



Menestystarinat

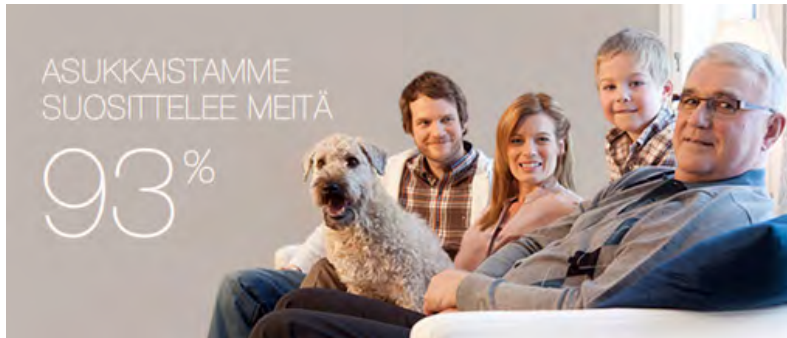
Menestystarinat

VVO:lle vuosi 2011 oli monella tavalla menestyksenkäs. Tällä sivustolla on esitetty muutamia keskeisiä menestystarinoitamme vuoden varrelta.

Menestystarinat > Asiakastyytyväisyys

Asiakastyytyväisyys kasvaa edelleen

VVO seuraa säännöllisesti asukkaidensa tyytyväisyyttä asumiseensa ja VVO:n palveluihin. Viimeisimmän tutkimuksen mukaan asiakastyytyväisyys on parantunut kaikilla osa-alueilla.



VVO tutkii säännöllisesti asukkaidensa tyytyväisyyttä asumiseensa ja VVO:n tarjoamiin palveluihin. Tuloksia hyödynnetään sekä asuntojen että asumiseen liittyvien palvelujen kehittämistyössä. Viimeisimpään tutkimukseen vastasi yli 1 500 VVO:n asukasta.

Asiakastyytyväisyys oli parantunut kaikilla mitattavilla osa-alueilla: asumisviihtyvyydessä, VVO:n toiminnassa ja asiakaspalvelussa, huoltopalveluissa sekä VVO:n viestinnässä ja asukasyhteistyössä. VVO:n asiakkuusjohtaja **Juha Heino** on tyytyväinen etenkin korkeaan suosittehalukkuuteen. 93 prosenttia VVO:n asukkaista on jo suositellut tai voisi suositella asuntoja. VVO:ta jo suositelleiden osuus oli noussut edellisvuodesta peräti neljä prosenttia.

- Suosittehalukkuus on erinomainen toiminnan onnistumisen yleismittari, sillä kynnys suositella ystävälleen tai tuttavalleen asuntoa, palvelua tai mitä tahansa tuotetta on tunnetusti varsin korkea, Heino kertoo.

Eniten kehitettävää on tutkimustulosten perusteella huoltopalveluissa.

- Uskomme, että VVO:n käyttöönottama kiinteistönhoidon laadunvarmistusohjelma vaikuttaa positiivisesti huoltopalvelujen asiakastyytyväisyyteen jo seuraavassa tutkimuksessa, Heino mainitsee.



Kiinteistöhuollon laatua halutaan parantaa

VVO:n kiinteistöt ja niitä hoitavat huoltoyhtiöt ovat liittyneet kiinteistöhoidon laatujärjestelmä Laakiin parantaakseen laatuaan. Huoltoyhtiön toiminnalla on merkittävä rooli asiakkaan kokonaispalvelukokemuksessa. VVO:n henkilökunta ja asukkaat kokevat, että huoltoyhtiöiden palvelutasossa on merkittävästi parantamisen varaa.



Pasi Larkiala (vas.), Janne Peltola sekä Raimo Ovaska tarkastamassa säätöjä

Laakin tavoitteena on kiinteistöjen käyttö- ja huoltotoiminnan laadun parantaminen sekä kiinteistöjen yleisilmeen ja asumisviihtyvyyden lisääminen. Laadun mittaus perustuu muun muassa asukkaille tehtäviin kyselytutkimuksiin, mittareihin sekä isännöitsijöiden ja Laakin tarkastajien tekemiin tarkastuksiin. Näistä saatavien tulosten perusteella lasketaan kiinteistökohtaiset kokonaislaatuasteet.

