

Tilinpäätös 2008

**vvo**



# Tilinpäätös 2008

04 Hallituksen toimintakertomus

09 Osakkeet ja osakkeenomistajat

10 Voitonjakoehdotus

12 Tuloslaskelmat

13 Taseet

14 Rahoituslaskelmat

16 Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

37 Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

38 Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

38 Tilintarkastuskertomus

## Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto oli 327,2 miljoonaa euroa (356,7 miljoonaa euroa vuonna 2007 ja 328,8 miljoonaa euroa vuonna 2006). Liikevaihdosta 79,9 (70,9) prosenttia tuli asuntovuokrauksesta, 19,4 (26,2) prosenttia asuntorakennuttamisesta ja 0,7 (2,9) prosenttia muusta toiminnasta. Liikevaihdon lasku edelliseen vuoteen verrattuna johtui pääasiassa omistusasuntojen myynnin vähenemisestä. Vuokratuottojen kasvu edelliseen vuoteen verrattuna oli 4,0 prosenttia.

Konsernin liikevoitto oli 91,5 (2007: 92,0; 2006: 86,0) miljoonaa euroa eli 28,0 (2007: 25,8; 2006: 26,2) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 32,8 (42,5) miljoonaa euroa. Tuloksen lasku edelliseen vuoteen verrattuna johtui pääsääntöisesti omistusasuntojen myynnin vähentymisestä ja korkokulujen kasvusta. Tulokseen sisältyi 14,8 (5,8) miljoonaa euroa myytyjen kohteiden luovutusvoittoja ja 1,6 miljoonaa euroa keväällä 2008 erääntyneen vaihtovelkakirjalainan vuonna 2007 kuluksi kirjattuja korkoja, jotka eivät realisoituneet lainan osakkeiksi vaihtamisen johdosta.

Perustajarakennuttamistoimintaan liittyvät korot on kaikki kirjattu vuosikuluksi. Tilikauden tulokseen sisältyy rakennuttamisen korkokuluja yhteensä 8,4 (2,8) miljoonaa euroa.

VVO-sähkö Oy:n liiketoiminta on lopetettu ja yhtiö on fusioitu VVO-yhtymä Oy:öön syyskuun lopussa.

## Vakavaraisuus

Konsernitaseen loppusumma oli 2 149,6 (2 046,1) miljoonaa euroa. Kasvua edellisestä vuodesta oli 5,1 (7,5) prosenttia. Konsernin oman pääoman määrä nousi 299,7 (253,9) miljoonaan euroon. Oman pääoman tuotto (ROE) oli 8,0 (2007: 11,4; 2006: 11,0) prosenttia ja omavaraisuusaste 14,5 (2007: 13,1; 2006: 13,8) prosenttia.

Konsernin omavaraisuutta arvioitaessa on otettava huomioon asuntotuotannon rahoitusjärjestelmä, jossa tarvittavien omien varojen osuus on vähäinen. Merkittävä osa konsernin lainoista muodostuu valtion asuntolainoista ja yhtenäislainoista sekä valtion takaamista korkotukilainoista. Edellä mainittujen lainojen osuus koko lainakannasta on 49,9 (49,1) prosenttia.

## Rahoitus

Likvidit varat ja lyhyet korkosijoitukset olivat vuoden lopussa yhteensä 87,0 (80,5) miljoonaa euroa. Pitkiä sijoituksia oli yhteensä 14,1 (17,3) miljoonaa euroa. Konsernin likviditeetti oli asuntovuokrauksen liiketoiminnan osalta koko toimintavuoden 2008 hyvä. Tulorahoitus riittää myös vuonna 2009 toimintakulujen ja lainojen lyhennysten hoitoon. Konsernin likviditeettiä rasittaa asuntorakennuttamisen myymättömien asuntojen ja tonttivarannon sitoma pääoma. Siitä osa on rahoitettu vuoden tai sitä lyhyemmällä limiitti- ja yritystodistusmuotoisella rahoituksella. Vakuudettomien limiittien yhteismäärä vuoden vaihteessa oli 40 miljoonaa euroa. Limiittien jatkamisesta on sovittu hyvissä ajoin etukäteen rahoittajien kanssa. 80 mil-

joonan euron yritystodistusohjelmasta oli vuoden vaihteessa liikkeellä 31,4 (28) miljoonaa euroa. Liikkeellä olevien yritystodistusten määrää tullaan markkinoiden toimivuuteen liittyvän riskin vuoksi kuluvaan vuoden aikana hieman laskemaan. Rahoitustilanteen varmistamiseksi on siirretty omarahoitusosuuksia edellyttävien investointien ja suurehkojen korjausten aloittamisia.

Pääomalainoja oli vuoden lopussa 30,4 (60,4) miljoonaa euroa. 30 miljoonan euron vaihtovelkakirjalaina erääntyi keväällä 2008 ja vaihtui pääosin VVO-yhtymä Oy:n osakkeisiin.

Pitkäaikaisia lainoja nostettiin vuoden aikana yhteensä 70,7 (113,3) miljoonaa euroa ja lyhennettiin 48,8 (54,1) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 645,9 (1 613,4) miljoonaa euroa. Lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 3,8 (3,8) prosenttia. Konsernin koko lainakanta on euromääräistä.

Vuosimaksulainoja oli vuoden vaihteessa 360,7 (350,3) miljoonaa euroa. Vuosimaksulainojen keskimääräinen korkokorkeus oli 3,8 (3,7) prosenttia ja jäljellä oleva maturiteetti tiedossa olevalla inflaatiolla on 24 vuotta 9 kuukautta.

Valtion takaamia korkotukilainoja oli vuoden vaihteessa yhteensä 431,4 (413,7) miljoonaa euroa. Korkotukilainojen keskimääräinen korkokorkeus vuonna 2008 oli 3,2 (3,2) prosenttia. Jäljellä oleva maturiteetti on 9 vuotta ennen vuotta 2002 otetuissa korkotukilainoissa, joita oli 288,9 (302,1) miljoonaa euroa ja 32 vuotta myöhemmin otetuissa korkotukilainoissa, joita oli 133,8 (108,3) miljoonaa euroa. Lyhyen korkotuen lainoja oli jäljellä 2,8 (3,3) miljoonaa euroa.

Markkinaehtoisia lainoja oli vuoden vaihteessa 604,6 (584,4) miljoonaa euroa. Lainojen keskimääräinen korkokorkeus oli 4,1 (4,1) prosenttia ja lainojen pääomasta oli korkosuojattu 298,9 miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 7,5 (4,3) vuotta. Lisäksi omistusasuntotuotantoon liittyviä yhtiövelkaosuuksia oli yhteensä 104,9 (87,1) miljoonaa euroa.

## Asuntovuokraus

WO:n omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä kasvoi hieman ja oli vuoden lopussa 38 224 (37 788). Asuntokanta uudistui ja keskittyi entisestään kasvaviin kaupunkiseutuihin. WO:n omistamien vuokra-asuntokiinteistöjen tasearvo kasvoi ja on nyt 1,8 (1,7) miljardia euroa.

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui hyvänä ja vahvistui talouden laskusuhdanteesta loppuvuodesta. Asuntojen käyttöaste pysyi korkeana ja oli 98,79 (98,84) prosenttia. Vaihtuvuus aleni ja oli 21,56 (23,93) prosenttia. Vuokria korotettiin maaliskuussa 3,7 (2,7) prosenttia. Keski vuokrat tuoteryhmittäin olivat 8,10–11,15 (7,61–10,73) €/m<sup>2</sup>/kk.

Toimintavuoden aikana kiinteistöjen hoitokustannukset kasvoivat aikaisempia vuosia ripeämmin. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin nousu oli 9,9 prosenttia. Vuonna 2007 vastaava nousu oli 2,8 prosenttia. Hankintoja tehostamalla

sekä energian ja veden säästämisohjelmilla kustannusten nousu jäi VVO:n asuntokannassa yleistä tasoa pienemmäksi. Vaihtuvuuden aleneminen vähensi korjauskustannuksia. Asuntovuokraus saavutti asetetut tulostavoitteet kiinteistöjen hoitokustannusten ja korkojen noususta huolimatta.

Toimintavuonna jatkettiin kanta-asiakasohjelman kehittämistä, asukkaiden sähköisen asioinnin uudistamista ja toimintajärjestelmän kehittämistä. Ikäihmisten asuttamiseen panostettiin ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) saatiin erityisryhmien investointiavustuspäätökset viiteen ensimmäiseen hankkeeseen.

Prosesseja kehitettiin edelleen ja samalla toimintaorganisaatiota yksinkertaistettiin yhdistämällä Asuntovuokrauksen ja Investointien liiketoiminnot.

## Investoinnit asunto-omaisuuteen ja toimitaloon

Investoinnit keskittyivät edelleen nykyisen asuntokannan ylläpitoon ja parantamiseen. Lisäksi pyrittiin markkinatilanteen mukaisesti asuntokannan lisäämiseen. Kiinteistöjä realisoitiin alueilta, joilla ei ollut riittävää kysyntää vuokra-asunnoille.

WO:n uusi toimitalo valmistui syksyllä 2008. Toimitilainvestoinnin kokonaisarvo oli 29 miljoonaa euroa. Aiempi pääkonttori on lähes kokonaan ulosvuokrattu. Rakennuttajayhtiön toimitilana ollut Koy Leankuja on myyty.

Vuonna 2008 valmistui seitsemän vuokrataloa, joissa on 411 asuntoa. Kaksi taloista on korkotuettua ja muut vapaa-omistajien. Talojen hankinta-arvo on 55 miljoonaa euroa. Rakenteilla on 313 asuntoa kymmeneen taloon, joista 7 sijaitsee YTV-alueella. Taloista vapaa-omistajien omistamia ovat rakennushankkeet ovat pääasiassa korkotukilainoitettuja.

Toimintavuonna ostettiin 539 asuntoa ja myytiin 369 asuntoa. Merkittävimmät hankitut kohteet olivat osa Pirkkalan kunnan vuokra-asuntokannasta, sekä osake-enemmistön ostaminen Koy Tuiranmajasta Oulusta. Lisäksi ostettiin VR:ltä esisopimuksen perusteella Avarra-talojen tontit. Toimintakunnista poistuivat myyntien johdosta Hamina ja Forssa. Toimintakuntia on nyt 48.

Merkittävimmät korjaushankkeet olivat Helsingin Vanhankaupunginkosken rannalla perusparannetut kaksi Katariina Saksilaisenkadun vuokrataloa. Museoviraston ja rakennusvalvonnan kanssa neuvotellen taloihin voitiin rakentaa hissit, kattoterassisaunat ja toiseen taloon myös siitä puuttuneet parvekkeet.

## Asuntorakennuttaminen

Asuntorakennuttamisen liiketoiminta-alue rakennutti VVO:n vuokra-asuntokohteet, omistusasuntoja myyntiin sekä palvelurakennuttamisena asuntoja ulkopuolisille tilaajille. Liiketoiminta-alueen tehtävänä oli myös tonttivarannon hankkiminen sekä alueiden kehittämisen että yksittäisten kaavatonttien kautta.

Vuoden 2008 liikevaihto ilman konsernin sisäisiä eriä oli 63,6 (93,6) miljoonaa euroa. Liikevaihto väheni johtuen asuntomyyntien hidastumisesta loppukesästä lähtien. Vuoden 2008 liikevaihto oli 32 prosenttia alempi vertailuvuoteen verrattuna.

Kertomusvuonna aloitettiin 578 (1 203) asunnon rakennuttaminen. Aloitukset vähenivät kaikissa asuntorakennuttamisen tuotantomuodoissa. Omistusasuntoja aloitettiin 228 (513). Vajaat kaksi kolmasosaa uusista asunnoista tulee pääkaupunkiseudulle, loput Jyväskylään ja Tampereelle.

Kertomusvuonna valmistuneista 1 021 (646) asunnosta oli 411 konsernin omistukseen jääviä vuokra-asuntoja ja 160 palvelurakennuttamista ulkopuolisille ja 450 omistusasuntoa. Omistusasuntoja myytiin 202 (410). Kansainvälisen finanssikriisin johdosta omistusasuntojen myynti väheni merkittävästi loppuvuonna. Omistusasuntomyyntissä jäätin selkeästi jälkeen tavoitteista. Myymättömien valmiiden asuntojen määrä oli vuoden lopussa 220 (83), joista vuokrattuna oli 62 (0). Heikentyneestä markkinatilanteesta ja tonttikorkojen sekä rakennusajakaisten yhtiölainakorkojen kasvusta ja kirjauskäytännön muutoksesta johtuen tulos oli selvästi ennakoitua heikompi ja tappiollinen. Vuoden vaihteessa on käynnistetty toimet rakennuttamisen uudelleen asemoimiseksi osana konsernin liiketoimintaa.

Kaavoitettu omistuksessa oleva tonttivaranto on vuoden 2009 alkaessa 195 000 kem<sup>2</sup>, jonka lisäksi kaavoitettuja maanhankintaoptioita on 125 000 kem<sup>2</sup>. Näiden lisäksi kaavakehitysvaiheessa oleva oma tonttivaranto on 75 000 kem<sup>2</sup> ja kaavakehitysvaiheessa olevat maanhankintaoptiot ovat 155 000 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta noin 80 prosenttia on pääkaupunkiseudulla.

