

# VVO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.9.2011



Kuva: Jukka Ahola

# Sisältö

WVO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.9.2011	3
Konsernin avainluvut	3
Toimintaympäristö	4
Liikevaihto ja tulos	4
Taseasema ja rahoitus	4
Asiakkuuksien hallinta	4
Investointien ja kiinteistöjen hallinta	4
Konsernin lainat ja korkosuojaukset lainaryhmittäin	4
WVO Rakennuttaja Oy	5
Henkilöstö	5
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	5
Näkymät	5
WVO-yhtymä Oyj:n omistus	5
Konsernituloslaskelma	6
Konsernitase	6
Konsernin rahoituslaskelma	7
Tunnuslukujen laskentakaavat	8
Segmentti-informaatio	9
WVO Vapaa -segmentin avainluvut	9
WVO Arava -segmentin avainluvut	9
Segmenttituloslaskelma	10
Segmenttitase	10



"VVO:lle valmistuu vuoden 2011 aikana yli 1 100 vuokra-asuntoa ja uusien asuntojen vuokraustoiminta on onnistunut hyvin. VVO:n taloudellisesti hyvä tilanne sekä oma tonttivaranto luovat mahdollisuuden seurata suhdannetilanteiden kehittymistä ja hyödyntää otolliset investointiedellytykset jatkossakin toteuttaessamme vuokra-asuntoja pitkäaikaiseen omistukseen.

Uudistuotannon lisäksi panostaminen olemassa olevan kiinteistökantamme korjaustoimintaan ja ylläpitoon luo edellytykset vastata vuokra-asuntokysyntään myös tulevaisuudessa."

Toimitusjohtaja Jani Nieminen

## VVO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.9.2011

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.-30.9.2011 *)	1.1.-30.9.2010	1.1.-31.12.2010
Bruttovuokratuotto, M€	230,2	218,1	292,0
Liikevaihto, M€	246,2	246,2	328,6
Nettovuokratuotto, M€ **)	140,3	133,3	175,7
Nettovuokratuotto-% ***)	10,1	10,0	9,8
Liikevoitto, M€	82,3	76,9	100,6
Liikevoitto-%	33,4	31,2	30,6
Tulos ennen veroja, M€	45,1	43,3	57,5
Osakekohtainen tulos, €	4,4	4,6	5,5
Taseen loppusumma, M€	2 224,4	2 174,3	2 184,2
Korolliset velat, M€	1 663,2	1 672,9	1 654,9
Rahavarat, M€	104,7	92,8	96,5
Omavaraisuusaste, %	18,3	16,4	17,7
Oman pääoman tuotto, %	11,0	12,1	11,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,3	5,2	5,1
Oma pääoma/osake, €	53,0	50,2	50,3
Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€ ****)	78,6	102,3	137,5
Henkilöstö kauden lopussa	339	336	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.

\*\*\*\*\*) 30.9.2011 korjaus- ja uustuotantoinvestoinnit sekä siirrot vaihto-omaisuudesta pysyviin vastaaviin 1 M€, 30.9.2010 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€.

## Toimintaympäristö

Vuokra-asuntojen yleinen kysyntä on jatkunut hyvällä tasolla ja varsinkin pääkaupunkiseudulla kohdistuu painetta uusille vuokra-asunnoille. Kaupungistuminen ja työperäinen muuttoliike sekä kotitalouksien koon pienentyminen luovat kasvukeskuksille vuokra-asuntojen jatkuvaa kysyntää myös tulevina vuosina. VVO:n keskeisillä toimintapaikkakunnilla vuokra-asuntojen kysyntä on katsauskaudella jatkunut hyvällä tasolla ja uusien asunnonhakijoiden määrä on kasvanut.

Kuluttajien luottamus omaan ja yleiseen talouteen on heikentynyt heijastuen varovaisuutena asuntomarkkinoilla sekä kalliimpien asuntojen myyntiajoissa että kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysynnän kasvuna. Korkotaso on katsauskaudella lievästi noussut, ollen kuitenkin pitkän aikavälin keskiarvoja alhaisemmalla tasolla.

## Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto ajalla 1.1.–30.9.2011 oli 246,2 miljoonaa euroa (246,2 miljoonaa euroa syyskuussa 2010). Liikevaihdosta 93,3 (88,3) prosenttia tuli vuokrausliiketoiminnasta ja 6,7 (11,7) prosenttia asuntorakennuttamisesta. Vuokratuottojen kasvu edelliseen vuoteen oli 5,3 (3,9) prosenttia.