Laaki-järjestelmään kuuluu myös määräkaudeksi tehtävä kannustepalkkiosopimus, joka sisältää sanktiopykälän. Laatusopimuksella ohjataan ja kannustetaan kiinteistöhuoltajia parantamaan tuottamansa palvelun laatua tai ylläpitämään saavutettu, hyvä laatutaso. Ensimmäiset laatusopimukset otetaan käyttöön 2012. Bonusta maksetaan, kun pistetavoite ylitetään.

Laaki mittaa myös yksittäisen huoltomiehen osaamista. Tavoitteena on nostaa kiinteistöhuoltotyön arvostusta. Alalle halutaan lisää ammattitaitoisia ja motivoituneita työntekijöitä. Laakissa VVO palkitsee osaavia kiinteistöhoitajia. Vuoden 2011 kiinteistöhoitajaksi valittiin **Jarmo Oksanen** HH-kiinteistöpalvelut Oy:stä Tampereen Hervannasta. VVO:n käyttö- ja ylläpitopäällikkö **Pasi Kujansuun** mukaan Oksanen piti Laaki-pisteytyksessä kärkisijaa koko vuoden ajan.

- Jarmo on ollut valtakunnallisesti suvereeni. Hän on saanut myös hyvät asukastyytyväisyyspisteet, eli hän tulee hyvin toimeen asukkaiden kanssa. Hän on paneutunut työhönsä ja omaksunut VVO:n kiinteistöhoidon tavoitteet tarkasti, Kujansuu kertoo.



Menestystarinat > Uusi asuntokonsepti Preesens

Uutta kaupunkiasumista pienille asutokunnille

VVO:n uuden asuntokonsepti Preesensin pilottikohte Helsingin Jätkäsaarella on rakennuslupavaiheessa. Hankkeen tavoitteena on kehittää uusi malli pienehköille kerrostaloasunnoille.



Preesens-konseptin lähtökohtana on slow living -ajattelu. Ekologisuus, eettisyys ja elämyksellisyys yhdistyvät rauhalliseen, kylmämaiseen elämäntyyliin. Jätkäsaaren palvelut ja julkisen ja kevyen liikenteen yhteydet tarjoavat hyvät puitteet näille tavoitteille. Autottoman alueen rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2012.

Asuintilat on suunniteltu yleispäteviksi siten, että niiden käytön voi valita vapaasti omien mieltymysten ja tarpeiden mukaan. Perusideana on, että myös pienehkössä tilassa voi jäsentää ja rauhoittaa eri toiminnot toisistaan. Asuntosuunnittelun perusyksikkönä on studioasunto, joka muodostuu keskustilasta ja siihen aukeavista alkovimaisista osista.

Varastot on liitetty asuntojen yhteyteen, mikä helpottaa tehokkaan tilankäytön joustavuutta. Myös kaluste- ja materiaaliratkaisuihin etsitään hieman totutusta poikkeavia ratkaisuja.

Studioasuntojen koko vaihtelee 39 ja 52 neliömetrin välillä. Lisäksi pilottikohteeseen tulee perheasunnoiksi sopivia isompia huoneistoja sekä muutama työtilallinen ateljeeasunto.

Yhteistilojen erikoisuuksia ovat väljät ja keskeisesti sijoitetut polkupyörien säilytys- ja huoltotilat sekä katolla sijaitseva, puistoon aukeava talvipuutarha. Hankkeen suunnittelukonsultti on Arkkitehtitoimisto HMM.



Menestystarinat > Malmiiniityn vuokra-asuntojen saneeraus

Malmiiniityn uusi ilme

Vantaan Malmiiniityyn rakennettiin VVO:n ensimmäiset vuokratilat 1970-luvun alussa. Lähivuosina suunnitelmissa on kaikkien Malmiiniityn kiinteistöjen vaiheittainen saneeraus.

VVO:n Malmiiniityä oli yhtiön ensimmäinen kohde 40 vuotta sitten. VVO:lla on alueella kaiken kaikkiaan 15 taloa, joissa on yhteensä 591 asuntoa.



