

VVO-yhtymä Oy:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.9.2010



Sisältö

WO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.9.2010	3
Konsernin avainluvut	3
Liikevaihto ja tulos	3
Taseasema ja rahoitus	4
Konsernin lainat ja korkosuojaukset lainaryhmittäin	4
Asiakkuuksien hallinta	4
Investointien ja kiinteistöjen hallinta	4
WO Rakennuttaja Oy	5
Henkilöstö	5
Konsernirakenteen muutokset	5
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	5
Näkymät	5
WO-yhtymä Oyj:n omistus	5
Konsernituloslaskelma	6
Konsernitase	6
Konsernin rahoituslaskelma	7
Tunnuslukujen laskentakaavat	8
Segmentti-informaatio	9
WO Vapaa -segmentin avainluvut	9
WO Arava -segmentin avainluvut	9
Segmenttituloslaskelma	10
Segmenttitase	10

VVO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.9.2010

VVO on asuntovuokraukseen erikoistunut konserni. VVO rakennuttaa, markkinoi ja isännöi omat asuntonsa.

VVO:lla on lähes 39 000 vuokra-asuntoa noin 50 eri paikkakunnalla. VVO:n emoyhtiö on VVO-yhtymä

Oyj. Liiketoiminnot jakautuvat useisiin eri tytäryhtiöihin.

VVO:lla on 13 alueellista toimipistettä, VVO-kotikeskusta, eri puolilla Suomea.

KONSERNIN AVAINLUVUT	1.1.-30.9.2010 *)	1.1.-30.9.2009	1.1.-31.12.2009
Bruttovuokratuotto, M€	218,1	210,1	281,8
Liikevaihto, M€	246,2	252,3	342,9
Nettovuokratuotto, M€ **)	133,3	131,9	173,9
Nettovuokratuotto-% ***)	10,0	10,1	9,9
Liiketulos, M€	76,9	73,0	98,2
Liiketulos-%	31,2	28,9	28,6
Tulos ennen veroja, M€	43,3	28,4	41,0
Osakekohtainen tulos, €	4,6	3,0	4,3
Taseen loppusumma, M€	2 174,3	2 161,3	2 170,6
Korolliset velat, M€	1 672,9	1 677,9	1 682,9
Rahavarat, M€	92,8	103,7	113,2
Omavaraisuusaste, %	16,4	15,1	15,3
Oman pääoman tuotto, %	12,1	8,5	9,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,2	5,1	5,1
Oma pääoma/osake, €	50,2	46,0	46,9
Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€ ****)	102,3	51,0	96,3
Henkilöstö kauden lopussa	336	339	332

*) Osavuosisikatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomia.
 **) Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto saadaan vähentämällä vuokratuotoista kiinteistön hoitokulut, ylläpitokorjauskulut sekä vuokrat ja vastikkeet.
 ***) Nettovuokratuotto-% lasketaan valmiin kiinteistökannan hankinta-arvolle keskimäärin vuoden aikana, nettovuokratuotto on suhteutettu koko vuodelle.
 ****) Korjaus- ja uustuotantoinvestoinnit sekä siirrot vaihto-omaisuudesta pysyviin vastaaviin 17 M€.

Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto ajalla 1.1.–30.9.2010 oli 246,2 miljoonaa euroa (252,3 miljoonaa euroa syyskuussa 2009). Liikevaihdosta 88,3 (82,8) prosenttia tuli vuokrausliiketoiminnasta ja 11,7 (17,2) prosenttia asuntorakennuttamisesta. Vuokratuottojen kasvu edelliseen vuoteen oli 3,9 (8,1) prosenttia.

Konsernin liikevoitto oli 76,9 (73,0) miljoonaa euroa eli 31,2 (28,9) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 43,3 (28,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttöomaisuuskohteiden luovutusvoittoja ja

-tappioita 1,0 (-0,1) miljoonaa euroa ja käyttöomaisuuden arvonalentumisia 0,5 miljoonaa euroa. VVO Rakennuttaja Oy:n tulokseen sisältyy kertaluonteisia kuluja 0,7 miljoonaa euroa ja vaihto-omaisuuden arvonalentumisia 0,0 (2,6) miljoonaa euroa.

