

setaan 3,25 % kiinteää vuotuista korkoa. Vuonna 2016 laskettiin liikkeeseen 200 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalaina, joka on listattu Nasdaq Helsinkiin. Laina erääntyy vuonna 2023, ja sen kiinteä

kuponkikorko on 1,625 %. Lyhytaikaista rahoitusta varten solmitut sitovat ja ei-sitovat luottolimiitit olivat tilinpäätöshetkellä käytämättä.

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

## 22. Johdannaissopimukset

### Johdannaissopimusten käyvät arvot

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

### Johdannaissopimusten nimellisarvot

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

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

### 23. Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat

M €	31.12.2016	31.12.2015
Varaukset	1,0	0,9

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

### Muut pitkäaikaiset velat

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

### 24. Ostovelat ja muut velat

M €	31.12.2016	31.12.2015
Saadut ennakot	4,6	5,6
Ostovelat	19,3	10,6
Muut velat	1,3	1,1
Siirtovelat	23,1	20,8
<b>Yhteensä</b>	<b>48,3</b>	<b>38,0</b>

### Siirtovelkojen erittely

M €	31.12.2016	31.12.2015
Vuokraustoiminta	4,8	2,6
Investoinnit	1,1	0,3
Palkat sosiaalikuluneen	6,8	6,8
Korot	10,3	10,9
Muut siirtovelat	0,2	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>23,1</b>	<b>20,8</b>

## 25. Rahoitusriskien hallinta

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

### Korkoriski

Merkittävin rahoitusriski kohdistuu lainasalkun korkokustannusten heilahteluun, jota

hallitaan kiinteällä korolla sekä korkojohdannaisilla. Suurin korkoriski liittyy markkinaehtoiisiin lainoihin, joiden korkoriskiä suojataan VVO-konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti korkojohdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50–100 %. Suojausaste tilinpäätöshetkellä oli 77 (72) prosenttia.

Korkotukilainojen korkoriskiä alentaa valtion korkotuki. Korkotukilainoja ei ole suojattu korkojohdannaisilla lukuun ottamatta joitakin 10 vuoden korkotukilainoja. Vuosimak-sulainojen 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. Vaiku-

tus omaan pääomaan tulee suojauslaskentaan kuuluvien korkojohdannaisien käyvän arvon muutoksista. Joissain markkinalainasopimuksissa on ehto, että viitekoron arvo on vähintään nolla. Markkinakorkojen ollessa tällä hetkellä negatiivisia, koronvaihtosopimuksissa voidaan joutua maksamaan sekä kiinteää että vaihtuvaa korkoa.

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

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 luottolimiitit sekä 5 miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti. Tilikauden lopussa yritystodistusohjelmasta oli laskettu liikkeeseen 141,3 (108,8) miljoonaa euroa. Luottolimiittejä ei ollut käytössä tilinpäätöshetkellä.

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

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

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

### 31.12.2016

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

### 31.12.2015

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

Lukuihin ei sisälly myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien velkoja.



## Hintariski

Konserni käyttää sähköjohdannaisia suo-  
jautukseen sähkön hintariskiltä. Sähköjoh-  
dannaisilla suojataan erittäin todennäköisiä  
tulevia sähköostoja ja suojausten kaupan-  
käynti on ulkoistettu konsernin ulkopuolisel-

le asiantuntijalle. Sähköjohdannaisiin ei so-  
velleta suojauslaskentaa.

Konsernin ylimääräiset kassavarat voi-  
daan sijoittaa rahapolitiikassa hyväksytyy-  
jen periaatteiden mukaisesti. Myytävissä  
oleviin rahoitusvaroihin kohdistuu hintaris-

kiä, jota hallitaan sijoitusomaisuutta hajaut-  
tamalla. Sijoituksiin ei liity valuuttariskiä.

Sähköjohdannaisten ja myytävissä ole-  
vien rahoitusvarojen herkkyys markkina-  
hinnan +/-10% muutoksille on esitetty alla  
olevassa taulukossa.

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

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

## Luottoriski

VVO-konsernilla ei ole merkittäviä luotto-  
riskikeskittymiä. Myyntisaamisista valtaosa

koostuu vuokrasaamisista, jotka ovat hyvin  
hajautuneet. Vuokrasaatavien luottoriskiä  
pienentää lisäksi vuokravakuuksien käyttö.

## Myyntisaamisten ikäjakauma

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

Rahoitustoimintaan liittyy sijoitusten ja johdannaisopimusten 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 pääomarakenteen suhteessa kulloinkin vallitsevaan markkintilanteeseen. Tavoitteena on pääomarakente, 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 se-

kä käypään arvoon arvostaminen. Konsernin lainoissa ei tilikauden lopussa ollut rahoituskovenanteja, mutta tulevaisuudessa vakuudettomat rahoitusopimukset sisältävät tavanomaisia taloudellisia kovenanteja.

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

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

## 26. Muut vuokrasopimukset

### Tontinvuokrasopimukset

#### Konserni vuokralle ottajana

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

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

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

### Muut vuokrasopimukset

#### Muut vuokrasopimukset, autot

M €	31.12.2016	31.12.2015
Seuraavana tilikautena maksettavat	0,6	0,7
2-5 vuoden kuluessa maksettavat	0,9	0,8
<b>Yhteensä</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>

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

## 27. Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut

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

## 28. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

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

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

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

### Muut vastuut

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

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

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

### Arvonlisäveron tarkistusvastuut

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

### Maanhankintavastuut

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

## Rakennuttamisvastuu

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

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

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

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

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

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

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

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

Konserniyhtiöt ovat antaneet omistamiensa osakkeiden luovuttamista ja panttaamista rajoittavia sitoumuksia.

