

VVO-yhtymä Oyj:n osavuositiedot 30.6.2009

Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto ajalla 1.1.–30.6.2009 oli 164,2 miljoonaa euroa (174,6 miljoonaa euroa kesäkuussa 2008). Liikevaihdon lasku johtui lähinnä omistusasuntojen myynnin vähentymisestä. Liikevaihdon osuus oli 84,2 (74,0) prosenttia tuloasuntovuokrauksesta, 15,8 (24,8) prosenttia asuntorakennuttamisesta ja 0,0 (1,2) prosenttia muusta toiminnasta. Vuokratuottojen kasvu edelliseen vuoteen oli 7,9 prosenttia.

Konsernin liikevoitto oli 41,9 (47,2) miljoonaa euroa eli 25,5 (27,0) prosenttia liikevaihdon tuloista. Tulos ennen tilinpidon katoja ja veroja oli 12,3 (22,0) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttöomaisuuskohteiden luovutusvoittoja ja -tappioita -0,1 (6,0) miljoonaa euroa.

Tuloksen heikentymiseen vaikutti myyntivoittojen vähentymisen lisäksi vaihto-omaisuuden arvonalentuminen 2,6 (0,0) miljoonaa euroa. Arvonalentuminen johtui perustajarakennuttamistoiminnan aktivoitujen suunnittelumenojen kulukirjauksesta. Tilinpäätöksessä 2008 perustajarakennuttamistoiminnan laskentakäytäntöä muutettiin siten, että kaikki korkomenot kirjattiin vuosikuluksi. Katsauskauden tulokseen sisältyi rakennuttamisen korkokuluja 4,0 miljoonaa euroa. Vertailukauden korkoja ei ole oikaistu.

Taseasema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 164,5 miljoonaa euroa (2 078,0 miljoonaa euroa kesäkuussa 2008). Oman pääoman määrä oli 304,3 (291,9) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 14,6 (14,6) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 5,7 (10,9) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 4,4 (5,4) prosenttia.

Konsernin maksuvalmius on ollut katsauskaudella hyvä. Likvidit varat ja lyhyet korkosijoitukset olivat kauden lopussa yhteensä 101,2 (76,8) miljoonaa euroa. Pitkiä sijoituksia oli yhteensä 13,2 (17,6) miljoonaa euroa.

Konsernin likviditeettiä rasittaa asuntorakennuttamisen myymättömien asuntojen ja tonttivarannon sitoma pääoma. Siitä osa on rahoitettu vuoden tai sitä lyhyemmällä limiitti- ja yritystodistusmuotoisella rahoituksella. Käytössä olevien limiittien yhteismäärä katsauskauden lopussa oli 47,2 (33,4) miljoonaa euroa.

Yhteensä 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli kesäkuun lopussa liikkeellä 46,9 (32,0) miljoonaa euroa. Rahoitustilanteen varmistamiseksi on siirretty omarahoitusosuuksia edellyttävien investointien ja suurehkojen korjausten aloittamiseksi.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 682,9 (1 611,6) miljoonaa euroa. Kiinteistökannan lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 3,8 (4,1) prosenttia. Valtion takaamia korkotukilainoja oli 444,4 (419,9) miljoonaa euroa ja vuosimaksulainoja 358,6 (348,0) miljoonaa euroa. Katsauskauden päättyessä markkinaehtoisia lainoja oli 624,4 (599,2) miljoonaa euroa ja lainojen pääomasta oli korkosuojattu 285,5 (203,3) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 6,7 (4,2) vuotta.

Pääomailainoja oli kesäkuun lopussa 20,3 (30,4) miljoonaa euroa. Myymättömiin omistusasuntoihin liittyviä yhtiövelkoja oli yhteensä 49,2 (42,3) miljoonaa euroa. Lisäksi tonttivarantoon liittyviä lainoja oli 62,2 (75,3) miljoonaa euroa.

VVO lähtee toteuttamaan strategiaansa uudella asiakasläheisellä organisaatiolla

VVO-yhtymä Oyj:n hallitus päätti tammikuussa 2009, että rakennuttamistoiminnassa keskitytään konserniin omaan vuokra-asuntotuotantoon, mikä merkitsee luopumista omistusasuntotuotannosta ja palvelurakennuttamisesta. Muutoksen johdosta toimintaorganisaatiota ja johtamisjärjestelmää on uudistettu toukokuun alusta. Toimintaorganisaatio muodostuu perusstrategiaa toteuttaen kahdesta ydinprosessista: asiakkaiden hallinnasta sekä investointien ja kiinteistöjen hallinnasta.

