

Tilinpäätös 2009



Tilinpäätös 2009

04 Hallituksen toimintakertomus

09 Osakkeet ja osakkeenomistajat

10 Voitonjakoehdotus

12 Tuloslaskelmat

13 Taseet

14 Rahoituslaskelmat

16 Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

37 Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

38 Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

38 Tilintarkastuskertomus

Hallituksen toimintakertomus

Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto oli 342,9 miljoonaa euroa (327,2 miljoonaa euroa vuonna 2008 ja 356,7 miljoonaa euroa vuonna 2007). Liikevaihdosta 81,7 (79,9) prosenttia tuli asuntovuokrauksesta, 18,3 (19,4) prosenttia asuntorakennuttamisesta ja 0,0 (0,7) prosenttia muusta toiminnasta.

Konsernin liikevoitto oli 98,2 (2008: 91,5, 2007: 92,0) miljoonaa euroa eli 28,6 (2008: 28,0, 2007: 25,8) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 41,0 (32,8) miljoonaa euroa.

Tulokseen sisältyy käyttöomaisuuskohteiden luovutusvoittoja 3,3 (14,8) miljoonaa euroa ja vaihto-omaisuuden arvonalentumisia 2,7 (0,0) miljoonaa euroa. Arvonalentumiset johtuivat perustajarakennuttamistoiminnan aktivoitujen suunnittelumenojen kulukirjauksista.

VVO-yhtymä Oyj:n hallitus päätti tammikuussa 2009, että rakennuttamistoiminnassa keskitytään konsernin omaan vuokra-asuntotuotantoon, ja että omistusasuntotuotannosta ja palvelurakennuttamisesta luovutaan. VVO Rakennuttaja Oy:n tulos ennen veroja oli 11,0 (10,8) miljoonaa euroa tappiollinen. Rakennuttajayhtiön alasajo on edennyt ennakoitua nopeammin.

Vakavaraisuus

Konsernitaseen loppusumma oli 2 170,6 (2 149,6) miljoonaa euroa. Kasvua edellisestä vuodesta oli 1,0 (5,1) prosenttia. Konsernin oman pääoman määrä nousi 322,0 (299,7) miljoonaa euroon. Oman pääoman tuotto (ROE) oli 9,2 (2008: 8,0, 2007: 11,4) prosenttia ja omavaraisuusaste 15,3 (2008: 14,5, 2007: 13,1) prosenttia.

Konsernin omavaraisuutta arvioitaessa on otettava huomioon asuntotuotannon rahoitusjärjestelmä, jossa tarvittavien omien varojen osuus on vähäinen. Merkittävä osa konsernin lainoista muodostuu valtion asuntolainoista ja yhtenäislainoista sekä valtion takaamista korkotukilainoista. Edellä mainittujen lainojen osuus koko lainakannasta on 51,1 (49,2) prosenttia.

Rahoitus

Konsernin rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit olivat vuoden lopussa yhteensä 132,9 (103,3) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli koko toimintavuoden hyvä. Rahoitustilanteen varmistamiseksi osa suurehkoista korjauksista siirrettiin myöhemmin toteutettavaksi. Lyhytaikaisen rahoituksen tarve väheni tasaisesti vuoden aikana omistusasuntojen ennakoitua paremman myynnin johdosta. Maksuvalmiutta turvaavien limiitti- ym. lainojen määrä oli vuoden vaihteessa 32,4 (57,2) miljoonaa euroa. 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli vuoden vaihteessa liikkeellä 41,6 (31,4) miljoonaa euroa. Rahoitustilanteen vakiinnuttua käynnistettiin merkittävästi omaan omistukseen tulevaa asuntotuotantoa. Pitkäaikaisia lainoja nostettiin vuoden aikana yhteensä 85,6 (70,7) miljoonaa euroa ja lyhennettiin 48,4 (48,8) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 682,9 (1 669,6) miljoonaa euroa. Lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 3,6 (3,8) prosenttia. Konsernin koko lainakanta on euromääräistä.

Vuosimaksulainoja oli vuoden vaihteessa 356,3 (360,7) miljoonaa euroa. Vuosimaksulainojen keskiporkko vuonna 2009 oli 4,2 (3,8) prosenttia ja jäljellä oleva maturiteetti tiedossa olevalla inflaatiolla on 23 vuotta 11 kuukautta.

Valtion takaamia korkotukilainoja oli vuoden vaihteessa yhteensä 472,9 (431,4) miljoonaa euroa. Korkotukilainojen keskiporkko vuonna 2009 oli 2,8 (3,2) prosenttia. Jäljellä oleva maturiteetti on kahdeksan vuotta ennen vuotta 2002 otetuissa korkotukilainoissa, joita oli 282,8 (288,9) miljoonaa euroa ja 33 vuotta myöhemmin otetuissa korkotukilainoissa, joita oli 190,1 (133,8) miljoonaa euroa.

Pääomalainoja oli vuoden lopussa 20,3 (30,4) miljoonaa euroa.

Markkinaehtoisia lainoja oli vuoden vaihteessa 622,8 (604,6) miljoonaa euroa. Niiden keskiporkko vuonna 2009 oli 3,8 (4,1) prosenttia ja lainojen pääomasta oli korkosuojattu 294,9 (298,9) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 6,2 (7,5) vuotta. Markkinaehtoisista lainoista kiinteään korkoon on sidottu 130,3 (145,2) miljoonaa euroa, jäljellä oleva keskimaturiteetti on 3,25 (3,5) vuotta. Myymättömiin omistusasuntoihin liittyviä yhtiölainoja oli yhteensä 26,0 (48,6) miljoonaa euroa. Lisäksi tonttivarantoon liittyviä lainoja oli 60,6 (78,4) miljoonaa euroa.

Asiakkuuksien hallinta

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui vakaana vaikkakin kysyntätilanteessa oli alueellisia eroja. Voimakkain kysyntä kohdistui pienimpiin asuntoihin. Asuntojen käyttöaste on pysynyt korkealla tasolla huolimatta puolen prosenttiyksikön laskusta. Käyttöaste oli 98,2 (98,8) prosenttia. Vaihtuvuus lisääntyi hieman ja oli 22,6 (21,2) prosenttia. Vuokria korotettiin maaliskuun alusta lukien 6,4 (3,7) prosentilla. Keskivuokrat tuoteryhmittäin olivat 8,78–11,77 (8,10–11,15) euroa/m²/kk.

Yleisen taloustilanteen heikkenemisestä huolimatta vuokrasaatavien määrä pysyi ennallaan edelliseen vuoteen verrattuna ja oli vuokrakassavirtaan suhteutettuna vähäinen.

Toimintavuoden aikana kiinteistöjen hoitokustannukset nousivat edellisvuotta maltillisemmin. Kustannukset nousivat kolmannella vuosineljänneksellä 3,1 (9,9) prosenttia. Toiminnan tehostamisen ansiosta VVO:n vuokra-asuntojen hoitokustannukset nousivat edellä mainittua yleistä tasoa vähemmän ja vuokraustoiminnalle asetetut tulostavoitteet saavutettiin.

Toimintavuoden aikana uudistettiin asiakasläheisen strategian mukaisesti asuntojen vuokraus- ja tarkastusprosessit. Oma henkilökunta ennakkotarkastaa ja esittelee valtaosan vapautuvista asunnoista. Asuntojen markkinoinnin johtaminen keskitettiin organisaatiouudistuksen yhteydessä perustetun

asiakkuusosaston vastuulle ja aikaisempi tulosityksikköorganisaatio purettiin.

Toimintavuoden aikana jatkettiin kanta-asiakasohjelman kehittämistä, asukkaiden sähköisten palvelujen uudistamista ja VVO:n toimintamallin kehittämistä. Ikäihmisten palvelujen kehittämiseen panostettiin erityisesti valmistuneiden ja käynnistettyjen uustuotantoinvestointien yhteydessä.

Investointien ja kiinteistöjen hallinta

VVO:n omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä kasvoi ja oli vuoden lopussa 38 519 (38 241). Asuntokanta uudistui ja keskittyi kasvaviin kaupunkiseutuihin. VVO:n omistaminen vuokra-asuntojen tasearvo kasvoi ja on 1,9 (1,8) miljardia euroa.

Toimintavuonna VVO:lle valmistui yhdeksän vuokratalokohdetta, joista neljä on vapaarahoitteisia ja viisi korkotukilainoitettua. Näissä on yhteensä 291 asuntoa, joista vapaarahoitteisia on 131 ja korkotukilainoitettuja 160. Uusia rakennuskohteita aloitettiin 14, joissa on yhteensä 1 115 asuntoa. Kohteista 12 on pitkällä korkotuella lainoitettua. Välimallin rahoituksella aloitettiin yksi 166 asunnon kohde ja vapaarahoitteisena toteutettiin 153 asunnon kohde. Toimintavuonna aloitettujen kohteiden hankinta-arvo on yhteensä noin 160 miljoonaa euroa.

Toimintavuoden aikana hankittiin konserniin 36 aravavuokra-asuntoa ja kahdeksan vapaarahoitteista asuntoa. Vuokra-asuntokannasta myytiin 108 asuntoa.

Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 108,0 (156,8) miljoonaa euroa. Investoinneista 74,5 (67,8) miljoonaa euroa kohdistui uustuotantoon ja 21,8 (42,4) miljoonaa euroa korjausmenoihin.

Korjauskustannuksia oli yhteensä 47,7 (74,4) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteisia korjauksia oli 25,8 (32,0) miljoonaa euroa. Asetetut energiansäästötavoitteet saavutettiin ja toimintavuoden lopussa sitouduttiin uusiin, aikaisempaa tiukempiin säästötavoitteisiin.

Urakkahintojen laskeminen ja valtion oikein mitoitamat tukitoimet mahdollistivat tavanomaista suuremmat asuntojen aloitusmäärät.

VVO Rakennuttaja Oy

VVO Rakennuttaja Oy:n taseessa ovat konsernin RS-tuotantoon liittyvät omistusasuntokohteet ja pääosa konsernin tonttivarannosta. Yhtiön RS-tuotantoa on ajettu alas VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen tammikuussa 2009 tekemän päätöksen mukaisesti. Tonttivarantoa on sopeutettu uuden strategian mukaiseksi.

VVO Rakennuttaja Oy:n liikevaihto laski edelliseen vuoteen verrattuna 2,3 prosenttia 63,8 (65,3) miljoonaa euroon. Yhtiön tulos ennen veroja oli 11,0 (10,8) miljoonaa euroa tappiollinen.

Vuonna 2009 myytiin yhteensä 242 (202) omistusasuntoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli vuoden lopussa 199 (220), joista vuokrattuina oli 113 (62) asuntoa. Vuoden aikana valmistui 277 RS-asuntoa. Tilikauden lopussa VVO Rakennuttaja Oy:llä ei ollut enää rakenteilla olevia omistusasuntokohteita.

VVO Rakennuttaja Oy:n omistama tonttivaranto oli vuoden alussa 180 000 kem² ja vuoden lopussa 140 000 kem². Tonttivaranto vähentyi sekä myyntien että VVO-konsernin omaan

vuokra-asuntotuotantoon siirtämisen kautta. VVO Rakennuttaja Oy:n nimissä olevien, omistusasuntotuotantoon tarkoitettujen tonttivarauksen ja optioiden määrä vähentyi vuoden aikana 220 000 kem²:sta noin puoleen, josta osa soveltuu myös vuokra-asuntotuotantoon.

Henkilöstö

Helmikuussa 2009 VVO:ssa käynnistettiin tuotannollisista ja taloudellisista syistä suunniteltavia irtisanomisia ja mahdollisia lomautuksia koskevat yt-neuvottelut. Neuvottelujen tuloksena irtisanottiin 29 henkilöä. Lomautuksia ei toteutettu. Irtisanoutuneiden ja eläkkeelle jääneiden tilalle ei palkattu uutta henkilöstöä.

VVO kartoitti henkilöstön hyvinvoinnin tilaa joka toinen vuosi toteutettavalla henkilöstön voimavarakartoituksella. Kartoituksen tulokset olivat positiivisia: huolimatta vaikeasta vuodesta ja henkilöstön vähentämisestä, henkilöstön vireydestä ja mieliala olivat parantuneet edellisestä mittauksesta.

VVO:n asuntovuokrausliiketoiminta osallistui Suomen laatupalkintokilpailuun. Yhtiö sai kilpailussa EFQM Recognised for Excellence -tunnustuksen hyvästä toiminnasta ja hyvistä tuloksista. Myönteiset arviot saatiin muun muassa henkilöstön hyvinvoinnin huolehtimisesta. Arvioiden mukaan johto on onnistunut luomaan yritykseen avoimen ja keskustelun mahdollistavan ilmapiirin.

Vuoden 2009 lopussa VVO:n palveluksessa työskenteli yhteensä 332 (377) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 319 (362) ja määräaikaisessa 13 (15). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 346 (2008: 388, 2007: 395).