## Muut sitoumukset

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

teiden kiinteän kauppahinnan osuus on yhteensä 80,9 miljoonaa euroa, joka perustuu tonttien toimistorakennusoikeuden kautta laskettuun arvoon. Kauppahinta voi muuttua ostajan hakemuksen mukaan tehtävän kaavamuutoksen rakennusoikeuden perusteella.

## 29. Lähipiiritapahtumat

### Lähipiiri

VVO-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys sekä tytär-, osakkuus- ja yhteisjärjestelyt sekä johtoon kuuluvat avainhenkilöt, joita ovat hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, toimitusjohtaja ja heidän läheiset perheenjäsenensä. Omistajien, 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 €	31.12.2016	31.12.2015
Vuokrasopimukset		0,1
Vakuutusmaksut	4,5	3,9
<b>Yhteensä</b>	<b>4,5</b>	<b>4,0</b>

### Avoimet saldot muun lähipiirin kanssa

M €	31.12.2016	31.12.2015
Velat	0,2	0,3

### Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden työsuhde-etuudet

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

### Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien palkat ja palkkiot

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

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 toimitusuhteen irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta.

### 30. Vieraan pääoman menot

M €	31.12.2016	31.12.2015
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,7	2,0
<b>Yhteensä</b>	<b>1,7</b>	<b>2,0</b>

Aktivointikorkokanta 2,2 (2,1) %

### 31. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyrittökset

#### Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt

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

	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
<b>VVO Kodit Oy</b>		
As Oy Kuopion Havuketo	100,00 %	100,00 %
As Oy Turun Puistokatu 12	100,00 %	100,00 %
As Oy Vantaan Junkkarinkaari 7	100,00 %	100,00 %
As. Oy Heinolan Korvenkaarre	73,30 %	73,30 %
As. Oy Helsingin Haapaniemenukatu 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 Klariksenuatie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Koivu-Mankkaan tie 1 b	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Likusterikatu A	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Marinkallio 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Marinkallio 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Marinkallio 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Reelinkikatu 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Saunalahdenkatu 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Servinkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto OY Espoon Soukanrinne	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Suurpelto 44	100,00 %	100,00 %

	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%		Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
Asunto Oy Espoon Suurpelto 5	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Leonkatu 21	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Tietäjätie 3	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Maasälväntie 5 ja 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Uuno Kailaan katu 4	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Marjatanportti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Uuno Kailaan katu 5	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Messeniuksenkatu 1B	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Uuno Kailaan katu 6	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Oulunkylän tori 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hattulan Jukolankuja 3	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Palmseenpolku 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 4	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Haapsalankuja 4	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Henrik Borgströmin tie 2	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Plazankuja 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hesperiankatu 18	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Posetiivari	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2c	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Pärnunkatu 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2d	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Ratarinne	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hopeatie 9	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kadetintie 6	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Risupadontie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 3	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Sörnäistenkatu 12	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 4	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Tilketori 2	93,06 %	93,06 %
Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Tuulensuunkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Karhulantie 13	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Valanportti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Katariinankartano	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Vuorenpeikontie 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Katariinankoski	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kauppakartanonkuja 3	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Hilapellontie 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 23	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Hyvinkään Merino	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kontulantie 19	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Hyvinkään Mohair	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Koskikartano	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Hyvinkään Värimestarinkaari 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kotkankatu 9	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Hämeenlinnan Aurinkokatu 10	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Lauttasaarentie 27	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Hämeenlinnan Hilpi Kummilantie 16	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Leikkikuja 2	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Hämeenlinnan Kajakulma	73,97 %	73,97 %



	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%		Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
Asunto Oy Hämeenlinnan Turuntie 38	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Kuopion Kelkkailijantie 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Uusi-Jukola	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Kuopion Sompatie 7	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeentie 48	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Kuopion Sompatie 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Kukkumäentie	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Lahden Sorvarinkatu 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 3 B	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Lahden Vanhanladonkatu 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 5 C	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Tellervonkatu 8	97,58 %	97,58 %	Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Väinönkatu 15	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Lappeenrannan Gallerianpolku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Antoninkuja 3	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 13	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Metallimiehenkuja 2	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Lappeenrannan Nurmelanpirtti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Peltotilkku	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Lappeenrannan Sammonkatu 3-5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Reki-Valko	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Lappeenrannan Upseeritie 12	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Rekivatro	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Lintukallionrinne 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Oulun Kitimenpolku 21	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kalasääksentie 6	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Oulun Tervahanhi 1	98,65 %	98,65 %
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 10	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Oulun Tietolinja 11	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 12-14	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Pirtinketosato	63,55 %	63,55 %
Asunto Oy Kauniaisten Bredantie 8	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Pohtolan Kynnys	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Kavallinterassit	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Pohtolan Kytö	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Thurmaninpuistotie 2	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Porin Kansankulma	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kaustisenpolku 5	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Rautamasuuni	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Eerontie 3	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Rientolanhovi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Palopolku 3	99,57 %	99,57 %	Asunto Oy Riihimäen Mäkiraitti 17	93,22 %	93,22 %
Asunto Oy Kirkkonummen Vernerinkuja 5	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Rovaniemen Koskikatu 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kivivuoreнкуja 1	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Rovaniemen Pohjolankatu 11	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kivivuoreнкуja 3	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Rovaniemen Tukkipartio	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Konalantie 14	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Salamankulma	66,18 %	66,18 %