- LVI-saneeraus tehdään joka tapauksessa, kun talot tulevat tiettyyn ikään. Kun mittava korjaushanke tuli ajankohtaiseksi, päätimme samalla kunnostaa huoneistot muutenkin. Kaikki pinnat uusitaan lattiasta kattoon. Lattiat laminoidaan, seinät maalataan, kylpyhuoneet päivitetään nykypäivän vaatimustasoa vastaaviksi ja keittiön kaapit, tasot ja varusteet vaihdetaan, kertoo myyntineuvottelija **Mervi von Gruenewaldt** Vantaan VVO-kotikeskuksesta.

LVI-peruskorjaus käynnistyi osoitteessa Malmiiniityntie 16 kolmessa kerrostalossa, joissa on yhteensä 144 asuntoa. Yhden talon saneeraus vie noin puoli vuotta ja yhden huoneiston noin kolme kuukautta. Työt etenevät rappu kerrallaan, ja asukkaat joutuvat muuttamaan saneerauksen ajaksi muualle. Monissa asunnoissa on asunut sama asukas pitkään, jopa lähes talon koko 40-vuotisen olemassaolon ajan. VVO on osoittanut asukkaille väliaikaisen huoneiston samalta alueelta remontin ajaksi.

Korjaustöiden kustannukset pyritään pitämään mahdollisimman pieninä, jottei aiheutuisi kohtuuttomia vuokrankorotuspaineita. Vuokrat nousevat kunnostamisen myötä noin kaksi euroa neliötä kohti. Päätökset jäljelle jäävien 12 vuokratalon remonteista tehdään taloryhmittäin.



Menestystarinat > Linnankadun perusparannus

Linnankadun peruskorjaus haastaa tekijän

VVO perusparantaa vaativaa kohdetta Helsingin Katajanokalla osoitteessa Linnankatu 11. Asuinkerrostalossa on kolme porrashuonetta ja 40 asuntoa. Projektista tekee haasteellisen sen sijainti tiiviillä kaupunkialueella ja pienellä tontilla. Ennen rakennustöiden aloittamista projektia esiteltiin tiedotustilaisuudessa naapuritalojen edustajille ja lähitalojen asukkaille.



Linnankatu 11, Helsinki

- Yhteistyö naapureiden kanssa on sujunut hyvin. Naapurit on huomioitu minimoimalla rakentamisesta aiheutuvat haitat ja pitämällä yhtiöiden edustajat ajan tasalla työn etenemisestä, kertovat projektipäällikkö **Anna Ritonummi** VVO:sta ja työmaainsinööri **Ville Sireeni** Quattro Rakennus Oy:stä.

Perusparannuksessa uusitaan muun muassa julkisivut, LVIS-tekniikka ja hissit. Lisäksi ullakolle rakennetaan kolme uutta asuntoa. Perusparannukseen päädyttiin, koska kiinteistössä oli useita virheellisesti todettuja teknisiä ratkaisuja, joiden korjaaminen edes nykyvaatimusten minimitason mukaisiksi olisi ollut mahdotonta.

Viimeisten kymmenen vuoden aikana VVO on käyttänyt korjauksiin noin 650 miljoonaa euroa. Vuosittaiset korjaukset jakautuvat huoltokorjauksiin ja investointikorjauksiin. Korjauksia on monentasoisia, kevyimpinä porrashuoneiden maalaukset ja massiivisimpana Linnankatu 11:ssä tehtävä täydellinen perusparannus. Linnankatu 11:n parannus valmistuu elokuussa 2012.



Menestystarinat > 1 100 uutta asuntoa

Ennätysmäärä uusia asuntoja

VVO:lle valmistui vuoden 2011 aikana ennätysmäärä vuokra-asuntoja. Yhteensä uusia asuntoja valmistui noin 1 100. Valtaosa uusista kodeista sijaitsee pääkaupunkiseudulla, jossa on suurin pula vuokra-asunnoista. Lisäksi asuntoja valmistui Turkuun ja Kuopioon. Painopiste uudistotuotannossa on jatkossakin pääkaupunkiseudulla ja muissa Suomen kasvukeskuksissa.