Tulosparannus edelliseen vuoteen verrattuna johtuu korkokulujen laskusta sekä rakennuttajayhtiön viime vuotta paremmasta tuloskehityksestä. Korkokuluja tulokseen sisältyy 34,7 (46,8) miljoonaa euroa. Rakennuttajayhtiön tulos ennen satunnaisia eriä oli -0,9 (-9,8) miljoonaa euroa.

Taseasema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 174,3 miljoonaa euroa (2 161,3 miljoonaa euroa syyskuussa 2009). Oman pääoman määrä oli 344,9 (315,7) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 16,4 (15,1) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 12,1 (8,5) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 5,2 (5,1) prosenttia.

Konsernin rahavarat olivat syyskuun lopussa 92,8 (103,7) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius on ollut katsaus-

kaudella hyvä. Maksuvalmiutta turvaavien limiitti- ja muiden lainojen määrä oli katsauskauden lopussa 9,0 (33,0) miljoonaa euroa. 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli liikkeellä 47,0 (42,1) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 672,9 (1 677,9) miljoonaa euroa. Puolitoista vuotta laskusuunnassa ollut korkotasoa kääntyi katsauskaudella lievään nousuun. Kiinteistökannan lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 2,9 (3,8) prosenttia.

KONSERNIN LAINAT JA KORKOSUOJAUKSET LAINARYHMITTÄIN			
M€	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Korkotukilainat	518,3	451,9	472,9
Vuosimaksu- ja asuntolainat	354,6	364,8	364,8
Muut kiinteistöjen lainat	641,9	643,2	647,7
Omistusasuntotuotannon lainat	54,1	121,3	92,0
Pääomalainat	20,3	20,3	20,3
Limittilainat	9,0	30,0	24,0
Yritystodistukset	47,0	42,1	41,6
Muut velat	27,7	4,3	19,6
Yhteensä	1 672,9	1 677,9	1 682,9
Markkinaehtoiset lainat	617,3	621,8	622,8
Kiinteäkorkoiset	128,2	145,9	130,3
Vaihtuvakorkoiset	489,1	475,9	492,6
Korkojohdannaissopimukset	289,5	284,0	294,6
Korkojohdannaisten arvo	-23,1	-17,4	-17,2
Suojausaste, %	68	69	68

VO-yhtymä Oyj on ottanut 18 miljoonan euron suuruisen lainan yhtiön osakkeenomistajilta. Laina-aika on 30.11.2007–30.11.2010. Lainaan liittyy oikeus vaihtaa velkakirjat enintään 540 000 yhtiön uuteen A-sarjan osakkeeseen. Vaihto-aika päättyy 25.11.2010. Ennakkotietojen mukaan pääosa velkakirjoista tullaan vaihtamaan ja sen vaikutukset tulee lisäämään konsernin omavaraisuusastetta ja pienentämään nettorahoituskuluja.

Asiakkuuksien hallinta

Asuntojen taloudellinen käyttöaste oli kaudella keskimäärin 97,9 (98,3) prosenttia. Käyttöaste on pysynyt hyvällä tasolla. Käyttöastetta pudottavat peruskorjausten vuoksi tyhjennetyt talot. Vuokra-asunnon hakijoiden määrä on kasvanut koko vuoden ajan. Erityisen voimakasta kasvu on ollut katsauskauden lopulla kausiluonteisen kysynnän vuoksi. Kysyntätilanteessa on alueellisia eroja. Suurin kysyntä on pienistä asunnoista.

Vaihtuvuus laski alkuvuodesta ja oli kaudella 15,9 (17,3) prosenttia. Asuntojen vuokrauksen toimintamallin uudistukset ovat osaltaan olleet vaikuttamassa asiakkuusajkojen pidentymiseen.

Asuntojen keskineliövuokra katsauskauden lopussa oli 10,83 (10,54) euroa.

Vuokrasaatavien määrä on koko vuoden ollut kasvussa, mutta saatavien osuus suhteutettuna vuokratassavirtaan on edelleen vähäinen.