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 16,2 (2008: 16,8, 2007: 16,0) miljoonaa euroa.

Keskimääräinen palveluksessa oloaika oli 9,3 (8,5) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2009 oli 11,5 (8,6) prosenttia. Vakituksia työsuhteita päättyi 45 (32) ja eläkkeelle jäi 4 (1) henkilöä. Vuoden 2009 aikana VVO:lle rekrytoitiin 23 (20) uutta henkilöä. Henkilöstön keski-ikä oli 44,2 (43,9) vuotta.

Ympäristövaikutukset

VVO:n toiminnan keskeisin ympäristövaikutus on rakennusten käytön energiankulutus ja välillisesti sen tuotannosta aiheutuvat kasvihuonekaasupäästöt. VVO liittyi vuonna 2009 Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen alaiseen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan. Toimenpideohjelmassa VVO sitoutuu tehostamaan ennen vuotta 2010 valmistuneen kiinteistökönnän energiatehokkuutta seitsemän prosenttia vuoteen 2016 mennessä.

Vuonna 2009 VVO:n lämpöenergian kokonaiskulutus oli 424 (403) GWh, kiinteistösähkön 51,0 (49,6) GWh ja veden kokonaiskulutus 3,6 (3,7) miljoonaa kuutiometriä. Normeerattu lämmön ominaiskulutus putosi 4,3 prosenttia vuoteen 2008 verrattuna. Tämä on suurin ominaiskulutuksen vuosimuutos 2000-luvulla.

Energiankäytöstä aiheutuneet välilliset hiilidioksidipäästöt olivat noin 93 000 (88 700) tCO₂. VVO vähentää energiankäytöstä aiheutuvia ympäristövaikutuksia käyttämällä kiinteistösähkönä hiilivapaasti tuotettua energiaa. VVO:n sähkön energiamuodon valinta merkitsi noin 10 000 tonnin säästöä hiilidioksidipäästöistä. Lämmitysmuotona käytetään kaukolämpöä 99 prosentissa kiinteistöistä.

Elokuussa 2009 valmistui VVO:n ensimmäinen matalaenergiakerrostalo. Talon energiankulutusta on seurattu tarkoilla mittauksilla. Seurannan perusteella laskennallinen kulutustaso saavutetaan myös käytännössä.

Riskienhallinta ja sisäinen tarkastus

Vastuu riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan järjestämisestä kuuluu yhtiön hallitukselle. Suunnitelmallisen riskienhallinnan päämääränä on varmistaa strategisten ja liiketoiminnallisten tavoitteiden toteutuminen tunnistamalla ja arvioimalla merkittävimmät VVO:n liiketoimintaan liittyvät riskit. VVO:n tavoitteena on kytkeä riskienhallinta olennaiseksi osaksi johtamista ja jokapäiväistä toimintaa.

Vastuut ja roolit riskienhallinnassa

Kukin johtoryhmän jäsen vastaa oman toimialueensa riskienhallinnasta. Riskit luokitellaan liiketoiminnan strategiaan ja operatiivisiin riskeihin sekä taloudellisiin ja vahinkoriskeihin.

Sisäinen tarkastus arvioi konsernin riskienhallintaa vuosittain ja raportoi riskienhallinnan tasosta hallituksen tarkastusvaliokunnalle.

Riskienhallinnan toteuttaminen vuonna 2009

- Käynnistetty riskienhallintaprojekti, jonka tavoitteena on saada riskienhallinta integroitua osaksi liiketoimintayksiköiden jokapäiväistä toimintaa ja osaksi päivittäistä johtamista koko VVO-konsernissa.
- Käynnistetty riskienhallintapolitiikan laadinta, jossa määritellään riskienhallinnan tavoitteet, periaatteet, vastuut sekä keskeiset toimintatavat.
- Tunnistettu ja arvioitu merkittävimmät VVO:n liiketoimintaan liittyvät riskit.

Merkittäviä riskejä ja epävarmuustekijöitä sekä riskienhallintatoimenpiteitä

Liiketoimintariskit

Asiakkuuksien hallinta

Epävakaat ja toimintaympäristön epävarmuustekijöiden vuoksi vaikeasti ennustettavat vuokra-asuntomarkkinat edellyttävät paikkakuntaakohtaista seuranta- ja reagointia. Markkinatilannetta ja asuntojen vuorattavuutta seurataan paikkakunta-, kiinteistö- ja huoneistotasolla kuukausittain. Paikallisesti toimivat VVO-kotikeskukset vastaavat markkinointi- ja vuokraustoimenpiteistä tilanteiden muuttuessa. Vuoden 2010 käyttöasteen arvioidaan pysyvän vuoden 2009 tasolla.

Investointien ja kiinteistöjen hallinta

Pitkällä aikavälillä investointitoiminnan keskeisenä riskinä on asuntovarallisuuden sijoittuminen sellaisille paikkakunnille, joissa asuntokysyntä heikkenee. Riskiä voidaan välttää suunnitelmalla investointeja paikkakunnille, joissa kysyntä pitkällä aikavälillä on riittävä sekä varmistamalla se, että asunnot toimintapaikkakuntien sisällä sijaitsevat halutuilla alueilla. Asunto-omaisuuden keskittämisellä ja realisointitoiminnan suunnitelmallisella jatkamisella voidaan riskiä pienentää myös merkittävästi.

VVO:n kiinteistöomaisuudesta merkittävä osa on valmistunut 1970-luvulla tai sitä aiemmin. Kiinteistöjen energiakulutuk-

sen vähentäminen vastaamaan jatkuvasti kirstyvästä vaatimustasoa on teknisesti ja liiketaloudellisesti haastavaa. Riskinä on, että asunnontarvitsijoiden valinnat saattavat tulevaisuudessa yhä enenevässä määrin suuntautua ekologisperusteisesti energiataloudellisesti tehokkaisiin kiinteistöihin. Riskiä voidaan vähentää suunnitelmalla kehitys- ja korjaustoiminta voimakkaammin energiataloudellisiin korjauksiin ja jatkamalla uustuotannossa viranomaismääräyksiä nopeampaa tulevaisuuden rakennustapojen käyttöönottoa.

Rakennuttajayhtiön alarajo

Rakennuttajayhtiön alarajon tehtävänä ovat jäljellä olevien omistusasuntojen myyminen ja tonttivarannon sopeuttaminen VVO:n strategiaa vastaavaksi. Samalla huolehditaan tontteihin liittyvistä velvoitteista sekä toteutettuihin omistusasunto-kohteisiin liittyvistä kahdesta kymmeneen vuotta kestävästä vastuista.

Omistusasuntojen myynnissä riskit liittyvät varsinkin vuokrattuina olleiden asuntojen myyntiin. Asuntoja saattaa vapautua vuokratyöstä myyntiin arvioitua hitaammin ja käytön takia voidaan joutua antamaan hinnanalennuksia.

Espoon Suurpellon I ja II asemakaava-alueita koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioidut aikataulut eri osa-alueiden rakentamiselle. Suurpellon rakentaminen on aloitettu maankäyttösopimuksen mukaisista suunnitelmista poiketen. Tästä on sovittu yhdessä Espoon kaupungin kanssa.

Helsingin Arabianrannassa sijaitsevan As.oy Helsingin Ruutuhydyn (ent. As.oy Helsingin Isolokki) rakennuttamissopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle. VVO Rakennuttaja Oy on tehnyt aiesopimuksen toisen asuntotuottajan kanssa rakennuttamissopimuksen siirrosta oikeuksineen ja velvoitteineen. Helsingin kaupunki hyväksyy sopimuksen siirron.

Omistusasuntokohteissa, joissa pääuraakoitsija on konkursissa, korjausvastuut voivat kohdistua rakennuttajayhtiölle arvioitua suurempina (2–10-vuotisvastuut). Korjausvastuuihin on varauduttu toiminnan alarajosuunnitelman yhteydessä.

Rahoitukselliset riskit

Riskienhallinnan tavoitteena on vaimentaa rahoitusmarkkinoiden ei-toivottujen muutosten tulos- ja kassavirtavaikutuksia sekä varmentaa rahoituksen riittävyttä ja saatavuutta lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Rahoituksesta ja sen riskienhallinnasta raportoidaan säännöllisesti hallitukselle. VVO:n tärkeimmät rahoitusriskit liittyvät korkotasoon ja investointitoiminnan edellyttämän rahoituksen saatavuuteen.

Korkoriski

Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat VVO:n rahoituskustannuksiin ja rahoitussijoitusten tuottoon. Suurin korkoriski kohdistuu lainasalkun korkokustannusten heilahteluun, jota hallitaan tasapainottamalla korkosidonnaisuutta vaihtuvan ja kiinteän koron välillä sekä korkojohdannaisilla. Merkittävin korkoriskiä sisältävä lainatyyppi on markkinaehtoiset lainat, mutta myös korkotukilainoihin ja valtion myöntämiin lainoihin sisältyy jossain määrin korkoriskiä.

VVO:n lainasalkun korkomarginaaleihin ei odoteta sisältyvän vuoden 2009 nousujen jälkeen erityistä riskiä.

Markkinaehtoisten lainojen korkoriskin hallitsemiseksi on ohjeistettu suojausasteen pitäminen 60–80 prosentissa. Osa lainoista sidotaan nostovaiheessa kiinteään korkoon, joka tarkoittaa pääasiassa viiden vuoden kiinteätä korkoa. Vuoden 2009 päättyessä näiden lainojen osuus oli 20,7 prosenttia markkinaehtoisista lainoista. Vaihtuvakorkoisia lainoja suojataan johdannaisinstrumenteilla. Pisimmät tehokkaat suojaukset yltyvät vuoteen 2018. Korkojohdannaisien määrä on 67,5 prosenttia vaihtuvakorkoisista lainoista vuoden 2009 päättyessä.

Johdannaissovimusten aiheuttamat korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojattavan erän korkoja. Suojaussovimusten arvomuutokset esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Muille korkoriskille alttiille lainoille ei kohdisteta suojaustoimenpiteitä. Korkotukilainojen korkoriski on pieni johtuen omavastuukoron ylittävistä valtion korkotuista. Matalan korkotason hyödyntämiseksi uusien korkotukilainojen korkosidonnaisuudeksi on valittu vaihtuva korko. Pitempiin viitekorkoihin on sidottu vuoden 2009 lopussa 42,3 prosenttia korkotukilainoista, kun vastaava luku vuotta aiemmin oli 48,2 prosenttia.

Valtion lainoittamien lainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen, mikä saattaa aiheuttaa suuria heilahteluja vuosittaisiin korkokustannuksiin. Osassa lainoista on olemassa korkokatto, joka vähentää inflaationousun aiheuttamaa korkoriskiä. Korkokustannukset otetaan huomioon vuokratasoa määritettäessä.

Maksuvalmiusriski

Vuokrausliiketoiminnan rahavirta on tasainen. Maksuvalmiuden hallinnassa jaetaan yleishyödyllisten ja vapaiden yhtiöiden rahavarat erilleen. Maksuvalmiutta seurataan ja raportoidaan jatkuvasti, jotta rahoitus riittää kaikissa tilanteissa. Maksuvalmiusriskit liittyvät lähinnä investointitoimintaan ja jo lopetettuun omistusasuntorakennuttamiseen. Omistusasuntotuotannossa on vielä uudelleenrahoitustarpeita myymättömien asuntojen ja kerätyn tonttivarannon johdosta.

Investointitoiminnan maksuvalmiutta hallitaan emoyhtiön käytössä olevalla 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmalla, josta vuoden 2009 päättyessä oli käytössä 41,6 miljoonaa euroa. Ohjelman tueksi on neuvoteltu sekä sitovia että ei-sitovia limiittijärjestelyjä yhteensä 38,7 miljoonaa euroa. Tilikauden päättyessä näistä oli nostettuna 27 miljoonaa euroa.

Rahoituksen saatavuusriski

Kansainvälinen rahoituskriisi vaikuttaa edelleen pitkäaikaisen rahoituksen saatavuuteen. Rahoittajien välinen kilpailu ei toimi riittävän pitkän rahoituksen saamiseksi haluttuihin kohteisiin. Maturiteettien ollessa liian lyhyitä kiinteistöinvestointien rahoitukseen jälleenrahoitusriski kasvaa.

Vakuusvarannon epätasainen sijoittuminen vapaarahoitteisella puolella on vaikuttanut investointi- ja rahoitusratkaisujen kohdentamiseen. Riskin ennakoidaan pienenevän merkittävästi suunnitellun konsernirakenteen uudistamisen yhteydessä tilikauden 2010 aikana.

Valuuttariski

Konsernin kassavirrat ovat euromääräisiä eikä valuuttariskiä sisälly toimintaan.

