

WVO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–31.3.2011



Sisältö

WO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–31.3.2011	3
Konsernin avainluvut	3
Liikevaihto ja tulos	3
Taseasema ja rahoitus	3
Konsernin lainat ja korkosuojaukset lainaryhmittäin	4
Asiakkuuksien hallinta	4
Investointien ja kiinteistöjen hallinta	4
WO Rakennuttaja Oy	4
Henkilöstö	5
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	5
Näkymät	5
WO-yhtymä Oyj:n omistus	5
Konsernituloslaskelma	6
Konsernitase	6
Konsernin rahoituslaskelma	7
Tunnuslukujen laskentakaavat	8
Segmentti-informaatio	9
WO Vapaa -segmentin avainluvut	9
WO Arava -segmentin avainluvut	9
Segmenttituloslaskelma	10
Segmenttitase	10

VVO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–31.3.2011

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

VVO:lla on yli 39 000 vuokra-asuntoa 45 eri paikkakunnalla. VVO:n emoyhtiö on VVO-yhtymä

Oyj. Liiketoiminnot jakautuvat useisiin eri tytäryhtiöihin.

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

KONSERNIN AVAINLUVUT	1.1.-31.3.2011 *)	1.1.-31.3.2010	1.1.-31.12.2010
Bruttovuokratuotto, M€	74,9	71,8	292,0
Liikevaihto, M€	80,6	83,5	328,6
Nettovuokratuotto, M€ **)	42,3	40,0	175,7
Nettovuokratuotto-% ***)	9,3	9,0	9,8
Liiketulos, M€	23,8	23,5	100,6
Liiketulos-%	29,6	28,2	30,6
Tulos ennen veroja, M€	13,1	11,3	57,5
Osakekohtainen tulos, €	1,3	1,2	5,5
Taseen loppusumma, M€	2 199,0	2 160,6	2 184,2
Korolliset velat, M€	1 660,2	1 678,2	1 654,9
Rahavarat, M€	108,7	106,0	96,5
Omavaraisuusaste, %	17,5	15,4	17,7
Oman pääoman tuotto, %	9,9	9,8	11,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,8	4,8	5,1
Oma pääoma/osake, €	50,1	46,9	50,3
Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€ ****)	20,0	18,9	137,5
Henkilöstö kauden lopussa	346	338	339

*) Osavuosisikatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomia.
 **) Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto saadaan vähentämällä vuokratuotoista kiinteistön hoitokulut, ylläpitokorjauskulut sekä vuokrat ja vastikkeet.
 ***) Nettovuokratuotto-prosentti lasketaan valmiin kiinteistökannan hankinta-arvolle keskimäärin vuoden aikana, nettovuokratuotto on suhteutettu koko vuodelle.
 ****) 31.12.2010 korjaus- ja uustuotantoinvestoinnit sekä siirrot vaihto-omaisuudesta pysyviin vastaaviin 17 M€.

Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto ajalla 1.1.–31.3.2011 oli 80,6 miljoonaa euroa (83,5 miljoonaa euroa maaliskuussa 2010). Liikevaihdosta 92,8 (85,9) prosenttia tuli vuokrausliiketoiminnasta ja 7,2 (14,1) prosenttia asuntorakennuttamisesta. Vuokratuottojen kasvu edelliseen vuoteen oli 4,0 (5,4) prosenttia.

Konsernin liikevoitto oli 23,8 (23,5) miljoonaa euroa eli 29,6 (28,2) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 13,1 (11,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyi käyttöomaisuuskohteiden luovutusvoittoja ja -tappioita 0,5 (1,0) miljoonaa euroa.

Nettorahoituskuluja tulokseen sisältyy 10,7 (12,2) miljoonaa euroa. Rakennuttajayhtiön tulos ennen satunnaisia eriä oli 0,6 (1,1) miljoonaa euroa.

Taseasema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 199,0 miljoonaa euroa (2 160,6 miljoonaa euroa maaliskuussa 2010). Oman pääoman määrä oli 370,5 (322,0) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 17,5 (15,4) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 9,9 (9,8) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 4,8 (4,8) prosenttia.