Asiakkaiden hallinta

Vuokra-asuntojen asukasvaihuvuus on pysynyt ennallaan 11,0 prosentissa. Käyttöaste on puolen prosenttiyksikön laskusta huolimatta edelleen korkea, vaikkakin kysyntätilanteessa on alueellisia eroja. Erityisesti pienten vuokra-asuntojen kysyntä jatkui voimakkaana. Käyttöaste katsauskaudella oli 98,3 (98,8) prosenttia.

Vuokrasaatavien määrä suhteutettuna vuokratassavirtaan on edelleen vähäinen. Maaliskuun alusta vuokria korotettiin keskimäärin 6,4 (3,7) prosentilla.

Investointien ja kiinteistöjen hallinta

Konsernin 30.6.2009 omistama vuokra-asuntokanta oli 38 424 (37 504) asuntoa.

Katsauskaudena VVO:lle valmistui kaksi vapaarahoitteista kohdetta, joissa oli yhteensä 73 asuntoa sekä yksi 42-asuntoinen korkotukilainoitettu kohde. Uusia rakennuskohteita aloitettiin neljä, joissa on yhteensä 249 asuntoa. Kaikki kohteet olivat korkotukilainoitettuja. Jo aloitettujen kohteiden lisäksi arvioidaan loppuvuodesta vielä aloitettavan noin 650 asunnon rakennustyöt. Kaikki suunnitellut kohteet ovat korkotuetta.

Katsauskaudena hankittiin konserniin 36 aravavuokra-asuntoa. Kauppa oli osa Loviisan kaupungin kanssa suoritettua vähemmistöomistusten järjestelyä.

Vuokra-asuntokannasta myytiin alkuvuotena 2 (304) asuntoa.

Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 35,4 (63,4) miljoonaa euroa. Investoinneista 22,9 (29,1) miljoonaa euroa kohdistui uustuotantoon ja 9,9 (19,9) miljoonaa euroa aktivoituihin korjausmenoihin.

Korjausmenot yhteensä olivat 22,3 (35,6) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteisia korjauksia oli 12,4 (15,7) miljoonaa euroa. Muut kiinteistöjen hoitokulut ovat toteutuneet ennakoitusti.

VVO Rakennuttaja Oy

VVO Rakennuttaja Oy:ssä on omistusasuntokohteet ja konsernin tonttivaranto.

WO Rakennuttaja Oy:n liikevaihto laski edelliseen vuoteen verrattuna 39 prosenttia 26,5 (43,7) miljoonaan euroon. Yhtiön liike-tulos oli etenkin korko- ja vastikekulujen vuoksi katsauskaudella selkeästi tappiollinen.

Katsauskauden aikana myytiin yhteensä 94 (153) omistus-asuntoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli kesäkuun lopussa 250 (135), joista vuokrattuina oli 127 (0) asuntoa. Loppuvuoden aikana valmistuu yhteensä 153 omistus-asuntoa, joista katsauskauden lopussa oli myymättä 144 asuntoa.

Henkilöstö

WO-konsernin henkilöstömäärä oli katsauskauden lopussa 358 (406), joista määräaikaisessa työsuhteessa oli 24 (45) henkilöä.

WO-konsernissa käytiin helmi-maaliskuussa 2009 yhteis-toimintaneuvottelut, joiden tuloksena irtisanottiin tuotannollisista ja taloudellisista syistä 29 henkilöä. Irtisanotut työsuhteet päättyvät 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 tuloksentekeedellytyksiä, mutta myymättömän asuntokannan ja tonttivarannon korot rasittavat tuloskehitystä.

Yleisen taloustilanteen heikentymisestä huolimatta koko vuoden tuloksen arvioidaan jäävän vain hieman edellistä vuotta pienemmäksi.

VVO-yhtymä Oyj:n omistus

Yhtiön omistuksessa ei ole tapahtunut katsauskaudella muutoksia.