	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%		Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
Asunto Oy Tampereen Koipitaipaleenkatu 9	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorvenkuja 4 ja 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Nuolialantie 44	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorventie 25	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Pohtolan Pohja	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Vantaan Tammistonvuori	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Satakunnankatu 21	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Verkkotie 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Tuomiokirkonkatu 32	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Vähäntuvantie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Toppilan Tuulentie 2	100,00 %	100,00 %	Eerikinkatu 7 Kehitys Oy	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tuuran Komuntalo	100,00 %	100,00 %	Kiint. Oy Taivaskero 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Turun Aurinkorinne	81,50 %	81,50 %	Kiinteistö Oy Helsingin Eliaksentalo 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Turun Värikinkatu 2	100,00 %	100,00 %	Kiinteistö Oy Malminhaka	90,00 %	90,00 %
Asunto Oy Tuusulan Bostoninkaari 2	100,00 %	100,00 %	Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168	82,61 %	82,61 %
Asunto Oy Tuusulan Kievarinkaari 4	100,00 %	100,00 %	Kiinteistö Oy Saarensahra	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tuusulan Metsontie 2	82,55 %	82,55 %	Kiinteistö Oy Saariniemenkatu 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tuusulan Männistöntie 1	100,00 %	100,00 %	Kiinteistö Oy Satonkaarre	90,00 %	90,00 %
Asunto Oy Vantaan Aerolan A-talot	100,00 %	100,00 %	Kiinteistö Oy Siilinjärven Kirkkorinne	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Elmontie 11	100,00 %	100,00 %	Kiinteistö Oy Tuureporin Liiketalo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Hiiritornit	100,00 %	100,00 %	Kiinteistö Oy Uuno Kailaan kadun pysäköinti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Keikarinkuja 3	100,00 %	100,00 %	Kiinteistö Oy Vantaan Pyhtäänpolku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Kilterinaukio 4	100,00 %	100,00 %	Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 2	100,00 %	100,00 %	Kiinteistöosakeyhtiö Näsilinnankatu 40	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Krassitie 8	97,17 %	97,17 %	Kilterin Kehitys Oy	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 10	100,00 %	100,00 %	Lumo Eerikinkatu VII Holding 1 Oy	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8	100,00 %	100,00 %	Lumo Eerikinkatu VII Holding 2 Oy	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4	100,00 %	100,00 %	Lumo Hankeyhtiö 1 Oy	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13	100,00 %	100,00 %	Lumo Hankeyhtiö 2 Oy	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 14	100,00 %	100,00 %	Lumo Hankeyhtiö 3 Oy	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Leineläntie 3	100,00 %	100,00 %	Lumo Hankeyhtiö 4 Oy	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Neilikkapolku	100,00 %	100,00 %	Lumo Holding 1 Oy	100,00 %	100,00 %

	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%		Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
Lumo Holding 2 Oy	100,00 %	100,00 %	Lumo Holding 29 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 3 Oy	100,00 %	100,00 %	Lumo Holding 30 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 4 Oy	100,00 %	100,00 %	Lumo Holding 31 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 5 Oy	100,00 %	100,00 %	Lumo Holding 32 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 6 Oy	100,00 %	100,00 %	Lumo Holding 33 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 7 Oy	100,00 %	100,00 %	Lumo Holding 34 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 8 Oy	100,00 %	100,00 %	Lumo Holding 35 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 9 Oy	100,00 %	100,00 %	Lumo Holding 36 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 10 Oy	100,00 %	100,00 %	Lumo Holding 37 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 11 Oy	100,00 %	100,00 %	Lumo Holding 38 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 12 Oy	100,00 %	100,00 %	Lumo Holding 39 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 13 Oy	100,00 %	100,00 %	Lumo Holding 40 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 14 Oy	100,00 %	100,00 %	Lumo Holding 41 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 15 Oy	100,00 %	100,00 %	Lumo Housing Fund II Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 16 Oy	100,00 %	100,00 %	Lumo Real Estate Asset Management II Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 17 Oy	100,00 %	100,00 %	Volaria Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 18 Oy	100,00 %	100,00 %			
Lumo Holding 19 Oy	100,00 %	100,00 %	Lumo Housing Fund II Oy:n tytäryhtiöt:		
Lumo Holding 20 Oy	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Espoon Leimu	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 21 Oy	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 A	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 22 Oy	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 B	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 23 Oy	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Espoon Reimari	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 24 Oy	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Espoon Valakuja 8	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 25 Oy	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Ajuri	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 26 Oy	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Aries	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 27 Oy	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Kivensilmänkuja 3	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 28 Oy	100,00 %	100,00 %	Asunto Oy Helsingin Leikeri	100,00 %	100,00 %

	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
Asunto Oy Helsingin Malmin Vasalli	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Malminholvi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Rauduskoivu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Toimittaja	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Kerkkäkatu 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Kesäkuu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Kommodori	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Pisara	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Tervalankatu 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Keijukainen	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Tapulitori 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Tervahovi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Ratavahti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Helkalanpolku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Mäntsälän Nallentassu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Mäntsälän Pelto-Orvokki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Nurmijärven Poolo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Nurmijärven Rajakivi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Kurkelanpuisto	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Repolinna	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Sokurin Nisu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Kaneli	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Meesakatu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Muskotti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Tieteenkatu 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Tutkijankatu 7	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Turun Westparkin Kataja	100,00 %	100,00 %