Luottoriski

Luottoriski toteutuu siinä tapauksessa, ettei vastapuoli kykene suoriutumaan sopimusvelvoitteistaan. Maailmanlaajuisen rahoituskriisin johdosta luottoriskin merkitys on jonkin verran kasvanut. VVO pyrkii pienentämään riskiä valitsemalla luotettavia sopimuslupaneita tehdessään johdannais-, sijoitus- ja lainanottosopimuksia.

Myyntisaamisiin liittyvä riski on suhteellisen pieni. Vuokrasaamisten turvana on tehokas vuokratvalvonta ja vuokravakuusjärjestelmä. Luottotappiot vuonna 2009 olivat 0,7 prosenttia asuntovuokrauksen liikevaihdosta.

Maineriski

Maine on yrityksen kilpailutekijä. Maineenhallinta on osa strategista johtamista. Siinä huomioidaan yrityskuva työnantajamaineen, asiakkaiden, sijoittajien ja median suhteen. VVO:n mainetta on tutkittu sekä asiakkaiden että sidosryhmien osalta. VVO:n maine vuokratantajana on vakaa ja yritys profiloituu myönteisesti sidosryhmien keskuudessa.

Toteutuessaan maineen menetys voi olla pitkäkestoinen ja aiheuttaa merkittäviä tappioita eri toimintoissa. Maineriskiä hallinnoidaan muun muassa kriisiviestintäsuunnitelmalla ja myönteistä työnantaja- ja yrityskuvaa pitkäjänteisesti kehittämällä.

Henkilöstö

VVO on tehnyt strategisen valinnan, että se hoitaa keskeiset osat prosesseistaan ja asiakasrajapinnasta omalla henkilökunnalla. Valittu strategia voi toteutua vain riittävän, osaavan ja motivoituneen henkilöstön avulla. VVO on perinteisesti panostanut henkilöstön osaamiseen ja hyvinvointiin. Sisäiset organisaatiotutkimukset ja ulkopuoliset mainetutkimukset vahvistavat näkemystä VVO:sta hyvänä työnantajana.

VVO jatkaa investointejaan henkilöstöön käynnistämällä ihmisten johtamiseen ja työhyvinvointiin liittyvän kehityshankkeen, jonka avulla henkilöstöön liittyviä riskejä osaltaan hallitaan.

Vahinkoriskit

Merkittävimmät vahinkoriskit ovat vesivahingot ja tulipalot. Vahinkoriskejä hallitaan asianmukaisella turvallisuustyöllä sekä kiinteistöjen vakuuttamisella vahinkojen varalta. VVO-konserni tarkastaa säännöllisesti vakuutuksensa osana riskien kokonaishallintaa. Vakuutuksilla pyritään pienentämään kaikkien niiden riskien vaikuttavuutta, jotka ovat taloudellisista tai muista syistä järkevää hoitaa vakuuttamalla. Tärkeimmät vakuutukset ovat omaisuus-, vastuu-, keskeytys-, tapaturma-, matka- sekä ajoneuvovakuutus.

Sisäinen tarkastus

Yhtiön sisäinen tarkastus on itsenäinen toiminto, jolla ei ole operatiivista vastuuta. Sisäisen tarkastuksen vahvuus on yksi henkilö, tarkastustehtävien suorittamisessa on käytetty ulkopuolisen kumppanin palveluja. Sisäisen tarkastuksen toimenkuva, valtuudet ja vastuut on määritelty hallituksen hyväksymässä sisäisen tarkastuksen toimintaohjeessa. Sisäisen tarkastus vastaa sisäisen valvonnan ja riskien hallinnan tarkastuksesta.

Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

VVO:n konsernirakenteessa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia tilikauden aikana. Konserniin kuului tilikauden lopussa emoyhtiön lisäksi 136 (125) tytäryhtiötä ja 39 (41) osakkuusyhtiötä. Konsernin emoyhtiön VVO-yhtymä Oyj:n kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ovat rakennuttajatoimintaa harjoittava VVO Rakennuttaja Oy, kiinteistöliiketoiminnan konsernin sisäistä ja ulkopuolista laskutusta hoitava VVO Palvelut Oy sekä vuokra-asuntoja omistavat VVO Asunnot Oy, VVO Korkotukikiinteistöt Oy, VVO Kiinteistökehitys Oy, Suomen Vuokralatol Oy ja Volaria Oy. Lisäksi VVO-yhtymä Oyj omistaa yli 50 prosenttia 54 (55) asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöstä ja 50 prosenttia Suomen Asumisoikeus Oy:n ja SV-Asunnot Oy:n osakkeista.

Konsernirakenne jakaantuu alakonserneittain seuraavasti:

Konsernirakenne 31.12.2009	Tytäryhtiöt kpl	Osakkuusyhtiöt kpl
VVO-yhtymä Oyj	¹⁾ 61	4
Alakonsernien emoyhtiöt		
VVO Asunnot Oy	20	14
VVO Korkotukikiinteistöt Oy	3	5
VVO Kiinteistökehitys Oy	34	7
Suomen Vuokralatol Oy	14	6
Pysäköinti- ja huoltoyhtiöt	3	2
VVO Rakennuttaja Oy		
VVO Palvelut Oy	1	
Volaria Oy		1
Yhteensä	136	39

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

Tulevaisuuden näkymät

Vuoden 2008 lopulla käynnistynyt rahoituskriisi ja maailmanlaajuinen taantuma heijastuivat voimakkaasti vientiteollisuutensa varassa elävään Suomeen. Käännös positiiviseen suuntaan on nähtävissä, mutta työttömyyden ennustetaan yhä kasvavan ja olevan jopa yli 10 prosenttia vuoden 2010 lopulla. Julkisen puolen talous on kuormittunut ja taantuman arvioidaan jättäneen pysyviä jälkiä valtion ja kuntien talouteen.

Alhainen korkotaso on pitänyt yllä asuntokauppaa. Työpaikkansa säilyttäneet ovat pystyneet kasvattamaan ostovoimaansa. Omistusasuntotuotanto on käynnistymässä uudelleen. Asuntojen hinnat ovat kysytyillä alueilla läheneet nousuun. Korkeiden odotetaan lähtevän vuoden 2010 aikana nousuun. Jos työttömyys lisääntyy, asuntokaupan odotetaan jälleen hidastuvan.

Vuokra-asuntoja tuotetaan suhdannetilanteesta johtuen edellisvuosia runsaammin, mikä näkyy markkinoilla. Vuokra-asuntojen kysyntä säilyy korkeana, mutta vuokrien nousu hidastuu. VVO tavoittelee edelleen merkittävää kasvua vuokra-asuntotarjonnassaan. Tämä on mahdollista muun muassa uustuotannon keinoin, jos yhteiskunnan tuet jatkuvat ja rahoitussektorin luottamus alaan paranee.

VVO:n tuloksen arvioidaan vuonna 2010 kehittyvän myönteisesti. Näkymiä tukee muun muassa hallittu luopuminen RS-tuotannosta, kustannustehokkuuden lisääntyminen, vuokrausliiketoiminnan kasvu ja rahoituskulujen pieneminen.

Hallinto 2009

Hallitus

Puheenjohtaja

Riku Aalto, puheenjohtaja

Varapuheenjohtaja

Risto Murto, johtaja

Jäsenet

Tomi Aimonen, kiinteistöjohtaja
Erkki Kangasniemi, puheenjohtaja
Markku Koskinen, talouspäällikkö
Juha Majalahti, talouspäällikkö
Antti Rinne, puheenjohtaja
Ann Selin, puheenjohtaja

Hallituksen valiokunnat

Palkitsemisvaliokunta

Riku Aalto, pj
Erkki Kangasniemi
Risto Murto

Tarkastusvaliokunta

Riku Aalto, pj
Markku Koskinen
Juha Majalahti

Toimitusjohtaja

Olli Salakka

Tilintarkastaja

KPMG Oy Ab
päävastuullisena tilintarkastajana Kai Salli, KHT

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2009. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 12 §:n mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat:

- Vahvistettiin tilinpäätös ja konsernitiilinpäätös vuodelta 2008.
- Päätettiin maksaa 9.6.2009 osinkoa A-osakkeelle kuusikymmentä senttiä osakkeelta eli yhteensä 4 120 128,00 euroa.
- Myönnettiin vastuuvapaus hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle 31.12.2008 päättyneeltä tilikaudelta.
- Päätettiin vahvistaa hallituksen kokouspalkkioksi 600 euroa/ kokous sekä lisäksi vuosipalkkioksi 26.3.2009 alkavalle toimikaudelle seuraavaa: puheenjohtaja 17 000 euroa, varapuheenjohtaja 9 500 euroa sekä jäsenet 6 500 euroa.
- Valittiin hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka alkaa 26.3.2009 seuraavat henkilöt:
 - Aalto, Riku (pj)
 - Aimonen, Tomi
 - Kangasniemi, Erkki
 - Koskinen, Markku
 - Majalahti, Juha
 - Murto, Risto
 - Rinne, Antti
 - Selin, Ann

- Valittiin varsinaiseksi tilintarkastajaksi KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salli.

Lisäksi yhtiökokouksessa käsiteltiin:

- Yhtiön hallituksen 25.2.2009 päivätty ehdotus hallituksen valtuuttamiseksi yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 § 2 momentin tarkoittaman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta siten, että osakeannissa annettavia uusia osakkeita tai vaihtovelkakirjoja annettaessa voidaan merkitä yhteensä enintään 1 201 956 kappaletta yhtiön uusia A-sarjan osakkeita ja että osakeannilla voidaan luovuttaa yhteensä 600 978 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita.
- Yhtiön osakkeenomistajien, jotka omistavat yhteensä 44,71 prosenttia yhtiön osakkeista, ehdotus yhtiökokoukselle nimitysvaliokunnasta. Valiokunnan tehtävänä on muun muassa valmistella ja tehdä esitys hallituksen valinnasta ja palkkioista varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitysvaliokunnan toimikausi kestää seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.
- Nimitysvaliokuntaan valittiin seuraavat henkilöt:
 - Jarkko Eloranta, toimialajohtaja, Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry
 - Timo Ritakallio, varatoimitusjohtaja, Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
 - Anders Rusk, johtaja, Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry
 - Hannu Tarvonen, johtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
 - Lisäksi hallituksen puheenjohtaja Riku Aallolla on kokouksissa läsnäolo-oikeus.

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

Yhtiön maksettu ja kaupparekisteriin merkitty osakepääoma 31.12.2009 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 31.12.2009 oli 6 867 420 kappaletta.

Hallituksen valtuudet

26.3.2009 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 § 2 momentin tarkoittaman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta siten, että osakeannissa annettavia uusia osakkeita tai vaihtovelkakirjalainoja annettaessa voidaan merkitä yhteensä enintään 1 201 956 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita ja että osakeannilla voidaan luovuttaa yhteensä 600 978 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita.

Valtuutus oikeuttaa poikkeamaan osakkeenomistajien etuoikeudesta merkitä uusia osakkeita tai luovutettavia yhtiön hallussa olevia omia osakkeita tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 § 2 momentin tarkoittamaa vaihtovelkakirjalainaa sekä päättämään merkintähinnoista ja muista merkintäehdoista, luovutuksen ehdoista mukaan lukien luovutushinta, jonka on kuitenkin oltava luovutushetken käypä arvo sekä vaihtovelkakirjalainan ehdoista. Osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta voidaan poiketa edellyttäen, että siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, kuten esimerkiksi pääomarakenteen kehittäminen, kiinteistö- ja yrityskauppojen rahoittaminen, yritysjärjestelyjen mahdollistaminen tai muu yhtiön toiminnan kehittäminen. Silloin, kun osakepääomaa korotetaan antamalla uusia osakkeita, hallitus on oikeutettu päättämään, että osakkeita voidaan merkitä apporttiomaisuutta vastaan tai muutoin tietyin ehdoin.

Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt valtuutta 31.12.2009 mennessä.

Osakepääoma ja osakkeet

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
Osakepääoma (€)	58 025 136,00	58 025 136,00	50 782 641,00	50 782 641,00	50 782 641,00
Osakkeet, A-sarja (kpl)	6 867 420	6 866 880	6 009 780	6 009 780	6 009 780

Osakkeenomistuksen jakautuma

WO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajat (osakeluettelotilanne 31.12.2009).