VVO on Suomen suurin vuokra-asuntoyritys, joka omistaa 38 000 vuokra-asuntoa lähes 50 paikkakunnalla. VVO rakennuttaa, markkinoi ja isännöi asuntojaan 12 alueellisessa toimipisteessä, VVO-kotikeskuksessa eri puolilla Suomea.

VVO on perustrategiansa mukaisesti asiakasläheinen, mutta myös operatiivisesti tehokas. Tarjottava asuntokanta on valittujen asukasryhmien tarpeiden mukaisessa kunnossa ja tuotetut palvelut saatetaan markkinoille kilpailukykyiseen hintaan. Visionsa mukaisesti VVO on vuonna 2012 maamme merkittävin ja asiakkaiden parhaaksi arvostama vuokra-asuntoyritys.

Tänään 40-vuotiaana VVO on useiden ammattiliittojen ja eläkevakuutusyhtiöiden omistama julkinen osakeyhtiö. VVO-yhtymä Oyj:n liikevaihto vuonna 2008 oli 327,2 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 32,8 miljoonaa euroa.

| Konsernituloslaskelma | | | | Konsernitase | | | |
|-------------------------------------|-------------------|----------------|-----------------|---|------------------|------------------|------------------|
| 1 000 € | 1.1.-30.6.2009 *) | 1.1.-30.6.2008 | 1.1.-31.12.2008 | 1 000 € | 30.6.2009 *) | 30.6.2008 ***) | 31.12.2008 |
| Liikevaihto | 164 214 | 174 609 | 327 221 | VASTAAVAA | | | |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 1 391 | 7 378 | 17 192 | PYSYVÄT VASTAAVAT | | | |
| Poistot ja arvonalentumiset | -22 055 | -20 334 | -42 611 | Aineettomat hyödykkeet | 2 803 | 2 743 | 2 577 |
| Kulut | -101 442 | -114 289 | -210 062 | Aineelliset hyödykkeet | 1 820 675 | 1 741 529 | 1 807 246 |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksesta | -159 | -175 | -257 | Sijoitukset | 16 340 | 20 166 | 19 191 |
| Liikevoitto | 41 948 | 47 188 | 91 483 | | 1 839 818 | 1 764 439 | 1 829 015 |
| Nettorahoituskulut | -29 615 | -25 145 | -58 695 | VAIHTUVAT VASTAAVAT | | | |
| Voitto ennen veroja | 12 333 | 22 043 | 32 788 | Vaihto-omaisuus | 183 984 | 190 290 | 192 931 |
| Tuloverot **) | -3 520 | -6 015 | -9 836 | Pitkäaikaiset saamiset | 648 | 2 155 | 1 126 |
| Vähemmistön osuus kauden tuloksesta | -76 | -2 | -125 | Lyhytaikaiset saamiset | 22 398 | 24 092 | 23 253 |
| Kauden voitto | 8 737 | 16 026 | 22 825 | Rahoitusarvopaperit | 14 242 | 26 657 | 20 159 |
| | | | | Rahat ja pankkisaamiset | 103 457 | 70 343 | 83 161 |
| | | | | | 324 732 | 313 539 | 320 631 |
| | | | | VASTAAVAA YHTEENSÄ 2 164 550 2 077 978 2 149 647 | | | |
| | | | | VASTATTAVAA | | | |
| | | | | OMA PÄÄOMA | | | |
| | | | | Osakepääoma | 58 025 | 58 025 | 58 025 |
| | | | | Muu oma pääoma | 246 300 | 233 837 | 241 666 |
| | | | | | 304 325 | 291 862 | 299 691 |
| | | | | VÄHEMMISTÖOSUUS 9 948 10 071 9 888 | | | |
| | | | | PAKOLLISET VARAUKSET 466 689 640 | | | |
| | | | | VIERAS PÄÄOMA | | | |
| | | | | Pitkäaikainen vieras pääoma | 1 644 250 | 1 568 695 | 1 616 244 |
| | | | | Lyhytaikainen vieras pääoma | 205 558 | 206 658 | 223 183 |
| | | | | | 1 849 809 | 1 775 354 | 1 839 427 |
| | | | | VASTATTAVAA YHTEENSÄ 2 164 550 2 077 978 2 149 647 | | | |