	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
Asunto Oy Vantaan Kultapiisku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Omenatarha	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Rinkeli	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Sonaatti	100,00 %	100,00 %
Eerikinkatu 7 Kehitys Oy:n tytär:		
Asunto Oy Helsingin Eerik VII	100,00 %	100,00 %
	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
<b>VVO Vuokratalot Oy</b>		
Asunto Oy Espoon Asemakuja 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 25	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 31	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kaarinan Hovirinnan Luumu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Niemenkatu 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy OulunTuiranmaja	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Kanavanpirtti	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Nummenpirttu	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Oulun Kotkankynsi	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vaakamestarinpolku 2	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vehnäpelto	100,00 %	100,00 %
Tikantupa Oy	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vehnäpellon tytär:		
Kiinteistö Oy Viljapelto	55,56 %	76,67 %

	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
<b>VVO Palvelut Oy</b>		
Kiinteistö Oy Mannenrheimintie 168a	100,00 %	100,00 %
<b>VVO Korkotuki 2017 Oy</b>		
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	76,50 %	100,00 %
<b>VVO Korkotuki 2018 Oy</b>		
Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 1 C	86,58 %	86,58 %
<b>VVO Korkotuki 2021 Oy</b>		
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	78,38 %	100,00 %
<b>VVO-konserni</b>		
Katajapysäköinti Oy		50,93 %

## Osakkuusyrietykset

	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
<b>VVO-yhtymä Oyj</b>		
Asunto Oy Nilsian Ski	28,33 %	28,33 %
SV-Asunnot Oy	50,00 %	50,00 %
<b>VVO Vuokratalot Oy</b>		
Asunto Oy Viljapelto	21,11 %	76,67 %
Kiinteistö Oy Keinulaudantie 4	41,62 %	41,62 %
Pajalan Parkki Oy	31,44 %	44,06 %
<b>VVO Korkotuki 2016 Oy</b>		
Kiinteistö Oy Myllytullin Autotalo	24,39 %	24,39 %
<b>VVO Korkotuki 2017 Oy</b>		
Paavolan Parkki Oy	24,93 %	24,93 %
Virvatulentien Pysäköinti Oy	25,15 %	25,15 %
<b>VVO Korkotuki 2020 Oy</b>		
Lintulammenkadun Pysäköintilaitos Oy	39,19 %	39,19 %
<b>VVO Kodit Oy</b>		
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	21,62 %	100,00 %
Fastighets Ab Lovisa Stenborg Kiinteistö Oy	45,50 %	45,50 %
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	41,88 %	41,88 %
Katajapysäköinti Oy	34,26 %	50,93 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Torikulma	42,63 %	42,63 %
Kiinteistö Oy Oulun Tullivahdin Parkki	33,60 %	33,60 %
Kiinteistö Oy Bäckisåker	50,00 %	50,00 %
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	24,45 %	24,45 %

	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 40	29,42 %	29,42 %
Kiinteistö Oy Pohjois-Suurpelto	50,00 %	50,00 %
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	23,50 %	100,00 %
Marin autopaikat Oy	21,00 %	21,00 %
Mummunkujan pysäköinti Oy	26,51 %	26,51 %
Pihlajapysäköinti Oy	30,56 %	30,56 %
Ristikedonkadun Lämpö Oy	34,40 %	34,40 %
Ruukuntekijäntien paikoitus Oy	26,24 %	26,24 %
SKIPA Kiinteistöpalvelut Oy	20,63 %	20,63 %
Suurpellon Kehitys Oy	50,00 %	50,00 %
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4: Kiinteistö Oy Lehtikallion pysäköinti	39,84 %	39,84 %
Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27: Kiinteistö Oy Järvenpään Tupalantalli	33,51 %	33,51 %
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13: Leinelänkaaren Pysäköinti Oy	21,63 %	21,63 %
Asunto Oy Oulun Repolinna: Kiinteistö Oy Revonparkki	20,37 %	20,37 %
Asunto Oy Tampereen Kaneli: Kiinteistö Oy Tampereen Seponparkki	29,91 %	45,98 %
Asunto Oy Vantaan Rinkeli: Kiinteistö Oy Arinaparkki Vantaa	25,59 %	25,59 %
Asunto Oy Lahden Helkalanpolku: Asemantaustan Pysäköinti Oy	39,76 %	39,76 %
Lumo Housing Fund II Oy: Koy Tampereen Tieteen Parkki	41,71 %	41,71 %

## 32. Raportointikauden

### päätymispäivän jälkeiset tapahtumat

VVO-konserni allekirjoitti kauppakirjan, jolla sen eri yhtiöt myyvät eri puolilla Suomea sijaitsevat yhteensä 1 344 markkinaehtoista asuntoa Avant Capital Partnersin hallinnomalle yhtiölle. Kauppa on saatettu päätökseen 31.1.2017. Liitetietojen kohdassa 3 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät on eritelty myynnin vaikutukset konsernissa.

