

WVO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.6.2011



Sisältö

WO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.6.2011	3
Konsernin avainluvut	3
Liikevaihto ja tulos	3
Taseasema ja rahoitus	3
Asiakkuuksien hallinta	4
Konsernin lainat ja korkosuojaukset lainaryhmittäin	4
Investointien ja kiinteistöjen hallinta	4
WO Rakennuttaja Oy	5
Toimitusjohtajan valinta	5
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.–30.6.2011

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. Liiketoiminnat jakautuvat useisiin eri tytäryhtiöihin.

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

KONSERNIN AVAINLUVUT	1.1.-30.6.2011 *)	1.1.-30.6.2010	1.1.-31.12.2010
Bruttovuokratuotto, M€	152,1	144,9	292,0
Liikevaihto, M€	162,5	166,8	328,6
Nettovuokratuotto, M€ **)	90,0	86,2	175,7
Nettovuokratuotto-% ***)	9,8	9,7	9,8
Liiketulos, M€	52,4	50,5	100,6
Liiketulos-%	32,2	30,3	30,6
Tulos ennen veroja, M€	29,9	26,9	57,5
Osakekohtainen tulos, €	2,9	2,8	5,5
Taseen loppusumma, M€	2 206,7	2 159,2	2 184,2
Korolliset velat, M€	1 658,5	1 674,2	1 654,9
Rahavarat, M€	97,8	86,7	96,5
Omavaraisuusaste, %	17,9	16,0	17,7
Oman pääoman tuotto, %	11,2	11,5	11,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,2	5,1	5,1
Oma pääoma/osake, €	51,6	48,5	50,3
Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€ ****)	49,9	71,0	137,5
Henkilöstö kauden lopussa	366	360	339

*) Osavuosisikatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomia.
 **) Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto saadaan vähentämällä vuokratuotoista kiinteistön hoitokulut, ylläpitokorjauskulut sekä vuokrat ja vastikkeet.
 ***) Nettovuokratuotto-% lasketaan valmiin kiinteistökannan hankinta-arvolle keskimäärin vuoden aikana, nettovuokratuotto on suhteutettu koko vuodelle.
 ****) 30.6.2011 korjaus- ja uustuotantoinvestoinnit sekä siirrot vaihto-omaisuudesta pysyviin vastaaviin 1 M€, 30.6.2010 korjaus- ja uustuotantoinvestoinnit sekä siirrot vaihto-omaisuudesta pysyviin vastaaviin 17 M€, 31.12.2010 korjaus- ja uustuotantoinvestoinnit sekä siirrot vaihto-omaisuudesta pysyviin vastaaviin 17 M€.

Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto ajalla 1.1.–30.6.2011 oli 162,5 miljoonaa euroa (166,8 miljoonaa euroa kesäkuussa 2010). Liikevaihdosta 93,1 (86,7) prosenttia tuli vuokrausliiketoiminnasta ja 6,8 (13,3) prosenttia asuntorakennuttamisesta. Vuokratuottojen kasvu edelliseen vuoteen oli 4,7 (4,3) prosenttia.

Konsernin liikevoitto oli 52,4 (50,5) miljoonaa euroa eli 32,2 (30,3) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 29,9 (26,9) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttöomaisuuskohteiden luovutusvoittoja ja -tappioita 3,2 (1,4) miljoonaa euroa.

Rahoitustuottoja ja -kuluja tulokseen sisältyy -22,5 (-23,5) miljoonaa euroa. Rakennuttajayhtiön tulos ennen satunnaisia eriä oli 0,0 (0,3) miljoonaa euroa.

Taseasema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 206,7 miljoonaa euroa (2 159,2 miljoonaa euroa kesäkuussa 2010). Oman pääoman määrä oli 382,1 (333,2) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 17,9 (16,0) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 11,2 (11,5) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 5,2 (5,1) prosenttia.

Konsernin rahavarat olivat kesäkuun lopussa 97,8 (86,7) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius on ollut katsauskaudella hyvä. Maksuvalmiutta turvaavien limiitti- ym. lainojen määrä oli katsauskauden lopussa 6,0 (15,0) miljoonaa euroa. 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli liikkeellä 35,0 (56,5) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 658,5 (1 674,2) miljoonaa euroa. Kiinteistökannan lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 2,9 (3,0) prosenttia.

