

VVO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus 31.3.2009

Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto ajalla 1.1. – 31.3.2009 oli 77,4 miljoonaa euroa (85,8 miljoonaa euroa maaliskuussa 2008). Liikevaihdon lasku johtui omistus-asuntojen myynnin vähentymisestä. Liikevaihdosta 87,8 (74,5) prosenttia tuli asuntovuokrauksesta, 12,2 (24,0) prosenttia asuntorakennuttamisesta ja 0,0 (1,5) prosenttia muusta toiminnasta. Vuokra-tuottojen kasvu edelliseen vuoteen oli 7,0 prosenttia.

Konsernin liikevoitto oli 16,4 (25,9) miljoonaa euroa eli 21,1 (30,2) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 0,6 (12,2) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy myytyjen kohteiden luovutusvoittoja 0,2 (5,5) miljoonaa euroa.

Tuloksen heikentymiseen vaikuttivat myyntivoittojen vähentymisen lisäksi vaihto-omaisuuden arvonalentuminen 2,2 (0,0) miljoonaa euroa ja yhteistoiminta-neuvottelujen tuloksena sovittujen irtisanomisten ja muiden järjestelyjen kustannukset 1,9 miljoonaa euroa. Arvonalentuminen johtui perustajarakennuttamistoiminnan suunnittelukulujen aktiivointien purusta. Tilinpäätöksessä 2008 perustajarakennuttamistoiminnan laskentakäytäntöä muutettiin siten, että kaikki korkomenot kirjattiin vuosikuluksi. Katsauskauden tulokseen sisältyi rakennuttamisen korkokuluja 1,8 miljoonaa euroa. Kirjaustavan muutoksen vaikutus tammi-maaliskuussa oli 1,5 miljoonaa euroa.

Taseasema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 156,1 miljoonaa euroa (2 053,8 miljoonaa euroa maaliskuussa 2008). Oman pääoman määrä oli 300,1 (262,4) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 14,4 (13,5) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 0,5 (12,8) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 3,5 (5,7) prosenttia.

Rahoitusmarkkinoiden toimimattomuudesta huolimatta konsernin maksuvalmius on ollut katsauskaudella hyvä. Likvidit varat ja lyhyet korkosijoitukset olivat kauden lopussa yhteensä 93,5 (86,4) miljoonaa euroa. Pitkiä sijoituksia oli yhteensä 13,1 (17,0) miljoonaa euroa.

Konsernin likviditeettiä rasittaa asuntorakennuttamisen myymättömien asuntojen ja tonttivarannon sitoma pääoma. Siitä osa on rahoitettu vuoden tai sitä lyhyemmällä limiitti- ja yritystodistusmuotoisella rahoituksella. Limiittien yhteismäärä katsauskauden lopussa oli 57,2 (30,4) miljoonaa euroa.

Yhteensä 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli maaliskuun lopussa liikkeellä 38 (21) miljoonaa euroa. Rahoitustilanteen varmistamiseksi on siirretty omarahoitusosuuksia edellyttävien investointien ja suurehkojen korjausten aloittamisia.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 675,5 (1 620,5) miljoonaa euroa. Kiinteistökannan lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 3,8 (4,0) prosenttia. Valtion takaamia korkotukilainoja oli 436,5 (419,0) miljoonaa euroa ja vuosimaksulainoja 358,6 (347,9) miljoonaa euroa. Katsauskauden päättyessä markkinaehtoisia lainoja oli 617,2 (590,1) miljoonaa euroa ja lainojen pääomasta oli korkosuojattu 287,5 (200,5) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 6,8 (4,1) vuotta.

Pääomalainoja oli maaliskuun lopussa 20,3 (60,3) miljoonaa euroa. Myymättömiin omistus-asuntoihin liittyviä yhtiövelkoja oli yhteensä 49,2 (40,9) miljoonaa euroa. Lisäksi tonttivarantoon liittyviä lainoja oli 71,5 (72,7) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus ja investoinnit

Konsernin 31.3.2009 omistama vuokra-asuntokanta oli 38 382 (37 503) asuntoa. Vuokra-asuntojen asukasvaihtuvuus on pysynyt ennallaan (5,7 %) ja käyttöaste on pysynyt edelleen korkeana hyvän kysyntätilanteen ansiosta koko maassa. Käyttöaste katsauskaudella oli 98,5 (98,8) prosenttia.

Vuokrasaatavien määrä suhteutettuna vuokrakassavirtaan on edelleen vähäinen ja saatavien määrä pienentyi edelliseen vuoteen verrattuna. Vuokratuotot ovat kehittyneet hyvän käyttöasteen ansiosta budjetoidusti. Maaliskuun alusta vuokria korotettiin keskimäärin 6,4 (3,7) prosentilla.