Klariksantie 2, Espoo



Piilipuuntie 9, Espoo

Ennätyskellisen asuntotuotannon mahdollisti alhainen urakkahintataso. Lisäksi vuokra-asuntotuotantoa vilkastuttivat pääkaupunkiseudun aiesopimuksiin liittyvä käynnistysavustus sekä elinkeinopoliittiseksi toimenpiteeksi tarkoitettu välimallin tuotantojärjestely. Vuonna 2011 valmistuneista asunnoista pitkällä korkotuella rahoitettujen osuus oli yli puolet, vapaarahoitteisten asuntojen osuus vajaat 15 prosenttia ja välimalliasuntojen noin 30 prosenttia. Hankkeiden yhteisarvo oli 150,8 miljoonaa euroa, josta käynnistys- ja investointiavustukset kattoivat yhteensä 12,3 miljoonaa euroa.

- Tuotantomäärät voivat vaihdella huomattavasti vuosittain. Investoimme silloin, kun se on tarkoituksenmukaista ja kun kustannuskehitys on suotuisa. Tulevaisuudessa yli puolet tuotannosta on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja vajaa puolet valtion tukemaa asuntotuotantoa, arvioi VVO:n kiinteistöjohtaja **Eero Saastamoinen**.

Vuoden 2012 alussa VVO:lla on rakenteilla yli 500 uutta asuntoa. Keväällä 2012 uusia vuokrataloja valmistuu Espooseen, Helsinkiin ja Tampereelle.

Vuonna 2011 valmistuneet asunnot:

	Rahoitusmuoto	As. kpl
Espoo, Asemakuja 1	välimalli	166
Espoo, Piilipuuntie 7	korkotuki	75
Espoo, Piilipuuntie 9	korkotuki	60
Espoo, Piilipuuntie 11	korkotuki	64
Espoo, Kompassikatu 7	korkotuki	31
Helsinki, Agronominkatu 7	korkotuki	143
Kuopio, Papinkuja 3	korkotuki	52
Turku, Hippoksentie 31 B	korkotuki	59
Vantaa, Pyhtäänkorventie 21	vapaa	153
Vantaa, Kilterinrinne 6	korkotuki	74
Vantaa, Kilterinaukio 1	korkotuki	49
Vantaa, Pyhtäänkorvenkuja 4 ja 6	välimalli	150
Yhteensä		1 076



Menestystarinat > Henkilöstön kehittäminen

Henkilöstöä kehitetään tavoitteellisesti

VVO:lla asuntovuokrausta ja isännöintiä toteuttavat parhaat osaajat. Tämän takaamiseksi yhtiö satsaakin henkilöstönsä jatkuvaan kehittämiseen ja johtamiseen.

VVO:lle hyväksyttiin vuonna 2010 uusi strategia. Uudet tavoitteet ja linjaukset merkitsivät sisäisesti monien asioiden tutkimista, selvittämistä ja suunnittelua sekä kehittämistä tulevien vuosien aikana. Yrityksessä alettiin myös valmistautua ylimmän johdon uusiutumiseen eläkkeelle siirtymisten vuoksi.



VVO:n mukanaolo Laatuokeskuksen ihmisten johtamisen ja työhyvinvoinnin laajassa kehittämishankkeessa (Investors in People, IIP) vauhditti VVO:n johtoryhmän päätöstä käynnistää vuonna 2011 johdon kehittämisohjelma J2, johon koottiin muutoksen keskeisimmät haasteet, tekemiset ja valmennukset. Johtoryhmä asetti J2-koulutukseen osallistujille kovan haasteen: tavoitteena oli saada näkemyksiä tulevaisuuden kehittämissaasteisiin ja edelleen VVO:n liiketoiminnan kehittämiseen.

Osaamisen johtaminen nostettiin yhdeksi VVO:n strategiseksi kehittämiskohteeksi johdon J2-koulutuksessa. Osaamisen johtaminen otettiin samalla myös yhdeksi IIP-kehityshankkeista. Yrityksen strategian toteuttaminen sekä kilpailukyvyyn ylläpito edellyttävät henkilöstöltä oikeanlaatuista ja riittävää osaamista eri tehtävissä. Osaamisen kehittämisessä määriteltiin VVO:n strategian ja ennakoitavissa olevien toimintaympäristön muutosten vaikutuksia henkilöstöltä edellytettävään osaamiseen ja osaamistasojen arviointikriteereihin.