Asiakkuuksien hallinta

Asuntojen taloudellinen käyttöaste oli kaudella keskimäärin 98,1 (97,9) prosenttia. Käyttöaste on pysynyt hyvällä tasolla.

Alkuvuodesta valmistui poikkeuksellisen suuri määrä uusia asuntoja. Uudet asunnot sijoittuvat pääosin pääkaupunkiseudulle hyvien liikenneyhteyksien ja työpaikkakeskittymien läheisyyteen. Valmistuneen uuden asuntokannan vuokraus onnistui hyvin.

Vaihtuvuus kasvoi alkuvuodesta hieman ja oli kaudella 13,5 (12,9) prosenttia. Asuntojen keskineliövokra katsauskauden lopussa oli 11,18 (10,82) euroa. Asiakassuhteiden kehittäminen on edennyt suunnitellusti ja keskimääräinen asiakkuusaika on pidentynyt.

KONSERNIN LAINAT JA KORKOSUOJAUKSET LAINARYHMITÄIN			
M€	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2010
Korkotukilainat	579,1	507,4	546,4
Vuosimaksu- ja asuntolainat	345,1	361,5	353,6
Muut kiinteistöjen lainat	625,0	635,9	625,6
Omistusasuntotuotannon lainat	38,1	50,0	48,7
Pääomalainat	2,4	20,3	2,4
Limiittilainat	6,0	12,0	7,0
Yritystodistukset	35,0	56,5	43,5
Muut velat	27,8	30,6	27,7
Yhteensä	1 658,5	1 674,2	1 654,9
Markkinaehtoiset lainat	607,2	621,9	606,7
Kiinteäkorkoiset	138,2	128,6	117,0
Vaihtuvakorkoiset	469,0	493,3	489,7
Korkojohdannaissopimukset	305,2	290,6	288,0
Korkojohdannaisten arvo	-12,4	-22,2	-16,1
Suojausaste, %	73	67	67

Investointien ja kiinteistöjen hallinta

Konsernin 30.6.2011 omistama vuokra-asuntokanta oli 39 421 (38 607) asuntoa.

Katsauskauden aikana VVO:lle valmistui yhteensä 768 asuntoa, joista korkotukilainoitettuja oli 615 asuntoa ja vapaarahoitteisia 153 asuntoa. Rakenteilla oli 705 (1 069) vuokra-asuntoa.

Loppuvuodesta arvioidaan aloitettavan noin 200 asunnon rakentaminen. Aloitusten määrään vaikuttavat rakennuskustannusten kehitys, rahoitusmarkkinoiden tila sekä hallitusohjelmassa sovitun valtion korkotukilainaehtojen muutoksen toteutuminen.

Vuokra-asuntokannasta myytiin katsauskauteksi 124 (32) asuntoa ja ostettiin 42 asuntoa.

Konsernin käyttöomaisuusinvestoinnit kauden aikana olivat 49,9 (71,0) miljoonaa euroa. Uustuotantoinvestoinnit sisältävät 0,9 (17,0) miljoonan euron siirrot vaihto-omaisuudesta käyttöomaisuuteen. Investoinneista 41,9 (59,5) miljoonaa euroa kohdistui uustuotantoon ja 8,0 (11,5) miljoonaa euroa aktivoituihin korjausmenoihin.

Korjausmenot yhteensä olivat 22,6 (25,3) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteisia korjauksia oli 14,7 (13,8) miljoonaa euroa.

VVO:n kiinteistöhoitopalvelujen laadunvarmistusjärjestelmä Laaki käynnistyi alkuvuoden aikana. Järjestelmällä tavoitellaan asiakastytyvyyden ja elinkaartilouden parantamista sekä kiinteistöjen energiahallinnan tehostamista. Alkuvuoden kuluessa uusittiin kaikki VVO:n kiinteistöhoitosopimukset. Kesäkuun 2011 loppuun mennessä oli Laakin tekninen tarkastus suoritettu lähes puolessa eli noin 400 VVO:n kohteessa. Myös isännöitsijöiden suorittama tarkastustoiminta käynnistyi.