### Keskeiset tunnusluvut

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

<sup>1)</sup> Konserniraportoi v. 2014 alkaen IFRS lukuja. Vuosien 2012–2013 osalta on esitetty FAS-tilinpäätöksen mukaiset luvut

<sup>1)</sup> Laskettu FAS 2013 - 2012 käyvin arvoin

<sup>2)</sup> Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

<sup>3)</sup> Laskentakaavaa muutettu 2016 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

<sup>4)</sup> Ilman sisäisiä vaihtoja

<sup>5)</sup> Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

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

# Tunnuslukujen laskentakaavat

Operatiivinen tulos =	Tilikauden voitto - luovutusvoitot/-tappiot - käypään arvoon arvostaminen - vero oikaisuista
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, % =	$\frac{\text{Korollinen vieraspääoma - Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt + Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet}} \times 100$
Osakekohtainen tulos, € =	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Osakekohtainen omapääoma, € =	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Osinko / tulos, % =	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$



## Emoyhtiön tilinpäätös

# Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

M €	Liite	1-12/2016	1-12/2015
Vuokratuotot		0,5	0,6
Hallinnon myyntituotot		10,9	11,3
<b>Liikevaihto</b>	<b>1</b>	<b>11,5</b>	<b>11,8</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	2	2,6	0,3
Henkilöstökulut	3	-3,9	-4,3
Poistot ja arvonalentumiset	4	-0,7	-0,7
Liiketoiminnan muut kulut	5, 6	-9,2	-8,8
<b>Liikevoitto</b>		<b>0,3</b>	<b>-1,6</b>
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista		0,0	125,1
Rahoitustuotot		8,2	9,9
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista			0,4
Rahoituskulut		-6,0	-4,8
Rahoitustuotot ja -kulut	7	2,2	130,7
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>2,5</b>	<b>129,1</b>
Tilinpäätössiirrot	8	81,9	39,0
Tuloverot	9	-16,9	-8,5
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>67,5</b>	<b>159,6</b>

# Emoyhtiön tase, FAS

	Liite	31.12.2016	31.12.2015
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>Pysyvät vastaavat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	10		
Aineettomat oikeudet		0,2	0,3
Muut pitkävaikutteiset menot		0,4	0,6
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		0,6	1,0
Aineelliset hyödykkeet	11		
Maa- ja vesialueet		4,9	5,2
Koneet ja kalusto		0,2	0,4
Muut aineelliset hyödykkeet		0,2	0,2
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		5,3	5,8
Sijoitukset	12		
Tytäryhtiöosakkeet		82,6	82,6
Osakkuusyritysosakkeet		0,2	0,2
Muut osakkeet ja osuudet		0,9	0,9
Sijoitukset yhteensä		83,6	83,6
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>89,5</b>	<b>90,4</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Pitkäaikaiset saamiset	13	571,4	340,5
Lyhytaikaiset saamiset	14	87,6	99,9
Rahat ja pankkisaamiset		14,0	3,0
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>673,0</b>	<b>443,4</b>
<b>VASTAAVAA</b>		<b>762,5</b>	<b>533,8</b>

	Liite	31.12.2016	31.12.2015
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>	15		
Osakepääoma		58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Vararahasto		0,0	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		17,9	17,9
Edellisten tilikausien voitto		67,2	11,3
Tilikauden voitto		67,5	159,6
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>246,4</b>	<b>282,6</b>
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>	<b>16</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma	17	336,5	108,1
Lyhytaikainen vieras pääoma	18	179,6	143,1
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>516,1</b>	<b>251,2</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		<b>762,5</b>	<b>533,8</b>

# Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

M €	1-12/2016	1-12/2015	M €	1-12/2016	1-12/2015
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	2,5	129,1	Pitkäaikaisten lainojen nostot	230,0	
Oikaisut:			Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-0,4	-0,4
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	0,7	0,7	Lyhytaikaisten lainojen nostot	412,4	317,0
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	0,0	0,0	Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-361,2	-264,6
Rahoitustuotot ja -kulut	-2,2	-130,7	Maksetut osingot	-103,6	-22,2
Muut oikaisut	-2,6	-0,3	Saadut konserniavustukset	39,0	25,0
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,2</b>	<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>216,1</b>	<b>54,7</b>
Käyttöpääoman muutos:			<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>11,0</b>	<b>2,1</b>
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-0,7	0,4	<b>Rahavarat kauden alussa</b>	<b>3,0</b>	<b>0,9</b>
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	0,5	0,1	<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>14,0</b>	<b>3,0</b>
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja</b>	<b>-1,8</b>	<b>-0,8</b>			
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-6,5	-4,2			
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	0,6	0,8			
Maksetut välittömät verot	-11,5	-6,9			
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>-19,2</b>	<b>-11,1</b>			
<b>Investointien rahavirta</b>					
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	0,0			
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	2,9	0,1			
Muiden sijoitusten luovutustulot		0,2			
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-198,2	-179,1			
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	0,1			
Hankitut rahoitusarvopaperit		0,0			
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot		4,1			
Saadut korot ja osingot investoinneista	9,5	133,1			
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-186,0</b>	<b>-41,6</b>			

# Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

## **Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitussopimuksiin liittyvät tuotot**

Vuokraustoimintaan ja hallintoveloitussopimuksiin liittyvät tuotot tuloutetaan suoritteperiaatteen mukaisesti sopimuskauden aikana.

## **Pysyvien vastaavien arvostus**

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

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

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

Myöhemmin syntyvät menot sisällytetään aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen 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 alempana tilinpäätöspäivän markkinahintaan.