Henkilökunnan osaamisen kehittäminen perustuu VVO:lla niihin tekijöihin, joilla odotetaan olevan vaikutusta liiketoiminnalliseen hyötyyn. Osaamisen vahvistaminen ja ylläpitäminen edistää samalla myös työntekijöiden omaa ammattitaitoa. Tavoitteena on, että henkilöstöä kehitetään tehokkaasti ja monipuolisesti. Osaamisen kehittymistä on pystyttävä myös mittaamaan helposti.

Investors in People kehittää johtamisen toimintamalleja ja käytäntöjä

Investors in People on Suomen Laatu yhdistys ry:n koordinoima hanke, jossa päämääränä on kehittää erityisesti ihmisten ja osaamisen johtamisen toimintamalleja ja käytäntöjä. Kehittämistyössä tukeudutaan Investors in People -standardiin. Hanke kestää noin vuoden, mutta kehittämistoimet jatkuvat hankevuoden jälkeenkin. VVO:n tavoitteena on IIP-sertifikaatin saaminen vuoden 2012 loppuun mennessä.

Investors in People (IIP) on kansainvälinen standardi ja johtamisen kehittämismalli, jonka tarkoitus on auttaa organisaatioita saavuttamaan tavoitteensa ja menestymään. Kun organisaatio täyttää standardin vaatimukset, se voidaan sertifioida ja käyttää tehokkaasti osana strategian kehitystyötä.

Osakkeenomistajille > Toimitusjohtajan katsaus



Toimitusjohtajan katsaus

Edessä on tekemisen vuosi hyvillä lähtökohdilla

VVO:lla on takanaan vahva vuosi. Syksyn asiakastytyväisyyystutkimuksen perusteella 93 prosenttia asukkaistamme on jo suositellut tai on valmis suosittelemaan VVO:ta. Korkea suositellun aste kertoo, että olemme tehneet asioita oikein ja että tästä on hyvä jatkaa. Vuonna 2011 meille valmistui yli tuhat uutta asuntoa pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin. Vuokra-asumiselle ja uusille asunnoille on jatkossakin tarvetta asutuskuntien koon pienentyessä ja kaupungistumisen jatkuessa.

Vuoden 2011 yleinen ilmapiiri oli monin tavoin negatiivisesti sävyttynyt, ja talouden epävarmuus kasvoi. Maailman ja Euroopan taloustilanteen kehittyminen huolestutti, Suomen puoluepoliittinen tilanne muuttui ja kuluttajien luottamus omaan talouteen laski. VVO:n taloudellinen asema oli kuitenkin vahva, liiketoiminta vakaata ja asutokannan kasvu historiallisestikin suuri. Yhtiön tulos pysyi edellisvuoden tasolla. Hyvän tuloksen taustalla olivat vuokra-asuntojen kasvaneen kysynnän lisäksi muun muassa alhainen korkotasoa, tehokas vuokraustoiminta, pidentyneet asumisajat ja ylläpitotoiminnan tehokkuus.

Vuokra-asumisen suosio nousussa - haasteena rakentamisen kalleus

Vuokra-asumisen suosio on jatkuvassa nousussa, mikä näkyy VVO:llakin hakijamäärän kasvuna. Uusia hakemuksia oli 6,7 prosenttia. Asuntojemme käyttöaste parani edellisvuodesta ja oli 98,3 prosenttia. Uskon, että asuntojen kysyntä on jatkossakin hyvää kasvukeskuksissa, joissa kaikille halukkaille ei pystytä tarjoamaan tarpeen mukaista vuokra-asuntoa.

Viime vuoden keskeiset haasteet liittyivät korkeisiin urakkahintoihin. Rakentamisen kalleus johti siihen, että VVO teki vuoden 2011 ensimmäiset investointipäätökset vasta lokakuussa. Kaiken kaikkiaan vuoden aikana käynnistettiin vain noin 200 uuden vuokra-asunnon rakentaminen. Vaikka valmiuksia suurempaan uudistuotantoon olisi ollut, meidän ei kannattanut käynnistää hankkeita, jotka valmistuessaan olisivat olleet vuokralaisille liian kalliita. Uudiskohteen rakentamisen kustannukset ovat suurin yksittäinen tekijä asumisen hinnassa.