VVO:n kiinteistöjen normeerattu energiankulutus oli alkuvuonna edellistä vuotta pienempi, mutta normeeratun kulutuksen lasku oli vähäisempää kuin kahtena aikaisempana vuonna. Energiakustannukset nousivat kulutuksen laskusta huolimatta silti selvästi kylmän alkuvuoden ja erityisesti energian hinnan nousun vuoksi. Suurin yksittäinen energiakustannuksia nostava tekijä oli energiaverotuksen korotus.

VVO Rakennuttaja Oy

VVO Rakennuttaja Oy:n taseessa ovat konsernin myytävät omistusasunnot ja osa tonttivarannosta. Omistusasunto-tuotannon alasarjo ja tonttivarannon sopeuttaminen ovat edenneet suunnitellusti.

VVO Rakennuttaja Oy:n liikevaihto laski edelliseen vuoteen verrattuna 50,2 prosenttia 11,2 (22,4) miljoonaan euroon. Yhtiön liike-tulos oli 0,8 (1,6) miljoonaa euroa. Yhtiön omaa pääomaa vähentäen on kirjattu kesäkuussa 0,7 miljoonaa euroa aikaisempien vuosien arvonalisävero-oikaisuja.

Katsauskauden aikana myytiin yhteensä 26 (68) omistusasuntoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli kesäkuun lopussa 65 (131), joista vuokrattuina oli 49 (83) asuntoa.

Toimitusjohtajan valinta

Kesäkuussa pidetyssä hallituksen kokouksessa päätettiin kutsua VVO-yhtymä Oyj:n toimitusjohtajaksi 22.8.2011 alkaen DI, MBA Jani Nieminen. Hän seuraa tehtävässään eläkkeelle jäävää nykyistä toimitusjohtaja Urpo Piiloa.

Henkilöstö

VVO-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 366 (360) ja katsauskaudella keskimäärin 351 (342).

VVO on mukana Laatualuekeskuksen koordinoimassa ja Työsuojelurahaston osaksi rahoittamassa Investors in People -ryhmäkehityshankkeessa, joka käynnistyi kesäkuussa 2010. Hanke tähtää henkilöstöjohtamisen, osaamisen kehittämisen ja työhyvinvoinnin parantamiseen. VVO:n lisäksi hankkeeseen osallistuu neljä muuta organisaatiota. Vuosi sitten kesällä 2010 tehdyssä alkukartoituksessa selvitettiin VVO:n tilannetta suhteessa Investors in People -standardin vaatimuksiin ja määriteltiin keskeiset kehittämiskohteet. Niiden työstäminen on katsauskaudella edennyt ilman merkittäviä viivästyksiä. Alun perin noin vuoden kestäväksi suunniteltua ryhmäkehityshanketta on kuitenkin päätetty jatkaa neljällä kuukaudella 30.10.2011 saakka, jotta kaikissa osallistujajärjestöissä käynnistetyn kehitystoimenpiteet saadaan päätökseen.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Rahoituksellisten riskien osalta tilanne ei ole olennaisesti muuttunut tilinpäätöksessä kuvattua. Lainakantaan ei ole tullut oleellisia muutoksia eikä korkomarginaaleihin odoteta sisältyvän erityistä riskiä. Rahamarkkinoiden epävarmuus on jälleen lisääntynyt ja siitä aiheutuvat rahoitusriskit liittyvät lähinnä korkotasoon ja investointitoiminnan rahoituksen saatavuuteen.

Maksuvalmiutta seurataan ja raportoidaan segmentteittäin. Kiinteistöinvestointien rahoituksessa tarjotut laina-ajat ovat rahoituskriisin jäljiltä vielä osittain lyhyitä.