Johdannaissopimusten arvomuutokset esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa.

## **Pakolliset varaukset**

Vastaisuudessa toteutuvat menot ja ilmeiset

menetykset, jotka eivät enää kerrytä vastaavaa tuloa ja joiden suorittamiseen konserni on veloitettu 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.

# Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

## 1. Liikevaihto

M €	1-12/2016	1-12/2015
Tontin vuokratuotot	0,5	0,6
Muut vuokrat	0,0	0,0
Vuokratuotot yhteensä	0,5	0,6
Keskushallintopalvelut	6,9	7,2
IT-vuokratuotot	3,8	3,8
Hallinnon muut myyntituotot	0,3	0,3
Muut myyntituotot yhteensä	10,9	11,3
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>11,5</b>	<b>11,8</b>

## 2. Liiketoiminnan muut tuotot

M €	1-12/2016	1-12/2015
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	2,6	0,3
Perintätoimen tuotot	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>2,6</b>	<b>0,3</b>

## 3. Henkilöstökulut

M €	1-12/2016	1-12/2015
Palkat ja palkkiot	3,2	3,4
Eläkekulut	0,6	0,8
Muut henkilösivukulut	0,1	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>3,9</b>	<b>4,3</b>

## Johdon palkat ja palkkiot, maksuperusteiset

M €	1-12/2016	1-12/2015
Toimitusjohtaja Jani Nieminen	0,7	0,7
Hallituksen ja valiokuntien palkat		
Riku Aalto	0,0	0,0
Matti Harjuniemi	0,0	0,0
Olli Luukkainen	0,0	0,0
Jorma Malinen	0,0	0,0
Mikko Mursula, 17.3.2016 alkaen	0,0	
Reima Rytsölä	0,0	0,0
Jan-Erik Saarinen	0,0	0,0
Ann Selin	0,0	0,0
Tomi Aimonen, 17.3.2016 saakka	0,0	0,0
Eloranta Jarkko	0,0	0,0
Laukkanen Ville-Veikko	0,0	0,0
Pesonen Pasi	0,0	0,0
Torsti Esko	0,0	
Ritakallio Timo		0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>

	2016	2015
Henkilöstö keskimäärin	21	30

VVO-yhtymä Oyj:n toimitusjohtajalla ja johtoryhmällä on kokonaispalkka ja eläkeikä on 63 vuotta. Eläkevastuu katetaan eläkevakuutuksella, jossa ryhmäeläkevakuutus-

seen maksetaan vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansiota vastaava vakuutusmaksu. Toimitusjohtajan toimitusuhteen irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta.

#### 4. Suunnitelman mukaiset poistot

M €	1-12/2016	1-12/2015
Aineeton omaisuus	0,2	0,2
Muut pitkävaikutteiset menot	0,3	0,3
Koneet ja kalusto	0,2	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>

#### 5. Liiketoiminnan muut kulut

M €	1-12/2016	1-12/2015
Kiinteistövero	0,2	0,2
Muut kiinteistöjen hallinnon kulut	0,0	0,0
Vuokrat ja vastikkeet	0,4	0,4
Keskushallinto	8,6	8,2
<b>Yhteensä</b>	<b>9,2</b>	<b>8,8</b>

#### 6. Tilintarkastajien palkkiot

1 000 €	1-12/2016	1-12/2015
KHT-yhteisö KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	51,5	48,4
Veroneuvonta	404,6	94,2
Neuvontapalvelut	76,0	20,4
<b>Yhteensä</b>	<b>532,1</b>	<b>162,9</b>

#### 7. Rahoitustuotot ja -kulut

M €	1-12/2016	1-12/2015
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä		125,0
Muilta	0,0	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>125,1</b>

M €	1-12/2016	1-12/2015
Korkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	8,2	8,8
Muilta	0,0	0,0
Muut rahoitustuotot		1,2
<b>Yhteensä</b>	<b>8,2</b>	<b>9,9</b>
<b>Osinkotuotot ja korko- ja rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>8,2</b>	<b>135,1</b>

M €	1-12/2016	1-12/2015
Sijoitusten arvonmuutokset		
Rahoitusarvopapereiden arvonmuutokset		0,4
<b>Yhteensä</b>		<b>0,4</b>

M €	1-12/2016	1-12/2015
Korko- ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille		0,0
Muille	-6,0	-4,8
<b>Yhteensä</b>	<b>-6,0</b>	<b>-4,8</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>2,2</b>	<b>130,7</b>

## 8. Tilinpäätössiirrot

M €	1-12/2016	1-12/2015
Konserniavustukset, saadut	81,9	39,0
Poistoeron muutos koneista ja kalustosta	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>81,9</b>	<b>39,0</b>

## 9. Tuloverot

M €	1-12/2016	1-12/2015
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	16,9	8,5
Tuloverot aikaisemmilta tilikausilta		0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>16,9</b>	<b>8,5</b>

## 10. Aineettomat hyödykkeet

M €	Oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	2,5	2,8	5,3
Lisäykset	0,1		0,1
Hankintameno 31.12.2016	2,6	2,8	5,4
Kertyneet poistot 1.1.2016	-2,2	-2,2	-4,4
Tilikauden poistot	-0,2	-0,3	-0,4
Kertyneet poistot 31.12.2016	-2,3	-2,4	-4,8
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2016</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>