WO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 68 kappaletta, joista 10 suurinta ovat:

Osakkeenomistaja	Osakkeita, kpl	% osakekannasta
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 203 960	17,53
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmia	779 550	11,35
Metallityöväen Liitto ry	650 280	9,47
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	543 240	7,91
Rakennusliitto ry	527 980	7,69
Palveluajon ammattiliitto PAM ry	511 700	7,45
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry, Undervisningssektorns Fackorganisation rf	506 868	7,38
Toimihenkilöunioni TU ry	453 740	6,61
Kemianliitto – Kemifacket ry	320 240	4,66
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	257 180	3,74
Muut	1 112 682	16,20
Kaikki yhteensä	6 867 420	100,00

Osakkeenomistuksen jakautuminen	Omistajia, kpl	%-osuus	Osakkeita, kpl	% osakekannasta
1–1 000	12	17,65	7 560	0,11
1 001–2 000	5	7,35	8 040	0,12
2 001–20 000	23	33,82	179 360	2,61
20 001–100 000	17	25,00	815 162	11,87
100 001–200 000	1	1,47	102 560	1,49
200 001–	10	14,71	5 754 738	83,80
Yhteensä	68	100,00	6 867 420	100,00

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

Osakkeiden sektorijakauma	% osakekannasta	% omistajista
Yksityiset yritykset	1,19	4,41
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	33,37	8,82
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	64,99	63,24
Julkiset yhteisöt	0,45	23,53
Yhteensä	100,00	100,00

Voitonjakoehdotus

Emoyhtiö WO-yhtymä Oyj:n voitonjakokelpoiset varat 31.12.2009 ovat 22 006 561,88 euroa, josta tilikauden voitto on 8 298 388,64 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. Ehdotettu osingonjako ei hallituksen käsityksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan A-osakkeelle yksi euro kaksikymmentä senttiä osakkeelta eli yhteensä 8 240 904,00 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 13 765 657,88 euroa.



Tuloslaskelmat

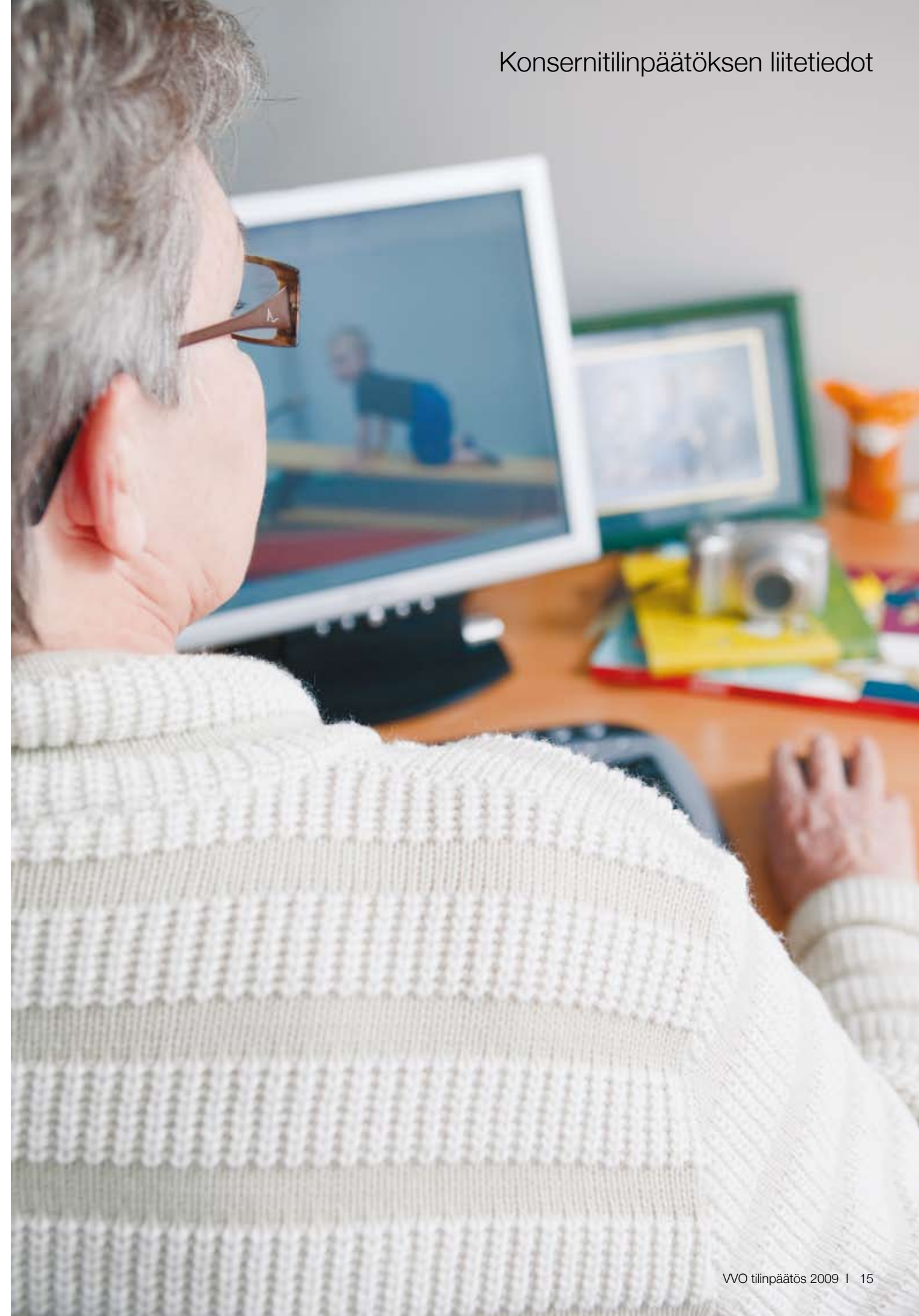
1 000 €	Konserni 1.1.–31.12. 2009	Konserni 1.1.–31.12. 2008	Emoyhtiö 1.1.–31.12. 2009	Emoyhtiö 1.1.–31.12. 2008
Liikevaihto	342 879	327 221	37 268	32 662
Liiketoiminnan muut tuotot	6 162	17 192	1 814	6 479
Materiaalit ja palvelut	-59 722	-59 500	-65	-98
Henkilöstökulut	-20 409	-21 486	-4 164	-3 945
Poistot ja arvonalentumiset	-45 050	-42 611	-2 354	-2 633
Osuus osakkuusyritysten voitosta ja tappiosta	-119	-257		
Liiketoiminnan muut kulut	-125 510	-129 074	-24 470	-23 458
Liikevoitto	98 228	91 483	8 028	9 006
Rahoitustuotot ja -kulut	-57 263	-58 695	303	879
Voitto ennen satunnaisia eriä	40 964	32 788	8 331	9 885
Satunnaiset erät			2 965	4 000
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	40 964	32 788	11 296	13 885
Tilinpäätössiirrot			-839	-680
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-3 185	-5 269	-2 159	-3 494
Laskennallisen verovelan muutos	-8 256	-4 566		
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	-173	-125		
Tilikauden voitto	29 349	22 825	8 298	9 710

Taseet

1 000 €	Konserni 31.12.2009	Konserni 31.12.2008	Emoyhtiö 31.12.2009	Emoyhtiö 31.12.2008
VASTAAVAA				
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet	2 485	2 577	1 089	1 834
Aineelliset hyödykkeet	1 867 460	1 807 246	77 466	77 971
Sijoitukset	16 301	19 191	132 063	128 199
Pysyvät vastaavat yhteensä	1 886 247	1 829 015	210 619	208 004
Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus	135 254	192 931	2 992	2 843
Pitkäaikaiset saamiset	1 115	1 126	85 528	80 480
Lyhytaikaiset saamiset	14 995	23 253	49 183	59 689
Rahoitusarvopaperit	24 481	20 159	14 941	10 417
Rahat ja pankkisaamiset	108 464	83 161	84 361	60 156
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	284 312	320 631	237 006	213 587
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 170 559	2 149 647	447 625	421 592
VASTATTAVAA				
Oma pääoma				
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025	58 025
Ylikurssirahasto	35 786	35 786	35 786	35 786
Arvonkorotusrahasto	1 568	1 568	2 119	2 119
Vararahasto	16	16	16	16
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	18		18	
Edellisten tilikausien voitto	197 273	181 469	13 690	8 099
Tilikauden voitto	29 349	22 825	8 298	9 710
Oma pääoma yhteensä	322 037	299 691	117 953	113 758
Vähemmistöosuus	9 507	9 888		
Tilinpäätössiirtojen kertymä			2 648	1 809
Pakolliset varaukset				
Muut pakolliset varaukset	1 607	640		230
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 618 336	1 616 244	157 642	171 156
Lyhytaikainen vieras pääoma	219 071	223 183	169 380	134 638
Vieras pääoma yhteensä	1 837 407	1 839 427	327 023	305 794
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 170 559	2 149 647	447 625	421 592

Rahoituslaskelmat

1 000 €	Konserni 2009	Konserni 2008	Emoyhtiö 2009	Emoyhtiö 2008
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen satunnaisia eriä	40 964	32 788	8 331	9 885
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	45 050	42 611	2 354	2 633
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-469	1 534	-1 334	2 315
Rahoitustuotot ja -kulut	58 816	56 666	801	-2 291
Muut oikaisut	-3 053	-14 440	273	-5 011
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	141 308	119 159	10 427	7 532
Käyttöpääoman muutos:				
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	7 307	4 285	6 832	-106
Vaihto-omaisuuden muutos	57 676	-16 236	-148	-109
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-30 388	2 394	-1 318	14 939
Rakennuttajan velkavastuun muutos	-21 454	17 873		
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	154 449	127 476	15 792	22 256
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-64 668	-61 704	-10 655	-9 922
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	2 688	4 252	2 574	4 818
Maksetut välittömät verot	-3 866	-10 071	-2 304	-7 426
Liiketoiminnan rahavirta (A)	88 603	59 952	5 407	9 725
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-108 053	-156 841	-1 579	-40 231
Pysyvien vastaavien luovutustulot	8 414	31 699	1 264	24
Tytäryhtiöosakkeet			-5 352	10 413
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-13	-164	-17 432	-30 917
Lainasaamisten takaisinmaksut	449	686	27 517	11 692
Muu velkavastuun muutos	855	16 920		
Saadut korot ja osingot investoinneista	657	727	8 000	6 128
Investointien rahavirta (B)	-97 687	-106 972	12 416	-42 888
Rahoituksen rahavirta				
Pääomalainojen takaisinmaksut	-10 000	-1 430	-10 000	-1 430
Pitkäaikaisten lainojen nostot	85 623	70 720	16 332	19 699
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-38 355	-47 321	-3 408	-15 382
Lyhytaikaisten lainojen muutos	662	30 150	19 682	15 429
Hankitut rahoitusarvopaperit	-7 698	-1 723	-2 624	3
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	4 047	9 784	3 322	1 444
Maksetut osingot	-4 120	-6 610	-4 120	-6 610
Maksettu konserniavustus			-18 500	
Saadut konserniavustukset			5 000	14 150
Rahoituksen rahavirta (C)	30 159	53 568	5 682	27 303
Rahavarojen muutos (A+B+C)	21 074	6 549	23 507	-5 859
Rahavarat tilikauden alussa	92 094	85 544	66 244	72 104
Rahavarat tilikauden lopussa	113 168	92 094	89 752	66 244



Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Perustiedot

VVO on asumispalveluita tarjoava konserni. Asuntovuokraus-toiminta muodostuu sekä vapaarahoitteisesta että valtion tukemasta asuntokannasta.

Konsernin emoyhtiö VVO-yhtymä Oy on julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa internet-osoitteesta www.vvo.fi tai emoyhtiön pääkonttorista.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu konserniyhtiöiden tuloslaskelmien ja taseiden sekä niiden liitetietojen yhdistelmänä. Konserniyhtiöiden erillistilinpäätöksissä on sovellettu yhtenäisesti konsernin pääasiallisessa toiminnassa noudatettuja tilinpäätösperiaatteita. Konsernitilinpäätökseen sisältyvät VVO-yhtymä Oy:n lisäksi ne yhtiöt, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti yli 50 prosenttia äänimäärästä tai tosiasiallinen määräysvalta. Vaihto-omaisuuteen kuuluvia asunto-osakeyhtiöitä, joiden omistus on lyhytaikaista ja jotka on tarkoitettu edelleen luovutettavaksi, ei yhdistellä kokonaisuudessaan konsernitilinpäätökseen. Näistä vaihto-omaisuusyhtiöistä konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kohteiden lainaosuudet.

Keskinäinen osakeomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmän mukaan. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero sekä siitä laskettu laskennallinen verovelka, on kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin. Tilikauden aikana hankitut yhtiöt sisältyvät konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta tai siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan, ja myydyt tytäryritykset määräysvallan lakkaamiseen saakka.

Konserniyhtiöiden sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat, olennaiset sisäiset katteet sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä. Tilikauden voiton jakautuminen emoyrityksen omistajille ja vähemmistölle esitetään tuloslaskelmassa, ja vähemmistölle kuuluva osuus omasta pääomasta esitetään taseessa omana eränään.

Osakkuusyrietykset ovat konserniin kuulumattomia yhtiöitä, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta toteutuu, kun konserni omistaa vähintään 20 prosenttia yrityksen osakkeiden tuottamasta äänimäärästä tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta, mutta ei määräysvaltaa. Osakkuusyrietykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmän mukaisesti. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksista on esitetty omana eränään tuloslaskelmassa.