Konsernin liikevoitto oli 82,3 (76,9) miljoonaa euroa eli 33,4 (31,2) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 45,1(43,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttö-omaisuuskohteiden luovutusvoittoja ja -tappioita 3,2 (1,0) miljoonaa euroa ja vaihto-omaisuuden arvonalennuksia 0,9 (0,0) miljoonaa euroa.

Rahoitustuottoja ja -kuluja tulokseen sisältyy -37,2 (-33,6) miljoonaa euroa. Rahoitusarvopapereiden arvonalennukset olivat katsauskaudella -2,2 (0,1) miljoonaa euroa.

## Taseasema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 224,4 miljoonaa euroa (2 174,3 miljoonaa euroa syys-

kuussa 2010). Oman pääoman määrä oli 392,5 (344,9) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 18,3 (16,4) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 11,0 (12,1) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 5,3 (5,2) prosenttia.

Konsernin rahavarat olivat syyskuun lopussa 104,7 (92,8) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius on ollut katsauskaudella hyvä. Maksuvalmiutta turvaavien limiitti- ym. lainojen määrä oli katsauskauden lopussa 6,0 (9,0) miljoonaa euroa. 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli liikkeellä 38,5 (47,0) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 663,2 (1 672,9) miljoonaa euroa. Kiinteistökkannan lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 3,0 (2,9) prosenttia.

## Asiakkuuksien hallinta

Asuntojen taloudellinen käyttöaste nousi jonkin verran ja oli kaudella keskimäärin 98,2 (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 ja vielä tänä vuonna valmistuvan asuntokannan vuokraus on onnistunut hyvin.

Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja pysyi samalla tasolla kuin vuonna 2010 ja oli kaudella 15,9 (15,9) prosenttia. Sisäisten vaihtojen kanssa vaihtuvuus oli 19,8 (19,2). Asuntojen keskineliövuokra katsauskauden lopussa oli 11,36 (10,83) euroa ja keskimäärin kauden aikana 11,24 (10,82) euroa. Asiakassuhteiden kehittäminen on edennyt suunnitellusti. Keskimääräinen asiakkuusaika pidentyi viime vuodesta 0,2 vuodella.

## Investointien ja kiinteistöjen hallinta

Konsernin 30.9.2011 omistama vuokra-asuntokanta oli 39 482 (38 693) asuntoa.

Katsauskauden aikana VVO:lle valmistui yhteensä 799 asuntoa, joista korkotukilainoitettuja oli 646 asuntoa ja

KONSERNIN LAINAT JA KORKOSUOJAUKSET LAINARYHMITÄIN			
M€	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
Korkotukilainat	594,1	518,3	546,4
Vuosimaksu- ja asuntolainat	341,7	354,6	353,6
Muut kiinteistöjen lainat	621,7	641,9	625,6
Omistusasuntotuotannon lainat	31,1	54,1	48,7
Pääomalainat	2,4	20,3	2,4
Limittilainat	6,0	9,0	7,0
Yritystodistukset	38,5	47,0	43,5
Muut velat	27,8	27,7	27,7
<b>Yhteensä</b>	<b>1 663,2</b>	<b>1 672,9</b>	<b>1 654,9</b>
Markkinaehtoiset lainat	610,4	617,3	606,7
Kiinteäkorkoiset	173,9	128,2	117,0
Vaihtuvakorkoiset	436,5	489,1	489,7
Korkojohdannaissopimukset	311,1	289,5	288,0
Korkojohdannaisten arvo	-23,2	-23,1	-16,1
Suojausaste, %	79	68	67

vapaarahoitteisia 153 asuntoa. Rakenteilla oli 726 (1 261) vuokra-asuntoa.

Loppuvuodesta arvioidaan aloitettavan noin 170 asunnon rakentaminen. Aloitusten määrään vaikuttavat rakennuskustannusten kehitys ja rahoitusmarkkinoiden tila. Vuokra-asuntokannasta myytiin katsauskauteina 151 (33) asuntoa ja ostettiin 99 asuntoa.