Liikevaihdosta 93,1 prosenttia tulee asuntovuokrauksesta. Kassavirta on vakaata ja hyvin ennustettavaa. Korkeahko työttömyysaste ja elinkustannusten nousu vaikuttavat vuokralaisten maksukykyyn, mikä näkyy vuokrasaamisten kasvuna. Sillä ei arvioida olevan vaikutusta konsernin tuloskehitykseen. Kuluvan vuoden lopulla odotetaan käyttöasteen nousevan ja vaihtuvuuden hieman pienenevän.

Rakennuttajayhtiön alasarjoa on toteutettu suunnitelmien mukaisesti. Vaihdo-omaisuuden realisoinnit ovat edenneet odotetusti.

Näkymät

Länsimaiden jatkuvasti laajentuneet velkaongelmat ja heikko talouskasvu ovat tuoneet puheisiin uuden taantuman mahdollisuuden. Globaalissa taloudessa Suomikin on osa kokonaisuutta, joka tuntuu olevan kovin hauraalla pohjalla. Rahoitussektorin häiriöt olisivat iso riski etenkin pääomavaltaisille yrityksille.

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkunee hyvänä VVO:n keskeisillä toimintapaikkakunnilla. Kassavirta tulee säilymään vakaana. Vuokrat tulevat nousemaan, koska kiinteistöjen hoitokustannuksiin kohdistuu monenlaisia korotuspaineita uusien energiamääräysten ja kiinteistöverojen nousun myötä. Korkotaso kääntyi keväällä nousuun. Heikot kasvunäkymät saattavat kuitenkin hillitä korkokehitystä inflaation kiihtymisestä huolimatta. Talousnäkömien heikkeneminen tulee supistamaan omistusasuntotuotantoa, joten rakentamisen resurssien ja urakkahintojen osalta vuokratuotannon edellytykset paranevat. Lisäksi hallitusohjelmassa sovittu korkotukilainojen omavastuukoron puolittaminen madaltaa kohteiden aloittamiskynnystä.

VVO:n lähiaikojen näkymät ovat vakaat. Loppuvuoden aikana käynnistetään noin 200 vapaarahoitteisen asunnon rakentamista. Korkotukihankkeet käynnistyvät vasta ehtojen muututtua. Koko vuoden tuloksen arvioidaan olevan hyvällä tasolla kasvavasta kustannuskehityksestä huolimatta.

VVO-yhtymä Oyj:n omistus

Yhtiön omistuksessa ei ole tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

VVO on Suomen suurin vuokra-asuntoyritys, 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 muun muassa 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.-30.6.2011 *)	1.1.-30.6.2010	1.1.-31.12.2010
Liikevaihto	162 548	166 763	328 647
Liiketoiminnan muut tuotot	5 089	2 526	4 625
Poistot ja arvonalentumiset	-24 056	-23 112	-47 193
Kulut	-91 234	-95 831	-185 906
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	5	129	443
Liikevoitto	52 353	50 475	100 616
Nettorahoituskulut	-22 480	-23 530	-43 107
Voitto ennen veroja	29 873	26 945	57 510
Tuloverot **)	-8 075	-7 499	-16 878
Vähemmistön osuus kauden tuloksesta	1	-42	-154
Kauden voitto	21 799	19 405	40 478

KONSERNITASE			
1 000 €	30.6.2011 *)	30.6.2010	31.12.2010
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	4 466	2 313	2 743
Aineelliset hyödykkeet	1 972 783	1 912 987	1 948 845
Sijoitukset	19 640	17 364	19 143
	1 996 888	1 932 664	1 970 731
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	62 175	98 286	75 429
Pitkäaikaiset saamiset	1 323	1 292	1 292
Lyhytaikaiset saamiset	15 468	13 526	8 971
Rahoitusarvopaperit	35 451	28 270	32 516
Rahat ja pankkisaamiset	95 443	85 165	95 213
	209 860	226 538	213 421
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 206 748	2 159 202	2 184 152
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025
Muu oma pääoma	324 084	275 176	314 087
	382 109	333 201	372 113
VÄHEMMISTÖOSUUS	12 765	10 584	12 766
PAKOLLISET VARAUKSET	1 651	1 441	1 910
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 660 616	1 602 619	1 637 952
Lyhytaikainen vieras pääoma	149 607	211 357	159 411
	1 810 224	1 813 976	1 797 363
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 206 748	2 159 202	2 184 152