## Henkilöstö

Vuoden 2008 lopussa VVO:n palveluksessa työskenteli yhteensä 388 (400) henkilöä, joista vakituudessa työsuhteessa oli 373 (376) ja määräaikaisessa 15 (24). Keskimääräinen henkilöstöä oli vuoden aikana 387 (2007: 387; 2006: 386).

Maksettujen palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 16,8 (2007: 16,0; 2006: 15,7) miljoonaa euroa.

Keskimääräinen palveluksessa oloaika oli 8,5 (7,8) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2008 oli 8,6 (6,3) prosenttia. Vakituista työsuhteita päättyi 32 (23) ja eläkkeelle jäi 1 (5) henkilö. Vuoden 2008 aikana VVO:lle rekrytoitiin 20 uutta ihmistä. Henkilöstön keski-ikä oli 43,9 (42,6) vuotta.

Henkilöstötyytyväisyys oli aikaisempien vuosien tapaan hyvällä tasolla. Erityisen tyytyväisiä olttiin VVO:n työnantajalaa-

tuun, motivoivan työn edellytyksiin ja työilmapiiriin. Syyskuussa henkilöstö muutti uuteen toimitaloon, VVO-taloon. Samassa yhteydessä uudistettiin VVO:n työasemat varusteluineen. Käyttöäönnoton yhteydessä koko henkilöstö koulutettiin. Työpisteiden ergonomiaan kiinnitettiin erityistä huomiota ja henkilökunnalla on käytössään kunto- ja liikuntasalit. Vuoden aikana järjestettiin myös Aslak-kuntoutusta.

Vuoden 2008 aikana saatiin valmiiksi koko kiinteistökannan ympäristöominaisuuksien kartoitus PromisE-luokittelutyökalua hyödyntäen.

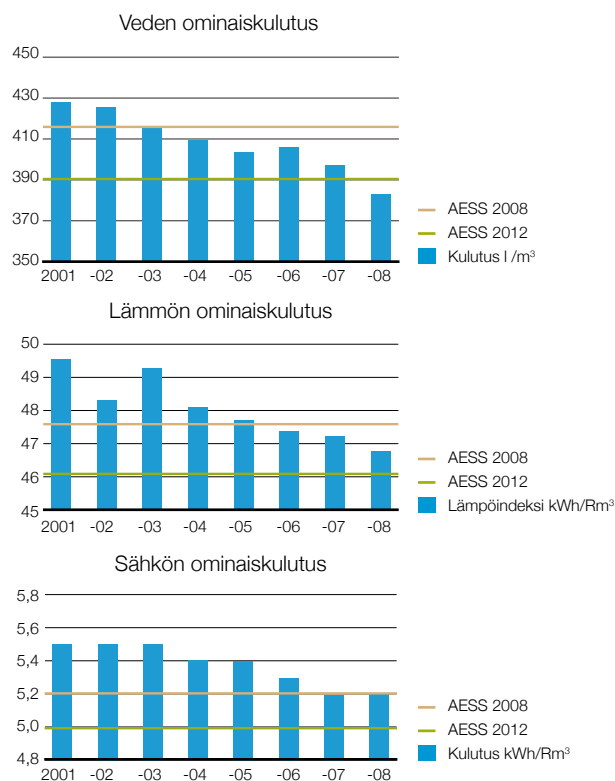
## Ympäristövaikutukset

VVO:n toiminnan keskeisin ympäristövaikutus on rakennusten käytön energiankulutus ja välillisesti sen tuotannosta aiheutuvat kasvihuonekaasupäästöt. VVO on sitoutunut Asuinkiinteistöjen energiansäästösovimuksen (AESS) energiansäästötavoitteeseen. Liittyessään sopimukseen vuonna 2002 VVO asetti säästötavoitteekseen vähentää lämmitysenergian kulutusta vuoden 1998 kulustasosta 10 prosenttia, veden kulutusta 20 prosenttia ja kiinteistösähkön kulutusta 8 prosenttia vuoteen 2012 mennessä. Vuodelle 2008 asetetut tavoitetasot saavutettiin hyvin.

Vuonna 2008 VVO:n lämpöenergian kokonaiskulutus oli 403 (417) GWh, kiinteistösähkön 49,6 (51) GWh ja veden kokonaiskulutus 3,7 (3,7) miljoonaa kuutiometriä. Ominaiskulutuksissa ei ollut merkittävää eroa edellisvuoteen verrattuna. Lämmitysmuotona käytetään kaukolämpöä 99 prosentissa kiinteistöistä.

Vuoden 2008 aikana saatiin valmiiksi koko kiinteistökannan ympäristöominaisuuksien kartoitus PromisE-luokittelutyökalua hyödyntäen. Kaikille kiinteistöille laadittiin myös energiatodistukset.

Energiankäytöstä aiheutuneet välilliset hiilidioksidipäästöt olivat 88 700 tCO<sub>2</sub>. VVO vähentää energiankäytöstä aiheutuvia ympäristövaikutuksia käyttämällä kiinteistösähköä hiilivapaasti tuotettua energiaa. VVO:n vuoden 2008 sähkön energiamuodon valinta merkitsi noin 9 900 tonnin säästöä hiilidioksidipäästöistä.



## Riskienhallinta

VVO:n tavoitteena on liiketoiminnassa ja toimintaympäristössä piilevien merkittävempien riskien tunnistaminen ja arviointi. Suunnitelmallisella riskienhallinnalla pyritään varmistamaan liiketoiminnallisten ja strategisten tavoitteiden toteutuminen. Tavoitteena on integroida riskienhallinta entistä tiiviimmäksi osaksi VVO:n johtamis- ja raportointijärjestelmiä sekä liiketoimintaprosesseja. Kukin johtoryhmän jäsen vastaa oman vastuualueensa riskienhallinnasta. Riskit luokitellaan liiketoiminnan strategisiin ja operatiivisiin riskeihin sekä taloudellisiin ja vahinkoriskeihin. Merkittävimmät toteutuneet riskit raportointivuonna liittyivät omistusasuntojen kysynnän muutokseen sekä rahoitusmarkkinoilla vallinneeseen epävarmuuteen, joka on vaikuttanut lainarahan saatavuuteen ja sen hintaan.

### Liiketoimintariskit

Asuntovuokrauksessa ja myynnissä riskit liittyvät kysyntäilanteen muutoksiin. Asuntovarallisuuden arvon myönteinen kehitys ja asuntojen markkinoitavuus varmistetaan keskittymällä kasvukeskuksiin ja panostamalla muita alan toimijoita enemmän elinkaaritilanteeseen korjaustoimintaan. Korjausrakennuttamiseen tarvittavan rahoituksen saatavuuteen liittyvä epävarmuus voi heijastua jollain aikavälillä asuntokannan välttämättömien korjaus- ja kunnostustöiden tekemiseen. Vaihtuvuuden ja tyhjäkäytön kehittymistä seurataan kuu-kausitasolla. Asiakasläheisillä toimintamalleilla pidetään yllä asuntokannan vuokrattavuutta.

Omistusasuntojen kysyntään vaikuttaa muuttoliikkeen ohella muun muassa korkotasot, kotitalouksien tulotaso ja kuluttajien usko oman taloutensa kehittymiseen. Yleinen taloudellinen epävarmuus on heijastunut omistusasuntojen kysyntään. VVO:n hallitus on hyväksynyt riskiä rajaavan enimmäismäärän myymättömien asuntojen kokonaismäärälle. Riskien rajaamiseksi omistusasuntotuotanto on keskittynyt pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja alueellisiin kasvukeskuksiin. Ennen uusien kohteiden käynnistämispäätöstä tehdään markkina-analyysi ja seurataan myyntiä säännöllisesti. Toimintaympäristössä tapahtuneiden muutosten seurauksena uusia RS-kohteita ei ole käynnistetty kesän 2008 jälkeen. Yksittäisiä RS-kohteiksi suunniteltuja hankkeita tullaan toteuttamaan vuokra-asuntokohteina. Tammikuun 2009 loppuun mennessä myymättömistä omistusasunnoista oli vuokrattuna 83. Lisäksi on selvitetty eri rahoitus- sekä hallintamuotoja omistusasuntomyyntin vauhdittamiseksi.

Yhtiön hallitus on rajannut hankittavan tonttireservin kolmen vuoden tarpeeseen. Tällä hetkellä tonttivaranto on riittävä.

Liiketoiminta on muuttunut asiantuntija- ja palveluvaltaisemmaksi ja osaavan henkilöstön merkitys korostuu. VVO:lla sekä henkilöstön rakenteeseen että osaamiseen liittyviin tarpeisiin varaudutaan vuosittain henkilöstösuunnittelulla. Henkilöstön ja johtamiskulttuurin kehittämisellä sekä työhyvinvointiin

panostamalla luodaan hyvä työilmapiiri. Lisäksi työntajakuva kehittämällä tavoitteellaan VVO:n työnantajakiinnostavuuden lisäämistä.

### Rahoitukselliset riskit

**Korkoriski:** Korkoriskien hallitsemiseksi konsernin lainanotto ja sijoitukset on hajautettu kiinteä- ja vaihtuvakorkoisin instrumentteihin. Korkorisille avointen vaihtuvakorkoisten lainojen osuus yhtiön markkinaehtoisista pitkäaikaisista lainoista oli tilikauden lopussa 154,9 miljoonaa euroa eli 25 prosenttia markkinaehtoisista lainoista. Lainojen korkosidonnaisuusaikaa muokataan lisäksi korkojohdannaissovimuksilla. Muita johdannaissovimuksia ei käytetty tilikauden aikana. Jäljellä oleva korkosidonnaisuusaikea oli tilikauden lopussa kiinteäkorkoisissa lainoissa keskimäärin 3,5 vuotta ja korkojohdannaisissa keskimäärin 7,5 vuotta.

**Valuuttariski:** Konsernin kassavirrat ovat euromääräisiä.

**Likviditeettiriski:** Likviditeettiriskin hallinnan tavoitteena on konsernin rahoituksen varmentaminen kaikissa tilanteissa. Emoyhtiöllä on likviditeetin hallintaan käytettävissä yritystodistusohjelma ja luottolimiittejä. Konsernin likvidien varojen määrä oli 87,0 miljoonaa euroa.

**Erityisehtoinen rahoitus:** Yhtiöllä ei ole erityisehtoista rahoitusta, joka tuloksen tai taloudellisen aseman heikentymiseen perustuvan ehdon lauetessa johtaisi erityisehdollisen rahoituksen takaisinmaksamiseen ja uudelleen rahoitusjärjestelyihin. Konsernin vieraan pääoman ehtoista rahoituksesta 232,3 miljoonaa euroa liittyy kovenantti- tai muita ehtoja, jotka on sidottu konsernin omistussuuteen toisissa konserniyhtiöissä.

### Vahinkoriskit

Keskeiset vahinkoriskit ovat vesivahingot ja tulipalot. Vahinkoriskejä hallitaan asianmukaisella turvallisuustyöllä sekä kiinteistöjen vakuuttamisella vahinkojen varalta.

Konserni tarkastaa säännöllisesti vakuutuksensa osana riskien kokonaishallintaa. Vakuutuksilla pyritään kattamaan kaikki ne riskit, jotka ovat taloudellisesti tai muista syistä järkevää hoitaa vakuuttamalla. Tärkeimmät vakuutukset ovat omaisuus-, vastuu-, keskeytys-, tapaturma-, matka- sekä ajoneuvovakuutukset.

## Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

VVO-konserniin kuului tilikauden lopussa emoyhtiön lisäksi 125 (120) tytäryhtiötä ja 41 (46) osakkuusyhtiötä. Konsernin emoyhtiön VVO-yhtymä Oyj:n kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ovat rakennuttajatoimintaa harjoittava VVO Rakennuttaja Oy, kiinteistöliiketoiminnan konsernin sisäistä ja ulkopuolista laskutusta hoitava VVO Palvelut Oy sekä vuokra-asuntoja omistavat WO Asunnot Oy, WO Korkotukikiinteistöt Oy, WO Kiinteistökehitys Oy, Suomen Vuokratalot Oy ja Volaria Oy. Lisäksi VVO-yhtymä Oyj omistaa yli 50 prosenttia 55 (55)

asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöstä ja 50 prosenttia Suomen Asumisoikeus Oy:n ja SV-Asunnot Oy:n osakkeista.

Konsernirakenne jakaantuu alakonserneittain seuraavasti:

Konsernirakenne 31.12.2008	Tytäryhtiöt kpl	Osakkuusyhtiöt kpl
VVO-yhtymä Oyj	<sup>1)</sup> 63	5
Alakonsernien emoyhtiöt		
WO Asunnot Oy	12	15
WO Korkotukikiinteistöt Oy	3	5
WO Kiinteistökehitys Oy	31	8
Suomen Vuokratalot Oy	13	6
Pysäköinti- ja huolto-yhtiöt	3	2
WO Rakennuttaja Oy		
WO Palvelut Oy		
Volaria Oy		
<b>Yhteensä</b>	<b>125</b>	<b>41</b>

<sup>1)</sup> Sisältää alakonsernien emoyhtiöt ja muut esitetyt tytäryhtiöt lukuun ottamatta pysäköinti- ja huolto-yhtiöitä.