Osalla osakkuusyrietyksistä on poikkeava tilikausi, näiden yhdistelemissä on käytetty viimeksi valmistunutta erillistilinpäätöstä tai tuoreempaa välitilinpäätöstä, mikäli sellainen on ollut saatavilla. VVO-yhtymä Oy:n omistamaa 50 prosentin omistusosuutta Suomen Asumisoikeus Oy:stä ja SV-Asunnot

Oy:stä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Nykyisestä asumisoikeuslainsäädännöstä johtuen omistajilla ei käytännössä ole odotettavissa tuloa yhtiöön sijoitetulle pääomalle.

Tuloutusperiaatteet

Vuokraustoimintaan liittyvät tuotot

Vuokraustoimintaan liittyvät tuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti vuokrasopimuskauden aikana.

Pitkäaikaishankkeiden tuloutus

Pitkäaikaishankkeen tulot ja menot on kirjattu tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella. Valmistusaste on määritelty tarkasteluhetkeen mennessä toteutuneen teknisen valmistusasteen perusteella. Pitkäaikaishankkeeseen kohdistettavien arvioitujen kokonaismenojen ylittäessä siihen kohdistettavat arvioitujen kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio on kirjattu hankkeen valmistusasteesta riippumatta välittömästi tuloslaskelmaan kuluksi. Pitkäaikaishankkeiden tuloutus perustuu osin arvioihin. Mikäli pitkäaikaishankkeen lopputuloksen arvioidaan muuttuvan, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä tilikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa.

Perustajarakennuttamisen tulot ja menot on tuloutettu valmistusasteen ja myyntiasteen tulosta saatavan prosentin mukaisesti. Menot, joiden määrä ylittää valmistusasteen mukaisen menojen määrän, on aktivoitu.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla arvonalennuksilla. Aineellisen käyttöomaisuuden hankintaan liittyvät avustukset vähennetään hyödykkeen hankintamenuon. Avustukset tuloutuvat pienempien poistojen muodossa hyödykkeen käyttöaikana. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina hyödykkeiden todennäköisen käyttöiän perusteella (ennen vuotta 1996 osa poistoista perustui verotuksessa hyväksyttävään enimmäismääriin).

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:	
Asuinrakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	15–50 vuotta
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 konsernin hyväksi. Muut korjaus- ja ylläpitomenot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun ne ovat toteutuneet.

Pysyvien vastaavien erille kohdistettu konserniliiketoiminta poistetaan kyseisen ryhmän poistosääntöjen mukaisesti. 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.

Vaihto-omaisuuden arvostus

Konsernin vaihto-omaisuus muodostuu seuraavista eristä:

- tilinpäätöshetkellä myymättä olevat valmiit asunnot
- maa-alueet, jotka sisältävät aloittamattomien kohteiden hankintakustannukset
- muu vaihto-omaisuus, joka käsittää lähinnä suunnitteilla olevia kohteita

Vertailutilikauden vaihto-omaisuus sisälsi myös keskeneräisten rakentamishankkeiden kuluksi kirjaamattomat osuudet.

Vaihto-omaisuus on arvostettu hankintamenuon tai sitä alempana todennäköiseen luovutushintaan.

Rahoitusomaisuuden arvostaminen

Rahoitusomaisuusarvopaperit on arvostettu hankintamenuon tai sitä alempana markkinahintaan.

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 asuintalovaruksista ja kertyneestä poistoerosta. Tytäryhtiöiden erillistilinpäätöksissä suunnitelman mukaisten ja kirjanpidollisten poistojen erotuksen muutos esitetään tilinpäätössiirtona tuloslaskelmassa ja tilinpäätössiirtojen kertymänä taseessa. Konsernitaseessa tilinpäätössiirtojen kertymä jaetaan omaan pääomaan, vähemmistöosuuteen ja laskennalliseen verovelkaan. Tilikauden aikana tapahtunut asuintalovaruusten ja poistoeron muutos jaetaan tuloslaskelmassa laskennallisen verovelan muutokseen, vähemmistön osuuteen tilikauden tuloksesta ja tilikauden tulokseen.

Eläkemenojen jaksotus

Konserniyhtiöiden eläketurva on kaikilta osilta hoidettu ulkopuolisissa eläkevakuutusyhtiöissä. Eläkemenot on kirjattu kuluksi tuloslaskelmaan.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Vuoden 2006 hankinnoista alkaen myös kohdennetuille konserniaktiivoille on laskettu laskennallinen verovelka, aikaisemmin tehdyistä hankinnoista velkaa ei ole kirjattu.

Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruusena. Laskennallinen verosaaminen on vähennetty verovelasta ja nettomäärä esitetty omana eränä pitkäaikaisessa vieraassa pääomassa.

Voitonjakokelpoiset varat

Konserniyhtiöistä VVO Asunnot Oy ja VVO Korkotukikiinteistöt Oy ovat vuoden 2000 alussa voimaan tullessa asuntolainsäädännön muutoksessa tarkoitettuja voitonjakorajoitteen alaisia yhtiöitä. Ne voivat tulouttaa omistajalleen, VVO-yhtymä Oy:lle enintään kahdeksan prosenttia omistajan niihin tekemälle alkuperäiselle sijoitukselle. Alkuperäisen sijoituksen eli tuoton laskentaperusteiden määrittämisessä ja myös tuoton tuloutuksessa voidaan VVO-konsernin voitonjakorajoitteen alaisia yhtiöitä tarkastella yhtenä kokonaisuutena. Tällä ei ole vaikutusta emoyhtiön voitonjakokelpoisiin varoihin.

Rahoituslaskelman laadintaperiaatteet

Konsernin rahoituslaskelma on laadittu konsernituloslaskelman ja taseen sekä niitä täydentävien tietojen perusteella. Konsernirakenteen muutokset on huomioitu pääasiassa tilikauden avaavan ja päättävän taseen saldojen erotuksen perusteella.

Rahavarat sisältävät pankkitilit, likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset.

Valuuttamääräiset erät

Konsernilla ei ole ollut tilinpäätöshetkellä ulkomaanrahan määräisiä saatavia eikä velkoja.

Johdannaisopimukset

Pitkäaikaisten lainojen korkorisikin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Johdannaisopimuksiin perustuvat korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojattavan erän korkoja.

Tuloslaskelman liitetiedot

1 000 €	Konserni 2009	Konserni 2008	Emoyhtiö 2009	Emoyhtiö 2008
Liikevaihto toimialoittain				
Asuntovuokraus	280 063	261 272	27 223	23 564
Asuntorakennuttaminen	62 796	63 614	228	
Sähkön myynti		1 974		
Muu toiminta	19	359	9 816	9 097
Yhteensä	342 879	327 221	37 268	32 662
Liiketoiminnan muut tuotot				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	3 346	14 759	19	5 011
Perintätoiminnan tuotot	1 830	1 490	1 518	978
Muut	984	942	277	489
Yhteensä	6 162	17 192	1 814	6 479
Materiaalit ja palvelut				
Ostot tilikauden aikana				
Tonttien ja osakkeiden ostot	2 218	76 247	214	206
Sähkön osto		1 336		0
	2 218	77 583	214	207
Varastojen muutos	57 503	-18 082	-148	-109
Yhteensä	59 722	59 500	65	98
Vaihto-omaisuudesta on siirretty osakkeita käyttöomaisuuteen, tästä johtuen varaston muutos tuloslaskelmassa poikkeaa noin 0,2 (1,8) miljoonaa euroa tasemuutoksesta.				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	16 241	16 768	3 203	3 007
Eläkekulut	2 937	3 328	696	664
Muut henkilösivukulut	1 231	1 389	265	272
Yhteensä	20 409	21 486	4 164	3 945
Palkat ja palkkiot				
Hallitus ja tilintarkastajat				
Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 26.2.2009 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 17 000,00 euroa, varapuheenjohtajalle 9 500,00 euroa ja hallituksen jäsenille 6 500,00 euroa toimintakaudelta. Lisäksi päätettiin maksaa hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille 600,00 euroa kokoukselta. Valiokuntien puheenjohtajalle ja jäsenille päätettiin maksaa 600,00 euroa kokoukselta. Tilintarkastajien palkkio on päätetty maksaa laskun mukaan. Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot olivat seuraavat:				
Hallituksen jäsenet	131	135	117	117

Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

1 000 €	Konserni 2009	Konserni 2008	Emoyhtiö 2009	Emoyhtiö 2008
Toimitusjohtaja ja konsernin johtoryhmä				
Toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän jäsenten palkkoista ja heille maksettavien tulospalkkioiden perusteista ja maksusta päättää yhtiön hallitus. Konsernin palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toimissaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä. Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkat luontaisetuineen olivat 404 017,20 euroa.				
Konsernin johtoryhmän jäsenien eläkeiäksi on sovittu 63 vuotta. Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat palkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen ja muiden keskeisten tavoitteiden täyttymiseen. Hallitus hyväksyy tulospalkkioiden maksun.				
Konsernin ja emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin				
	346	388	51	45
Poistot ja arvonalennukset				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	45 050	42 341	2 354	2 633
Arvonalentumiset käyttöomaisuudesta		269		
Yhteensä	45 050	42 611	2 354	2 633
Vuonna 2008 on kirjattu konsernissa käyttöomaisuudesta ja sijoituksista tuloslaskelmaan 0,27 miljoonaa euroa realisoituaan käyttöomaisuuteen liittyviä arvonalennuksia perustuen alentuneisiin tuotto-odotuksiin.				
Liiketoiminnan muut kulut				
Kiinteistön hoitokulut				
Hallinto	2 379	2 170	124	91
Käyttö ja huolto	10 463	10 058	217	204
Ulkoalueiden huolto	4 691	4 406	109	92
Siivous	6 778	6 319	175	152
Lämmitys	23 463	20 930	554	452
Vesi ja jätevesi	11 057	10 815	281	258
Sähkö ja kaasu	5 916	5 352	129	87
Jätehuolto	4 735	4 430	130	119
Vahinkovakuutukset	1 069	1 032	26	24
Kiinteistövero	5 193	4 937	358	261
Korjaukset	25 845	32 026	765	873
Muut hoitokulut	2	48		
Vuokrat	9 358	8 413	14 982	11 757
Luottotappiot	1 847	1 661	423	392
Muut kulut	12 708	16 472	6 192	8 688
Yhteensä	125 510	129 074	24 470	23 458

Sähkön hankintaa suojattiin pohjoismaisessa sähköpörssissä Nordpoolissa noteeratuin suojaustuottein hyväksytyt riskipolitiikan mukaisesti. Vuosille 2010–2014 tehtyjen suojausten markkina-arvo tilinpäätöshetkellä oli -0,6 (-1,8) miljoonaa euroa. Realisointimatonta tappiota ei ole otettu huomioon konsernin tuloksessa eikä taseessa.

Taseen liitetiedot

1 000 €	Konserni 2009	Konserni 2008	Emoyhtiö 2009	Emoyhtiö 2008
Tilintarkastajan palkkiot				
KHT-yhteisö KPMG Oy Ab				
Tilintarkastuspalkkiot	119	117	19	18
Veroneuvonta	14	6	14	6
Muut palkkiot	87	141	87	129
Tilintarkastusrenkas Oy				
Tilintarkastuspalkkiot		10		
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Omistusyhteisyrityksiltä	47	47	47	47
Muilta	89	120	65	90
Osinkotuotot yhteensä	136	167	112	137
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Muilta	266	547	196	393
Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä	266	547	196	393
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yritysiltä			8 313	6 824
Muilta	2 208	6 085	1 839	5 201
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	2 208	6 085	10 152	12 025
Osinkotuotot, korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä				
	2 611	6 801	10 461	12 557
Sijoitusten arvonmuutokset				
Rahoitusarvopapereiden				
arvonlennukset		-2 029		-1 412
arvonlennusten palautukset	1 552		1 104	
	1 552	-2 029	1 104	-1 412
Korko- ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yritysille			-134	-1 636
Muille	-61 427	-63 467	-11 127	-8 629
	-61 427	-63 467	-11 262	-10 265
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-57 263	-58 695	303	879
Satunnaiset erät				
Satunnaiset tuotot				
Konserniavustus			17 465	8 000
			17 465	8 000
Satunnaiset kulut				
Konserniavustus			-14 500	-4 000
			-14 500	-4 000
Välittömät verot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	3 185	5 269	2 159	3 494
Laskennallisten verovelkojen ja saamisten muutos	8 256	4 566		
	11 442	9 836	2 159	3 494