Investointien ja kiinteistöjen hallinta

Konsernin 30.9.2010 omistama vuokra-asuntokanta oli 38 693 (38 538) asuntoa.

Tilivuoden aikana VVO:lle valmistui neljä korkotukilainoitettua vuokratilokohdetta, joissa on yhteensä 208 asuntoa. Rakenteilla oli 1 261 (661) vuokra-asuntoa. Loppuvuodesta arvioidaan aloitettavan noin 350 asunnon rakentaminen. Tarkka aloitusmäärä riippuu ns. välimallin myöntämisvaltuuden riittävydestä ja urakkahintojen kehityksestä.

Vuokra-asuntokannasta myytiin katsauskauteksi 33 (2) asuntoa.

Konsernin käyttöomaisuusinvestoinnit kauden aikana olivat 102,3 (51,0) miljoonaa euroa. Investoinneista 80,1 (35,8) miljoonaa euroa kohdistui uustuotantoon ja 22,2 (15,2) miljoonaa euroa aktivoituihin korjausmenoihin. Uustuotantoinvestoinnit sisältävät 17,0 miljoonan euron siirrot vaihtomaisuudesta käyttöomaisuuteen.

Korjausmenot yhteensä olivat 44,1 (33,6) miljoonaa euroa. Tulosta vaikuttavia korjauksia oli 21,9 (18,3) miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen ylläpitotoimintaa on tehostettu ja huoneisto-remonttien toimintamallia muutettiin kesäkuun alusta alkaen siten, että remontit toteutetaan kilpailutettujen yksikköhintojen perusteella.

Katsauskauden aikana käynnistyi VVO:n kiinteistöhoito-palvelujen laadunvarmistusjärjestelmä Laaki. Järjestelmän avulla päästään systemaattiseen ostetun palvelun laadun arviointiin ja kehittämiseen. Järjestelmällä tavoitellaan asiakastytyväisyyden ja elinkaaritalouden parantamista sekä kiinteistöjen energiahallinnan tehostamista. Samassa yhteydessä uudistetaan VVO:n kiinteistöhoitosopimukset.

VVO Rakennuttaja Oy

VVO Rakennuttaja Oy:n taseessa ovat konsernin myytävät omistusasunnot ja osa tonttivarannosta. VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen tammikuussa 2009 päättämä yhtiön omistus-asuntotuotannon alasajo ja tonttivarannon sopeuttaminen ovat edenneet suunnitellusti.

VVO Rakennuttaja Oy:n liikevaihto laski edelliseen vuoteen verrattuna 34,2 prosenttia 29,1 (44,2) miljoonaan euroon. Yhtiön liiketulos oli 0,8 (-4,2) miljoonaa euroa. Tilikauden tulosta rasittaa saastuneen maa-alueen puhdistustyöstä kirjattu 0,7 miljoonan euron pakollinen varaus.

Katsauskauden aikana myytiin yhteensä 95 (162) omistusasuntoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli syyskuun lopussa 115 (257), joista vuokrattuina oli 74 (123) asuntoa.

Henkilöstö

VVO-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 336 (339) ja katsauskaudella keskimäärin 342 (339).

VVO on mukana Laatuokeskuksen koordinoimassa ja Työsuojelurahaston osaksi rahoittamassa Investors in People -ryhmäkehityshankkeessa, joka käynnistyi kesäkuussa. Tämä noin vuoden kestävä hanke tähtää henkilöstöjohtamisen, osaamisen kehittämisen ja työhyvinvoinnin parantamiseen. VVO:n lisäksi hankkeeseen osallistuu neljä muuta organisaatiota. Kesän aikana tehdyssä alkukartoituksessa selvitettiin VVO:n tilannetta suhteessa Investors in People -standardin vaatimuksiin ja määriteltiin keskeiset kehittämisskohteet, joiden työstäminen on aloitettu.

Konsernirakenteen muutokset

Katsauskaudella VVO-yhtymä Oyj on toteuttanut kaksi konsernirakenteen muutosta.