VVO-yhtymä Oyj ja sen alakonsernit hankkivat toimintavuoden aikana yli 50 prosentin omistussuudet yhteensä yhdeksältä (12) asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöstä ja vastaavasti myytiin omistussuudet kolmesta (3) asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöstä. Toimintavuoden aikana fuusioitiin VVO-sähkö Oy (vuonna 2007: 17 asunto-, kiinteistö- ja osakeyhtiötä).

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Heikentyneen yleisen taloustilanteen ja rakennuttamisen uudelleen asemoinnin vuoksi VVO-konsernissa käynnistettiin 5.2.2009 yhteistoimintaneuvottelut työvoiman käytön vähentämiseksi. YT-neuvottelujen kohteena on koko VVO-konsernin henkilöstö. Alustavan arvion mukaan tarve irtisanoa on enintään 50 henkilöä. Lomautukset saattavat koskea koko henkilökuntaa.

## Tulevaisuuden näkymät

Maailmanlaajuinen finanssikriisi ja sen aiheuttama taantuma on sekoittanut rahoitusmarkkinat. VVO:n tuloskehitys heikkeni kertomusvuonna omistusasuntomyyntin pysähtymisen johdosta.

Omistusasuntokaupan merkittävään piiristymiseen voi korkojen alentumisesta huolimatta mennä 2-3 vuotta. Syitä hitaaseen elpymiseen ovat asuntomarkkinoiden edelleen voimakkaat odotukset asuntojen hintojen laskun suhteen ja lisääntynyt työttömyysuhka, joka hillitsee lainanottoa.

Vuokra-asuntojen kysyntä säilyy korkeana ja vuokrat tulevat nousemaan. VVO tavoittelee merkittävää kasvua vuokra-asuntotarjonnassaan. Yhteiskunnan tukitoimien vaikutuksesta uusien vuokratalojen rakentaminen tulee helpottumaan.

Tämän tavoitteen saavuttaminen edellyttää rahoitussektorin luottamuksen palautumista.

Tuloksen arvioidaan vuonna 2009 toteutuvan edellisen vuoden tasoisena. Omistusasuntojen hintakehitykseen tai korkotasoon liittyvät riskit voivat kuitenkin realisoituessaan pudottaa tulosta edellisestä vuodesta.

## Hallinto 2008

### Hallitus

#### Puheenjohtaja

Riku Aalto, puheenjohtaja

#### Varapuheenjohtaja

Risto Murto, johtaja

### Jäsenet

Tomi Aimonen, kiinteistöjohtaja  
Erkki Kangasniemi, puheenjohtaja  
Markku Koskinen, talouspäällikkö  
Juha Majalahti, talouspäällikkö  
Antti Rinne, puheenjohtaja  
Ann Selin, puheenjohtaja

### Hallituksen valiokunnat

#### Palkitsemisvaliokunta

Riku Aalto, puheenjohtaja  
Erkki Kangasniemi  
Risto Murto

#### Tarkastusvaliokunta

Riku Aalto, puheenjohtaja  
Markku Koskinen  
Juha Majalahti

#### Toimitusjohtaja

Olli Salakka

#### Tilintarkastaja

KPMG Oy Ab,  
**päävastuullisena tilintarkastajana**  
Kai Salli, KHT

## Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 3.4.2008. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 12 §:n mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat:

- Vahvistettiin tilinpäätös sekä konsernitilinpäätös vuodelta 2007

- Päätettiin maksaa 14.4.2008 osinkoa A-osakkeelle yksi euro kymmenen senttiä osakkeelta eli yhteensä 6 610 758,00 euroa
- Myönnettiin vastuuvapaus hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle 31.12.2007 päättyneeltä tilikaudelta
- Päätettiin vahvistaa hallituksen kokouspalkkioksi 600 euroa/kokous sekä lisäksi vuosipalkkioksi 3.4.2008 alkavalle toimikaudelle seuraavaa: puheenjohtaja 17.000 euroa, varapuheenjohtaja 9.500 euroa sekä jäsenet 6.500 euroa
- Valittiin hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka alkaa 3.4.2008 seuraavat henkilöt:
  - Aalto, Riku (pj)
  - Aimonen, Tomi
  - Kangasniemi, Erkki
  - Koskinen, Markku
  - Majalahti, Juha
  - Murto, Risto
  - Rinne, Antti
  - Selin, Ann
- Valittiin varsinaiseksi tilintarkastajaksi KPMG Oy Ab vastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salli

### Lisäksi yhtiökokouksessa käsiteltiin:

- Yhtiön hallituksen 4.3.2008 päivätty ehdotus hallituksen valtuuttamiseksi yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 § 2 momentin tarkoittaman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta siten, että osakeannissa annettavia uusia osakkeita tai vaihtovelkakirjoja annettaessa voidaan merkitä yhteensä enintään 1 201 956 kappaletta yhtiön uusia A-sarjan osakkeita ja että osakeannilla voidaan luovuttaa yhteensä 600 978 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita.
- Yhtiön osakkeenomistajien, jotka omistavat yhteensä 44,71 prosenttia yhtiön osakkeista, ehdotus yhtiökokoukselle nimitysvaliokunnasta. Valiokunnan tehtävänä on muun muassa valmistella ja tehdä esitys hallituksen valinnasta ja palkkioista varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitysvaliokunnan toimikausi kestää seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka.
- Nimitysvaliokuntaan valittiin seuraavat henkilöt:
  - Mikko Mursula, arvopaperisijoitusjohtaja, Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
  - Hannu Tarvonen, johtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
  - Anders Rusk, johtaja, Opetusalan Ammattijärjestö OAJ
  - Erkki Vuorenmaa, puheenjohtaja, Metallityöväen Liitto ry
  - Lisäksi hallituksen puheenjohtaja Riku Aallolla on kokouksissa läsnäolo-oikeus.

## Osakepääoma ja osakkeet

VVO-yhtymä Oyj:n yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön vähimmäispääoma on 30 000 000 euroa ja enimmäispääoma 120 000 000 euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta. Yhtiön osakkeet jakautuvat yhtiöjärjestyksen mukaan A-sarjan ja B-sarjan osakkeisiin. A-sarjan osakkeita on vähintään 1 000 000 ja enintään 100 000 000 kappaletta. B-sarjan osakkeita on enintään 100 000 000 kappaletta.

Yhtiön maksettu ja kaupparekisteriin merkitty osakepääoma 31.12.2008 oli 58 025 136,00 euroa. Yhtiö on laskenut liikkeelle vain A-sarjan osakkeita. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Yhtiökokouksessa A-sarjan osakkeella on 20 ääntä ja B-sarjan osakkeella yksi ääni. Osakkeiden lukumäärä 31.12.2008 oli 6 866 880 kappaletta. Varsinaiseen yhtiökokoukseen mennessä osakkeiden lukumäärässä tai osakepääomassa ei ole tapahtunut muutoksia.

## Hallituksen valtuudet

3.4.2008 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 § 2 momentin tarkoittaman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta siten, että osakeannissa annettavia uusia osakkeita tai vaihtovelkakirjoja annettaessa voidaan merkitä yhteensä enintään 1 201 956 kappaletta yhtiön uusia A-sarjan osakkeita ja että osakeannilla voidaan luovuttaa yhteensä 600 978 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita.

Valtuutus oikeuttaa poikkeamaan osakkeenomistajien etuoikeudesta merkitä uusia osakkeita tai luovutettavia yhtiön hallussa olevia omia osakkeita tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 § 2 momentin tarkoittamaa vaihtovelkakirjalainaa sekä päättämään merkintähinnoista ja muista merkintäehdoista, luovutuksen ehdoista mukaan lukien luovutushinta, jonka on kuitenkin oltava luovutushetken käypä arvo sekä vaihtovelkakirjalainan ehdoista. Osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta voidaan poiketa edellyttäen, että siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, kuten esimerkiksi pääomarakenteen kehittäminen, kiinteistö- ja yrityskauppojen rahoittaminen, yritysjärjestelyjen mahdollistaminen tai muu yhtiön toiminnan kehittäminen. Silloin, kun osakepääomaa korotetaan antamalla uusia osakkeita, hallitus on oikeutettu päättämään, että osakkeita voidaan merkitä apporttiamaisuutta vastaan tai muutoin tietyin ehdoin.

Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt valtuutta 31.12.2008 mennessä.

## VVO-yhtymä Oyj:n vaihdettava pääomalaina 2007

2.11.2007 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti ottaa enintään 18 000 000 euron suuruisen vaihdettavan pääomalainan, jonka laina-aika on 30.11.2007–30.11.2010. Lainan tarjottiin osakkeenomistajien merkittäväksi heidän merkintäetuoikeudesta poiketen ja se yllimerkittiin. Lainalle maksettava vuotuisen korko on kuusi prosenttia ja velkakirjat on lainan ehtojen mukaisesti vaihdettavissa 2.1.2008–25.11.2010 välisenä aikana VVO-yhtymä Oyj:n A-sarjan osakkeiksi siten, että kukin 3 000 euron velkakirja oikeuttaa velkakirjan haltijan vaihtamaan velkakirjan 90 osakkeeseen. Lainaa voidaan vaihtaa yhteensä enintään 540 000 uuteen osakkeeseen. Lainaa on vaihtamatta 18 000 000 euroa.

## Osakepääoma ja osakkeet

	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
Osakepääoma (€)	58 025 136,00	50 782 641,00	50 782 641,00	50 782 641,00	50 782 641,00
Osakkeet, A-sarja (kpl)	6 866 880	6 009 780	6 009 780	6 009 780	6 009 780

## Osakkeenomistuksen jakautuma

WO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajat (osakeluettelotilanne 31.12.2008).

WO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 68 kappaletta, joista 10 suurinta ovat:

Osakkeenomistaja	Osakkeita, kpl	% osakekannasta
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	588 240	8,57
Rakennusliitto ry	527 980	7,69
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry, Undervisningssektorns Fackorganisation rf	506 868	7,38
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	466 700	6,80
Toimihenkilöunioni TU ry	447 740	6,52
Kemianliitto - Kemifacket ry	320 240	4,66
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	257 180	3,75
Muut	1 118 142	16,28
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>6 866 880</b>	<b>100,00</b>

Osakkeenomistuksen jakautuminen	Omistajia, kpl	%-osuus	Osakkeita, kpl	% osakekannasta
1-1 000	12	17,65	7 560	0,11
1 001-2 000	5	7,35	8 040	0,12
2 001-20 000	23	33,82	178 820	2,60
20 001-100 000	17	25,00	821 162	11,96
100 001-200 000	1	1,47	102 560	1,49
200 001-	10	14,70	5 748 738	83,72
<b>Yhteensä</b>	<b>68</b>	<b>100,00</b>	<b>6 866 880</b>	<b>100,00</b>

WO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsenillä, toimivalla johdolla ja toimihenkilöillä ei ole omistuksessaan yhtiön osakkeita.

Osakkeiden sektorijakauma	% osakekannasta	% omistajista
Yksityiset yritykset	1,19	4,41
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	33,37	8,82
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	64,99	63,24
Julkiset yhteisöt	0,45	23,53
<b>Yhteensä</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## Voitonjakoehdotus

Emoyhtiö WO-yhtymä Oyj:n voitonjakokelpoiset varat 31.12.2008 ovat 17 810 625,24 euroa, josta tilikauden voitto on 9 710 743,17 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. Ehdotettu osingonjako ei hallituksen käsityksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan A-osakkeelle kuusikymmentä senttiä osakkeelta eli yhteensä 4 120 128,00 euroa ja jätetään vapaaseen omaan pääomaan 13 690 497,24 euroa.