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

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

***) Taseen 30.6.2008 vertailutiedot on oikaistu vastaamaan tilinpäätöksessä 2008 noudatettua laskentakäytäntöä.

| Tunnusluvut | | | | Tunnuslukujen laskentakaavat | | | |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|--------------------------------|---|-------|--|
| | 1.1.-30.6.2009 *) | 1.1.-30.6.2008 **) | 1.1.-31.12.2008 | | | | |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE) | 5,7 | 10,9 | 8,0 | Oman pääoman tuotto, % = | $\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistö-osuus, vuoden keskiarvo}}$ | x 100 | |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) | 4,4 | 5,4 | 5,0 | Sijoitetun pääoman tuotto, % = | $\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Korottomat velat } ^1), \text{ vuoden keskiarvo}}$ | x 100 | |
| Omavaraisuusaste, % | 14,6 | 14,6 | 14,5 | Omavaraisuusaste, % = | $\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistö-osuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}}$ | x 100 | |
| Tulos / osake, € | 1,3 | 2,2 | 3,3 | Tulos / osake, € = | $\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$ | | |
| Henkilöstö keskimäärin | 358 | 390 | 387 | | | | |

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

**) Tunnuslukujen 1.1.-30.6.2008 vertailutiedot on oikaistu vastaamaan tilinpäätöksessä 2008 noudatettua laskentakäytäntöä.

¹⁾ 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.-30.6.2009 *) | 1.1.-30.6.2008 **) | 1.1.-31.12.2008 |
|--|-------------------|--------------------|-----------------|
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | | | |
| Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä | 12 333 | 22 043 | 32 788 |
| Oikaisut: | | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset | 22 055 | 20 334 | 42 611 |
| Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua | -805 | -268 | 1 534 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 30 110 | 24 836 | 56 666 |
| Muut oikaisut | 92 | -5 392 | -14 440 |
| Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta | 63 786 | 61 553 | 119 159 |
| Käyttöpääoman muutos: | | | |
| Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos | 3 727 | 4 102 | 4 285 |
| Vaihto-omaisuuden lisäys (-) / vähennys (+) | 8 946 | -13 595 | -16 236 |
| Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos | -24 974 | 10 581 | 23 268 |
| Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja | 51 485 | 62 641 | 130 476 |
| Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista | -32 901 | -28 412 | -60 376 |
| Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta | 1 141 | 868 | 4 377 |
| Maksetut välittömät verot | -1 746 | -6 489 | -10 071 |
| Liiketoiminnan rahavirta (A) | 17 979 | 28 607 | 64 405 |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA | | | |
| Investoinnit pysyviin vastaaviin | -35 416 | -63 383 | -156 581 |
| Pysyvien vastaavien luovutustulot | 1 574 | 14 611 | 31 439 |
| Myönnetyt pitkäaikaiset lainat | -13 | -164 | -164 |
| Lainasaamisten takaisinmaksut | 449 | 600 | 686 |
| Muu velkavastuun lisäys (+) / vähennys (-) | 855 | -139 | 16 920 |
| Saadut korot ja osingot investoinneista | 462 | 405 | 727 |
| Investointien rahavirta (B) | -32 086 | -48 070 | -106 972 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA | | | |
| Pääomalainojen takaisinmaksut | -10 000 | -1 430 | -1 430 |
| Lainojen nostot | 61 137 | 46 656 | 97 746 |
| Lainojen takaisinmaksut | -20 337 | -29 170 | -48 649 |
| Hankitut rahoitusarvopaperit | 0 | -2 192 | -1 723 |
| Rahoitusarvopapereiden luovutustulot | 1 589 | 8 520 | 9 784 |
| Maksetut osingot | -4 120 | -6 610 | -6 610 |
| Rahoituksen rahavirta (C) | 28 270 | 15 773 | 49 116 |
| Rahavarojen muutos (A+B+C) | 14 162 | -3 690 | 6 549 |
| Rahavarat kauden alussa | 87 048 | 80 498 | 80 498 |
| Rahavarat kauden lopussa | 101 211 | 76 808 | 87 048 |

*) Osavuosisikatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

***) Rahoituslaskelman 1.1.-30.6.2008 vertailutiedot on oikaistu vastaamaan tilinpäätöksessä 2008 noudatettua laskentakäytäntöä.