1 000 €	Konserni 2009	Konserni 2008	Emoyhtiö 2009	Emoyhtiö 2008
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	2 819	3 139	2 449	2 687
Lisäykset				
Muut lisäykset	20	9	20	9
Vähennykset				
Konsernista poistuneet		-73		
Muut vähennykset	-83	-266		-248
Siirrot erien välillä	977	10	57	
Hankintameno 31.12.	3 734	2 819	2 526	2 449
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.				
Vähennysten kertyneet poistot				
Konsernista poistuneet		73		
Muut vähennykset	83	264		246
Tilikauden poisto	-230	-297	-136	-269
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-2 526	-2 378	-2 306	-2 169
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 207	441	220	279
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	6 377	5 791	5 086	4 658
Lisäykset				
Muut lisäykset	108	380	108	345
Vähennykset				
Konsernista poistuneet		-14		
Muut vähennykset				82
Siirrot erien välillä	68	219	63	
Hankintameno 31.12.	6 555	6 377	5 259	5 086
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.				
Vähennysten kertyneet poistot				
Konsernista poistuneet		10		
Siirtojen kertyneet poistot		-2		
Tilikauden poisto	-879	-965	-701	-788
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-5 285	-4 406	-4 398	-3 696
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 269	1 971	860	1 389
Ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.	165	176	165	176
Lisäykset				
Muut lisäykset		81		81
Siirrot erien välillä	-157	-92	-157	-92
Hankintameno 31.12.	8	165	8	165
Kirjanpitoarvo 31.12.	8	165	8	165

1 000 €	Konserni 2009	Konserni 2008	Emoyhtiö 2009	Emoyhtiö 2008
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	179 614	155 514	28 617	6 381
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	3 194	330		
Muut lisäykset	20 405	22 240	1	22 235
Vähennykset				
Konsernista poistuneet	-63	-94		
Muut vähennykset	-974	-147	-876	
Siirrot erien välillä	4 764	1 771		
Hankintameno 31.12.	206 940	179 614	27 742	28 617
Arvonkorotukset	84	84		
Kirjanpitoarvo 31.12.	207 025	179 698	27 742	28 617
Tytäryhtiöiden hankintameno ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Maa-alueisiin on kohdistettu 34,4 (31,1) miljoonaa euroa.				
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1.	22 517	22 080	398	340
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	6	32		
Muut lisäykset	134	542	7	
Vähennykset				
Konsernista poistuneet	-19	-221		
Muut vähennykset	-7	-35		
Siirrot erien välillä	337	119	49	57
Kirjanpitoarvo 31.12.	22 968	22 517	455	398
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	1 880 570	1 758 202	39 356	31 735
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	1 062	6 371		
Muut lisäykset	39 148	91 908	1 460	4 471
Vähennykset				
Konsernista poistuneet	-1 083	-6 306		
Muut vähennykset	-1 737	-6 697		
Siirrot erien välillä	25 411	37 092	12 272	3 148
Hankintameno 31.12.	1 943 372	1 880 570	53 089	39 356
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-324 506	-288 031	-4 103	-3 289
Vähennysten kertyneet poistot				
Konsernista poistuneet	42	1 374		
Muut vähennykset	366	856		
Siirtojen kertyneet poistot		16		
Tilikauden poisto	-42 344	-38 722	-1 114	-814
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-366 442	-324 506	-5 218	-4 103
Arvonkorotukset	2 035	2 035		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 578 964	1 558 098	47 871	35 252

Tytäryhtiöiden hankintameno ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Rakennuksiin on kohdistettu 142,5 (148,0) miljoonaa euroa.

1 000 €	Konserni 2009	Konserni 2008	Emoyhtiö 2009	Emoyhtiö 2008
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	12 326	19 491	2 253	4 482
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	0	25		
Fuusiolisäys				181
Muut lisäykset	320	2 380	58	705
Vähennykset				
Konsernista poistuneet	-6	-3 795		
Muut vähennykset	-101	-5 943	-38	-3 137
Siirrot erien välillä	109	169	55	21
Hankintameno 31.12.	12 649	12 326	2 330	2 253
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-8 769	-15 378	-1 320	-3 532
Lisäysten kertyneet poistot				
Fuusiolisäys				-167
Vähennysten kertyneet poistot				
Konsernista poistuneet	1	2 856		
Muut vähennykset	70	5 636	38	2 953
Siirtojen kertyneet poistot		-10		
Tilikauden poisto	-1 067	-1 873	-383	-574
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-9 766	-8 769	-1 665	-1 320
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 883	3 556	664	933
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	5 280	4 852	333	207
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	16	7		
Muut lisäykset	163	210	6	88
Vähennykset				
Konsernista poistuneet		-21		
Muut vähennykset	0	-403		
Siirrot erien välillä	433	634	87	38
Hankintameno 31.12.	5 893	5 280	427	333
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-2 057	-2 002	-26	-14
Vähennysten kertyneet poistot				
Konsernista poistuneet		12		
Muut vähennykset	0	400		
Siirtojen kertyneet poistot		-3		
Tilikauden poisto	-511	-465	-18	-12
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-2 568	-2 057	-44	-26
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 325	3 222	383	307
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Hankintameno 1.1.	40 152	48 298	12 461	5 296
Lisäykset				
Uudet yhtiöt	5 726	2 412		
Muut lisäykset	39 651	31 096	532	10 421
Vähennykset				
Konsernista poistuneet	-169			
Muut vähennykset	-1 122	-834	-214	
Siirrot erien välillä	-31 944	-40 821	-12 429	-3 256
Kirjanpitoarvo 31.12.	52 293	40 152	349	12 461

1 000 €	Konserni 2009	Konserni 2008	Emoyhtiö 2009	Emoyhtiö 2008
Arvonkorotukset				
Maa- ja vesialueet				
Arvo 1.1. / 31.12.	84	84		
Rakennukset ja rakennelmat				
Arvo 1.1. / 31.12.	2 035	2 035		
Arvonkorotukset on kirjattu 1970-luvulla. Tehdyt arvonkorotukset eivät ylitä arvioituja markkinahintoja.				
Sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			117 691	123 105
Lisäykset			5 360	673
Vähennykset			-8	-6 087
Hankintameno 31.12.			123 043	117 691
Arvonkorotukset			2 119	2 119
Kirjanpitoarvo 31.12.			125 162	119 810
Omistusyhteisyritysosakkeet				
Hankintameno 1.1.	8 916	8 837	4 114	4 115
Lisäykset	15	206		1
Vähennykset	-1 690	-2 099		-1
Siirrot erien välillä	473	1 972		
Hankintameno 31.12.	7 715	8 916	4 114	4 114
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 715	8 916	4 114	4 114
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	10 274	10 111	4 273	4 277
Lisäykset				
Muut lisäykset	58	0	50	0
Vähennykset				
Muut vähennykset	-1 460	-608	-1 538	-3
Siirrot erien välillä	-286	1 040		
Ennakkomaksut		-270		
Hankintameno 31.12.	8 586	10 274	2 785	4 273
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 586	10 274	2 785	4 273
Muut saamiset, ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.				
Lisäykset	167			
Siirrot erien välillä	-167			
Hankintameno 31.12.	0			

Kotipaikka	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
KONSERNIYRITYSOSAKKEET		
Mummunkujan Pysäköinti Oy	Tampere	53,01
Katajapysäköinti Oy	Tampere	50,93
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	62,51
WO-yhtymä Oyj		
As Oy Turun Puistokatu 12	Turku	100,00
As. Oy Kuopion Kaarenkulma	Kuopio	100,00
As. Oy Malski 3	Lahti	100,00
Asunto Oy Helsingin Haapaniemenkatu 11	Helsinki	53,74
Asunto Oy Helsingin Hopeatie 9	Helsinki	100,00
Asunto Oy Helsingin Katariinankartano	Helsinki	100,00
Asunto Oy Helsingin Katariinankoski	Helsinki	100,00
Asunto Oy Helsingin Koskikartano	Helsinki	100,00
Asunto Oy Helsingin Maasälväntie 5 ja 9	Helsinki	100,00
Asunto Oy Helsingin Marjatanportti	Helsinki	100,00
Asunto Oy Helsingin Ratarinne	Helsinki	100,00
Asunto Oy Helsingin Risupadontie 6	Helsinki	100,00
Asunto Oy Helsingin Tilketori 2	Helsinki	77,46
Asunto Oy Helsingin Valanportti	Helsinki	100,00
Asunto Oy Hilapellontie 2 b	Helsinki	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Turuntie 38	Hämeenlinna	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Uusi-Jukola	Hämeenlinna	100,00
Asunto Oy Hämeentie 48	Helsinki	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 10	Kauniainen	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 12-14	Kauniainen	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Bredantie 8	Kauniainen	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Thurmanipuistotie 2	Kauniainen	100,00
Asunto Oy Keravan Palopolku 3	Kerava	80,00
Asunto Oy Kivivuorensuonkatu 1	Vantaa	100,00
Asunto Oy Kivivuorensuonkatu 3	Vantaa	100,00
Asunto Oy Kuopion Papinkuja 3	Kuopio	100,00
Asunto Oy Kuopion Sompatie 7	Kuopio	100,00
Asunto Oy Kuopion Sompatie 9	Kuopio	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Gallerianpolku	Lappeenranta	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Upseeritie 12	Lappeenranta	100,00
Asunto Oy Oulun Tervahanhi	Oulu	80,00
Asunto Oy Pohtolan Kynnys	Tampere	100,00
Asunto Oy Pohtolan Kytö	Tampere	100,00
Asunto Oy Pohtolan Pohja	Tampere	100,00
Asunto Oy Rautamasuuni	Oulu	100,00
Asunto Oy Rientolanhovi	Tampere	100,00
Asunto Oy Riihimäen Mäkiraitti 17	Riihimäki	100,00
Asunto Oy Rovaniemen Pohjolankatu 11	Rovaniemi	100,00
Asunto Oy Rovaniemen Tukkipartio	Rovaniemi	100,00
Asunto Oy Turun Vänrikinkatu 2	Turku	100,00
Asunto Oy Vantaan Kilterinaukio 4	Vantaa	100,00
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 2	Vantaa	100,00
Asunto Oy Vantaan Krassitie 8	Vantaa	80,00
Asunto Oy Verkkotie 3	Hämeenlinna	100,00
Asunto Oy Vähäntuvantie 6	Helsinki	100,00
Kiinteistö osakeyhtiö Pikkuhirvas	Inari	100,00
Kiinteistö Oy Kavallinterassit	Kauniainen	100,00

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
Kiinteistö Oy Kristiinantupa	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Saarensahra	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Siilinjärven Kirkkorinne	Siilinjärvi	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Tuoreporin Liiketalo	Turku	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Pyhtäänpolku	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori	Helsinki	100,00	100,00
Suomen Vuokratalot Oy	Helsinki	100,00	100,00
Volaria Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Asumisoikeus Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Asunnot Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Kiinteistökehitys Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Korkotukikiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Palvelut Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Rakennuttaja Oy	Helsinki	100,00	100,00
Suomen Vuokratalot Oy			
Asunto Oy Vantaan Junkkarinkaari 7	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vuorenpaikontie 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Posetiivari	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Kajakulma	Hämeenlinna	73,97	73,97
Asunto Oy Jyväskylän Tellervonkatu 8	Jyväskylä	80,00	80,00
Asunto Oy Pirtinketosato	Kuopio	63,55	63,55
Asunto Oy Rovaniemen Koskikatu 9	Rovaniemi	100,00	100,00
Asunto Oy Salamankulma	Turku	66,18	66,18
Asunto Oy Tampereen Tuomiokirkonkatu 32	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Toppilan Tuulentie 2	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Tuiran Komuntalo	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Keikarinkuja 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Tammistonvuori	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Satonkaarre	Kaarina	90,00	90,00
VVO Asunnot Oy			
Asunto Oy Espoon Klariksentie 2	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 11	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 9	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Piccolo	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Soittajantie 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tampuriini	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Kouvolan Viirikaari	Kouvola	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Papinkuja 7	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Päivöläntie 25	Helsinki	93,86	93,86
Asunto Oy Turun Aurinkorinne	Turku	81,50	81,50
Asunto Oy Vantaan Kilterinhovi	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kilterinkartano	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kilterinmännikkö	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Espoon Lyhtykuja	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	75,55	100,00
Kiinteistö Oy Loviisanlinna-Lovisaborg Fastighets Ab	Loviisa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168	Helsinki	51,46	82,61
Kiinteistö Oy Pirkkalan VVO-talot	Pirkkala	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterin aukio 1	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinpiha	Vantaa	100,00	100,00
VVO Kiinteistökehitys Oy			
Asunto Oy Espoon Soukanrinne	Espoo	100,00	100,00