# Tuloslaskelmat

1 000 €	Konserni 1.1.–31.12. 2008	Konserni 1.1.–31.12. 2007	Emoyhtiö 1.1.–31.12. 2008	Emoyhtiö 1.1.–31.12. 2007
<b>Liikevaihto</b>	<b>327 221</b>	<b>356 651</b>	<b>32 662</b>	<b>31 036</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	17 192	9 574	6 479	2 421
Materiaalit ja palvelut	-59 500	-91 275	-98	-53
Henkilöstökulut	-21 486	-20 763	-3 945	-3 751
Poistot ja arvonalentumiset	-42 611	-39 449	-2 633	-3 120
Osuus osakkuusyritysten voitosta ja tappiosta	-257	-359		
Liiketoiminnan muut kulut	-129 074	-122 344	-23 458	-19 827
<b>Liikevoitto</b>	<b>91 483</b>	<b>92 033</b>	<b>9 006</b>	<b>6 705</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-58 695	-48 814	879	120
<b>Voitto ennen satunnaisia eriä</b>	<b>32 788</b>	<b>43 218</b>	<b>9 885</b>	<b>6 825</b>
Satunnaiset erät		-747	4 000	9 666
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>32 788</b>	<b>42 470</b>	<b>13 885</b>	<b>16 492</b>
Tilinpäätössiirrot			-680	1 397
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-5 269	-8 386	-3 494	-5 219
Laskennallisen verovelan muutos	-4 566	-5 167		
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	-125	-7		
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>22 825</b>	<b>28 909</b>	<b>9 710</b>	<b>12 670</b>

# Taseet

1 000 €	Konserni 31.12.2008	Konserni 31.12.2007	Emoyhtiö 31.12.2008	Emoyhtiö 31.12.2007
<b>VASTAAVAA</b>				
<b>Pysyvät vastaavat</b>				
Aineettomat hyödykkeet	2 577	3 239	1 834	2 467
Aineelliset hyödykkeet	1 807 246	1 705 147	77 971	41 608
Sijoitukset	19 191	18 949	128 199	133 616
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>1 829 015</b>	<b>1 727 336</b>	<b>208 004</b>	<b>177 692</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>				
Vaihto-omaisuus	192 931	176 694	2 843	2 734
Pitkäaikaiset saamiset	1 126	2 590	80 480	88 485
Lyhytaikaiset saamiset	23 253	30 121	59 689	35 208
Rahoitusarvopaperit	20 159	27 787	10 417	15 811
Rahat ja pankkisaamiset	83 161	81 573	60 156	63 492
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>320 631</b>	<b>318 767</b>	<b>213 587</b>	<b>205 732</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 149 647</b>	<b>2 046 103</b>	<b>421 592</b>	<b>383 425</b>
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>Oma pääoma</b>				
Osakepääoma	58 025	50 782	58 025	50 782
Ylikurssirahasto	35 786	14 458	35 786	14 458
Arvonkorotusrahasto	1 568	1 568	2 119	2 119
Vararahasto	16	16	16	16
Edellisten tilikausien voitto	181 469	158 140	8 099	2 040
Tilikauden voitto	22 825	28 909	9 710	12 670
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>299 691</b>	<b>253 876</b>	<b>113 758</b>	<b>82 088</b>
<b>Vähemmistöosuus</b>	9 888	9 455		
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>			1 809	1 128
<b>Pakolliset varaukset</b>				
Muut pakolliset varaukset	640	1 439	230	
<b>Vieras pääoma</b>				
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 616 244	1 551 215	171 156	162 625
Lyhytaikainen vieras pääoma	223 183	230 115	134 638	137 583
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 839 427</b>	<b>1 781 331</b>	<b>305 794</b>	<b>300 208</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 149 647</b>	<b>2 046 103</b>	<b>421 592</b>	<b>383 425</b>

1 000 €	Konserni 2008	Konserni 2007	Emoyhtiö 2008	Emoyhtiö 2007
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	32 788	43 218	9 885	6 825
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	42 611	38 995	2 633	3 120
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	1 534	1 570	2 315	-1 708
Rahoitustuotot ja -kulut	56 666	48 466	-2 291	126
Muut oikaisut	-14 440	-6 252	-5 011	-215
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>119 159</b>	<b>125 998</b>	<b>7 532</b>	<b>8 148</b>
Käyttöpääoman muutos:				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	3 574	-27 801	-1 314	289
Lyhytaikaisten korollisten liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	274	498	1 208	12 302
Pitkäaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	436	-517		
Vaihto-omaisuuden lisäys (-) / vähennys (+)	-16 236	-62 548	-109	-2 734
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	-10 266	8 779	711	644
Lyhytaikaisten korollisten velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	921	20 996	2 563	366
Pitkäaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	32 613	60 156	14 664	282
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja</b>	<b>130 476</b>	<b>125 560</b>	<b>25 256</b>	<b>19 300</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-60 376	-51 830	-8 594	-9 730
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	4 377	3 829	4 942	3 363
Maksetut välittömät verot	-10 071	-2 170	-7 426	467
<b>Rahavirta ennen satunnaisia eriä</b>	<b>64 405</b>	<b>75 388</b>	<b>14 177</b>	<b>13 399</b>
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>64 405</b>	<b>75 388</b>	<b>14 177</b>	<b>13 399</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-153 260	-123 432	-40 233	-35 002
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	21 575	14 641	22	16
Investoinnit muihin sijoituksiin	-3 320	-3 466	1	-2 091
Muiden sijoitusten luovutustulot	9 864	556	2	238
Tytäryhtiöosakkeet			10 413	-21 028
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-164	-425	-30 917	-9 644
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	686	3	11 692	5 613
Muu velkavastuun lisäys	17 060	43		21 253
Muu velkavastuun vähennys	-139	-490		
Saadut korot investoinneista	559	970	5 990	6 169
Saadut osingot ja voitto-osuudet investoinneista	167	155	137	147
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-106 972</b>	<b>-111 444</b>	<b>-42 888</b>	<b>-34 329</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Pääomalainojen nostot		18 000		18 000
Pääomalainojen takaisinmaksut	-1 430	-6 210	-1 430	-6 210
Pitkäaikaisten lainojen nostot	70 720	95 263	19 699	25 239
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-47 321	-47 855	-15 382	-3 540
Lyhytaikaisten lainojen nostot	27 025	8 000	27 025	24 436
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 327	-1 409	-16 047	
Hankitut rahoitusarvopaperit	-1 723	-22 574	3	-3 671
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	9 784	34 351	1 444	3 795
Maksetut osingot	-6 610	-24 339	-6 610	-24 339
Maksettu konserniavustus				-47
Saadut konserniavustukset			14 150	2 676
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>49 116</b>	<b>53 225</b>	<b>22 851</b>	<b>36 339</b>
Rahavarojen muutos (A+B+C)	6 549	17 170	-5 859	15 410
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>80 498</b>	<b>63 328</b>	<b>67 058</b>	<b>51 648</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>87 048</b>	<b>80 498</b>	<b>61 199</b>	<b>67 058</b>



# Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

## Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

### Perustiedot

VVO on asumispalveluita tarjoava konserni, jonka liiketoimintoja ovat asuntovuokraus ja asuntorakennuttaminen. Asuntovuokraustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta.

Konsernin emoyhtiö VVO-yhtymä Oy on julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Internetosoitteesta [www.vvo.fi](http://www.vvo.fi) tai emoyhtiön pääkonttorista.

### Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu konserniyhtiöiden tuloslaskelmien ja taseiden sekä niiden liitetietojen yhdistelmänä. Konserniyhtiöiden erillistilinpäätöksissä on sovellettu yhtenäisesti konsernin pääasiallisessa toiminnassa noudatettuja tilinpäätösperiaatteita. Konsernitilinpäätökseen sisältyvät VVO-yhtymä Oy:n lisäksi ne yhtiöt, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti yli 50 prosenttia äänimäärästä tai tosiasiallinen määräysvalta. Vaihto-omaisuuteen kuuluvia asunto-osakeyhtiöitä, joiden omistus on lyhytaikaista ja jotka on tarkoitettu edelleen luovutettavaksi, ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen.

Keskinäinen osakeomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmän mukaan. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero sekä siitä laskettu laskennallinen verovelka, on kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin. Tilikauden aikana hankitut yhtiöt sisältyvät konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta tai siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan, ja myydyt tytäryritykset määräysvallan lakkaamiseen saakka.

Konserniyhtiöiden sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat, olennaiset sisäiset katteet sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä. Tilikauden voiton jakautuminen emoyrityksen omistajille ja vähemmistölle esitetään tuloslaskelmassa ja vähemmistölle kuuluva osuus omasta pääomasta esitetään taseessa omana eränään.

Osakkuusyrietykset ovat konserniin kuulumattomia yhtiöitä, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta toteutuu, kun konserni omistaa vähintään 20 prosenttia yrityksen osakkeiden tuottamasta äänimäärästä tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta, mutta ei määräysvaltaa. Osakkuusyrietykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmän mukaisesti. Konsernin omistuosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksista on esitetty omana eränään tuloslaskelmassa.

Osalla osakkuusyrietyksistä on poikkeava tilikausi, näiden yhdistelemissä on käytetty viimeksi valmistunutta erillistilinpäätöstä tai tuoreempaa välitilinpäätöstä, mikäli sellainen on ollut saatavilla. VVO-yhtymä Oy:n omistamaa 50 prosentin omistuosuutta Suomen Asumisoikeus Oy:stä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Nykyisestä asumisoikeuslainsä-

dännöstä johtuen omistajilla ei käytännössä ole odotettavissa tuloa yhtiöön sijoitetulle pääomalle.

### Tuloutusperiaatteet

#### Vuokraustoimintaan liittyvät tuotot

Vuokraustoimintaan liittyvät tuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti vuokrasopimuskauden aikana.

#### Pitkäaikaishankkeiden tuloutus

Pitkäaikaishankkeen tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella. Valmistusaste määritellään tarkasteluhetkeen mennessä toteutuneen teknisen valmistusasteen perusteella. Pitkäaikaishankkeeseen kohdistettavien arvioitujen kokonaismenojen ylittäessä siihen kohdistettavat arvioidut kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan hankkeen valmistusasteesta riippumatta välittömästi tuloslaskelmaan kuluksi. Pitkäaikaishankkeiden tuloutus perustuu arvioihin. Mikäli pitkäaikaishankkeen lopputuloksen arvioidaan muuttuvan, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä tilikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa.

Perustajarakennuttamisen tulot ja menot tuloutetaan valmistusasteen ja myyntiasteen tulosta saatavan prosentin mukaisesti. Menot, joiden määrä ylittää valmistusasteen mukaisen menojen määrän, aktivoidaan keskeneräisiin pitkäaikaishankkeisiin.

#### Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla arvonalennuksilla. Aineellisen käyttöomaisuuden hankintaan liittyvät avustukset vähennetään hyödykkeen hankintamenoista. Avustukset tuloutuvat pienempien poistojen muodossa hyödykkeen käyttöaikana. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina hyödykkeiden todennäköisen käyttöiän perusteella (ennen vuotta 1996 osa poistoista perustui verotuksessa hyväksyttävään enimmäismääriin).

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Asuinrakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	15–50 vuotta
Atk-laitteet ja -ohjelmat	4–5 vuotta
Toimistokoneet ja kalusteet	4 vuotta
Autot	4 vuotta

Myöhemmin syntyvät menot sisällytetään aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen kirjanpitoarvoon vain, mikäli on todennäköistä, että hyödykkeeseen liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu konsernin hyväksi. Muut korjaus- ja ylläpitomenot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun ne ovat toteutuneet.

Pysyvien vastaavien erille kohdistettu konserniliikearvo poistetaan kyseisen ryhmän poistosääntöjen mukaisesti. Pysyvien vastaavien myyntivoitot on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin ja tappiot liiketoiminnan muihin kuluihin.

### Kehitysmenot

Kehitysmenot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

### Vaihto-omaisuuden arvostus

Konsernin vaihto-omaisuus muodostuu seuraavista eristä:

- keskeneräisten rakentamishankkeiden kuluksi kirjaamattomat osuudet
- tilinpäätöshetkellä myymättä olevat valmiit asunnot
- maa-alueet, jotka sisältävät aloittamattomien kohteiden hankintakustannukset
- muu vaihto-omaisuus, joka käsittää lähinnä suunnitteilla olevia kohteita

Vaihto-omaisuus on arvostettu hankintamenoa tai sitä alempana todennäköiseen luovutushintaan.

### Rahoitusomaisuuden arvostaminen

Rahoitusomaisuusarvopaperit on arvostettu hankintamenoa tai sitä alempana markkinahintaan.

### Pakolliset varaukset

Vastaisuudessa toteutuvat menot ja ilmeiset menetykset, jotka eivät enää kerrytä vastaavaa tuloa ja joiden suorittamiseen konserni on veloitettu tai sitoutunut ja joiden rahallinen arvo voidaan kohtuullisesti arvioida, kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi ja taseen pakollisiin varauksiin.

### Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirrot koostuvat asuintalovarausten ja poistoeron muutoksesta. Tytäryhtiöiden erillistilinpäätöksissä suunnitelman mukaisen ja kirjanpidollisten poistojen erotuksen muutos esitetään tilinpäätössiirtona tuloslaskelmassa ja tilinpäätössiirtojen kertymä jaetaan omaan pääomaan, vähemmistöosuuteen ja laskennalliseen verovelkaan. Tilikauden aikana tapahtunut asuintalovarausten ja poistoeron muutos jaetaan tuloslaskelmassa laskennallisen verovelan muutokseen, vähemmistön osuuteen tilikauden tuloksesta ja tilikauden tulokseen.

### Eläkemenojen jaksotus

Konserniyhtiöiden eläketurva on kaikilta osilta hoidettu ulkopuolisissa eläkevakuutusyhtiöissä. Eläkemenot on kirjattu kuluksi tuloslaskelmaan.

### Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Vuoden 2006 hankinnoista alkaen myös kohdennetuille konser-

niaktiivoille on laskettu laskennallinen verovelka, aikaisemmin tehdyistä hankinnoista velkaa ei ole kirjattu.

Taseeseen sisältyvä laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruisena. Laskennallinen verosaaminen on vähennetty verovelasta ja nettomäärä esitetty omana eränä pitkäaikaisessa vieraassa pääomassa.

### Voitonjakokelpoiset varat

Konserniyhtiöistä VVO Asunnot Oy ja VVO Korkotukikiinteistö Oy ovat vuoden 2000 alussa voimaan tulleessa asuntolain-säädännön muutoksessa tarkoitettuja voitonjakorajoitteen alaisia yhtiöitä. Ne voivat tulouttaa omistajalleen, VVO-yhtymä Oy:lle enintään kahdeksan prosenttia omistajan niihin teke-mälle alkuperäiselle sijoitukselle. Alkuperäisen sijoituksen eli tuoton laskentaperusteiden määrittämisessä ja myös tuoton tuloutuksessa voidaan VVO-konsernin voitonjakorajoitteen alaisia yhtiöitä tarkastella yhtenä kokonaisuutena. Tällä ei ole vaikutusta emoyhtiön jakokelpoisiin varoihin.