Konsernin käyttöomaisuusinvestoinnit kauden aikana olivat 78,6 (102,3) miljoonaa euroa. Investoinneista 63,8 (80,1) miljoonaa euroa kohdistui uustuotantoon ja 14,8 (22,2) miljoonaa euroa aktivoituihin korjausmenoihin. Uustuotantoinvestoinnit sisältävät 0,9 (17,0) miljoonan euron siirrot vaihto-omaisuudesta käyttöomaisuuteen.

Korjausmenot yhteensä olivat 38,1 (44,1) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteisia korjauksia oli 23,3 (21,9) miljoonaa euroa.

VVO:n kiinteistöhoitopalvelujen laadunvarmistusjärjestelmä Laaki käynnistyi alkuvuoden aikana. Järjestelmällä tavoitellaan asiakastytyväisyyden ja elinkaaritalouden parantamista sekä kiinteistöjen energiahallinnan tehostamista. Alkuvuoden kuluessa uusittiin kaikki VVO:n kiinteistöhoitosopimukset. Syyskuun 2011 loppuun mennessä oli Laakin tekninen tarkastus suoritettu 640:ssä VVO:n kohteessa, eli noin 75 prosenttiin koko kannasta.

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. Omistusasuntotuotannon alasajo ja tonttivarannon sopeuttaminen ovat edenneet suunnitellusti.

VVO Rakennuttaja Oy:n liikevaihto laski edelliseen vuoteen verrattuna 43,1 prosenttia 16,5 (29,1) miljoonaan euroon. Yhtiön liiketulos oli 1,3 (0,8) miljoonaa euroa. Tulos sisältää vaihto-omaisuuden arvonalennuksia 0,9 (0,0) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana myytiin yhteensä 36 (86) omistusasuntoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli syyskuun lopussa 55 (113), joista vuokrattuina oli 42 (74) asuntoa.

VVO Rakennuttaja Oy:n hallitus hyväksyi 17.8.2011 suunnitelman VVO Rakennuttaja Oy:n sulautumisesta VVO Kodit Oy:öön.

## Henkilöstö

VVO-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 339 (336) ja katsauskaudella keskimäärin 353 (342).

VVO on mukana Laatukeskuksen 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

osallistujaorganisaatioissa käynnistetetyt kehitystoimenpiteet saadaan päätökseen.

## 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 epävarmuus on jälleen lisääntynyt ja siitä aiheutuvat rahoitusriskit liittyvät lähinnä korkotasoon ja investointitoiminnan rahoituksen saatavuuteen.

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

Liikevaihdosta 93,3 prosenttia tulee asuntovuokrauksesta. Kassavirta on vakaa ja hyvin ennustettava. Korkeahko työtömyysaste ja elinkustannusten nousu heikensivät edelleen vuokralaisten maksukykyä, mikä näkyi vuokrasaamisten kasvuna. Kuluvan vuoden lopulla käyttöaste nousee ja vaihtuvuus hieman alenee.

Rakennuttajayhtiön alasajoa on toteutettu suunnitelmien mukaisesti. Vaihto-omaisuuden realisoinnit ovat edenneet odotetusti.

## Näkymät

Taloudelliseen kehitykseen liittyvät epävarmuudet eivät ole hälvenneet, vaan riski uudelle taantumalle on jopa lisääntynyt. VVO:n tuloskehitykselle ei sillä olisi kuitenkaan juurikaan vaikutusta. Taantuma lisäisi ennestään hyvää vuokra-asuntojen kysyntää. Sen sijaan velkakriisiä seuraava mahdollinen luottolama voisi rajata jonkin verran investointimahdollisuuksia.

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkuu hyvänä VVO:n keskeisillä toimintapaikkakunnilla. Vuokrien nousu jatkuu, koska kiinteistöjen hoitokustannuksiin kohdistuu monenlaisia korotuspaineita uusien energiamääräysten ja kiinteistöveroerien nousun myötä. Korkotaso todennäköisesti laskee lähikautausaikaan, mutta vähänkään pitemmällä aikavälillä korkotason kehitys ei ole ennakoitavissa. Korkotukilainojen omavastuukoron puolittaminen ja mahdollinen urakkahintojen lasku madaltavat kohteiden aloituskynnystä.