Asuntojen ylläpitoon liittyvän kustannustason nousun sekä lisääntyvän kysynnän takia vuokrien kehitys on yleistä inflaatiota korkeampi. Tilanteen tasapainottamiseksi olisi tärkeää saada kasvukeskuksiin riittävästi uusia vuokra-asuntoja. Olemme varautuneet aloittamaan 450 uuden vuokra-asunnon rakentamisen, mutta voimme kasvattaa tuotantoa jopa tuhanteen asuntoon, jos rakennuskustannukset alenevat. Uudistuotannon lisäksi haemme kasvua ostamalla jo olemassa olevaa asutuskantaa.

Rakentamisen kalleus muodostuu monen yksittäisen tekijän summasta. Vuokra-asuntojen rakentaminen kiinnostaa yleensä omistusasuntomarkkinan taantuessa. On tärkeää kehittää asutopolitiikkaa siten, että vuokra-asuntotuotanto on vakaata. Vuokra-asuntotuotanto on yhteispeliä sidosryhmien kanssa, missä valtiovallan merkitys on suuri. Vain kannustimilla saadaan lisättyä vuokra-asuntotuotantoa ja uusia toimijoita tarjoamaan asuntoja pitkäaikaiseen vuokrakäyttöön. Kehittämiskohteita ovat esimerkiksi tonttitarjonnan lisääminen, tonttien hinnoittelu, kaava- ja rakentamismääräysten joustavuus, asumistuki sekä kilpailun lisääminen rakennusalalla.

Matala korkotasoa auttoi menestystä

Talouden epävarmuudesta ja pankkien rahoitusmahdollisuuksien tiukentumisesta huolimatta VVO pärjäsi hyvin rahoitusmarkkinoilla. Rahoituskulut ovat VVO:lle merkittävä kuluerä, joten matala korkotasoa on auttanut taloudellista menestystämme. Lainamme on myös suojattu hyvin koronnousulta, millä haemme pitkän aikavälin tuloksentoon varmuutta ja vakautta vuokrien kehitykseen.

Tulevien vuosien kannalta menestystekijämme on rahoitusmarkkinoiden osaaminen. Pankit tarjoavat lyhytaikaista rahoitusta yhä korkeammilla lainamarginaaleilla, mutta kiinteistöalan yritykset tarvitsevat pitempiaikaista ja kohtuuhintaista rahoitusta. Valmistaudummekin hyödyntämään jatkossa pankkilainan lisäksi myös muita rahoitusinstrumentteja, esimerkiksi vakuudellisia bondeja. Uskon, että VVO:n kaltainen yritys, jonka riskit ovat matalat ja hyvin hallittavissa, on sijoittajille hyvä sijoituskohde.

Haluamme kehittää toimintaamme yhä paremmaksi



Yksi menestyksemme tekijöistä on oman organisaatiomme kehittäminen ja tehokas toiminta. Se näkyi viime vuonna myös yrityksen johtamisessa, jossa siirryttiin virtaviivaisempaan organisaatioon. Johtoryhmä sai useita uusia henkilöitä sekä talon sisältä - oman J2-koulutuksemme kautta - että ulkopuolelta.

Strateginen valintamme on pitää vuokraus- ja isännöintitoiminta omilla käsissämme. Saamme liiketoiminnallista hyötyä siitä, että toimimme itse asiakasrajapinnassa ja kehitämme asumistuotettamme ja palveluamme. Siksi pystymme tarjoamaan palvelua, johon asiakkaamme ovat tyytyväisiä ja jota he ovat valmiita suosittelemaan.

Olemme panostaneet paljon myös olemassa olevan kiinteistökannan hoitoon: korjaustoimintaan ja ylläpitotoiminnan kehittämiseen. Otimme kuluneen vuoden aikana käyttöön huollon toiminnanohjausjärjestelmän, jonka tavoitteena on kiinteistöjen käyttö- ja huoltotoiminnan hyvän laadun varmistaminen, kiinteistöjen elinkaaren pidentäminen ja asumisviihtyvyyden parantaminen. Onnistumistemme ansiosta VVO:n ylläpitokustannusten nousu on ollut yleistä kehitystä matalampi ja vuokrakehitys vakaata. Se näkyy asuntojemme korkeana käyttöasteena ja kilpailijoitamme alhaisempana vaihtuvuutena.