### Rahoituslaskelman laadintaperiaatteet

Konsernin rahoituslaskelma on laadittu konsernituloslaskelman ja taseen sekä niitä täydentävien tietojen perusteella. Konsernirakenteen muutokset on huomioitu pääasiassa tilikauden avaavan ja päättävän taseen saldojen erotuksen perusteella.

Rahavarat sisältävät pankkitilit, likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset.

### Edellisen tilikauden tietojen vertailukelpoisuus

Edellisessä tilinpäätöksessä liiketoiminnan muissa kuluissa esitetyt rakennuttamisen kulut on uudelleenryhmitelty vuoden 2008 tilinpäätökseen, jossa ne on esitetty ryhmässä "Materiaalit ja palvelut". Vertailutiedot on tältä osin oikaistu vastaamaan nykyistä esittämistapaa.

Perustajarakennuttamistoiminnan laskentakäytäntöä on muutettu siten, että kaikki korkomenot on kirjattu vuosikuluksi. Edellisen vuoden vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä laskentakäytäntöä.

Perustajarakennuttajan taseessa kohdeyhtiöltä olevat keskinäiset saamiset ja velat on netotettu Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukaisesti. Vertailuvuoden tasetta on oikaistu vastaamaan nykyistä esittämistapaa.

### Valuuttamääräiset erät

Konsernilla ei ole ollut tilinpäätöshetkellä ulkomaanrahan määräisiä saatavia eikä velkoja.

### Johdannaisopimukset

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Johdannaisopimuksiin perustuvat korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojattavan erän korkoja.

1 000 €	Konserni 2008	Konserni 2007	Emoyhtiö 2008	Emoyhtiö 2007
<b>Liikevaihto toimialoittain</b>				
Asuntovuokraus	261 272	252 885	23 564	21 403
Asuntorakennuttaminen	63 614	93 633		
Sähkön myynti	1 974	9 541		
Muu toiminta	359	591	9 097	9 632
<b>Yhteensä</b>	<b>327 221</b>	<b>356 651</b>	<b>32 662</b>	<b>31 036</b>
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	14 759	5 824	5 011	202
Muut	2 433	3 749	1 468	2 219
<b>Yhteensä</b>	<b>17 192</b>	<b>9 574</b>	<b>6 479</b>	<b>2 421</b>
<b>Materiaalit ja palvelut</b>				
Ostot tilikauden aikana				
Tonttien ja osakkeiden ostot	76 247	144 944	207	434
Sähkön ostot	1 336	8 878		
	<b>77 583</b>	<b>153 823</b>	<b>207</b>	<b>434</b>
Varastojen muutos	-18 082	-62 548	-109	-380
<b>Yhteensä</b>	<b>59 500</b>	<b>91 275</b>	<b>98</b>	<b>53</b>
Vaihto-omaisuudesta on siirretty osakkeita käyttöomaisuuteen, tästä johtuen varaston muutos tuloslaskelmassa poikkeaa noin 1,8 miljoonaa euroa tasemuutoksesta.				
<b>Henkilöstökulut</b>				
Palkat ja palkkiot	16 768	15 965	3 007	2 659
Eläkekulut	3 328	3 478	664	855
Muut henkilösivukulut	1 389	1 318	272	235
<b>Yhteensä</b>	<b>21 486</b>	<b>20 763</b>	<b>3 945</b>	<b>3 751</b>
<b>Johdon palkat ja palkkiot</b>				
Toimitusjohtajat	721	711		
Hallituksen jäsenet	135	124	117	100
Konsernin lukuihin sisältyy seuraavien yhtiöiden toimitusjohtajien ja hallitusten palkat ja palkkiot: WVO-yhtymä Oy, WVO Asunnot Oy, WVO Kiinteistökehitys Oy, WVO Korkotukikiinteistöt Oy, Suomen Vuokratalot Oy, WVO-sähkö Oy, WVO Rakennuttaja Oy ja WVO Palvelut Oy. Erittelyyn ei ole sisällytetty asunto- ja kiinteistötytäryhtiöiden tietoja.				
<b>Konsernin ja emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin</b>				
	<b>387</b>	<b>387</b>	<b>51</b>	<b>43</b>

**Hallituksen ja johdon eläkesitoumukset**

Konserniin kuuluvien yhtiöiden toimitusjohtajien eläkeiäksi on sovittu 60–65 vuotta. Eläkejärjestelmä on toteutettu TEL-lisä-eläkejärjestelmällä. Konsernin johtoryhmän jäsenten eläkeiäksi on sovittu 63 vuotta, eläkevastuu on katettu henkivakuutus-yhtiöstä otetulla ryhmähenkivakuutuksella. Eläkejärjestelyihin liittyvät sitoumukset maksetaan ja kirjataan suoriteperiaatteen mukaisesti kuluksi.

1 000 €	Konserni 2008	Konserni 2007	Emoyhtiö 2008	Emoyhtiö 2007
<b>Poistot ja arvonalennukset</b>				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	42 341	38 995	2 633	2 585
Arvonalentumiset käyttöomaisuudesta	269	453		534
<b>Yhteensä</b>	<b>42 611</b>	<b>39 449</b>	<b>2 633</b>	<b>3 120</b>
Vuonna 2008 on kirjattu konsernissa käyttöomaisuudesta ja sijoituksista tuloslaskelmaan 0,27 miljoonaa euroa realisoitavaan käyttöomaisuuteen liittyviä arvonalennuksia perustuen alentuneisiin tuotto-odotuksiin.				
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>				
Kiinteistön hoitokulut				
Hallinto	2 170	1 991	91	85
Käyttö ja huolto	10 058	10 199	204	192
Ulkoalueiden huolto	4 406	4 256	92	88
Siivous	6 319	6 152	152	151
Lämmitys	20 930	19 548	452	424
Vesi ja jätevesi	10 815	10 701	258	249
Sähkö ja kaasu	5 352	4 438	87	68
Jätehuolto	4 430	4 073	119	105
Vahinkovakuutukset	1 032	848	24	14
Kiinteistövero	4 937	4 838	261	143
Korjaukset	32 026	32 302	873	1 161
Muut hoitokulut	48	54		
Vuokrat	8 413	7 071	11 757	9 771
Luottotappiot	1 661	1 638	392	403
Muut kulut	16 472	14 230	8 688	6 967
<b>Yhteensä</b>	<b>129 074</b>	<b>122 344</b>	<b>23 458</b>	<b>19 827</b>
Sähkön hankinta suojattiin pohjoismaisessa sähköpörssissä Nordpoolissa noteeratuin suojaustuottein hyväksytyin riskipolitiikan mukaisesti. Suojausten markkina-arvo tilinpäätöshetkellä on -1,8 miljoonaa euroa. Realisoitumatonta tappiota ei ole otettu huomioon konsernin tuloksessa eikä taseessa.				
<b>Tilintarkastajan palkkiot</b>				
KHT-yhteisö KPMG Oy Ab				
Tilintarkastuspalkkiot	117		18	
Veroneuvonta	6		6	
Muut palkkiot	141		129	
Tilintarkastusrenas Oy				
Tilintarkastuspalkkiot	10			

## Taseen liitetiedot

1 000 €	Konserni 2008	Konserni 2007	Emoyhtiö 2008	Emoyhtiö 2007
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Osinkotuotot				
Omistusyhteisyrityksiltä	47	47	47	47
Muilta	120	108	90	100
<b>Osinkotuotot yhteensä</b>	<b>167</b>	<b>155</b>	<b>137</b>	<b>147</b>
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Muilta	547	693	393	414
<b>Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä</b>	<b>547</b>	<b>693</b>	<b>393</b>	<b>414</b>
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			6 824	6 871
Muilta	6 085	6 268	5 201	3 010
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>6 085</b>	<b>6 268</b>	<b>12 025</b>	<b>9 882</b>
Osinkotuotot, korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	6 801	7 117	12 557	10 444
Sijoitusten arvonalennukset				
Rahoitusarvopapereiden arvomuutokset	-2 029	-348	-1 412	-225
	<b>-2 029</b>	<b>-348</b>	<b>-1 412</b>	<b>-225</b>
Korko- ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			-1 636	-1 318
Muille <sup>1)</sup>	-63 467	-55 584	-8 629	-8 781
	<b>-63 467</b>	<b>-55 584</b>	<b>-10 265</b>	<b>-10 099</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-58 695</b>	<b>-48 814</b>	<b>879</b>	<b>120</b>
<sup>1)</sup> Perustajarakennuttamistoimintaan liittyvät korot on kirjattu vuosikuluksi. Korko- ja muut rahoituskulut -ryhmään sisältyy enin osa näistä kuluista, osa on kirjattu materiaaleihin ja palveluihin. Nämä korkokulut olivat yhteensä 8,4 (2,8) miljoonaa euroa.				
<b>Satunnaiset erät</b>				
Satunnaiset tuotot				
Konserniavustus			8 000	11 150
			<b>8 000</b>	<b>11 150</b>
Satunnaiset kulut				
Konserniavustus			-4 000	
Sähkön liiketoiminnan lopettaminen		747		1 483
		<b>747</b>	<b>-4 000</b>	<b>1 483</b>
<b>Välittömät verot</b>				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	5 269	8 386	3 494	5 219
Laskennallisten verovelkojen ja saamisten muutos	4 566	5 167		
	<b>9 836</b>	<b>13 554</b>	<b>3 494</b>	<b>5 219</b>

1 000 €	Konserni 2008	Konserni 2007	Emoyhtiö 2008	Emoyhtiö 2007
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	3 139	3 572	2 687	2 673
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset		3		
Muut lisäykset	9	101	9	101
Vähennykset				
Konsernista poistuneet	-73			
Muut vähennykset	-266	-67	-248	-65
Siirrot erien välillä	10	-470		-22
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>2 819</b>	<b>3 139</b>	<b>2 449</b>	<b>2 687</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-2 418	-2 337	-2 146	-1 858
Vähennysten kertyneet poistot				
Konsernista poistuneet	73			
Muut vähennykset	264	47	246	46
Tilikauden poisto	-297	-130	-269	-335
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>-2 378</b>	<b>-2 418</b>	<b>-2 169</b>	<b>-2 146</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>441</b>	<b>720</b>	<b>279</b>	<b>540</b>
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	5 791	5 388	4 658	4 615
Lisäykset				
Muut lisäykset	380	409	345	27
Vähennykset				
Konsernista poistuneet	-14	-10		
Muut vähennykset		-13	82	-2
Siirrot erien välillä	219	17		17
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>6 377</b>	<b>5 791</b>	<b>5 086</b>	<b>4 658</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-3 448	-2 333	-2 908	-1 901
Vähennysten kertyneet poistot				
Konsernista poistuneet	10	6		
Muut vähennykset		3		1
Siirtojen kertyneet poistot	-2	-5		-5
Tilikauden poisto	-965	-1 119	-788	-1 003
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>-4 406</b>	<b>-3 448</b>	<b>-3 696</b>	<b>-2 908</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 971</b>	<b>2 343</b>	<b>1 389</b>	<b>1 749</b>
Ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.	176	35	176	35
Lisäykset				
Muut lisäykset	81	141	81	141
Siirrot erien välillä	-92		-92	
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>165</b>	<b>176</b>	<b>165</b>	<b>176</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>165</b>	<b>176</b>	<b>165</b>	<b>176</b>

1 000 €	Konserni 2008	Konserni 2007	Emoyhtiö 2008	Emoyhtiö 2007
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	155 514	145 509	6 381	2 801
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	330	4 204		
Fuusiolisäys				3 517
Muut lisäykset	22 240	2 480	22 235	1 488
Vähennykset				
Konsernista poistuneet	-94	100		
Muut vähennykset	-147	-2 219		-1 425
Siirrot erien välillä	1 771	5 438		
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>179 614</b>	<b>155 514</b>	<b>28 617</b>	<b>6 381</b>
Arvonkorotukset	84	84		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>179 698</b>	<b>155 598</b>	<b>28 617</b>	<b>6 381</b>
Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Maa-alueisiin on kohdistettu 31,1 (30,4) miljoonaa euroa.				
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1.	22 080	21 912	340	23
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	32	175		
Fuusiolisäys				316
Muut lisäykset	542	71		
Vähennykset				
Konsernista poistuneet	-221	-49		
Muut vähennykset	-35	-83		
Siirrot erien välillä	119	53	57	
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>22 517</b>	<b>22 080</b>	<b>398</b>	<b>340</b>
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	1 758 202	1 673 680	31 735	4 243
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	6 371	35 090		
Fuusiolisäys				26 695
Muut lisäykset	91 908	37 610	4 471	758
Vähennykset				
Konsernista poistuneet	-6 306	-2 144		
Muut vähennykset	-6 697	-9 618		-3
Siirrot erien välillä	370 921	23 584	3 148	41
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>1 880 570</b>	<b>1 758 202</b>	<b>39 356</b>	<b>31 735</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	<b>-288 031</b>	<b>-255 817</b>	<b>-3 289</b>	<b>-838</b>
Lisäysten kertyneet poistot				
Fuusiolisäyksen kertyneet poistot				-1 829
Vähennysten kertyneet poistot				
Konsernista poistuneet	1 374	539		
Muut vähennykset	856	2 540		1
Siirtojen kertyneet poistot	16	-107		
Tilikauden poisto	-38 722	-35 186	-814	-623
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>-324 506</b>	<b>-288 031</b>	<b>-4 103</b>	<b>-3 289</b>
Arvonkorotukset	2 035	2 035		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 558 098</b>	<b>1 472 206</b>	<b>35 252</b>	<b>28 446</b>