Epävarmasta taloudellisesta kehityksestä huolimatta ovat VVO:n lähiaikojen näkymät vakaat. Loppuvuoden aikana käynnistetään noin 170 vapaarahoitteisen asunnon rakennuttaminen. Korkotukihankkeiden käynnistyminen on lykkääntynyt korkeiden rakennuskustannusten vuoksi, mutta niitä saataneen liikkeelle vuoden vaihteen jälkeen. Koko vuoden tuloksen arvioidaan olevan hyvällä tasolla.

## VVO-yhtymä Oyj:n omistus

Yhtiön omistuksessa ei ole tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

<b>KONSERNITULOSLASKELMA</b>			
1 000 €	1.1.-30.9.2011 *)	1.1.-30.9.2010	1.1.-31.12.2010
<b>Liikevaihto</b>	<b>246 176</b>	<b>246 176</b>	<b>328 647</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	5 374	3 123	4 625
Poistot ja arvonalentumiset	-36 487	-35 249	-47 193
Kulut	-132 810	-137 328	-185 906
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	8	131	443
<b>Liikevoitto</b>	<b>82 262</b>	<b>76 853</b>	<b>100 616</b>
Nettorahoituskulut	-37 152	-33 562	-43 107
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>45 110</b>	<b>43 291</b>	<b>57 510</b>
Tuloverot **)	-12 660	-12 013	-16 878
Vähemmistön osuus kauden tuloksesta	-23	-180	-154
<b>Kauden voitto</b>	<b>32 428</b>	<b>31 098</b>	<b>40 478</b>

<b>KONSERNITASE</b>			
1 000 €	30.9.2011 *)	30.9.2010	31.12.2010
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineettomat hyödykkeet	5 034	2 191	2 743
Aineelliset hyödykkeet	1 991 374	1 928 747	1 948 845
Sijoitukset	20 908	17 257	19 143
	<b>2 017 317</b>	<b>1 948 194</b>	<b>1 970 731</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Vaihto-omaisuus	50 242	88 850	75 429
Pitkäaikaiset saamiset	1 323	1 292	1 292
Lyhytaikaiset saamiset	18 690	15 360	8 971
Rahoitusarvopaperit	35 636	29 070	32 516
Rahat ja pankkisaamiset	101 192	91 559	95 213
	<b>207 084</b>	<b>226 130</b>	<b>213 421</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 224 400</b>	<b>2 174 325</b>	<b>2 184 152</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025
Muu oma pääoma	334 432	286 870	314 087
	<b>392 457</b>	<b>344 895</b>	<b>372 113</b>
<b>VÄHEMMISTÖOSUUS</b>	<b>12 789</b>	<b>10 818</b>	<b>12 766</b>
<b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>	<b>1 488</b>	<b>1 595</b>	<b>1 910</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 667 308	1 629 808	1 637 952
Lyhytaikainen vieras pääoma	150 358	187 210	159 411
	<b>1 817 666</b>	<b>1 817 018</b>	<b>1 797 363</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 224 400</b>	<b>2 174 325</b>	<b>2 184 152</b>

\*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.  
\*\*) Tuloveroina on esitetty katsauskauden tulokseen suhteutettu osuus koko tilikauden arvioituista veroista.

<b>KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA</b>			
1 000 €	1.1.-30.9.2011 *)	1.1.-30.9.2010	1.1.-31.12.2010
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Voitto ennen satunnaisia eriä	45 110	43 291	57 510
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	36 487	35 249	47 193
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	1 770	-201	-241
Rahoitustuotot ja -kulut	34 944	33 620	43 209
Muut oikaisut	-3 214	-964	-1 030
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	115 097	110 995	146 640
Käyttö pääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-6 143	3 359	4 533
Vaihto-omaisuuden muutos	24 313	29 450	42 871
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-4 778	-15 901	-14 659
Rakennuttajan velkavastuun muutos	-13 639	-19 187	-24 544
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	114 849	108 716	154 841
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-36 351	-37 865	-48 729
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	859	548	1 215
Maksetut välittömät verot	-5 060	-2 657	-3 753
Liiketoiminnan rahavirta (A)	74 298	68 742	103 573
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-83 780	-82 784	-119 688
Pysyvien vastaavien luovutustulot	6 068	4 852	8 834
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-5		
Lainasaamisten takaisinmaksut		6	6
Saadut korot ja osingot investoinneista	665	458	515
Investointien rahavirta (B)	-77 052	-77 468	-110 333
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Pääomalainojen takaisinmaksut			-144
Pitkäaikaisten lainojen nostot	83 598	66 901	99 701
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-52 580	-45 766	-67 791
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-5 991	-16 587	-22 084
Hankitut rahoitusarvopaperit	-17 324	-16 286	-22 151
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	14 380	8 385	10 763
Maksetut osingot	-11 104	-8 241	-8 241
Rahoituksen rahavirta (C)	10 978	-11 594	-9 947
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C)</b>	<b>8 224</b>	<b>-20 320</b>	<b>-16 707</b>
<b>Rahavarat kauden alussa</b>	<b>96 462</b>	<b>113 169</b>	<b>113 169</b>
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>104 686</b>	<b>92 849</b>	<b>96 462</b>
*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia. Rahavarat sisältävät pankkitilien lisäksi likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset.			