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
Asunto Oy Espoon Asemakuja 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vihertikka	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Harmaatikka	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Joensuun Rantakylänkatu 17	Joensuu	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Käpytikka	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Pohjantikka	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Vihertikka	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Porin Kansankulma	Pori	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Neilikkapolku	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Hovirinnan Luumu	Kaarina	80,00	80,00
Kiinteistö Oy Kanavanpirtti	Lappeenranta	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Kauppakartanonkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Malminhaka	Tampere	90,00	90,00
Kiinteistö Oy Nummenpirttu	Hämeenlinna	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Nurmelanpirtti	Lappeenranta	100,00	100,00
Kiinteistöosakeyhtiö Näsinlinnankatu 40	Tampere	100,00	100,00
Fastighets Ab Lovisa Ulrikaborg Kiinteistö Oy	Loviisa	97,33	97,33
Kiinteistö Oy Oulun Kotkankynsi	Oulu	65,00	65,00
Kiinteistö Oy Puotipuusu	Jyväskylä	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Rappulanharju	Salon	99,37	99,37
Kiinteistö Oy Reki-Valko	Järvenpää	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Reki-Valko	Järvenpää	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Rekivatro	Järvenpää	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Taivaskero 2	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Tuiranmaja	Oulu	58,67	58,67
Kiinteistö Oy Vaakamestarinpolku 2	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vehnäpelto	Vantaa	100,00	100,00
Tikantupa Oy	Jyväskylä	100,00	100,00
Äyhönjärven Autopaikotus Oy	Rauma	58,13	58,13
Kiinteistöosakeyhtiö Aerolan A-talot	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistöosakeyhtiö Aerolan B-talot	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Pihavaahtera	Hollola	100,00	100,00
Asunto Oy Heinolan Korvenkaarre	Heinola	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Havuketo	Kuopio	100,00	100,00

VVO Korkotukikiinteistöt Oy			
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	Kuopio	78,38	100,00
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	Tampere	76,50	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 1 C	Vantaa	86,58	86,58

VVO Palvelut Oy			
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168a	Helsinki	100,00	100,00

OSAKKUUSYRITYSOSAKKEET

VVO-yhtymä Oyj			
Asunto Oy Nilsin Ski	Nilsin	28,33	28,33
Suomen Asumisoikeus Oy	Helsinki	50,00	50,00
Marin autopaikat Oy	Espoo	21,00	21,00
SV-Asunnot Oy	Helsinki	50,00	50,00

VVO Asunnot Oy			
Asunto Oy Ikaalisten Päiväniitty	Ikaalinen	23,20	23,20
Asunto Oy Järvenpään Jampanjärvi	Järvenpää	41,35	41,35
Kiinteistö Oy Ahdinluoto	Espoo	34,50	34,50
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	Turku	28,85	28,85

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
Fastighets Ab Lovisa Stenborg Kiinteistö Oy	Loviisa	45,50	45,50
Kiinteistö Oy Silkkirivi	Ikaalinen	33,33	33,33
Kanniston Huolto Oy	Kerava	20,51	20,51
Mummunkujan pysäköinti Oy	Tampere	26,51	53,01
Popinniemen Lämpö Oy	Kotka	34,00	34,00
Ristikedonkadun Lämpö Oy	Salo	49,90	49,90
SKIPPA Kiinteistöpalvelut Oy	Espoo	20,63	20,63
Tamppi Pysäköinti Oy	Tampere	23,21	23,21
Veturitallin Parkki Oy	Jyväskylä	45,31	45,31
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	20,63	62,51
WO Kiinteistökehitys Oy			
Asunto Oy Laitilan Mirjampukuisto	Laitila	49,63	49,63
As Oy Laitilan Tanhuanatie	Laitila	35,90	35,90
Fastighets Ab Bärvägen	Finstrom	33,33	33,33
Kiinteistö Oy Ahjolansato	Iisalmi	25,00	25,00
Kiinteistö Oy Keinulaudantie 4	Helsinki	41,62	41,62
Pajalan Huolto Oy	Järvenpää	37,93	44,06
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	41,88	62,51
WO Korkotukikiinteistöt Oy			
Kiinteistö Oy Myllytullin Autotalo	Oulu	24,39	24,39
Lintulammenkadun Pysäköintilaitos oy	Kerava	39,19	39,19
Paavolan Parkki Oy	Lahti	24,93	24,93
Ruukuntekijäntien paikoitus Oy	Vantaa	26,24	26,24
Virvatulentien Pysäköinti Oy	Helsinki	25,15	25,15
Suomen Vuokratalot Oy			
Kiinteistö Oy Helsingin Eliaksentalo 1	Helsinki	23,01	23,01
Mummunkujan pysäköinti Oy	Tampere	26,51	53,01
Pihlajapysäköinti Oy	Tampere	30,56	30,56
Katajapysäköinti Oy	Tampere	34,26	50,93
Kiinteistö Oy Jyväskylän Torikulma	Jyväskylä	42,63	42,63
Kiinteistö Oy Oulun Tullivahdin Parkki	Oulu	33,78	33,78
Volaria Oy			
Asunto Oy Espoon Hansarinne	Espoo	27,09	27,09
MUUT OSAKKUUSYRITYSOSAKKEET			
WO-konserni			
Kirkkonummen Huolto Oy	Kirkkonummi		21,15
WO Kiinteistökehitys Oy		17,88	
WO Asunnot Oy		3,27	
WO-konserni			
Ruukinpuiston Pysäköinti Oy	Oulu		23,49
WO Korkotukikiinteistöt Oy		9,93	
Suomen Vuokratalot Oy		13,56	

Kaikki osakkuusyritykset, lukuunottamatta Suomen Asumisoikeus Oy:tä ja SV-Asunnot Oy:tä on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä. Osakkuusyrityksiin sisältyy vielä poistamatta olevaa konserniaktiivaa 0,02 (0,2) miljoonaa euroa ja konsernireserviä 0,03 (0,04) miljoonaa euroa.

1 000 €	Konserni 2009	Konserni 2008	Emoyhtiö 2009	Emoyhtiö 2008
Vaihto-omaisuus				
Vaihto-omaisuusosakkeet				
Vaihto-omaisuusosakkeet 1.1.	67 928	35 454	2 843	2 734
Varaston muutos	-3 381	34 320	148	109
Siirrot erien välillä	-172	-1 846		
Vaihto-omaisuusosakkeet 31.12.	64 374	67 928	2 992	2 843
Keskeneräinen rakennuttaminen 1.1.	125 002	141 239		
Varaston muutos	-54 121	-16 237		
Keskeneräinen rakennuttaminen 31.12.	70 880	125 002		
Vaihto-omaisuus yhteensä 31.12.	135 254	192 931	2 992	2 843
Saamiset				
Pitkäaikaiset				
Myyntisaamiset		0		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset			83 357	78 311
Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä				
Lainasaamiset	598	103	1 656	1 149
Lainasaamiset	517	941	513	938
Muut saamiset		80		80
	1 115	1 126	85 528	80 480
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	4 588	8 198	206	190
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset			633	697
Lainasaamiset			14 577	28 863
Muut saamiset			32 088	23 894
Siirtosaamiset			33	89
Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä				
Lainasaamiset		507		507
Lainasaamiset	3 010	1 464	110	1 006
Muut saamiset	1 734	5 199	1 199	3 550
Siirtosaamiset	5 663	7 884	335	888
	14 995	23 253	49 183	59 689
Rahoitusarvopaperit				
Osakkeet ja osuudet				
Jälleenhankinta-arvo	25 235	20 278	15 539	10 537
Kirjanpitoarvo	24 481	20 159	14 941	10 417
Erotus	754	119	598	119

Rahoitusarvopaperit sisältävät sijoitusrahasto-osuuksia, joukkovelkakirjoja, osakkeita ja muita vastaavia julkisesti noteerattuja sijoituskohteita.

1 000 €	Konserni 2009	Konserni 2008	Emoyhtiö 2009	Emoyhtiö 2008
Oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	58 025	50 782	58 025	50 782
Lisäys		7 242		7 242
Osakepääoma 31.12.	58 025	58 025	58 025	58 025
Ylikurssirahasto 1.1.	35 786	14 458	35 786	14 458
Lisäys		21 327		21 327
Ylikurssirahasto 31.12.	35 786	35 786	35 786	35 786
Arvonkorotusrahasto 1.1.	1 568	1 568	2 119	2 119
Arvonkorotusrahasto 31.12.	1 568	1 568	2 119	2 119
Vararahasto 1.1. / 31.12.	16	16	16	16
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.				
Lisäys	18		18	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	18		18	
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	204 294	187 050	17 810	14 710
Osingonjako	-4 120	-6 610	-4 120	-6 610
Edellisen tilikauden oikaisu *)	-2 900	1 029		
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	197 273	181 469	13 690	8 099
Tilikauden voitto	29 349	22 825	8 298	9 710
Oma pääoma yhteensä	322 037	299 691	117 953	113 758

*) Voittovaroja on oikaistu WVO Rakennuttaja Oy:n valmistumisasteen mukaisen tuloutuksen oikaisulla -2,9 (1,0) miljoonaa euroa.

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		18	
Voitto edellisiltä tilikausilta		13 690	8 099
Tilikauden voitto		8 298	9 710
Yhteensä		22 006	17 810

	2009 kpl	2008 kpl
--	-------------	-------------

Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakelajeittain seuraavasti:

A-sarja (20 ääntä / osake)	6 867 420	6 866 880
----------------------------	-----------	-----------

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Kertynyt poistoero 1.1.	1 182	502
Muutos	839	680
Kertynyt poistoero 31.12.	2 022	1 182

Asuinalovaraus 1.1.	626	626
	626	626

Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä 31.12.	2 648	1 809
---	--------------	--------------

1 000 €	Konserni 2009	Konserni 2008	Emoyhtiö 2009	Emoyhtiö 2008
---------	------------------	------------------	------------------	------------------

Pakolliset varaukset

Muut pakolliset varaukset	1 607	640		230
---------------------------	-------	-----	--	-----

Pakollisiin varauksiin sisältyy WVO Rakennuttaja Oy:n perustaja-rakennuttamisen takuuvaramuksia kokemukseräiseen arvioon perustuen yhteensä 1,6 (0,4) miljoonaa euroa. WVO-yhtymä Oyj kirjasi tilivuoden 2008 aikana kuluksi ja pakollisten varausten lisäykseksi ns. 10-vuotisvastuun piiriin kuuluvan varauksen 0,23 miljoonaa euroa. Tämä varaus on purettu 2009 vuoden aikana toteutuneita kuluja vastaan.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Tilinpäätössiirroista johtuvat				
Poistoerosta lasketut				
Arvo 1.1.	14 481	10 062		
Lisäykset	4 272	4 418		
Vähennykset				
Poistoeron purkaminen	407			
Arvo 31.12.	19 160	14 481		

Asuinalovarauksesta lasketut				
Arvo 1.1.	64 779	61 772		
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset		444		
Asuinalovarauksen lisäys	3 562	6 170		
Vähennykset				
Konsernista poistuneet	-20	-47		
Asuinalovarauksen purkaminen	-648	-3 558		
Arvo 31.12.	67 673	64 779		

Yhdistelytoimenpiteistä lasketut				
Laskennallinen verovelka				
Arvo 1.1.	5 289	3 558		
Uudet konserniyritykset	923	1 425		
Muut lisäykset		538		
Vähennykset				
Konsernista poistuneet		-138		
Vähennykset	-112	-93		
Arvo 31.12.	6 100	5 289		

Laskennallinen verosaaminen yhdistelytoimenpiteistä ja muista kirjanpidon ja verotuksen välisistä ajoituseroista

Arvo 1.1.	-6 249	-4 031		
Lisäykset				
Lisäykset	-791	-2 712		
Vähennykset				
Vähennykset	1 568	494		
Arvo 31.12.	-5 472	-6 249		

Laskennallinen verovelka yhteensä 31.12.	87 461	78 301		
---	---------------	---------------	--	--

1 000 €	Konserni 2009	Konserni 2008	Emoyhtiö 2009	Emoyhtiö 2008
Pitkäaikainen vieraspääoma				
Laskennallinen verovelka	87 461	78 301		
Pääomalainat	2 354	20 354		18 000
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainat	7 897	11 715		
Asuntolainat	6 664	8 442		
Yhtenäislainat	348 100	356 275		
Korkotukilainat	463 971	421 259		
Tertiäärilainat	8 209	8 306	2 006	2 019
Muut pitkäaikaiset lainat	680 338	690 605	147 647	135 748
Saadut ennakot	60	65	60	65
Ostovelat	0			
Muut velat	13 278	20 919	7 928	15 322
	1 618 336	1 616 244	157 642	171 156
Johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset *)				
Nimellisarvo	117 434	131 236	117 434	131 236
Arvostus	-5 198	-4 311	-5 198	-4 311
*) Osaan pankki voi tietyissä tilanteissa vaihtaa korkosidonnaisuuden				
Purettavat koronvaihtosopimukset **)				
Nimellisarvo	130 447	131 093	130 447	131 093
Arvostus	-10 967	-8 221	-10 967	-8 221
**) Pankki voi tietyissä tilanteissa purkaa korkosuojan				
Ostetut ja asetetut korko-optiot				
Nimellisarvo	46 729	36 593	46 729	36 593
Arvostus	-700	-391	-700	-391
Yhteensä				
Nimellisarvo	294 611	298 923	294 611	298 923
Käypäarvo	-16 865	-12 924	-16 865	-12 924

Lisäksi joitakin koronvaihtosopimuksia on täydennetty Basis-swap johdannaisilla 41,1 (41,6) miljoonalla eurolla. Johdannaisten keskimaturiteetti on 6 vuotta ja 2 kuukautta (7 vuotta ja 7 kuukautta).