VVO Kiinteistökehitys Oy on 1.4.2010 jakautunut kolmeksi uudeksi yhtiöksi. Uudet yhtiöt ovat VVO Kiinteistöt Oy, VVO Vuokra-asunnot Oy ja VVO Vuokratalot Oy.

VVO-yhtymä Oyj siirsi 1.6.2010 omistamansa vuokrausliiketoiminnan EVL 52 §:n mukaisena liiketoimintasiirtona uudelle perustetulle VVO Kodit Oy -nimiselle yhtiölle. Uuteen yhtiöön keskitetään jatkossa koko konsernin rajoituksista vapaa asuntokanta.

Toteutetuilla muutoksilla tehostetaan kiinteistökannan johtamista ja hallinnointia sekä varmistetaan kiinteistö-omaisuuden optimaalinen käyttö. Muutoksen myötä myös konsernirakenne yksinkertaistuu.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Rahoituksellisten riskien osalta tilanne ei ole olennaisesti muuttunut tilinpäätöksessä kuvastusta. Lainakantaan ei ole tullut oleellisia muutoksia eikä korkomarginaaleihin odoteta

sisältyvän erityistä riskiä. Rahamarkkinoiden mahdollisesti uudelleen häiriintyessä rahoitusriskit liittyvät lähinnä korkotason ja investointitoiminnan rahoituksen saatavuuteen.

Maksuvalmiutta seurataan ja raportoidaan segmenteittäin. Maksuvalmiusriskin pienennyttä on käytössä olevien limiittien määrää vähennetty. Omistusasuntokannan ja tonttivarannon rahoitusta on järjestely maksuvalmiuden riskien pienentämiseksi. Kiinteistöinvestointien rahoituksessa tarjotut laina-ajat ovat rahoituskriisin jäljiltä vielä osittain liian lyhyitä, mutta korkojen marginaalitaso on laskeva.

Liikevaihdosta 88,3 prosenttia tulee asuntovuokrauksesta. Kassavirta on vakaata ja hyvin ennustettavaa. Taantumana pitkeytyminen, erityisesti korkea työttömyysaste, vaikuttaa vuokralaisten maksukykyyn, mutta sillä ei arvioida olevan vaikutusta konsernin tuloskehitykseen. Toisaalta taantuma lisää vuokra-asuntojen kysyntää. Seuraavan vuoden aikana odotetaan käyttöasteen nousevan ja vaihtuvuuden hieman pienenevän. Rakennuttajayhtiön alasajoja on toteutettu suunnitelmien mukaisesti. Vaihto-omaisuuden realisoinnit ovat edenneet odotetusti.

Näkymät

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkuu hyvänä. Kiinteistöjen hoitokustannuksiin kohdistuu monenlaisia korotuspaineita, mikä johtaa vuokratason nousuun. Valtion tukitoimien ansiosta vuoden 2011 aikana valmistuu aiempaa enemmän vuokra-asuntoja, mistä syystä tarjonta kasvaa hetkellisesti.

VVO:n lähiaikojen näkymät ovat vakaat. Koko vuoden tuloksen arvioidaan kehittyvän myönteisesti. Näkymiä tukee muun muassa luopuminen omistusasuntotuotannosta, rahoituskulujen pienentyminen, kustannustehokkuuden parantuminen ja vuokrausliiketoiminnan kasvu.

VVO-yhtymä Oyj:n omistus

Yhtiön omistuksessa ei ole tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

VVO on Suomen suurin vuokra-asuntoyhtymä, joka omistaa lähes 39 000 vuokra-asuntoa noin 50 paikkakunnalla. VVO rakennuttaa, markkinoi ja isännöi asuntojaan 13 alueellisessa toimipisteessä, VVO-kotikeskuksessa eri puolilla Suomea.

Perusstrategiansa mukaisesti VVO on asiakasläheinen, mutta myös operatiivisesti tehokas. Tarjottava asuntokanta on valittujen asukasryhmien tarpeiden mukaisessa kunnossa ja tuotetut palvelut saatetaan markkinoille kilpailukykyiseen hintaan. Visionsa mukaisesti VVO on vuonna 2020 maamme halutuin ja tehokkain vuokranantaja.