Korjausmenot yhteensä olivat 10,4 (14,5) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteisia korjauksia oli 5,9 (6,4) miljoonaa euroa. Muut kiinteistöjen hoitokulut ovat toteutuneet ennakoidusti. Laskenut korkotaso on vaikuttanut rahoituskulujen nousua hillitsevästi.

Katsauskautena VVO:lle valmistui 73 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa kahteen kohteeseen. Vuokra-asuntokantaan on lisätty myös 31.12.2008 valmistunut 51 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa käsittävä kohde. Uusia rakennuskohteita aloitettiin kaksi, joissa on yhteensä 121 korkotukilainoitettua asuntoa. Lisäksi VVO:lla on suunnittelussa ja aloitusvalmiudessa noin 1 000 vuokra-asuntoa, joiden käynnistyminen riippuu lähinnä kustannustilanteesta ja rahoituksen saatavuudesta. Kaikki suunnitellut kohteet ovat korkotuettuja.

Markkinatilanne on hiljentänyt kiinteistö- ja asuntokauppaa. Katsauskautena hankittiin konserniin 36 aravavuokra-asuntoa. Kauppa oli osa Loviisan kaupungin kanssa suoritettua vähemmistöomistusten järjestelyä.

Omasta vuokra-asuntokannasta myytiin alkuvuotena 2 (192) asuntoa.

Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 15,3 (31,0) miljoonaa euroa. Investoinneista 10,1 (14,2) miljoonaa euroa kohdistui uustuotantoon ja 4,5 (8,1) miljoonaa euroa aktivoituihin korjauskuuluihin.

Asuntorakennuttaminen

Asuntorakennuttamisen liikevaihto laski edellisestä vuodesta 52 prosenttia 10 miljoonaan euroon. Liiketulos oli ennakoitua heikompi ja tappiollinen.

Katsauskaudella valmistui 239 (168) asuntoa. Rakenteilla oli 717 (1 197) asuntoa, joista 32 prosenttia oli omistusasuntoja ja 68 prosenttia vuokra-asuntoja.

Katsauskauden aikana aloitettiin 82 (105) asunnon rakennuttaminen. Kauden aikana aloitetut kohteet olivat vuokra-asuntoja, edellisenä vuotena näiden osuus aloituksista oli 40 prosenttia. Kauden aikana myytiin 33 (88) omistusasuntoa.

Valmiita myymättömiä asuntoja oli maaliskuun lopussa 259 (102), joista vuokrattuina oli 117 asuntoa.

VVO-yhtymä Oyj:n hallitus päätti, että rakennuttamistoiminnassa keskitytään konsernin omaan

vuokra-asuntotuotantoon, mikä merkitsee luopumista omistusasuntotuotannosta ja palvelurakennuttamisesta.

Henkilöstö

VVO-konsernin henkilöstömäärä oli katsauskauden lopussa 379 (382), joista määräaikaisessa työsuhteessa oli 10 (23) henkilöä.

VVO-konsernissa käytiin yhteistoimintaneuvottelut, joiden tuloksena irtisanottiin tuotannollisista ja taloudellisista syistä 29 henkilöä. Irtisanotut työsuhteet päättyivät huhti-syyskuun aikana.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Riskeissä ja epävarmuustekijöissä ei ole tapahtunut vuoden 2008 vuositilinpäätöksessä kuvattuihin tekijöihin verrattuna merkittäviä muutoksia.

Näkymät

Vuokra-asuntojen kysyntä säilyy hyvänä ja siitä syystä VVO:n taloudellinen kehitys säilyy vakaana.

Korko- ja hintatason lasku parantavat tulosten tekoedellytyksiä, mutta myymättömän asuntokannan ja tonttivarannon korot rasittavat tuloskehitystä. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus jatkuu ja vaikeuttaa lainarahan saatavuutta.

Tuloksen arvioidaan jäävän edellistä vuotta pienemmäksi. Tämä johtuu realisointitoiminnan vähentymisestä sekä omistusasuntojen myynnin pienentymisestä.

VVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajat

VVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 68 kpl, joista 10 suurinta ovat:

Osakkeenomistaja	Osakkeita	Osuus-%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 203 960	17,53 %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	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 %
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	511 700	7,45 %
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry, Undervisningssektorns Fackorganisation rf	506 868	7,38 %
Toimihenkilöunioni TU ry	447 740	6,52 %
Kemianliitto - Kemifacket ry	320 240	4,66 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	257 180	3,74 %
Muut	1 118 682	16,29 %
Yhteensä	6 867 420	100,00 %

Konsernituloslaskelma

1.000 €	1.1.-31.3.2009 ¹⁾	1.1.-31.3.2008	1.1.-31.12.2008
Liikevaihto	77 415	85 823	327 221
Liiketoiminnan muut tuotot	945	6 030	17 192
Poistot ja arvonalentumiset	10 805	10 170	42 611
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-91	-34	-257
Kulut	51 108	55 751	210 062
Liikevoitto	16 356	25 897	91 483
Nettorahoituskulut	-15 802	-13 664	-58 695
Voitto ennen veroja	554	12 233	32 788
Tuloverot ²⁾	-158	-3 670	-9 836
Vähemmistön osuus kauden tuloksesta	-20	-31	-125
Kauden voitto	375	8 532	22 825