M €	Oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2015	2,5	2,8	5,3
Lisäykset	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
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2015</b>	<b>0,3</b>	<b>0,6</b>	<b>1,0</b>

## 11. Aineelliset hyödykkeet

M €	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muu aineellinen omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	5,2	1,7	0,2	7,1
Lisäykset		0,0		0,0
Vähennykset	-0,3	0,0	0,0	-0,3
Hankintameno 31.12.2016	4,9	1,7	0,2	6,8
Kertyneet poistot 1.1.2016		-1,3		-1,3
Tilikauden poistot		-0,2		-0,2
Vähennykset		0,0		0,0
Kertyneet poistot 31.12.2016		-1,5		-1,5
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2016</b>	<b>4,9</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>5,3</b>

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		-0,1		-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
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2015</b>	<b>5,2</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>	<b>5,8</b>

## 12. Sijoitukset

M €	Tytäryhtiö-osakkeet	Osakkuus-yritys-osakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	82,6	0,2	0,9	83,6
Hankintameno 31.12.2016	82,6	0,2	0,9	83,6
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2016</b>	<b>82,6</b>	<b>0,2</b>	<b>0,9</b>	<b>83,6</b>

M €	Tytäryhtiö-osakkeet	Osakkuus-yritys-osakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2015	82,6	0,2	0,9	83,6
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
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2015</b>	<b>82,6</b>	<b>0,2</b>	<b>0,9</b>	<b>83,6</b>



### 13. Pitkäaikaiset saamiset

M €	31.12.2016	31.12.2015
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	569,6	340,1
Lainasaamiset muilta	0,1	0,1
Siirtosaamiset	1,7	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>571,4</b>	<b>340,5</b>

  

M €	31.12.2016	31.12.2015
Liikkeelle laskettujen joukkovelkakirjalainojen pitkäaikaisissa saamisissa olevat liikkeellelaskukulut	1,7	0,3

### 14. Lyhytaikaiset saamiset

M €	31.12.2016	31.12.2015
Myyntisaamiset		0,0
Saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	2,1	1,6
Muut saamiset	85,1	96,2
Siirtosaamiset		1,9
Saman konsernin yrityksiltä yhteensä	87,1	99,7
Lainasaamiset	0,1	0,1
Muut saamiset	0,0	0,0
Siirtosaamiset	0,4	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>87,6</b>	<b>99,9</b>

  

M €	31.12.2016	31.12.2015
Liikkeelle laskettujen joukkovelkakirjalainojen lyhytaikaisissa saamisissa olevat liikkeellelaskukulut	0,3	0,1

## 15. Oma pääoma

M €	31.12.2016	31.12.2015
Osakepääoma 1.1.	58,0	58,0
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>58,0</b>	<b>58,0</b>
Ylikurssirahasto 1.1.	35,8	35,8
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>35,8</b>	<b>35,8</b>
Arvonkorotusrahasto 1.1.		2,1
Vähennykset		-2,1
<b>Arvonkorotusrahasto 31.12.</b>		
<b>Muut rahastot 1.1.</b>		
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
<b>Muut rahastot 31.12.</b>	<b>17,9</b>	<b>17,9</b>
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	170,9	33,5
Osingonjako	-103,6	-22,2
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	67,2	11,3
Tilikauden voitto	67,5	159,6
<b>Yhteensä</b>	<b>246,4</b>	<b>282,6</b>

## Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta

M €	31.12.2016	31.12.2015
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17,9	17,9
Voitto edellisiltä tilikausilta	67,2	11,3
Tilikauden voitto	67,5	159,6
<b>Yhteensä</b>	<b>152,6</b>	<b>188,7</b>

## Emoyhtiön osakepääoma osakelajeittain

M kpl	31.12.2016	31.12.2015
A-sarja (20 ääntä/osake)	7,4	7,4

## 16. Tilinpäätössiirtojen kertymä

M €	31.12.2016	31.12.2015
Kertynyt poistoero		
Koneista ja kalustosta	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## 17. Pitkäaikainen vieras pääoma

M €	31.12.2016	31.12.2015
Lainat rahoituslaitoksilta	35,9	7,0
Joukkovelkakirjalainat	300,0	100,0
Siirtovelat, palkat	0,5	1,1
<b>Yhteensä</b>	<b>336,5</b>	<b>108,1</b>

## 18. Lyhytaikainen vieras pääoma

M €	31.12.2016	31.12.2015
Lainat rahoituslaitoksilta, seuraavan tilikauden lyhennykset	1,0	0,4
Ostovelat	0,8	0,4
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	0,1	0,0
Muut velat	22,9	26,4
Muut velat	142,2	110,0
Siirtovelat		
Rahoitusvelat	2,7	2,0
Palkat sosiaalikuluihin	1,6	0,8
Verovelat	8,4	3,0
<b>Yhteensä</b>	<b>179,6</b>	<b>143,1</b>

## 19. Johdannaissopimukset

M €	31.12.2016	31.12.2015
Koronvaihtosopimukset		
Nimellisarvo	86,4	56,8
Käypä arvo	-0,9	-0,5

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

## 20. Vakuudet ja vastuuitoumukset

M €	31.12.2016	31.12.2015
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin 5 vuoden kuluttua		
Markkinalainat	228,2	1,4
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja osakkeita kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	2,2	2,4
Annetut kiinnitykset	4,1	4,9
Annetut takaukset		
Omavelkainen takaus	191,7	210,4
Ulkopuolisilta saatujen takausten vastavakuus	8,1	8,6