Konsernin rahavarat olivat maaliskuun lopussa 108,7 (106,0) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius on ollut katsauskaudella hyvä. Maksuvalmiutta turvaavien limiitti- ja muiden lainojen määrä oli katsauskauden lopussa 6,0 (20,0) miljoonaa euroa. 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli liikkeellä 36,0 (34,5) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 660,2 (1 678,2) miljoonaa euroa. Puolitoista vuotta laskusuunnassa ollut korkotaso kääntyi katsauskaudella selvään nousuun. Kiinteistökannan lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 2,8 (3,2) prosenttia.

Asiakkuuksien hallinta

Asuntojen taloudellinen käyttöaste oli kaudella keskimäärin 98,0 (97,9) prosenttia. Käyttöaste on pysynyt hyvällä tasolla. Alkuvuodesta valmistuneen uuden asuntokannan vuokraus onnistui hyvin.

Vaihtuvuus kasvoi alkuvuodesta hieman ja oli kaudella 6,6 (6,0) prosenttia. Asuntojen keskineliövuokra katsauskauden lopussa oli 11,27 (10,81) euroa.

KONSERNIN LAINAT JA KORKOSUOJAUKSET LAINARYHMITÄIN			
M€	31.3.2011	31.3.2010	31.12.2010
Korkotukilainat	570,9	488,5	546,4
Vuosimaksu- ja asuntolainat	346,1	361,5	353,6
Muut kiinteistöjen lainat	627,0	634,1	625,6
Omistusasuntotuotannon lainat	44,2	85,0	48,7
Pääomalainat	2,4	20,3	2,4
Limiittilainat	6,0	20,0	7,0
Yritystodistukset	36,0	34,5	43,5
Muut velat	27,6	34,3	27,7
Yhteensä	1 660,2	1 678,2	1 654,9
Markkinaehtoiset lainat	607,9	625,4	606,7
Kiinteäkorkoiset	137,2	129,3	117,0
Vaihtuvakorkoiset	470,7	496,1	489,7
Korkojohdannaissopimukset	295,4	292,8	288,0
Korkojohdannaisten arvo	-10,4	-18,5	-16,1
Suojausaste, %	71	67	67

Investointien ja kiinteistöjen hallinta

Konsernin 31.3.2011 omistama vuokra-asuntokanta oli 39 136 (38 556) asuntoa.

Katsauskauden aikana VVO:lle valmistui kolme korkotukilainoitettua vuokratulokohdetta, joissa on yhteensä 276 asuntoa ja yksi vapaarahoitteinen kohde, jossa on 153 asuntoa. Rakenteilla oli 1 044 (1 053) vuokra-asuntoa. Loppuvuodesta arvioidaan aloitettavan noin 400 asunnon rakentaminen.

Vuokra-asuntokannasta myytiin katsauskauteksi 34 (2) asuntoa.

Konsernin käyttöomaisuusinvestoinnit kauden aikana olivat 20,0 (18,9) miljoonaa euroa. Investoinneista 17,0 (16,0) miljoonaa euroa kohdistui uustuotantoon ja 2,9 (2,9) miljoonaa euroa aktivoituihin korjausmenoihin.

Korjausmenot yhteensä olivat 9,2 (9,4) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteisia korjauksia oli 6,2 (6,6) miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen ylläpitotoimintaa on tehostettu ja huoneistoremonttien toimintamallia muutettiin vuoden 2010 aikana siten, että remontit toteutetaan kilpailutettujen yksikköhintojen perusteella.

Loppuvuoden 2010 aikana käynnistyi VVO:n kiinteistöhoitopalvelujen laadunvarmistusjärjestelmä Laakin jalkauttaminen. Järjestelmällä tavoitellaan asiakastytyväisyyden ja elinkaaritalouden parantamista sekä kiinteistöjen energiahallinnan tehostamista. Samassa yhteydessä on uusittu kiinteistöhoitosopimukset. Maaliskuun 2011 loppuun mennessä on suoritettu noin 200 Laakin teknistä tarkastusta. Myös isännöitsijöiden suorittama tarkastustoiminta on käynnistynyt.

Kiinteistöjen energiakulutuskasvu ei ole alkuvuoden 2011 aikana ollut aivan yhtä merkittävässä laskusuunnassa kuin vuonna 2010, mutta on silti oikeansuuntaista jokaisessa energialajissa.