1 000 €	Konserni 2009	Konserni 2008	Emoyhtiö 2009	Emoyhtiö 2008
Lyhytaikainen vieraspääoma				
Pääomalainat	17 982	10 000	17 982	10 000
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainojen seur.tilik. lyhennykset	3 760	4 345		
Asuntolainojen seur.tilik. lyhennykset	1 781	2 309		
Yhtenäislainojen seur.tilik. lyhennykset	8 206	4 694		
Korkotukilainojen seur.tilik. lyhennykset	8 900	10 149		
Tertiäärilainojen seur.tilik. lyhennykset	22	78	13	13
Lisälainojen seur.tilik. lyhennykset	201	201		
Muut pitkäaik. lainojen seur.tilik. lyhennykset	25 766	18 767	4 510	3 473
Limiitit	24 000		14 000	
Lyhytaikaiset pankkilainat	13 526	42 247		
Saadut ennakot	6 817	9 616	460	463
Ostovelat	3 520	11 845	209	1 050
Velat saman konsernin yrityksille				
Palkkioennakot			35	
Ostovelat			203	72
Muut velat			65 813	54 079
Siirtovelat			0	
Velat omistusyhteisyrityksille				
Muut velat			129	116
Siirtovelat	1			
Muut velat	80 065	78 370	62 648	61 666
Korkovelat	14 353	17 848	2 539	2 689
Muut siirtovelat	10 167	12 708	835	1 013
	219 071	223 183	169 380	134 638

Pääomalainat

Suomen Vuokratalot Oy:n pääomalaina 2001

Suomen Vuokratalot Oy on saanut Tampereen kaupungilta 2 354 630,97 euron suuruisen pääomalainan vuonna 2001 ja sen lainaehdot ovat seuraavat: Laina maksetaan takaisin kahdenkymmenen vuoden kuluessa. Koron määrä on ensimmäiset viisi vuotta kiinteä 5,5 prosentin vuosikorko ja sen jälkeen kuuden kuukauden euribor-korko lisättyä 0,75 prosenttiyksiköllä. Lainan korko saadaan maksaa vain, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaan. Korot on jaksotettu tilinpäätökseen.

WVO-yhtymä Oy:n vaihdettava pääomalaina 2007

WVO-yhtymä Oy on ottanut 18 000 000,00 euron suuruisen lainan yhtiön osakkeenomistajilta. Lainamäärästä on annettu 6 000 kappaletta 3 000 euron nimellisarvoista velkakirjaa. Laina-aika on 30.11.2007–30.11.2010. Lainalle maksettava korko on 6 prosenttia. Laina maksetaan takaisin yhtenä eränä 30.11.2010. Korot on jaksotettu tilinpäätökseen. Pääomalainasta on ennen-aikaisesti vaihdettu tilikauden aikana SVOP-rahastoon 18 000,00 euroa. Lainan pääoma voidaan maksaa takaisin vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Laina on liittynyt oikeus vaihtaa velkakirjat enintään 540 000 yhtiön uuteen A-sarjan osakkeeseen. Kukin 3 000 euron velkakirja oikeuttaa velkakirjan haltijan vaihtamaan velkakirjan 90 osakkeeseen. Osakkeen vaihtokurssi on 33,33 euroa. Lainan vaihto-aika alkoi 2.1.2008. Lainan vaihto-aika on vuosittain 2.1.–30.11. Vaihto-aika päättyy 25.11.2010.

1 000 €	Konserni 2009	Konserni 2008	Emoyhtiö 2009	Emoyhtiö 2008
Vakuudet ja vastuusitoumukset				
Annetut vakuudet				
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Pääomalainat	2 354	2 354		
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainat	212	857		
Asuntolainat	1 743	2 686		
Yhtenäislainat	301 701	331 592		
Korkotukilainat	418 007	383 773		
Tertiäärilainat	7 591	7 923	1 953	1 966
Muut pitkäaikaiset lainat	494 810	500 498	111 941	112 519
	1 226 421	1 229 687	113 895	114 486
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 181 601	1 219 628	54 024	60 620
Annetut kiinnitykset	1 861 417	1 815 982	48 358	50 010
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	1 861 417	1 815 982	48 358	50 010
Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita				
Lainat rahoituslaitoksilta	59 991	60 603	56 416	57 631
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	68 877	67 643	63 416	63 074
Pantatut osakkeet yhteensä	68 877	67 643	63 416	63 074
Velat, joiden vakuudeksi on annettu yritysikiinnityksiä				
Muut pitkäaikaiset lainat	301	315		
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	1 124	1 124		
Pantatut yritysikiinnitykset yhteensä	1 124	1 124		
Velat, joiden vakuudeksi on annettu talletuksia				
Pantattujen talletusten arvo		668		668
Pantatut talletukset yhteensä		668		668
Velat, joiden vakuudeksi on annettu useita erilaisia vakuuksia				
Lainat rahoituslaitoksilta	201 700	142 976	27 925	17 735
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	68 238	59 893	22 563	19 741
Kiinteistökiinnitykset	215 936	152 329	19 790	4 462
Yritysikiinnitykset	11 302	11 302	8 157	8 157
Pantattujen vakuuksien arvo yhteensä	295 477	223 525	50 511	32 360
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset				
Annetut kiinteistökiinnitykset	7 324	7 155	62	62
Annetut takaukset				
Omavelkainen takaus	273 247	220 966		
Ulkopuolisilta saatujen takausten vastavakuus				
Espoon ja Vantaan kaupunki	22 757	4 022	18 734	

1 000 €	Konserni 2009	Konserni 2008	Emoyhtiö 2009	Emoyhtiö 2008
Lähipiirikauppa				
VVO Rakennuttaja Oy on myynyt vuoden 2009 aikana Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry:lle Asunto Oy Helsingin Tervapääskynen -nimisen yhtiön osakkeet 1-8 000, eli yhtiön koko osakekannan ja sitoutunut rakennuttamaan sille rakennuksen. Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry omistaa konsernin osakkeista 7,91 %.				
Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta				
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet				
Yrityskiinnitykset			3 145	3 145
Osakkeet			3 325	8
Yhteensä			6 470	3 153
Takaukset				
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset			265 355	213 419
Muut annetut vakuudet				
Muiden puolesta annetut vakuudet				
Pantatut talletukset	139	97		
Pantatut osakkeet		3 891		
Yhteensä	139	3 989		
Muiden puolesta annetut takaukset				
Annetut vastatakaukset	9 900	20 136		
Annetut takaukset	1 750	3 751		
Yhteensä	11 650	23 887		
Muut vastuut				
Leasingvastuut				
Autot				
Seuraavana tilikautena maksettavat	808	817	197	179
Myöhemmin maksettavat	1 442	1 189	335	216
Yhteensä	2 250	2 007	533	395
Puhelimet				
Seuraavana tilikautena maksettavat	32	39	32	39
Myöhemmin maksettavat	6	18	6	18
Yhteensä	39	57	39	57
Vuokravastuut				
Liiketiloihin kohdistuvat vuokravastuut	1 650	2 176		

Konsernin kiinteistöt sijaitsevat osittain vuokratonteilla. Vuokravastuissa ei ole esitetty maa-alueisiin liittyviä vastuuta. Tontin vuokrat 2009 olivat 3,9 (3,6) miljoonaa euroa.

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

1 000 €	Konserni 2009	Konserni 2008	Emoyhtiö 2009	Emoyhtiö 2008
Arvonlisäverovastuut				
Arvonlisäveron palautusvastuu (TOV)	4 574	5 000		
Maanhankintavastuut				
Sopimuksen mukaiset maksamattomat kauppahinnat	1 630	5 620		
Tavoiterakennusoikeuteen perustuvat kauppahinnat	5 500	1 687	3 812	
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	7 480	16 600		

Rakennuttamisvastuu

Espeen Suurpellon I ja II asemakaava-alueita koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästysakoin sanktioidut aikataulut rakentamiselle. Kaava-alueet on sopimuksessa jaettu kolmeen toteuttamisalueeseen, joilla VVO omistaa rakennusoikeutta seuraavasti: 1. alue–21.450 kem², 2. alue–39.480 kem² ja 3. alue–23.775 kem². Sopimuksessa on määrätty, että kaikki asuinrakennusoikeus on rakennettava valmiiksi 1. alueella marraskuuhun 2011, 2. alueella marraskuuhun 2013 ja 3. alueella marraskuuhun 2016 mennessä. Viivästysakko 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 viivästysakkoja.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus, vuoden keskiarvo}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Korottomat velat, vuoden keskiarvo}} \times 100$
Current ratio =	$\frac{\text{Vaihto- ja rahoitusomaisuus}^1}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$
Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$
Tulos / osake, € =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Oma pääoma / osake, € =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Osinko / tulos, % =	$\frac{\text{Osinko per osake}}{\text{Tulos per osake}} \times 100$

¹⁾ Vaihto- ja rahoitusomaisuus vastaa taseen vaihtuvia vastaavia yhteensä.

1 000 €	2009	2008	2007	2006	2005
Toiminnan laajuus					
Liikevaihto	342 879	327 221	356 651	328 764	307 904
Muutos, %	4,79	-8,25	8,48	6,77	-5,26
Asuntovuokrauksen osuus, %	81,68	79,85	70,91	74,41	78,48
Asuntorakennuttamisen osuus, %	18,31	19,44	26,25	22,59	18,42
Sähkön osuus, %		0,60	2,68	2,77	2,56
Muun toiminnan osuus, %	0,01	0,11	0,16	0,23	0,54
Satunnaiset kulut			-748		
Henkilöstö keskimäärin	346	388	395	401	394
Liikevaihto/henkilö	991	843	903	820	781
Kannattavuus					
Liiketulos	98 229	91 483	92 033	86 030	80 791
% liikevaihdosta	28,65	27,96	25,80	26,17	26,24
Tulos ennen satunnaisia eriä	40 965	32 788	43 218	40 858	38 572
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	40 965	32 788	42 471	40 858	38 572
% liikevaihdosta	11,95	10,02	11,91	12,43	12,53
Kokonaistulos	29 349	22 826	28 910	27 368	25 468
% liikevaihdosta	8,56	6,98	8,11	8,32	8,27
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	9,21	8,01	11,36	11,04	10,92
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) ²⁾	5,13	4,99	5,49	5,33	5,20
Rahoitus ja taloudellinen asema					
Maksuvalmius (current ratio)	1,29	1,43	1,38	1,25	1,11
Omavaraisuusaste, %	15,32	14,47	13,06	13,75	13,34
Korollinen vieras pääoma ²⁾	1 682 905	1 669 619	1 613 355	1 465 283	1 424 648
Osakekohtaiset tunnusluvut¹⁾					
Tulos/osake, €	4,30	3,34	4,94	4,61	4,25
Oma pääoma/osake, €	46,89	43,64	42,24	41,48	37,93
Osinko/osake, € ³⁾	1,20	0,60	1,10	4,05	1,00
Osinko/tulos, % ³⁾	27,91	17,95	22,29	87,80	23,50
Osakkeiden lkm tilikauden lopussa	6 867 420	6 866 880	6 009 780	6 009 780	6 009 780

¹⁾ Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu kunkin vuoden osakkeiden lukumäärän mukaan.

²⁾ Rakennuttamiskohteiden rahalaitoslainat käsitellään korollisina velkoina tunnuslukuja laskettaessa.

Näiden lainojen korkomenot sisältyvät pääosin rahoituskulujen tiliryhmään.

³⁾ Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 1,20 € / osake.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 19. päivänä 2010

Riku Aalto hallituksen puheenjohtaja	Risto Murto hallituksen varapuheenjohtaja	
Tomi Aimonen	Erkki Kangasniemi	Markku Koskinen
Juha Majalahti	Antti Rinne	Ann Selin
Olli Salakka toimitusjohtaja		

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 1. päivänä 2010

KPMG Oy Ab

Kai Salli
KHT

Tilintarkastuskertomus

VVO-yhtymä Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet VVO-yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2009–31.12.2009. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyyskysymyksiä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai virheestä

johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsityksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausunto

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

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

Helsinki 1. maaliskuuta 2010

KPMG Oy Ab

Kai Salli
KHT



VVO-yhtymä Oyj

Mannerheimintie 168a

PL 40, 00300 Helsinki

puh. 020 508 3300

faksi 020 508 3290

etunimi.sukunimi@vvo.fi

www.vvo.fi