VVO on useiden ammattiliittojen ja eläkevaikutusyhtiöiden omistama julkinen osakeyhtiö. VVO-yhtymä Oyj:n liikevaihto vuonna 2009 oli 342,9 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 41,0 miljoonaa euroa.

KONSERNITULOSLASKELMA			
1 000 €	1.1.-30.9.2010 *)	1.1.-30.9.2009	1.1.-31.12.2009
Liikevaihto	246 176	252 333	342 879
Liiketoiminnan muut tuotot	3 123	1 740	6 163
Poistot ja arvonalentumiset	-35 249	-33 385	-45 050
Kulut	-137 328	-147 499	-205 643
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	131	-167	-120
Liikevoitto	76 853	73 023	98 229
Nettorahoituskulut	-33 562	-44 614	-57 264
Voitto ennen veroja	43 291	28 408	40 965
Tuloverot **)	-12 013	-8 108	-11 442
Vähemmistön osuus kauden tuloksesta	-180	-141	-173
Kauden voitto	31 098	20 160	29 349

KONSERNITASE			
1 000 €	30.9.2010 *)	30.9.2009	31.12.2009
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	2 191	2 541	2 486
Aineelliset hyödykkeet	1 928 747	1 826 190	1 867 460
Sijoitukset	17 257	16 333	16 302
	1 948 194	1 845 063	1 886 248
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	88 850	169 596	135 255
Pitkäaikaiset saamiset	1 292	628	1 115
Lyhytaikaiset saamiset	15 360	25 682	14 996
Rahoitusarvopaperit	29 070	13 889	24 482
Rahat ja pankkisaamiset	91 559	106 432	108 465
	226 130	316 227	284 312
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 174 325	2 161 290	2 170 560
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025
Muu oma pääoma	286 870	257 723	264 012
	344 895	315 748	322 037
VÄHEMMISTÖOSUUS	10 818	10 013	9 508
PAKOLLISET VARAUKSET	1 595	439	1 607
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 629 808	1 639 906	1 618 337
Lyhytaikainen vieras pääoma	187 210	195 183	219 071
	1 817 018	1 835 090	1 837 408
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 174 325	2 161 290	2 170 560

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.
**) Tuloveroina on esitetty katsauskauden tulokseen suhteutettu osuus koko tilikauden arvioiduista veroista.

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA			
1 000 €	1.1.-30.9.2010 *)	1.1.-30.9.2009	1.1.-31.12.2009
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen satunnaisia eriä	43 291	28 408	40 965
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	35 249	33 385	45 050
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-201	-1 388	-470
Rahoitustuotot ja -kulut	33 620	45 964	58 816
Muut oikaisut	-964	83	-3 054
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	110 995	106 452	141 308
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	3 359	1 102	7 308
Vaihto-omaisuuden muutos	29 450	23 335	57 676
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-15 901	-23 271	-30 388
Rakennuttajan velkavastuun muutos	-19 187	-389	-21 454
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	108 716	107 229	154 450
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-37 865	-51 858	-64 669
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	548	1 461	2 689
Maksetut välittömät verot	-2 657	-2 840	-3 866
Liiketoiminnan rahavirta (A)	68 742	53 993	88 603
Investointien rahavirta			
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-82 784	-51 926	-106 284
Pysyvien vastaavien luovutustulot	4 852	1 631	6 646
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		-13	-13
Lainasaamisten takaisinmaksut	6	450	450
Muu velkavastuun muutos		856	856
Saadut korot ja osingot investoinneista	458	599	658
Investointien rahavirta (B)	-77 468	-48 403	-97 688
Rahoituksen rahavirta			
Pääomalainojen takaisinmaksut		-10 000	-10 000
Pitkäaikaisten lainojen nostot	66 901	54 214	85 624
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-45 766	-27 421	-38 355
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-16 587	-8 096	662
Hankitut rahoitusarvopaperit	-16 286	-439	-7 698
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	8 385	1 875	4 047
Maksetut osingot	-8 241	-4 120	-4 120
Rahoituksen rahavirta (C)	-11 594	6 014	30 159
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-20 320	11 604	21 075
Rahavarat kauden alussa	113 169	92 094	92 094
Rahavarat kauden lopussa	92 849	103 698	113 169
*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.			