VVO Rakennuttaja Oy

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

VO Rakennuttaja Oy:n liikevaihto laski edelliseen vuoteen verrattuna 51,5 prosenttia 5,8 (12,0) miljoonaan euroon. Yhtiön liiketulos oli 0,9 (1,7) miljoonaa euroa.

Katsauskauden aikana myytiin yhteensä 13 (33) omistusasuntoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli maaliskuun lopussa 78 (166), joista vuokrattuina oli 59 (100) asuntoa.

Henkilöstö

VVO-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 346 (338) ja katsauskaudella keskimäärin 343 (336).

VO on mukana Laatukeskuksen koordinoimassa ja Työsuojelurahaston osaksi rahoittamassa Investors in People -ryhmäkehityshankkeessa, joka käynnistyi kesäkuussa 2010. Tämä noin vuoden kestävä hanke tähtää henkilöstöjohtamisen, osaamisen kehittämisen ja työhyvinvoinnin parantamiseen. VO:n lisäksi hankkeeseen osallistuu neljä muuta organisaatiota. Kesän 2010 aikana tehdyssä alkukartoituksessa selvitettiin VVO:n tilannetta suhteessa Investors in People -standardin vaatimuksiin ja määriteltiin keskeiset kehittämiskohteet, joiden työstäminen on katsauskaudella edennyt aikataulun mukaisesti.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Rahoituksellisten riskien osalta tilanne ei ole olennaisesti muuttunut tilinpäätöksessä kuvatussa. Lainakantaan ei ole tullut oleellisia muutoksia eikä korkomarginaaleihin odoteta sisältyvän erityistä riskiä. Rahamarkkinoiden mahdollisesti uudelleen häiriintyessä rahoitusriskit liittyvät lähinnä korkotasoon ja investointitoiminnan rahoituksen saatavuuteen.

Maksuvalmiutta seurataan ja raportoidaan segmenteittäin. Kiinteistöinvestointien rahoituksessa tarjotut laina-ajat ovat rahoituskriisin jäljiltä vielä osittain lyhyitä, mutta korkojen marginaalitaso on laskeva.

Liikevaihdosta 92,8 prosenttia tulee asuntovuokrauksesta. Kassavirta on vakaata ja hyvin ennustettavaa. Korkeahko työttömyysaste vaikuttaa vuokralaisten maksukykyyn, mutta sillä ei arvioida olevan vaikutusta konsernin tulostulokseen. Kuluvan vuoden aikana odotetaan käyttöasteen nousevan ja vaihtuvuuden hieman pienenevän. Rakennuttajayhtiön alasarjoja on toteutettu suunnitelmien mukaisesti. Vaihto-omaisuuden realisoinnit ovat edenneet odotetusti.

Näkymät

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkuu hyvänä VO:n keskeisillä toimintapaikkakunnilla. Rakentamisen resurssit ovat kiinni niin sanotun kovan rahan rakentamisessa ja urakkahinnat ovat nousussa. Kiinteistöjen hoitokustannuksiin kohdistuu monenlaisia korotuspaineita uusien energiamääräysten ja kiinteistöverojen nousun myötä. Korkotaso on myös kääntynyt nousuun. Nämä tekijät merkitsevät alenevaa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen uustuotantoa ja vuokratasojen nousua olemassa olevassa kannassa.

VO:n lähiaikojen näkymät ovat vakaat. Loppuvuoden aikana VVO:lle valmistuu noin 500 asuntoa. Lähikuukausina valmistuvan uustuotannon markkinointi on sujunut hyvin. Koko vuoden tuloksen arvioidaan säilyvän edellisvuoden tasoisena, vaikka korkokehitys nostaa rahoituskuluja.

VVO-yhtymä Oyj:n omistus

Yhtiön omistuksessa ei ole tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.



VVO on Suomen suurin vuokra-asuntoyrittäjä, joka omistaa yli 39 000 vuokra-asuntoa 45 paikkakunnalla. VVO rakennuttaa, markkinoi ja isännöi asuntojaan 13 alueellisessa toimipisteessä, VVO-kotikeskuksessa eri puolilla Suomea.

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

VVO on ammattiliittojen ja eläkevakuutusyhtiöiden omistama julkinen osakeyhtiö. VVO-yhtymä Oyj:n liikevaihto vuonna 2010 oli 328,6 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 57,5 miljoonaa euroa.