Konsernitase

1.000 €	31.3.2009 ¹⁾	31.3.2008	31.12.2008
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	2 352	2 984	2 577
Aineelliset hyödykkeet	1 812 232	1 717 991	1 807 246
Sijoitukset	18 001	20 777	19 191
	1 832 586	1 741 753	1 829 015
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	191 784	179 778	192 931
Pitkäaikaiset saamiset	1 107	2 001	1 126
Lyhytaikaiset saamiset	21 538	24 391	23 253
Rahoitusarvopaperit	14 131	30 891	20 159
Rahat ja pankkisaamiset	94 914	74 995	83 161
	323 475	312 058	320 631
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 156 061	2 053 811	2 149 647
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	58 025	50 782	58 025
Muu oma pääoma	242 059	211 626	241 666
	300 084	262 409	299 691
VÄHEMMISTÖOSUUS	9 892	9 486	9 888
PAKOLLISET VARAUKSET	597	1 251	640
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 632 317	1 554 961	1 616 244
Lyhytaikainen vieras pääoma	213 169	225 702	223 183
	1 845 486	1 780 664	1 839 427
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 156 061	2 053 811	2 149 647

¹⁾ Luvut ovat tilintarkastamattomia.

²⁾ Tuloveroina on esitetty katsauskauden tulokseen suhteutettu osuus koko tilikauden arvioiduista veroista.

Tunnusluvut

	1.1.-31.3.2009 ¹⁾	1.1.-31.3.2008	1.1.-31.12.2008
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	0,51	12,80	8,01
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	3,47	5,71	4,99
Omavaraisuusaste, %	14,43	13,45	14,47
Tulos/osake, €	0,06	1,42	3,34
Henkilöstö keskimäärin	378	385	387

¹⁾ Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Tunnuslukujen laskentakaavat

$$\text{Oman pääoman tuotto, \%} = \frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus, vuoden keskiarvo}} \times 100$$

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto, \%} = \frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Korottomat velat, vuoden keskiarvo}} \times 100$$

$$\text{Omavaraisuusaste, \%} = \frac{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$$

$$\text{Tulos / osake, €} = \frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$$

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

Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu kunkin vuoden osakkeiden lukumäärän mukaan.

Konsernin rahoituslaskelma

1.000 €

1.1.-31.3.2009¹⁾ 1.1.-31.3.2008 1.1.-31.12.2008

LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA

Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä 554 12 233 32 788

Oikaisut:

Suunnitelman mukaiset poistot ja arvон-alentumiset 10 805 10 170 42 611

Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua 30 10 1 534

Rahoitustuotot ja -kulut 15 816 13 496 56 666

Muut oikaisut -200 -5 148 -14 440

Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta 27 005 30 762 119 159

Käyttöpääoman muutos:

Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos 2 962 2 578 4 285

Vaihto-omaisuuden lisäys (-) / vähennys (+) 1 146 -3 083 -16 236

Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos -1 577 2 941 23 268

Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja 29 536 33 199 130 476

Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoitus-
kuluista -19 371 -15 672 -60 376

Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta 728 567 4 377

Maksetut välittömät verot -437 -1 531 -10 071

Rahavirta ennen satunnaisia eriä 10 456 16 563 64 405

Liiketoiminnan rahavirta (A) 10 456 16 563 64 405

INVESTOINTIEN RAHAVIRTA

Investoinnit pysyviin vastaaviin -15 252 -30 971 -156 581

Pysyvien vastaavien luovutustulot 349 13 205 31 439

Myönnetyt pitkäaikaiset lainat -13 -164

Lainasaamisten takaisinmaksut 12 588 686

Muu velkavastuun lisäys / vähennys 855 16 920

Saadut korot ja osingot investoinneista 331 221 727

Investointien rahavirta (B) -13 716 -16 955 -106 972

RAHOITUKSEN RAHAVIRTA

Maksullinen oman pääoman korotus 18

Pääomalainojen takaisinmaksut -10 018 -1 430

Lainojen nostot 28 800 19 857 97 746

Lainojen takaisinmaksut -10 061 -20 716 -48 649

Hankitut rahoitusarvopaperit 639 -159 -1 723

Rahoitusarvopapereiden luovutustulot 350 7 317 9 784

Maksetut osingot -6 610

Rahoituksen rahavirta (C) 9 729 6 300 49 116

Rahavarojen muutos (A+B+C) 6 469 5 907 6 549

Rahavarat kauden alussa 87 048 80 498 80 498

Rahavarat kauden lopussa 93 517 86 406 87 048

¹⁾ Luvut ovat tilintarkastamattomia.