Tunnuslukujen laskentakaavat		
Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus, vuoden keskiarvo}}$	x 100
Sijoitetun pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Korottomat velat, vuoden keskiarvo}}$	x 100
Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}}$	x 100
Tulos / osake, € =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$	

Rakennuttamiskohteiden rahalaitoslainat käsitellään korollisina velkoina tunnuslukuja laskettaessa. Näiden lainojen korkomenot sisältyvät pääosin rahoituskulujen tiliryhmään.

Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu kunkin vuoden osakkeiden lukumäärän mukaan.



Segmentti-informaatio

VVO-konsernin muodostamaa taloudellista kokonaisuutta raportoidaan kahteen segmenttiin jaotellen. Segmenttijaon perusteena on aravalainsäädännön mukainen voitonjakorajoite.

VVO Vapaa -liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset vuokra-asunnot sekä ne aravalainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat aravalainsäädäntöön ja jatkorajoituksiin liittyvät

kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät pääosin vuoteen 2014 ja viimeistään vuoteen 2025 mennessä. Myös vaihto-omaisuuden tonttivaranto ja myytävät asunnot kuuluvat VVO Vapaa -liiketoimintaan.

VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvat vuokra-asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

VVO VAPAA -SEGMENTIN AVAINLUVUT			
	1.1.-30.9.2010 *)	1.1.-30.9.2009	1.1.-31.12.2009
Asuntojen lukumäärä	18 846	18 937	18 880
Liikevaihto, M€	138,8	150,2	206,0
Liiketulos, M€	38,2	32,5	46,3
Liiketulos-%	27,5	21,7	22,5
Tulos ennen veroja, M€	25,1	13,8	26,9
Taseen loppusumma, M€	1 126,7	1 170,6	1 157,3
Korolliset velat, M€	778,8	820,3	804,6
Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€**)	51,6	15,8	32,6
Omavaraisuusaste, %	22,2	19,9	20,7
Oman pääoman tuotto, %	9,6	5,5	6,4
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,4	4,7	5,0
Oma pääoma/osake, €	36,6	34,3	35,2

VVO ARAVA -SEGMENTIN AVAINLUVUT			
	1.1.-30.9.2010 *)	1.1.-30.9.2009	1.1.-31.12.2009
Asuntojen lukumäärä	19 847	19 601	19 639
Liikevaihto, M€	115,7	110,2	148,1
Liiketulos, M€	38,6	40,2	51,6
Liiketulos-%	33,3	36,4	34,8
Tulos ennen veroja, M€	18,4	14,6	14,1
Taseen loppusumma, M€	1 128,1	1 073,4	1 097,3
Korolliset velat, M€	966,3	923,5	948,1
Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€**)	50,8	35,2	63,8
Omavaraisuusaste, %	9,5	8,8	8,5
Oman pääoman tuotto, %	17,7	16,0	16,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,9	5,5	5,2
Oma pääoma/osake, €	13,6	11,7	11,7

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.
 **) Korjaus- ja uustuotantoinvestoinnit sekä siirrot vaihto-omaisuudesta pysyviin vastaaviin.