KONSERNITULOSLASKELMA			
1 000 €	1.1.-31.3.2011 *)	1.1.-31.3.2010	1.1.-31.12.2010
Liikevaihto	80 560	83 505	328 647
Liiketoiminnan muut tuotot	962	1 509	4 625
Poistot ja arvonalentumiset	-11 976	-11 483	-47 193
Kulut	-45 733	-50 115	-185 906
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	3	128	443
Liikevoitto	23 816	23 544	100 616
Nettorahoituskulut	-10 748	-12 236	-43 107
Voitto ennen veroja	13 068	11 307	57 510
Tuloverot **)	-3 550	-3 147	-16 878
Vähemmistön osuus kauden tuloksesta	6	-2	-154
Kauden voitto	9 524	8 158	40 478

KONSERNITASE			
1 000 €	31.3.2011 *)	31.3.2010	31.12.2010
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	3 744	2 585	2 743
Aineelliset hyödykkeet	1 955 960	1 871 986	1 948 845
Sijoitukset	18 812	17 357	19 143
	1 978 516	1 891 928	1 970 731
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	67 880	125 699	75 429
Pitkäaikaiset saamiset	1 318	1 199	1 292
Lyhytaikaiset saamiset	10 725	13 193	8 971
Rahoitusarvopaperit	33 592	26 498	32 516
Rahat ja pankkisaamiset	107 001	102 046	95 213
	220 516	268 636	213 421
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 199 032	2 160 564	2 184 152
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025
Muu oma pääoma	312 507	263 930	314 087
	370 533	321 955	372 113
VÄHEMMISTÖOSUUS	12 761	10 544	12 766
PAKOLLISET VARAUKSET	1 794	1 457	1 910
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 658 866	1 615 177	1 637 952
Lyhytaikainen vieras pääoma	155 079	211 431	159 411
	1 813 945	1 826 607	1 797 363
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 199 032	2 160 564	2 184 152

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

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

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA			
1 000 €	1.1.-31.3.2011 *)	1.1.-31.3.2010	1.1.-31.12.2010
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen satunnaisia eriä	13 068	11 307	57 510
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	11 976	11 483	47 193
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	120	-457	-241
Rahoitustuotot ja -kulut	10 502	12 427	43 209
Muut oikaisut	-494	-999	-1 030
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	35 171	33 762	146 640
Käyttö pääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-1 158	1 460	4 533
Vaihto-omaisuuden muutos	7 549	9 556	42 871
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-839	-9 198	-14 659
Rakennuttajan velkavastuun muutos	-4 495	-1 664	-24 544
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	36 227	33 916	154 841
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-11 696	-16 636	-48 729
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	324	351	1 215
Maksetut välittömät verot	-2 554	145	-3 753
Liiketoiminnan rahavirta (A)	22 302	17 776	103 573
Investointien rahavirta			
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-20 713	-19 472	-119 688
Pysyvien vastaavien luovutustulot	1 141	4 187	8 834
Lainasaamisten takaisinmaksut			6
Saadut korot ja osingot investoinneista	258	157	515
Investointien rahavirta (B)	-19 314	-15 127	-110 333
Rahoituksen rahavirta			
Pääomalainojen takaisinmaksut			-144
Pitkäaikaisten lainojen nostot	37 148	19 097	99 701
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-18 784	-15 437	-67 791
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-8 500	-11 082	-22 084
Hankitut rahoitusarvopaperit	-4 946	-3 906	-22 151
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	4 349	1 528	10 763
Maksetut osingot			-8 241
Rahoituksen rahavirta (C)	9 267	-9 800	-9 947
Rahavarojen muutos (A+B+C)	12 255	-7 152	-16 707
Rahavarat kauden alussa	96 462	113 169	113 169
Rahavarat kauden lopussa	108 716	106 017	96 462
*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.			

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

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

Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu kunkin vuoden osakkeiden lukumäärän mukaan.