1 000 €	Konserni 2008	Konserni 2007	Emoyhtiö 2008	Emoyhtiö 2007
Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Rakennuksiin on kohdistettu 148,0 (149,0) miljoonaa euroa.				
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	19 491	19 228	4 482	4 412
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	25	80		
Fuusiolisäys			181	43
Muut lisäykset	2 380	1 239	705	207
Vähennykset				
Konsernista poistuneet	-3 795	-67		
Muut vähennykset	-5 943	-1 015	-3 137	-170
Siirrot erien välillä	169	26	21	-9
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>12 326</b>	<b>19 491</b>	<b>2 253</b>	<b>4 482</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-15 378	-12 039	-3 532	-2 994
Lisäysten kertyneet poistot				
Fuusiolisäys			-167	-19
Vähennysten kertyneet poistot				
Konsernista poistuneet	2 856	52		
Muut vähennykset	5 636	817	2 953	147
Siirtojen kertyneet poistot	-10	2		4
Tilikauden poisto	-1 873	-4 212	-574	-670
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>-8 769</b>	<b>-15 378</b>	<b>-1 320</b>	<b>-3 532</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3 556</b>	<b>4 112</b>	<b>933</b>	<b>950</b>
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	4 852	4 608	207	176
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	7	170		
Fuusiolisäys				36
Muut lisäykset	210	236	88	4
Vähennykset				
Konsernista poistuneet	-21	4		
Muut vähennykset	-403	-38		-10
Siirrot erien välillä	634	-129	38	
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>5 280</b>	<b>4 852</b>	<b>333</b>	<b>207</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-2 002	-1 509	-14	-2
Lisäysten kertyneet poistot				
Fuusiolisäys				-10
Vähennysten kertyneet poistot				
Konsernista poistuneet	12	-4		
Muut vähennykset	400	32		8
Siirtojen kertyneet poistot	-3	33	-12	
Tilikauden poisto	-465	-554		-10
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>-2 057</b>	<b>-2 002</b>	<b>-26</b>	<b>-14</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3 222</b>	<b>2 850</b>	<b>307</b>	<b>192</b>

1 000 €	Konserni 2008	Konserni 2007	Emoyhtiö 2008	Emoyhtiö 2007
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Hankintameno 1.1.	48 298	32 668	5 296	41
Lisäykset				
Uudet yhtiöt	2 412	6 921		
Fuusiot				1
Muut lisäykset	31 096	39 633	10 421	5 296
Vähennykset				
Muut vähennykset	-834	-33		-1
Siirrot erien välillä	-40 821	-30 891	-3 256	-41
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>40 152</b>	<b>48 298</b>	<b>12 461</b>	<b>5 296</b>
Arvonkorotukset				
Maa- ja vesialueet				
Arvo 1.1. / 31.12.	84	84		
Rakennukset ja rakennelmat				
Arvo 1.1. / 31.12.	2 035	2 035		
Arvonkorotukset on kirjattu 1970-luvulla. Tehdyt arvonkorotukset eivät ylitä arvioituja markkinahintoja.				
<b>Sijoitukset</b>				
Tytäryhtiösakkeet				
Hankintameno 1.1.			123 105	102 076
Lisäykset			673	25 517
Vähennykset			-6 087	-4 617
Siirrot erien välillä				129
<b>Hankintameno 31.12.</b>			<b>117 691</b>	<b>123 105</b>
Arvonkorotukset			2 119	2 119
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>			<b>119 810</b>	<b>125 224</b>
Omistusyhteisyritysosakkeet				
Hankintameno 1.1.	8 837	8 987	4 115	4 111
Lisäykset	206	376	1	1
Fuusiolisäys				1
Vähennykset	-2 099	-799	-1	
Siirrot erien välillä	1 972	273		
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>8 916</b>	<b>8 837</b>	<b>4 114</b>	<b>4 115</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>8 916</b>	<b>8 837</b>	<b>4 114</b>	<b>4 115</b>
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	10 111	5 896	4 277	2 240
Lisäykset				
Fuusiolisäys				240
Muut lisäykset		1 856		1 833
Vähennykset				
Muut vähennykset	-608	-138	-3	-50
Siirrot erien välillä	1 040	2 226		14
Ennakkomaksut	-270	270		
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>10 274</b>	<b>10 111</b>	<b>4 273</b>	<b>4 277</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>10 274</b>	<b>10 111</b>	<b>4 273</b>	<b>4 277</b>

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
<b>KONSERNIYRITYSOSAKKEET</b>			
Mummunkujan Pysäköinti Oy	Tampere		53,01
Katajapysäköinti Oy	Tampere		50,93
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere		62,51
WVO-yhtymä Oyj			
As Oy Turun Puistokatu 12	Turku	100,00	100,00
As. Oy Kuopion Kaarenkulma	Kuopio	100,00	100,00
As. Oy Malski 3	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Haapaniemenkatu 11	Helsinki	53,74	53,74
Asunto Oy Helsingin Hopeatie 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Katariinankartano	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Katariinankoski	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Koskikartano	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Maasälväntie 5 ja 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Marjatanportti	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Ratarinne	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Risupadontie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tilketori 2	Helsinki	77,46	77,46
Asunto Oy Helsingin Valanportti	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Hilapellontie 2 b	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Turuntie 38	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Uusi-Jukola	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeentie 48	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 10	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 12-14	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Bredantie 8	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Thurmanipuistotie 2	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Palopolku 3	Kerava	80,00	80,00
Asunto Oy Kivivuorensuonkatu 1	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Kivivuorensuonkatu 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Papinkuja 3	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Papinkuja 7	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Sompatie 7	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Sompatie 9	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Gallerianpolku	Lappeenranta	100,00	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Upseeritie 12	Lappeenranta	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Tervahanhi	Oulu	80,00	80,00
Asunto Oy Pohtolan Kynnys	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Pohtolan Kytö	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Pohtolan Pohja	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Rautamasuuni	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Rientolanhovi	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Riihimäen Mäkiraitti 17	Riihimäki	100,00	100,00
Asunto Oy Rovaniemen Pohjolankatu 11	Rovaniemi	100,00	100,00
Asunto Oy Rovaniemen Tukkipartio	Rovaniemi	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Vänrikinkatu 2	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kilterinaukio 4	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 2	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Krassitie 8	Vantaa	80,00	80,00
Asunto Oy Verkkotie 3	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Vähäntuvantie 6	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö osakeyhtiö Pikkuhirvas	Inari	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Kavallinterassit	Espoo	100,00	100,00

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
Kiinteistö Oy Kristiinantupa	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Saarensahra	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Siilinjärven Kirkkorinne	Siilinjärvi	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Tuureporin Liiketalo	Turku	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Pyhtäänpolku	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori	Helsinki	90,45	90,45
Suomen Vuokratalot Oy	Helsinki	100,00	100,00
Volaria Oy	Helsinki	100,00	100,00
WVO Asumisoikeus Oy	Helsinki	100,00	100,00
WVO Asunnot Oy	Helsinki	100,00	100,00
WVO Kiinteistökehitys Oy	Helsinki	100,00	100,00
WVO Korkotukikiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00
WVO Palvelut Oy	Helsinki	100,00	100,00
WVO Rakennuttaja Oy	Helsinki	100,00	100,00
<b>Suomen Vuokratalot Oy</b>			
As Oy Vantaan Junkkarinkaari 7	Vantaa	100,00	100,00
As Oy Helsingin Vuorenpikontie 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Kajakulma	Hämeenlinna	73,97	73,97
Asunto Oy Jyväskylän Tellervonkatu 8	Jyväskylä	80,00	80,00
Asunto Oy Pirtinketosato	Kuopio	63,55	63,55
Asunto Oy Rovaniemen Koskikatu 9	Rovaniemi	100,00	100,00
Asunto Oy Salamankulma	Turku	66,18	66,18
Asunto Oy Tampereen Tuomiokirkonkatu 32	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Toppilan Tuulentie 2	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Tuiran Komuntalo	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Keikarinkuja 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Tammistonvuori	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Satonkaarre	Kaarina	90,00	90,00
<b>WVO Asunnot Oy</b>			
Asunto Oy Helsingin Soittajantie 1	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Soittajantie 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Kouvolan Viirikaari	Kouvola	100,00	100,00
Asunto Oy Päivöläntie 25	Helsinki	93,86	93,86
Asunto Oy Turun Aurinkorinne	Turku	81,50	81,50
Asunto Oy Vantaan Kilterinmännikkö	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Espoon Lyhtykuja	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Pasuunatie 4 b	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	75,55	100,00
Kiinteistö Oy Loviisanlinna-Lovisaborg Fastighets Ab	Loviisa	80,00	80,00
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168	Helsinki	51,46	82,61
Kiinteistö Oy Pirkkalan WVO-talot	Pirkkala	100,00	100,00
<b>WVO Kiinteistökehitys Oy</b>			
Asunto Oy Espoon Soukanrinne	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Joensuun Rantakylänkatu 17	Joensuu	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Käpytikka	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Pohjantikka	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Vihertikka	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Porin Kansankulma	Pori	100,00	100,00
Asunto Oy Toijalan Pohja	Akaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Neilikapolku	Vantaa	79,27	79,27
Kiinteistö Oy Hovirinnan Luumu	Kaarina	80,00	80,00
Kiinteistö Oy Kanavanpirtti	Lappeenranta	100,00	100,00

	Kotipaikka	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
Asunto Oy Helsingin Kauppakartanonkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Malminhaka	Tampere	90,00	90,00
Kiinteistö Oy Nummenpirtti	Hämeenlinna	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Nurmelanpirtti	Lappeenranta	100,00	100,00
Kiinteistöosakeyhtiö Näsinlänkkäkatu 40	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Oulun Kotkankynsi	Oulu	65,00	65,00
Kiinteistö Oy Puotipuksu	Jyväskylä	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Rappulanharju	Salo	99,37	99,37
Kiinteistö Oy Reki-Valko	Järvenpää	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Reki-Valko	Järvenpää	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Rekivatro	Järvenpää	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Taivaskero 2	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Tuiranmaja	Oulu	58,67	58,67
Kiinteistö Oy Vaakamestarinpolku 2	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vehnäpelto	Vantaa	100,00	100,00
Tikantupa Oy	Jyväskylä	100,00	100,00
Äyhönjärven Autopaikoitus Oy	Rauma	58,13	58,13
Kiinteistöosakeyhtiö Aerolan A-talot	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistöosakeyhtiö Aerolan B-talot	Vantaa	100,00	100,00
As. Oy Pihavaahtera	Hollola	100,00	100,00
As. Oy Heinolan Korvenkaarre	Heinola	100,00	100,00
As Oy Kuopion Havuketo	Kuopio	100,00	100,00
<b>WVO Korkotukikiinteistöt Oy</b>			
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	Kuopio	78,38	100,00
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	Tampere	76,50	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 1 C	Vantaa	86,58	86,58
<b>WVO Palvelut Oy</b>			
Koy Mannerheimintie 168a	Helsinki	100,00	100,00

#### OSAKKUUSYRITYSOSAKKEET

<b>WVO-yhtymä Oy</b>			
Asunto Oy Nilsiä Ski	Nilsiä	28,33	28,33
Suomen Asumisoikeus Oy	Helsinki	50,00	50,00
Marin autopaikat Oy	Espoo	21,00	21,00
SV-Asunnot Oy	Helsinki	50,00	50,00
<b>WVO Asunnot Oy</b>			
Asunto Oy Ikaalisten Päiväniitty	Ikaalinen	23,20	23,20
As. Oy Järvenpään Jampanpaju	Järvenpää	41,35	41,35
Kiinteistö Oy Ahdinluoto	Espoo	34,50	34,50
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	Turku	28,85	28,85
Fastighets Ab Lovisa Stenborg Kiinteistö Oy	Loviisa	45,50	45,50
Kiinteistö Oy Silkkirivi	Ikaalinen	33,33	33,33
Fastighets Ab Wahlborg Kiinteistö Oy	Loviisa	47,62	47,62
Kanniston Huolto Oy	Kerava	20,51	20,51
Mummunkujan pysäköinti Oy	Tampere	26,51	53,01
Popinniemen Lämpö Oy	Kotka	34,00	34,00
Ristikedonkadun Lämpö Oy	Salo	49,90	49,90
SKIPA Kiinteistöpalvelut Oy	Espoo	20,63	20,63
Tamppi Pysäköinti Oy	Tampere	23,21	23,21
Veturitallin Parkki Oy	Jyväskylä	45,31	45,31
Hatanpäänhoivin Pysäköinti Oy	Tampere	20,63	62,51