SEGMENTTITULOSLASKELMA								
1 000 €	VVO Vapaa 1-9/2010	VVO Arava 1-9/2010	Eliminoinnit ja konserniviennit	Konserni 1-9/2010	VVO Vapaa 1-9/2009	VVO Arava 1-9/2009	Eliminoinnit ja konserniviennit	Konserni 1-9/2009
Ulkoinen liikevaihto	132 264	113 913		246 176	143 731	108 601		252 333
Sisäinen liikevaihto	6 510	1 800	-8 310		6 518	1 628	-8 146	
Liikevaihto yhteensä	138 773	115 712	-8 310	246 176	150 249	110 230	-8 146	252 333
Liiketoiminnan muut tuotot	2 777	361	-15	3 123	1 310	431		1 740
Poistot ja arvonalentumiset	-17 972	-17 307	31	-35 249	-17 689	-15 738	42	-33 385
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-22	136	17	131	-187	12	8	-167
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-83 394	-53 934		-137 328	-98 373	-49 126		-147 499
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-1 979	-6 411	8 390		-2 762	-5 647	8 409	
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-85 373	-60 345	8 390	-137 328	-101 135	-54 773	8 409	-147 499
Liikevoitto	38 183	38 557	113	76 853	32 548	40 162	313	73 023
Ulkoiset rahoitustuotot ja -kulut	-17 031	-16 531		-33 562	-22 393	-22 222		-44 614
Sisäiset rahoitustuotot ja -kulut	3 898	-3 628	-269		3 643	-3 349	-294	
Rahoitustuotot ja -kulut	-13 134	-20 159	-269	-33 562	-18 750	-25 570	-294	-44 614
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	25 050	18 398	-156	43 291	13 798	14 591	19	28 408

SEGMENTTITASE								
1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit	Konserni 30.9.2010	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit	Konserni 30.9.2009
PYSYVÄT VASTAAVAT								
Aineettomat hyödykkeet	830	1 361		2 191	1 502	1 039		2 541
Aineelliset hyödykkeet	864 157	1 062 738	1 851	1 928 747	813 338	1 010 841	2 011	1 826 190
Osakesijoitukset	18 217	8 218	-9 179	17 257	18 485	8 087	-10 239	16 333
	883 204	1 072 318	-7 327	1 948 194	833 325	1 019 967	-8 228	1 845 063
VAIHTUVAT VASTAAVAT								
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	88 850			88 850	169 596			169 596
Saamiset	85 604	4 190	-73 143	16 652	98 010	2 748	-74 448	26 310
Muu rahoitusomaisuus	17 875	9 905		27 780	12 587	4 036		16 623
Likvidit varat	51 124	41 725		92 849	57 048	46 649		103 698
	243 454	55 820	-73 143	226 130	337 242	53 433	-74 448	316 227
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 126 657	1 128 138	-80 470	2 174 325	1 170 567	1 073 400	-82 676	2 161 290
OMA PÄÄOMA								
Oma pääoma ja rahastot	98 493	2 859	-5 938	95 414	98 493	2 859	-5 938	95 414
Voittovarot	152 935	96 543	3	249 481	136 767	83 540	27	220 334
	251 428	99 402	-5 935	344 895	235 260	86 399	-5 911	315 748
VÄHEMMISTÖOSUUS								
Vähemmistöosuus	5 329	7 452	-1 964	10 818	5 618	7 358	-2 963	10 013
VIERAS PÄÄOMA								
Koroton vieras pääoma	91 083	54 991	-400	145 674	109 395	56 161	-7 880	157 676
Korollinen vieras pääoma								
Pitkäaikainen	650 488	941 102	-69 586	1 522 003	698 886	896 801	-64 073	1 531 614
Lyhytaikainen, lainojen lyhennykset	44 646	23 499	-892	67 253	45 025	25 055	-223	69 857
Lyhytaikainen, muut	83 682	1 692	-1 692	83 682	76 382	1 625	-1 625	76 382
	778 816	966 293	-72 171	1 672 938	820 293	923 481	-65 922	1 677 853
	869 899	1 021 284	-72 571	1 818 612	929 688	979 642	-73 802	1 835 529
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 126 657	1 128 138	-80 470	2 174 325	1 170 567	1 073 400	-82 676	2 161 290

Segmenttituloslaskelma

1 000 €	VVO Vapaa 1-12/2009	VVO Arava 1-12/2009	Eliminoinnit ja konserniviennit	Konserni 1-12/2009
Ulkoinen liikevaihto	197 299	145 580		342 879
Sisäinen liikevaihto	8 703	2 481	-11 184	
Liikevaihto yhteensä	206 002	148 061	-11 184	342 879
Liiketoiminnan muut tuotot	5 670	547	-55	6 163
Poistot ja arvonalentumiset	-23 916	-21 191	56	-45 050
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-136	2	14	-120
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-137 876	-67 767		-205 643
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-3 494	-8 103	11 598	
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-141 370	-75 870	11 598	-205 643
Liikevoitto	46 250	51 550	429	98 229
Ulkoiset rahoitustuotot ja -kulut	-28 108	-29 156		-57 264
Sisäiset rahoitustuotot ja -kulut	4 904	-4 514	-390	
Rahoitustuotot ja -kulut	-23 204	-33 670	-390	-57 264
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	23 046	17 880	39	40 965