Segmentti-informaatio

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

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

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

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

VVO VAPAA -SEGMENTIN AVAINLUVUT			
	1.1.-31.3.2011 *)	1.1.-31.3.2010	1.1.-31.12.2010
Asuntojen lukumäärä	18 965	18 855	18 843
Liikevaihto, M€	43,4	48,3	184,1
Liiketulos, M€	12,1	12,4	49,2
Liiketulos-%	27,9	25,6	26,7
Tulos ennen veroja, M€	8,0	8,0	37,0
Taseen loppusumma, M€	1 120,1	1 138,0	1 119,3
Korolliset velat, M€	744,3	796,1	748,6
Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€**)	9,8	5,6	66,7
Omavaraisuusaste, %	24,8	21,5	25,2
Oman pääoman tuotto, %	8,4	9,4	8,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,4	5,5	5,5
Oma pääoma/osake, €	36,7	34,8	37,4

VVO ARAVA -SEGMENTIN AVAINLUVUT			
	1.1.-31.3.2011 *)	1.1.-31.3.2010	1.1.-31.12.2010
Asuntojen lukumäärä	20 171	19 701	19 904
Liikevaihto, M€	39,7	38,0	154,9
Liiketulos, M€	11,6	11,2	51,2
Liiketulos-%	29,2	29,5	33,1
Tulos ennen veroja, M€	5,0	3,4	20,7
Taseen loppusumma, M€	1 156,6	1 100,6	1 146,7
Korolliset velat, M€	986,1	950,7	976,7
Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€**)	10,2	13,3	70,7
Omavaraisuusaste, %	9,9	8,7	9,7
Oman pääoman tuotto, %	13,0	10,5	18,8
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,3	4,4	4,8
Oma pääoma/osake, €	13,4	12,0	12,9

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

SEGMENTTITULOSLASKELMA								
1 000 €	VVO Vapaa 1-3/2011	VVO Arava 1-3/2011	Eliminoinnit ja konserniviennit	Konserni 1-3/2011	VVO Vapaa 1-3/2010	VVO Arava 1-3/2010	Eliminoinnit ja konserniviennit	Konserni 1-3/2010
Ulkoinen liikevaihto	41 382	39 178		80 560	46 076	37 429		83 505
Sisäinen liikevaihto	1 971	520	-2 490		2 224	587	-2 810	
Liikevaihto yhteensä	43 353	39 697	-2 490	80 560	48 300	38 015	-2 810	83 505
Liiketoiminnan muut tuotot	775	187		962	1 419	91		1 509
Poistot ja arvonalentumiset	-6 060	-5 929	13	-11 976	-6 009	-5 490	15	-11 483
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-18	2	18	3	-3	130	1	128
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-25 464	-20 269		-45 733	-30 673	-19 442		-50 115
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-505	-2 079	2 584		-651	-2 073	2 724	
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-25 969	-22 348	2 584	-45 733	-31 324	-21 516	2 724	-50 115
Liikevoitto	12 082	11 608	126	23 816	12 384	11 230	-70	23 544
Ulkoiset rahoitustuotot ja -kulut	-5 386	-5 362		-10 748	-5 657	-6 580		-12 236
Sisäiset rahoitustuotot ja -kulut	1 329	-1 234	-95		1 295	-1 208	-87	
Rahoitustuotot ja -kulut	-4 056	-6 596	-95	-10 748	-4 362	-7 788	-87	-12 236
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	8 025	5 012	30	13 068	8 022	3 443	-157	11 307

SEGMENTTITASE								
1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit	Konserni 31.3.2011	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit	Konserni 31.3.2010
PYSYVÄT VASTAAVAT								
Aineettomat hyödykkeet	787	2 957		3 744	1 085	1 501		2 585
Aineelliset hyödykkeet	875 810	1 078 256	1 893	1 955 960	831 834	1 038 285	1 867	1 871 986
Osakesijoitukset	18 560	9 489	-9 237	18 812	18 346	8 206	-9 194	17 357
	895 157	1 090 702	-7 344	1 978 516	851 264	1 047 992	-7 327	1 891 928
VAIHTUVAT VASTAAVAT								
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	67 880			67 880	125 699			125 699
Saamiset	80 133	2 218	-70 308	12 043	82 948	2 146	-70 702	14 392
Muu rahoitusomaisuus	18 406	14 422		32 828	21 012	5 515		26 527
Likvidit varat	58 502	49 263		107 765	57 116	44 901		102 017
	224 921	65 903	-70 308	220 516	286 775	52 563	-70 702	268 636
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 120 079	1 156 605	-77 652	2 199 032	1 138 039	1 100 554	-78 029	2 160 564
OMA PÄÄOMA								
Oma pääoma ja rahastot	116 331	2 859	-5 938	113 252	98 493	2 859	-5 938	95 414
Voittovarot	155 009	102 272	0	257 280	140 795	85 763	-18	226 541
	271 340	105 131	-5 938	370 533	239 288	88 623	-5 956	321 955
VÄHEMMISTÖOSUUS								
Vähemmistöosuus	5 321	9 427	-1 987	12 761	5 160	7 327	-1 943	10 544
VIERAS PÄÄOMA								
Koroton vieras pääoma	99 128	55 975	409	155 511	97 476	53 865	-1 432	149 909
Korollinen vieras pääoma								
Pitkäaikainen	652 448	965 228	-69 903	1 547 772	656 809	921 938	-66 149	1 512 598
Lyhytaikainen, lainojen lyhennykset	22 175	20 845	-231	42 789	50 454	27 140	-888	76 707
Lyhytaikainen, muut	69 667			69 667	88 851	1 661	-1 661	88 851
	744 290	986 072	-70 134	1 660 228	796 114	950 739	-68 698	1 678 156
	843 417	1 042 047	-69 726	1 815 739	893 590	1 004 604	-70 130	1 828 065
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 120 079	1 156 605	-77 652	2 199 032	1 138 039	1 100 554	-78 029	2 160 564