## 21. Muut vastuut

### Autojen leasingvastuut

M €	31.12.2016	31.12.2015
Autojen leasingvastuut		
Seuraavana tilikautena maksettavat	0,1	0,1
Myöhemmin maksettavat	0,0	0,8

### Sähkön suojaus

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

# Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä maaliskuun 3. päivänä 2017

Riku Aalto  
hallituksen puheenjohtaja

Mikko Mursula  
hallituksen varapuheenjohtaja

Matti Harjuniemi

Olli Luukkainen

Jorma Malinen

Reima Rytsölä

Jan-Erik Saarinen

Ann Selin

Jani Nieminen  
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 3. päivänä 2017  
KPMG Oy Ab

Esa Kailiala, KHT

# Tilintarkastuskertomus

## VVO-yhtymä Oyj:n yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

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

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

#### Lausunnon perustelut

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

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

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

#### Olennaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyysvaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olennaisuus-

den taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyysvaikutusten suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyysvaikutukset, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

#### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

Olemme ottaneet tilintarkastuksessa huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontroleja. Tähän on sisällytetty arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyysvaikutuksen riski.

## Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

## Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

### Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (Laadintaperiaatteet ja liitetieto 11).

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt (4 228 milj. euroa) muodostavat 92% konsernitaseen loppusummasta 31.12.2016. Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvistä arvioista ja tasearvojen merkittävydestä johtuen sijoituskiinteistöjen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka.
- Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään kiinteistökohtaisesti kaupp-arvoihin, tuottoarvoihin tai hankintamenoihin perustuen. Näiden taustalla olevien keskeisten oletusten määrittely edellyttää johdon harkintaa mm. tuottovaatimusten, ylläpitokulujen ja vertailukauppojen valinnan osalta.
- Olemme arvioineet laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia ja merkittävimpien käyppien arvojen muutosten perusteita. Olemme myös testanneet laskentaan liittyviä yhtiössä käytössä olevia kontrolleja.
- Tarkastukseen on osallistunut arvonnäilyksen asiantuntijoihimme, jotka ovat pistokokein testanneet laskelmien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.
- Olemme haastatelleet konsernin käyttämää ulkopuolista auktorisoitua kiinteistöarvioijaa (AKA) arvioidaksemme konsernin arvonnäilyksessä käyttämän menetelmän asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

## Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

## Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

### Liikevaihto: vuokratuottojen kirjaaminen (Laadintaperiaatteet).

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

### Kiinteistökaupat ja -investoinnit (Laadintaperiaatteet ja liitetieto 11)

- Tilikaudella 2016 toteutui kaksi tavanomaista suurempaa asuntokannan kaupakokonaisuutta. Konserni osti 2 274 asuntoa ja myi 9 011 asuntoa tilikaudella. Lisäksi 649 asuntoa valmistui tilikaudella ja rakenteilla oli 1 536 asuntoa tilikauden lopussa. Kauppakirjat voivat sisältää sopimusehtoja, jotka vaativat johdon harkintaa kaupan tuloutushetken tai -määrän osalta.
- Olemme arvioineet sisäisen valvonnan järjestelyjä ja testanneet kontrolleja, jotka liittyvät kiinteistökauppojen ja -investointiprojektien hyväksymiseen.
- Aineistotarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet merkittävimpien kiinteistökauppojen kirjanpitokäsittelyyn liittyvän dokumentaation asianmukaisuuden arviointia.

## Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

- Tilikauden 2016 päättyessä konsernin korollisten velkojen määrä on 2 123 milj. euroa, joka on 46 % konsernitaseen loppusummasta.
- Konsernilla on käypään arvoon arvosettavia korkojohdannaisinstrumentteja, joiden nimellisarvo on 1 273 milj. euroa 31.12.2016. VVO käyttää johdannaissojimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojaantumiseen. Konserni soveltaa suojauslaskentaa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan edellytykset.

### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitiilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaa-

## Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Tarkastustoimenpiteisiimme on sisällytynyt rahoitusinstrumenttien kirjaus- ja arvostusperiaatteiden asianmukaisuuden arviointia sekä niiden oikeellisuuteen ja arvostukseen liittyvien kontrollien testausta.
- Testasimme rahoituserien arvostusten ja jaksotusten oikeellisuutta valitsemalla tarkastuksen kohteeksi yksittäisiä tapahtumia pistokokein.
- Olemme arvioineet konsernin soveltaman suojauslaskennan asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet korollisia velkoja ja johdannaisia koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

vat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen.

Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä

ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

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

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

Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön



tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

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

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

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitelmasta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mu-

kaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

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

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

### **Muut raportointivelvoitteet**

#### **Muu informaatio**

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen ja vuosikertomukseen

sisältyvän muun informaation kuin tilinpäätöksen ja sitä koskevan tilintarkastuskertomuksen. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

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

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

### **Muut lausunnot**

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

Helsingissä 3. maaliskuuta 2017

KPMG OY AB

Esa Kailiala

KHT

**VVO-yhtymä Oyj**

Mannerheimintie 168a  
PL 40, 00301 Helsinki  
puh. 020 508 3300  
faksi 020 508 3290  
etunimi.sukunimi@vvo.fi  
[www.vvokonserni.fi](http://www.vvokonserni.fi)