Segmenttitase

1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit	Konserni 31.12.2009
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet	1 274	1 212		2 486
Aineelliset hyödykkeet	833 551	1 031 884	2 025	1 867 460
Osakesijoitukset	18 458	8 076	-10 233	16 302
	853 284	1 041 172	-8 208	1 886 248
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	135 255			135 255
Saamiset	89 497	2 454	-75 840	16 111
Muu rahoitusomaisuus	18 752	5 026		23 778
Likvidit varat	60 505	48 664		109 169
	304 009	56 144	-75 840	284 312
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 157 293	1 097 316	-84 049	2 170 560
OMA PÄÄOMA				
Oma pääoma ja rahastot	98 493	2 859	-5 938	95 414
Voittovarot	143 258	83 271	95	226 623
	241 751	86 130	-5 843	322 037
VÄHEMMISTÖOSUUS				
Vähemmistöosuus	5 153	7 336	-2 980	9 508
VIERAS PÄÄOMA				
Koroton vieras pääoma	105 797	55 752	-5 439	156 110
Korollinen vieras pääoma				
Pitkäaikainen	668 346	917 113	-67 922	1 517 537
Lyhytaikainen, lainojen lyhennykset	51 025	29 339	-218	80 147
Lyhytaikaiset, muut	85 221	1 646	-1 646	85 221
	804 593	948 098	-69 786	1 682 905
	910 389	1 003 851	-75 225	1 839 015
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 157 293	1 097 316	-84 049	2 170 560

VVO-KOTIKESKUKSET

Avoinna ma–pe 8.30–15.30

Mannerheimintie 168a
00300 HELSINKI
helsinki@vvo.fi
espoo@vvo.fi
020 508 3400

Huom. poikkeava aukioloaika
ma–pe 9.00–16.00

Sibeliuksenkatu 2
13100 HÄMEENLINNA
hameenlinna@vvo.fi
020 508 4200

Väinönkatu 15
40100 JYVÄSKYLÄ
jyvaskyla@vvo.fi
020 508 4160

Rantakatu 3 a
04400 JÄRVENPÄÄ
jarvenpaa@vvo.fi
020 508 4100

Majalahdenkatu 25
70100 KUOPIO
kuopio@vvo.fi
020 508 4700

Aleksanterinkatu 7 A, 3. krs
15110 LAHTI
lahti@vvo.fi
020 508 4300

Ainonkatu 7
53100 LAPPEENRANTA
lappeenranta@vvo.fi
020 508 4260

Saaristonkatu 2
90100 OULU
oulu@vvo.fi
020 508 4900

Koskikatu 9
96200 ROVANIEMI
rovaniemi@vvo.fi
020 508 4800

Kyllikinkatu 15 b
33500 TAMPERE
tampere@vvo.fi
020 508 4400

Tuureporinkatu 6
20100 TURKU
turku@vvo.fi
020 508 4500

Vernissakatu 1, 5. krs
01300 VANTAA
vantaa@vvo.fi
020 508 3860

VVO:N OMISTUSASUNTOJEN MYYNTI

Avoinna ma–pe 9.00–16.00
asuntomyynti@vvo.fi
Mannerheimintie 168a,
00300 Helsinki
020 508 3663

AVAINASUKASPALVELU

Avoinna ma–pe 8.30–15.30
avainasukas@vvo.fi,
www.avainasukas.fi
020 508 3900

VUOKRAVALVONTA

Avoinna ma–pe 8.30–15.30
vuokravalvonta@vvo.fi
020 508 5000



Sata syytä asua

VVO-yhtymä Oyj

Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki • Puhelin 020 508 3300 • Faksi 020 508 3290

www.vvo.fi