Kotipaikka	Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
<b>WO Kiinteistökehitys Oy</b>		
Asunto Oy Laitilan Mirjaminpuisto	Laitila	49,63
As Oy Laitilan Tanhuanatie	Laitila	35,90
Fastighets Ab Bärvägen	Finström	33,33
Kiinteistö Oy Ahjolansato	Iisalmi	25,00
Kiinteistö Oy Keinulaudantie 4	Helsinki	41,62
Fastighets Ab Lovisa Ulrikaborg Kiinteistö Oy	Loviisa	41,33
Pajalan Huolto Oy	Järvenpää	37,93
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	41,88
<b>WO Korkotukikiinteistöt Oy</b>		
Kiinteistö Oy Myllytullin Autotalo	Oulu	24,39
Lintulammenkadun Pysäköintilaitos oy	Kerava	39,19
Paavolan Parkki Oy	Lahti	24,93
Ruukuntekijäntien paikoitus Oy	Vantaa	26,24
Virvatulentien Pysäköinti Oy	Helsinki	25,15
<b>Suomen Vuokratalot Oy</b>		
Kiinteistö Oy Helsingin Eliaksentalo 1	Helsinki	23,01
Mummunkujan pysäköinti Oy	Tampere	26,51
Pihlajapysäköinti Oy	Tampere	30,56
Katajapysäköinti Oy	Tampere	34,26
Kiinteistö Oy Jyväskylän Torikulma	Jyväskylä	42,63
Kiinteistö Oy Oulun Tullivahdin Parkki	Oulu	33,78
<b>Volaria Oy</b>		
Asunto Oy Espoon Hansarinne	Espoo	27,09

#### MUUT OSAKKUUSYRITYSOSAKKEET

<b>VVO-konserni</b>		
Kirkkonummen Huolto Oy	Kirkkonummi	21,15
VVO Kiinteistökehitys Oy		17,88
VVO Asunnot Oy		3,27
<b>VVO-konserni</b>		
Ruukinpuiston Pysäköinti Oy	Oulu	23,49
VVO Korkotukikiinteistöt Oy		9,93
Suomen Vuokratalot Oy		13,56

Kaikki osakkuusyritykset, lukuunottamatta Suomen Asumisoikeus Oy:tä ja SV-Asunnot Oy:tä on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä. Osakkuusyhtiöihin sisältyy vielä poistamatta olevaa konserniaktiivaa 0,2 miljoonaa euroa (0,6 miljoonaa euroa) ja konserni-reserviä 0,04 miljoonaa (0,1 miljoonaa) euroa.

	Konserni 2008	Konserni 2007	Emoyhtiö 2008	Emoyhtiö 2007
<b>Vaihto-omaisuus</b>				
Vaihto-omaisuusosakkeet				
Vaihto-omaisuusosakkeet 1.1.	35 454	21 063	2 734	
Varaston muutos	34 320	14 391	109	2 863
Siirrot erien välillä	-1 846			-129
<b>Vaihto-omaisuusosakkeet 31.12.</b>	<b>67 928</b>	<b>35 454</b>	<b>2 843</b>	<b>2 734</b>
Vaihto-omaisuustontit 1.1.		6 588		
Varaston muutos		-6 588		
Vaihto-omaisuustontit 31.12.				
Keskeneräinen rakennuttaminen 1.1.	141 239	86 493		
Varaston muutos	-16 237	54 746		
<b>Keskeneräinen rakennuttaminen 31.12.</b>	<b>125 002</b>	<b>141 239</b>		
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä 31.12.</b>	<b>192 931</b>	<b>176 694</b>	<b>2 843</b>	<b>2 734</b>
<b>Saamiset</b>				
Pitkäaikaiset				
Myyntisaamiset		6		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset			78 311	85 465
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Lainasaamiset	103	1 288	1 149	2 245
Lainasaamiset	941	784	938	774
Muut saamiset	80	511	80	
	<b>1 126</b>	<b>2 590</b>	<b>80 480</b>	<b>88 485</b>
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	8 198	20 085	190	201
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset			697	118
Lainasaamiset			28 863	868
Muut saamiset			23 894	30 979
Siirtosaamiset			89	13
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Myyntisaamiset		2		
Lainasaamiset	507		507	
Siirtosaamiset		47		47
Lainasaamiset	1 464	2 766	1 006	349
Muut saamiset	5 199	3 464	3 550	1 990
Siirtosaamiset	7 884	3 755	888	641
	<b>23 253</b>	<b>30 121</b>	<b>59 689</b>	<b>35 208</b>
<b>Rahoitusarvopaperit</b>				
Osakkeet ja osuudet				
Jälleenhankinta-arvo	20 278	28 520	10 537	16 310
Kirjanpitoarvo	20 159	27 787	10 417	15 811
<b>Erotus</b>	<b>119</b>	<b>732</b>	<b>119</b>	<b>498</b>

Rahoitusarvopaperit sisältävät sijoitusrahasto-osuuksia, joukkovelkakirjoja, osakkeita ja muita vastaavia julkisesti noteerattuja sijoituskohteita.

	Konserni 2008	Konserni 2007	Emoyhtiö 2008	Emoyhtiö 2007
<b>Oma pääoma</b>				
Osakepääoma 1.1.	50 782	50 782	50 782	50 782
lisäys	7 242		7 242	
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>58 025</b>	<b>50 782</b>	<b>58 025</b>	<b>50 782</b>
Ylikurssirahasto 1.1.	14 458	14 458	14 458	14 458
lisäys	21 327		21 327	
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>35 786</b>	<b>14 458</b>	<b>35 786</b>	<b>14 458</b>
Arvonkorotusrahasto 1.1.	1 568	2 119	2 119	2 119
vähennys		-550		
<b>Arvonkorotusrahasto 31.12.</b>	<b>1 568</b>	<b>1 568</b>	<b>2 119</b>	<b>2 119</b>
Vararahasto 1.1. / 31.12.	16	16	16	16
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	187 050	182 480	14 710	26 380
Osingonjako	-6 610	-24 339	-6 610	-24 339
Edellisen tilikauden oikaisu *)	1 029			
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>181 469</b>	<b>158 140</b>	<b>8 099</b>	<b>2 040</b>
Tilikauden voitto	22 825	28 909	9 710	12 670
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>299 691</b>	<b>253 876</b>	<b>113 758</b>	<b>82 088</b>

\*) Voittovaroja on oikaistu VVO Rakennuttaja Oy:n valmistumisasteen mukaisen tuloutuksen oikaisulla.

#### Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.

Voitto edellisiltä tilikausilta	8 099	2 040
Tilikauden voitto	9 710	12 670
<b>Yhteensä</b>	<b>17 810</b>	<b>14 710</b>

	2008 kpl	2007 kpl

#### Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakelajeittain seuraavasti:

A-sarja (20 ääntä / osake)	6 866 880	6 009 780
----------------------------	-----------	-----------

#### Tilinpäätössiirtojen kertymä

Kertynyt poistoero 1.1.	502	24
muutos	680	477
<b>Kertynyt poistoero 31.12.</b>	<b>1 182</b>	<b>502</b>

Asuintalovaraus 1.1.	626	1 729
muutos		-1 103
	626	626

<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä 31.12.</b>	<b>1 809</b>	<b>1 128</b>
---	--------------	--------------

	Konserni 2008	Konserni 2007	Emoyhtiö 2008	Emoyhtiö 2007
<b>Pakolliset varaukset</b>				
Muut pakolliset varaukset	640	1 439	230	

Pakollisiin varauksiin sisältyy VVO Rakennuttaja Oy:n perustaja-rakennuttamisen takuuvauksia kokemusperäiseen arvioon perustuen yhteensä 0,4 (0,9) miljoonaa euroa. Vuosi 2007 sisälsi VVO Sähkö Oy:n liiketoiminnan lopettamisesta johtuvia varauksia 0,04 miljoonaa euroa. Liiketoiminta loppui 2008 ja varaus purettiin. VVO Kiinteistökehitys Oy:lle kirjattiin vuoden 2007 aikana yhteensä 0,5 miljoonaa euroa asuinrakennuksen purkukustannuksia kuluksi ja pakollisen varauksen lisäykseksi. Tämä varaus on purettu 2008 toteutuneita kuluja vastaan. VVO-yhtymä Oy on kirjannut tilivuoden 2008 aikana kuluksi ja pakollisten varausten lisäykseksi ns. 10-vuotisvastuun piiriin kuuluvan varauksen 0,23 miljoonaa euroa.

#### Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Tilinpäätössiirroista johtuvat				
Poistoerosta lasketut				
Arvo 1.1.	10 062	5 314		
Lisäykset	4 418	4 789		
Vähennykset				
Poistoeron purkaminen		-42		
<b>Arvo 31.12.</b>	<b>14 481</b>	<b>10 062</b>		

Asuintalovaruksista lasketut				
Arvo 1.1.	61 772	60 749		
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	444	229		
Asuintalovaruksen lisäys	6 170	3 011		
Vähennykset				
Konsernista poistuneet	-47	-155		
Asuintalovaruksen purkaminen	-3 558	-2 061		
<b>Arvo 31.12.</b>	<b>64 779</b>	<b>61 772</b>		

Yhdistelytoimenpiteistä lasketut				
Laskennallinen verovelka				
Arvo 1.1.	3 558	869		
Uudet konserniyritykset	1 425			
Muut lisäykset	538	3 260		
Vähennykset				
Vähennykset	-232	-20		
<b>Arvo 31.12.</b>	<b>5 289</b>	<b>4 109</b>		

#### Laskennallinen verosaaminen yhdistelytoimenpiteistä ja muista kirjanpidon ja verotuksen välisistä ajoituseroista

Arvo 1.1.	-4 031	-3 290		
Lisäykset				
Lisäykset	-2 712	-719		
Vähennykset				
Konsernista poistuneet		-36		
Vähennykset	494	15		
<b>Arvo 31.12.</b>	<b>-6 249</b>	<b>-4 031</b>		

<b>Laskennallinen verovelka yhteensä 31.12.</b>	<b>78 301</b>	<b>71 912</b>		
---	---------------	---------------	--	--



	Konserni 2008	Konserni 2007	Emoyhtiö 2008	Emoyhtiö 2007
<b>Pitkäaikainen vieraspääoma</b>				
Laskennallinen verovelka	78 301	71 912		
Pääomalainat	20 354	30 354	18 000	28 000
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainat	11 715	17 029		
Asuntolainat	8 442	10 833		
Yhtenäislainat	356 275	345 727		
Korkotukilainat	421 259	405 131		
Tertiäärilainat	8 306	8 426	2 019	2 032
Muut pitkäaikaiset lainat	690 605	655 555	135 748	121 868
Saadut ennakot	65	73	65	73
Velat saman konsernin yrityksille				
Velkakirjalainat				10 000
Muut velat	20 919	6 171	15 322	650
	<b>1 616 244</b>	<b>1 551 215</b>	<b>171 156</b>	<b>162 625</b>
<b>Johdannaiset</b>				
Asetetut ja ostetut korko-optiot				
Nimellisarvo	80 836	84 509	80 836	84 509
Arvostus	-1 522	2 376	-1 522	2 376
Koronvaihtosopimukset				
Nimellisarvo	105 476	110 390	147 140	110 390
Arvostus	-4 670	867	-4 670	867
Koronvaihtosopimukset *)				
Nimellisarvo	112 610		112 610	
Arvostus	-6 732		-6 732	
*) Pankki voi tietyissä tilanteissa purkaa korkosuojan				
Yhteensä				
Nimellisarvo	298 923	194 899	340 587	194 899
Käypäarvo	-12 924	3 243	-12 924	3 243

Lisäksi joitakin koronvaihtosopimuksia on täydennetty Basis-swap johdannaisilla 41,6 miljoonalla eurolla. Johdannaisten keskimaturiteetti on 7 vuotta ja 7 kuukautta. Muista markkinaehtoisista lainoista kiinteään korkoon on sidottu 145,2 (179,9) miljoonaa euroa, jäljellä oleva keskimaturiteetti on 3 vuotta ja 6 kuukautta.

	Konserni 2008	Konserni 2007	Emoyhtiö 2008	Emoyhtiö 2007
<b>Lyhytaikainen vieraspääoma</b>				
Pääomalainat	10 000	30 000	10 000	30 000
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainojen seur.tilik. lyhennykset	4 345	5 079		
Asuntolainojen seur.tilik. lyhennykset	2 309	2 198		
Yhtenäislainojen seur.tilik. lyhennykset	4 694	4 566		
Korkotukilainojen seur.tilik. lyhennykset	10 149	8 522		
Tertiäärilainojen seur.tilik. lyhennykset	78	24	13	13
Muut pitkäaik. lainojen seur.tilik. lyhennykset	61 215	59 677	3 473	3 024
Saadut ennakot	9 616	29 307	463	386
Ostovelat	11 845	15 980	1 050	1 021
Velat saman konsernin yrityksille				
Ostovelat			72	88
Muut velat			54 079	64 834
Siirtovelat				160
Velat omistusyhteisyrityksille				
Muut velat		51	116	272
Muut velat	78 370	45 893	61 666	30 454
Korkovelat	17 848	17 548	2 689	3 582
Muut siirtovelat	12 708	11 263	1 013	3 744
	<b>223 183</b>	<b>230 115</b>	<b>134 638</b>	<b>137 583</b>

#### Pääomalainat

##### Suomen Vuokratalot Oy:n pääomalaina 2001

Suomen Vuokratalot Oy on saanut Tampereen kaupungilta 2 354 630,97 euron suuruisen pääomalainan vuonna 2001 ja sen lainaehdot ovat seuraavat: Laina maksetaan takaisin kahdenkymmenen vuoden kuluessa. Koron määrä on ensimmäiset viisi vuotta kiinteä 5,5 prosentin vuosikorko ja sen jälkeen kuuden kuukauden euribor-korko lisättyä 0,75 prosenttiyksiköllä. Lainan korko saadaan maksaa vain, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaan. Korot on jaksotettu tilinpäätökseen.