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

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

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA			
1 000 €	1.1.-30.6.2011 *)	1.1.-30.6.2010	1.1.-31.12.2010
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen satunnaisia eriä	29 873	26 945	57 510
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	24 056	23 112	47 193
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	104	103	-241
Rahoitustuotot ja -kulut	22 104	23 133	43 209
Muut oikaisut	-3 159	-1 433	-1 030
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	72 977	71 860	146 640
Käyttö pääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-4 430	2 201	4 533
Vaihto-omaisuuden muutos	12 380	20 014	42 871
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-2 411	-14 352	-14 659
Rakennuttajan velkavastuun muutos	-6 567	-23 269	-24 544
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	71 949	56 454	154 841
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-22 036	-26 803	-48 729
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	542	436	1 215
Maksetut välittömät verot	-3 576	-1 245	-3 753
Liiketoiminnan rahavirta (A)	46 880	28 842	103 573
Investointien rahavirta			
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-51 295	-54 224	-119 688
Pysyvien vastaavien luovutustulot	5 102	4 718	8 834
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-5		
Lainasaamisten takaisinmaksut		6	6
Saadut korot ja osingot investoinneista	513	295	515
Investointien rahavirta (B)	-45 686	-49 204	-110 333
Rahoituksen rahavirta			
Pääomalainojen takaisinmaksut			-144
Pitkäaikaisten lainojen nostot	59 021	50 187	99 701
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-36 325	-25 814	-67 791
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-9 494	-14 467	-22 084
Hankitut rahoitusarvopaperit	-11 783	-13 843	-22 151
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	9 818	6 113	10 763
Maksetut osingot	-11 104	-8 241	-8 241
Rahoituksen rahavirta (C)	133	-6 065	-9 947
Rahavarojen muutos (A+B+C)	1 326	-26 427	-16 707
Rahavarat kauden alussa	96 462	113 169	113 169
Rahavarat kauden lopussa	97 788	86 742	96 462
*) Osavuosisikatsauksen 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, € =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$	
Oma pääoma/osake, € =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$	

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

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

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

VVO VAPAA -SEGMENTIN AVAINLUVUT			
	1.1.-30.6.2011 *)	1.1.-30.6.2010	1.1.-31.12.2010
Asuntojen lukumäärä	19 047	18 847	18 843
Liikevaihto, M€	87,2	95,5	184,1
Liiketulos, M€	25,6	25,5	49,2
Liiketulos-%	29,4	26,7	26,7
Tulos ennen veroja, M€	17,3	16,4	37,0
Taseen loppusumma, M€	1 113,4	1 119,7	1 119,3
Korolliset velat, M€	739,3	781,1	748,6
Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€**)	23,6	35,2	66,7
Omavaraisuusaste, %	25,4	22,4	25,2
Oman pääoman tuotto, %	8,9	9,5	8,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,7	5,6	5,5
Oma pääoma/osake, €	37,5	35,7	37,4

VVO ARAVA -SEGMENTIN AVAINLUVUT			
	1.1.-30.6.2011 *)	1.1.-30.6.2010	1.1.-31.12.2010
Asuntojen lukumäärä	20 374	19 760	19 904
Liikevaihto, M€	80,6	76,8	154,9
Liiketulos, M€	26,5	25,0	51,2
Liiketulos-%	32,9	32,5	33,1
Tulos ennen veroja, M€	12,6	10,7	20,7
Taseen loppusumma, M€	1 169,9	1 117,6	1 146,7
Korolliset velat, M€	989,6	961,7	976,7
Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€**)	26,3	35,8	70,7
Omavaraisuusaste, %	10,3	9,1	9,7
Oman pääoman tuotto, %	15,9	15,9	18,8
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,9	4,7	4,8
Oma pääoma/osake, €	14,1	12,8	12,9