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, % =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Korottomat velat, vuoden keskiarvo}} \times 100$
Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$
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.



*VVO on Suomen suurin vuokra-asuntoyriys, 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.*



## 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.

<b>VVO VAPAA -SEGMENTIN AVAINLUVUT</b>			
	<b>1.1.-30.9.2011 *)</b>	<b>1.1.-30.9.2010</b>	<b>1.1.-31.12.2010</b>
Asuntojen lukumäärä	19 101	18 846	18 843
Liikevaihto, M€	131,7	138,8	184,1
Liikevoitto, M€	39,9	38,2	49,2
Liikevoitto-%	30,3	27,5	26,7
Tulos ennen veroja, M€	25,3	25,1	37,0
Taseen loppusumma, M€	1 120,8	1 126,7	1 119,3
Korolliset velat, M€	736,4	778,8	748,6
Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€**)	37,2	51,6	66,7
Omavaraisuusaste, %	25,8	22,8	25,2
Oman pääoman tuotto, %	8,5	9,6	8,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,7	5,6	5,5
Oma pääoma/osake, €	38,2	36,6	37,4

  

<b>VVO ARAVA -SEGMENTIN AVAINLUVUT</b>			
	<b>1.1.-30.9.2011 *)</b>	<b>1.1.-30.9.2010</b>	<b>1.1.-31.12.2010</b>
Asuntojen lukumäärä	20 381	19 847	19 904
Liikevaihto, M€	122,3	115,7	154,9
Liikevoitto, M€	42,1	38,6	51,2
Liikevoitto-%	34,4	33,3	33,1
Tulos ennen veroja, M€	19,8	18,4	20,7
Taseen loppusumma, M€	1 181,2	1 128,1	1 146,7
Korolliset velat, M€	997,2	966,3	976,7
Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€**)	41,4	50,8	70,7
Omavaraisuusaste, %	10,6	9,5	9,7
Oman pääoman tuotto, %	16,1	17,7	18,8
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,1	4,9	4,8
Oma pääoma/osake, €	14,8	13,6	12,9