##### VVO-yhtymä Oyj:n vaihtovelkakirjalaina 2003

8.4.2003 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti laskea liikkeelle enintään 30 000 000,00 euron suuruisen pääomalainamuotoisen vaihtovelkakirjalainan, jonka laina-aika on 26.5.2003–26.5.2008. Laina tarjottiin osakkeenomistajien merkintäoikeudesta poiketen suomalaisten institutionaalisten sijoittajien merkittäväksi ja se ylimerkittiin. Lainalle maksettava vuotuinen korko oli 6 prosenttia ja velkakirjat oli vaihdettavissa 1.9.2003–9.5.2008 välisenä aikana VVO-yhtymä Oyj:n A-sarjan osakkeiksi 33,33 euron vaihtokurssiin. Vaihtovelkakirjalaina vaihdettiin 95,24 prosenttisesti yhtiön osakkeiksi. Yhtiön osakepääoma nousi 7 242 495,00 eurolla ja ylikurssirahastoon kirjattiin 21 327 505,00 euroa.

##### VVO-yhtymä Oyj:n pääomalaina 2004

VVO-yhtymä Oyj on saanut Suomi-Yhtiöltä 10 000 000,00 euron suuruisen pääomalainan 29.3.2004. Laina-aika on 5 vuotta ja maksetaan takaisin yhtenä eränä 29.3.2009. Lainasta maksettava vuotuinen korko on 5,25 %. Lainanantajalla on oikeus korottaa lainan korkoa tai korkomarginaalia kolme prosenttiyksikköä, jos lainaan tehdään velallisen pyynnöstä ehtoja koskevia muutoksia. Lainanantaja ilmoittaa korotuksesta lainanantajalle lähettämällä tälle kirjallisen ilmoituksen. Korot on jaksotettu tilinpäätökseen.

##### VVO-yhtymä Oyj:n vaihdettava pääomalaina 2007

VVO-yhtymä Oyj on ottanut 18 000 000,00 euron suuruisen lainan yhtiön osakkeenomistajilta. Lainamäärästä on annettu 6 000 kappaletta 3 000 euron nimellisarvoista velkakirjaa. Laina-aika on 30.11.2007–30.11.2010. Lainalle maksettava korko on 6 prosenttia. Laina maksetaan takaisin yhtenä eränä 30.11.2010. Korot on jaksotettu tilinpäätökseen. Lainan pääoma voidaan maksaa takaisin vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Lainaan liittyy oikeus vaihtaa velkakirjat enintään 540 000 yhtiön uuteen A-sarjan osakkeeseen. Kukin 3 000 euron velkakirja oikeuttaa velkakirjan haltijan vaihtamaan velkakirjan 90 osakkeeseen. Osakkeen vaihtokurssi on 33,33 euroa. Lainan vaihto aika alkoi 2.1.2008. Lainan vaihto aika on vuosittain 2.1.–30.11. Vaihto aika päättyy 25.11.2010.

	Konserni 2008	Konserni 2007	Emoyhtiö 2008	Emoyhtiö 2007
<b>Vakuudet ja vastuuitoumukset</b>				
<b>Annetut vakuudet</b>				
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>				
Pääomalainat	2 354	2 354		
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainat	857	2 652		
Asuntolainat	2 686	3 779		
Yhtenäislainat	331 592	323 664		
Korkotukilainat	383 773	371 181		
Tertiäärilainat	7 923	8 080	1 966	1 979
Muut pitkäaikaiset lainat	500 498	491 985	112 519	105 939
Velat saman konsernin yrityksille				10 000
	<b>1 229 687</b>	<b>1 203 698</b>	<b>114 486</b>	<b>117 919</b>
<b>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 219 628	1 192 847	60 620	45 279
Annetut kiinnitykset	1 815 982	1 779 460	50 010	44 965
<b>Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä</b>	<b>1 815 982</b>	<b>1 779 460</b>	<b>50 010</b>	<b>44 965</b>
<b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	60 603	67 827	57 631	60 791
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	67 643	74 084	63 074	65 575
<b>Pantatut osakkeet yhteensä</b>	<b>67 643</b>	<b>74 084</b>	<b>63 074</b>	<b>65 575</b>
<b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu yrityskiinnityksiä</b>				
Muut pitkäaikaiset lainat	315	328		
Pantattujen yrityskiinnitysten arvo	1 124	1 124		
<b>Pantatut yrityskiinnitykset yhteensä</b>	<b>1 124</b>	<b>1 124</b>		
<b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu talletuksia</b>				
Pantattujen talletusten arvo	668	668	668	668
<b>Pantatut talletukset yhteensä</b>	<b>668</b>	<b>668</b>	<b>668</b>	<b>668</b>
<b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu useita erilaisia vakuuksia</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	142 976	179 710	17 735	18 443
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	59 893	55 045	19 741	19 540
Kiinteistökiinnitykset	152 329	153 126	4 462	4 378
Osakkeet		8		
Yrityskiinnitykset	11 302	11 302	8 157	8 157
<b>Pantattujen vakuuksien arvo yhteensä</b>	<b>223 525</b>	<b>219 482</b>	<b>32 360</b>	<b>32 075</b>
<b>Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset</b>				
Annetut kiinteistökiinnitykset	7 155	7 178	62	62
Annettu muu pantti(talletus)		14		
<b>Annetut takaukset</b>				
Omavelkainen takaus	220 966	193 520		

	Konserni 2008	Konserni 2007	Emoyhtiö 2008	Emoyhtiö 2007
<b>Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta</b>				
<b>Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet</b>				
Yrityskiinnitykset			3 145	3 145
Osakkeet			8	8
<b>Yhteensä</b>			<b>3 153</b>	<b>3 153</b>
<b>Takaukset</b>				
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset			213 419	187 812
<b>Muut annetut vakuudet</b>				
<b>Muiden puolesta annetut vakuudet</b>				
Pantatut talletukset	97	305		
Pantatut osakkeet	3 891	4 003		
<b>Yhteensä</b>	<b>3 989</b>	<b>4 308</b>		
<b>Muiden puolesta annetut takaukset</b>				
Annetut vastatakkaukset	19 668	27 030		
Annetut takaukset	3 751	3 751		
<b>Yhteensä</b>	<b>23 419</b>	<b>30 781</b>		
Ulkopuolisilta saatujen takausten vastavakuus	4 022	2 336		
<b>Muut vastuut</b>				
<b>Leasingvastuut</b>				
Autot				
Seuraavana tilikautena maksettavat	817	618	179	113
Myöhemmin maksettavat	1 189	455	216	80
<b>Yhteensä</b>	<b>2 007</b>	<b>1 073</b>	<b>395</b>	<b>194</b>
Puhelimet				
Seuraavana tilikautena maksettavat	39		39	
Myöhemmin maksettavat	18		18	
<b>Yhteensä</b>	<b>57</b>		<b>57</b>	
<b>Vuokravastuut</b>				
Liiketoimintaan kohdistuvat vuokravastuut	2 176	958		
Konsernin kiinteistöt sijaitsevat osittain vuokratonteilla. Vuokravastuissa ei ole esitetty maa-alueisiin liittyviä vastuuta. Tontin vuokrat 2008 olivat 3,6 (3,8) miljoonaa euroa.				
<b>Arvonlisäverovastuut</b>				
Arvonlisäveron palautusvastuu (TOV)	5 000	3 158		
<b>Maanhankintavastuut</b>				
Sopimuksen mukaiset maksamattomat kauppahinnat	5 620	8 201		
Tavoiterakennusoikeuteen perustuvat kauppahinnat	16 407	4 857	14 720	
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	16 600	22 410		

## Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

### Rakennuttamisvastuu

Espoon Suurpellon I ja II asemakaava-alueita koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioidut aikataulut rakentamiselle. Kaava-alueet on sopimuksessa jaettu kolmeen toteuttamisalueeseen, joilla VVO omistaa rakennusoikeutta seuraavasti: 1. alue–21.450 kem<sup>2</sup>, 2. alue–39.480 kem<sup>2</sup> ja 3. alue–23.775 kem<sup>2</sup>. Sopimuksessa on määrätty, että kaikki asuinrakennusoikeus on rakennettava valmiiksi 1. alueella marraskuuhun 2011, 2. alueella marraskuuhun 2013 ja 3. alueella marraskuuhun 2016 mennessä. Viivästyssakko on porrastettu viivästysajan mukaan ja voi enimmillään, viivästyksen jatkuttua vähintään viisi vuotta, olla puolet sopimuksen mukaisesta maankäyttömaksusta. Sopimuksen mukaan kaupunki voi olosuhteiden muuttuessa pienentää tai olla perimättä viivästyssakkoja.

Helsingin Arabianrannassa sijaitsevan As Oy Helsingin Isolokki nimisen yhtiön rakennuttamissopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

## Tunnuslukujen laskentakaavat

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

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

$$\text{Current ratio} = \frac{\text{Vaihto- ja rahoitusomaisuus}^{1)}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$$

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

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

$$\text{Oma pääoma / osake, €} = \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$$

$$\text{Osinko / tulos, \%} = \frac{\text{Osinko per osake}}{\text{Tulos per osake}} \times 100$$

<sup>1)</sup> Vaihto- ja rahoitusomaisuus vastaa taseen vaihtuvia vastaavia yhteensä.

1 000 €	2008	2007	2006	2005	2004
<b>Toiminnan laajuus</b>					
Liikevaihto	327 221	356 651	328 764	307 904	324 987
Muutos, %	-8,25	8,48	6,77	-5,26	22,84
Asuntovuokrauksen osuus, %	79,85	70,91	74,41	78,48	77,71
Asuntorakennuttamisen osuus, %	19,44	26,25	22,59	18,42	19,16
Sähkön osuus, %	0,60	2,68	2,77	2,56	2,50
Muun toiminnan osuus, %	0,11	0,16	0,23	0,54	0,63
<b>Satunnaiset tuotot</b>					
Satunnaiset kulut		-748			
Henkilöstö keskimäärin	387	387	386	380	383
Liikevaihto/henkilö	846	922	852	810	849
<b>Kannattavuus</b>					
Liiketulos	91 483	92 033	86 030	80 791	73 611
% liikevaihdosta	27,96	25,80	26,17	26,24	22,65
Tulos ennen satunnaisia eriä	32 788	43 218	40 858	38 572	33 469
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	32 788	42 471	40 858	38 572	33 469
% liikevaihdosta	10,02	11,91	12,43	12,53	10,30
Kokonaistulos	22 826	28 910	27 368	25 468	24 914
% liikevaihdosta	6,98	8,11	8,32	8,27	7,67
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	8,01	11,36	11,04	10,92	11,72
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) <sup>2)</sup>	5,02	5,49	5,33	5,20	5,10
<b>Rahoitus ja taloudellinen asema</b>					
Maksuvalmius (current ratio)	1,43	1,38	1,25	1,11	0,87
Omavaraisuusaste, %	14,47	13,06	13,75	13,34	13,15
Korollinen vieras pääoma <sup>2)</sup>	1 645 869	1 613 355	1 465 283	1 424 648	1 335 125
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut <sup>1)</sup></b>					
Tulos/osake, €	3,34	4,94	4,61	4,25	4,19
Oma pääoma/osake, €	43,64	42,24	41,48	37,93	34,64
Osinko/osake, € <sup>3)</sup>	0,60	1,10	4,05	1,00	0,95
Osinko/tulos, % <sup>3)</sup>	17,95	22,29	87,80	23,50	22,67
Osakkeiden lkm tilikauden lopussa	6 866 880	6 009 780	6 009 780	6 009 780	6 009 780

<sup>1)</sup> Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu kunkin vuoden osakkeiden lukumäärän mukaan

<sup>2)</sup> Rakennuttamiskohteiden rahalaitoslainat käsitellään korollisina velkoina tunnuslukuja laskettaessa. Näiden lainojen korkomenot sisältyvät pääosin rahoituskulujen tiliryhmään.

<sup>3)</sup> Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 0,60 € / osake.

# Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 25. päivänä 2009

<b>Riku Aalto</b> hallituksen puheenjohtaja	<b>Risto Murto</b> hallituksen varapuheenjohtaja	
<b>Tomi Aimonen</b>	<b>Erkki Kangasniemi</b>	<b>Markku Koskinen</b>
<b>Juha Majalahti</b>	<b>Antti Rinne</b>	<b>Ann Selin</b>
	<b>Olli Salakka</b> toimitusjohtaja	

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä helmikuun 26. päivänä 2009

KPMG Oy Ab

**Kai Salli**, KHT

## Tilintarkastuskertomus

### WVO-yhtymä Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet WVO-yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2008–31.12.2008. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

### Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

### Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyyskysymyksiä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai

virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsityksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

### Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Puollamme tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys taseen osoittaman voiton käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsinki 26. helmikuuta 2009

KPMG Oy Ab

Kai Salli  
KHT



VVO-yhtymä Oyj

Mannerheimintie 168a

PL 40, 00300 Helsinki

puh. 020 508 3300

faksi 020 508 3290

etunimi.sukunimi@vvo.fi

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