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

SEGMENTTITULOSLASKELMA								
1 000 €	VVO Vapaa 1-6/2011	VVO Arava 1-6/2011	Eliminoinnit ja konserniviennit	Konserni 1-6/2011	VVO Vapaa 1-6/2010	VVO Arava 1-6/2010	Eliminoinnit ja konserniviennit	Konserni 1-6/2010
Ulkoinen liikevaihto	82 962	79 586		162 548	91 140	75 623		166 763
Sisäinen liikevaihto	4 275	980	-5 255		4 393	1 197	-5 589	
Liikevaihto yhteensä	87 237	80 566	-5 255	162 548	95 533	76 819	-5 589	166 763
Liiketoiminnan muut tuotot	4 118	2 349	-1 379	5 089	2 332	209	-15	2 526
Poistot ja arvonalentumiset	-12 111	-11 974	29	-24 056	-12 017	-11 111	15	-23 112
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-11	5	11	5	-26	133	22	129
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-51 550	-39 685		-91 234	-58 968	-36 863		-95 831
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-2 083	-4 728	6 812		-1 342	-4 236	5 578	
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-53 633	-44 413	6 812	-91 234	-60 310	-41 098	5 578	-95 831
Liikevoitto	25 601	26 534	218	52 353	25 512	24 952	11	50 475
Ulkoiset rahoitustuotot ja -kulut	-10 973	-11 508		-22 480	-11 670	-11 860		-23 530
Sisäiset rahoitustuotot ja -kulut	2 655	-2 468	-188		2 580	-2 403	-177	
Rahoitustuotot ja -kulut	-8 317	-13 975	-188	-22 480	-9 091	-14 262	-177	-23 530
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	17 283	12 558	31	29 873	16 421	10 690	-166	26 945
SEGMENTTITASE								
1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit ja konserniviennit	Konserni 30.6.2011	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit ja konserniviennit	Konserni 30.6.2010
PYSYVÄT VASTAAVAT								
Aineettomat hyödykkeet	795	3 670		4 466	883	1 430		2 313
Aineelliset hyödykkeet	883 138	1 087 744	1 901	1 972 783	855 845	1 055 306	1 837	1 912 987
Osakesijoitukset	18 567	10 317	-9 245	19 640	18 323	8 214	-9 173	17 364
	902 500	1 101 731	-7 343	1 996 888	875 050	1 064 950	-7 337	1 932 664
VAIHTUVAT VASTAAVAT								
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	62 175			62 175	98 286			98 286
Saamiset	81 754	4 217	-69 180	16 791	82 728	2 899	-70 810	14 817
Muu rahoitusomaisuus	18 369	14 737		33 106	16 847	9 847		26 694
Likvidit varat	48 583	49 205		97 788	46 831	39 910		86 742
	210 882	68 159	-69 180	209 860	244 692	52 656	-70 810	226 538
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 113 382	1 169 890	-76 523	2 206 748	1 119 743	1 117 606	-78 146	2 159 202
OMA PÄÄOMA								
Oma pääoma ja rahastot	116 331	2 859	-5 938	113 252	98 493	2 859	-5 938	95 414
Voittovarot	161 069	107 786	2	268 856	146 808	90 993	-15	237 787
	277 400	110 645	-5 936	382 109	245 301	93 853	-5 953	333 201
VÄHEMMISTÖOSUUS								
Vähemmistöosuus	5 329	9 426	-1 990	12 765	5 209	7 328	-1 953	10 584
VIERAS PÄÄOMA								
Koroton vieras pääoma	91 400	60 196	1 769	153 365	88 085	54 756	-1 582	141 259
Korollinen vieras pääoma								
Pitkäaikainen	650 630	966 253	-70 132	1 546 751	630 382	933 370	-66 094	1 497 658
Lyhytaikainen, lainojen lyhennykset	19 785	23 369	-234	42 920	51 633	26 623	-888	77 368
Lyhytaikainen, muut	68 839			68 839	99 132	1 677	-1 677	99 132
	739 253	989 623	-70 367	1 658 509	781 147	961 669	-68 659	1 674 158
	830 653	1 049 819	-68 598	1 811 874	869 232	1 016 426	-70 241	1 815 417
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 113 382	1 169 890	-76 523	2 206 748	1 119 743	1 117 606	-78 146	2 159 202

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 ja konserniviennit	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
lapeenranta@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