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

SEGMENTTITULOSLASKELMA								
1 000 €	VVO Vapaa 1-9/2011	VVO Arava 1-9/2011	Eliminoinnit ja konserniviennit	Konserni 1-9/2011	VVO Vapaa 1-9/2010	VVO Arava 1-9/2010	Eliminoinnit ja konserniviennit	Konserni 1-9/2010
Ulkoinen liikevaihto	125 490	120 686		246 176	132 264	113 913		246 176
Sisäinen liikevaihto	6 193	1 592	-7 785		6 510	1 800	-8 310	
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>131 683</b>	<b>122 278</b>	<b>-7 785</b>	<b>246 176</b>	<b>138 773</b>	<b>115 712</b>	<b>-8 310</b>	<b>246 176</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	4 274	2 479	-1 379	5 374	2 777	361	-15	3 123
Poistot ja arvonalentumiset	-18 378	-18 154	45	-36 487	-17 972	-17 307	31	-35 249
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	1	9	-1	8	-22	136	17	131
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-75 171	-57 639		-132 810	-83 394	-53 934		-137 328
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-2 557	-6 877	9 434		-1 979	-6 411	8 390	
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-77 727	-64 516	9 434	-132 810	-85 373	-60 345	8 390	-137 328
<b>Liikevoitto</b>	<b>39 852</b>	<b>42 096</b>	<b>314</b>	<b>82 262</b>	<b>38 183</b>	<b>38 557</b>	<b>113</b>	<b>76 853</b>
Ulkoiset rahoitustuotot ja -kulut	-18 572	-18 579		-37 152	-17 031	-16 531		-33 562
Sisäiset rahoitustuotot ja -kulut	3 988	-3 710	-278		3 898	-3 628	-269	
Rahoitustuotot ja -kulut	-14 584	-22 289	-278	-37 152	-13 134	-20 159	-269	-33 562
<b>Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja</b>	<b>25 268</b>	<b>19 806</b>	<b>36</b>	<b>45 110</b>	<b>25 050</b>	<b>18 398</b>	<b>-156</b>	<b>43 291</b>
SEGMENTTITASE								
1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit ja konserniviennit	Konserni 30.9.2011	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit ja konserniviennit	Konserni 30.9.2010
PYSYVÄT VASTAAVAT								
Aineettomat hyödykkeet	729	4 306		5 034	830	1 361		2 191
Aineelliset hyödykkeet	894 931	1 094 525	1 918	1 991 374	864 157	1 062 738	1 851	1 928 747
Osakesijoitukset	18 587	11 577	-9 257	20 908	18 217	8 218	-9 179	17 257
	914 246	1 110 408	-7 338	2 017 317	883 204	1 072 318	-7 327	1 948 194
VAIHTUVAT VASTAAVAT								
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	50 242			50 242	88 850			88 850
Saamiset	86 848	3 503	-70 338	20 013	85 604	4 190	-73 143	16 652
Muu rahoitusomaisuus	16 286	15 857		32 143	17 875	9 905		27 780
Likvidit varat	53 212	51 474		104 686	51 124	41 725		92 849
	206 588	70 833	-70 338	207 084	243 454	55 820	-73 143	226 130
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1 120 835</b>	<b>1 181 242</b>	<b>-77 676</b>	<b>2 224 400</b>	<b>1 126 657</b>	<b>1 128 138</b>	<b>-80 470</b>	<b>2 174 325</b>
OMA PÄÄOMA								
Oma pääoma ja rahastot	116 331	2 859	-5 938	113 252	98 493	2 859	-5 938	95 414
Voittovarot	166 323	112 870	11	279 205	152 935	96 543	3	249 481
	282 655	115 729	-5 927	392 457	251 428	99 402	-5 935	344 895
VÄHEMMISTÖOSUUS								
Vähemmistöosuus	5 359	9 425	-1 995	12 789	5 329	7 452	-1 964	10 818
VIERAS PÄÄOMA								
Koroton vieras pääoma	96 413	58 912	592	155 917	91 083	54 991	-400	145 674
Korollinen vieras pääoma								
Pitkäaikainen	645 036	975 086	-70 113	1 550 010	650 488	941 102	-69 586	1 522 003
Lyhytaikainen, lainojen lyhennykset	19 055	22 088	-233	40 910	44 646	23 499	-892	67 253
Lyhytaikainen, muut	72 316			72 316	83 682	1 692	-1 692	83 682
	736 408	997 175	-70 346	1 663 237	778 816	966 293	-72 171	1 672 938
	832 821	1 056 087	-69 754	1 819 154	869 899	1 021 284	-72 571	1 818 612
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1 120 835</b>	<b>1 181 242</b>	<b>-77 676</b>	<b>2 224 400</b>	<b>1 126 657</b>	<b>1 128 138</b>	<b>-80 470</b>	<b>2 174 325</b>

## 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	
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>184 104</b>	<b>154 891</b>	<b>-10 347</b>	<b>328 647</b>
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
<b>Liikevoitto</b>	<b>49 232</b>	<b>51 227</b>	<b>158</b>	<b>100 616</b>
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
<b>Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja</b>	<b>33 164</b>	<b>24 549</b>	<b>-203</b>	<b>57 510</b>

## SEGMENTTITASE

1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit ja konserniviennit	Konserni 31.12.2010
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
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
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
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
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1 119 324</b>	<b>1 146 743</b>	<b>-81 915</b>	<b>2 184 152</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
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
<b>VÄHEMMISTÖOSUUS</b>				
Vähemmistöosuus	5 312	9 460	-2 005	12 766
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
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
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1 119 324</b>	<b>1 146 743</b>	<b>-81 915</b>	<b>2 184 152</b>

## 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](http://www.vvo.fi)