Segmenttituloslaskelma

1 000 €	VVO Vapaa 1-12/2010	VVO Arava 1-12/2010	Eliminoinnit ja konserniviennit	Konserni 1-12/2010
Ulkoinen liikevaihto	176 101	152 546		328 647
Sisäinen liikevaihto	8 003	2 344	-10 347	
Liikevaihto yhteensä	184 104	154 891	-10 347	328 647
Liiketoiminnan muut tuotot	4 137	506	-17	4 625
Poistot ja arvonalentumiset	-24 087	-23 153	46	-47 193
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	165	334	-56	443
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-112 546	-73 360		-185 906
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-2 541	-7 991	10 532	
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-115 087	-81 351	10 532	-185 906
Liikevoitto	49 232	51 227	158	100 616
Ulkoiset rahoitustuotot ja -kulut	-21 302	-21 805		-43 107
Sisäiset rahoitustuotot ja -kulut	5 234	-4 873	-361	
Rahoitustuotot ja -kulut	-16 068	-26 678	-361	-43 107
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	33 164	24 549	-203	57 510

Segmenttitase

1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit	Konserni 31.12.2010
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet	848	1 895		2 743
Aineelliset hyödykkeet	872 055	1 074 908	1 881	1 948 845
Osakesijoitukset	18 909	9 490	-9 255	19 143
	891 811	1 086 294	-7 374	1 970 731
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	75 429			75 429
Saamiset	82 718	2 086	-74 541	10 263
Muu rahoitusomaisuus	18 399	12 869		31 268
Likvidit varat	50 968	45 494		96 462
	227 513	60 449	-74 541	213 421
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 119 324	1 146 743	-81 915	2 184 152
OMA PÄÄOMA				
Oma pääoma ja rahastot	116 331	2 859	-5 938	113 252
Voittovarot	160 277	98 588	-4	258 860
	276 608	101 447	-5 943	372 113
VÄHEMMISTÖOSUUS				
Vähemmistöosuus	5 312	9 460	-2 005	12 766
VIERAS PÄÄOMA				
Koroton vieras pääoma	88 758	59 159	-3 566	144 350
Korollinen vieras pääoma				
Pitkäaikainen	643 889	953 403	-69 504	1 527 789
Lyhytaikainen, lainojen lyhennykset	26 527	23 274	-897	48 904
Lyhytaikainen, muut	78 231			78 231
	748 647	976 677	-70 401	1 654 923
	837 405	1 035 835	-73 967	1 799 273
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 119 324	1 146 743	-81 915	2 184 152

VVO-KOTIKESKUKSET

Avoinna ma–pe 8.30–15.30

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

Huom. poikkeava aukioloaika
ma–pe 9.00–16.00

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

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

Myllytie 1 A, 4. krs
04400 JÄRVENPÄÄ
jarvenpaa@vvo.fi
020 508 4100

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

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

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

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

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

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

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

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

VVO:N OMISTUSASUNTOJEN MYYNTI

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

AVAINASUKASPALVELU

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

VUOKRAVALVONTA

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



Sata syytä asua

VVO-yhtymä Oyj

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

www.vvo.fi