Edessä tekemisen vuosi

Olemme vahva toimintamme kehittäjä ja meillä on ollut käynnissä useita kehitysprojekteja. Vuonna 2011 arvioimme kehitystoimintamme suhteessa strategisiin tavoitteisiimme. Nyt panostamme entistä vahvemmin asiakkaiden saamaan hyötyyn ja operatiiviseen työhön. Edessä on tekemisen vuosi.

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjoamisesta on tullut kasvavien kustannusten maailmassa iso haaste. Vain yrityksemme vakaa taloudellinen kehitys luo pohjan pitkäjänteiselle korjaustoiminnalle ja uusiin vuokra-asuntoihin investoimiselle.

Olen saanut uutena toimitusjohtajana äärimmäisen lämpimän vastaanoton. On hienoa päästä mukaan yritykseen, jossa on osaava henkilöstö, aktiiviset asiakkaat ja pitkäjänteiset omistajat. Minulle on tärkeää, että onnistumme hyvin toiminnassamme ja teemme oikeita asioita: olemme kustannustehokkaita, pystymme hyödyntämään suuren volyymin ja asukkaat viihtyvät asunnoissamme.

Haluan kiittää henkilöstöämme, jonka osaaminen ja sitoutuminen tavoitteisiimme ovat korkealla tasolla. Kiitän lämpimästi myös asukkaitamme, rahoittajia, yhtiön omistajia ja hallitusta hienosta yhteistyöstä vuoden aikana. Yhdessä teidän kanssanne toteutamme tärkeää asumisen asiaa.

Jani Nieminen

[Osakkeenomistajille > VVO:n vuosi 2011](#)

VVO:n vuosi 2011

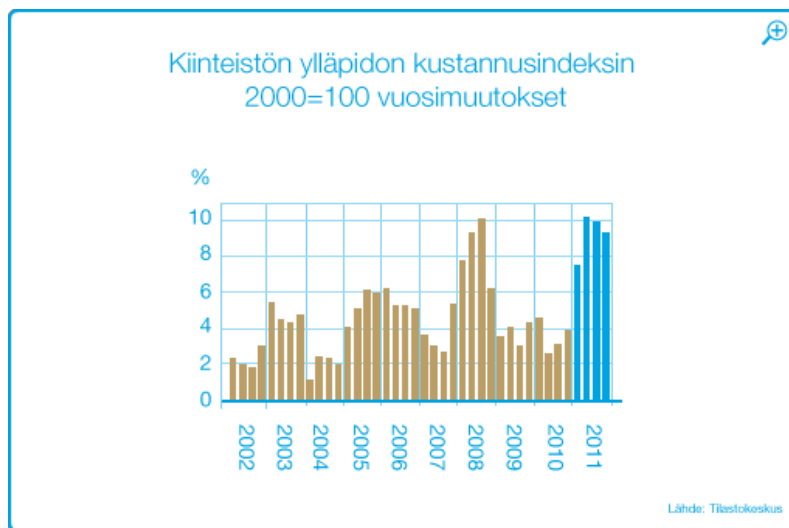
Vuonna 2011 VVO:lle valmistui [ennätysmäärä uusia asuntoja](#). Voimakkaasta kasvusta huolimatta myös yhtiön tulos oli kohtuullisen hyvä ja se vahvistaa VVO:n edellytyksiä toimia luotettavana vuokranantajana ja pitkäaikaisena kiinteistön omistajana.

VVO:lle valmistui 1 076 (347 vuonna 2010) uutta vuokra-asuntoa vuonna 2011, ja vuodenvaihteessa oli käynnissä 559 (1 428) vuokra-asunnon tuotanto. Nettokasvu viime vuonna oli 994 asuntoa. VVO:n tuotantomäärät ovat omaa luokkaansa muihin alan toimijoihin verrattuna.

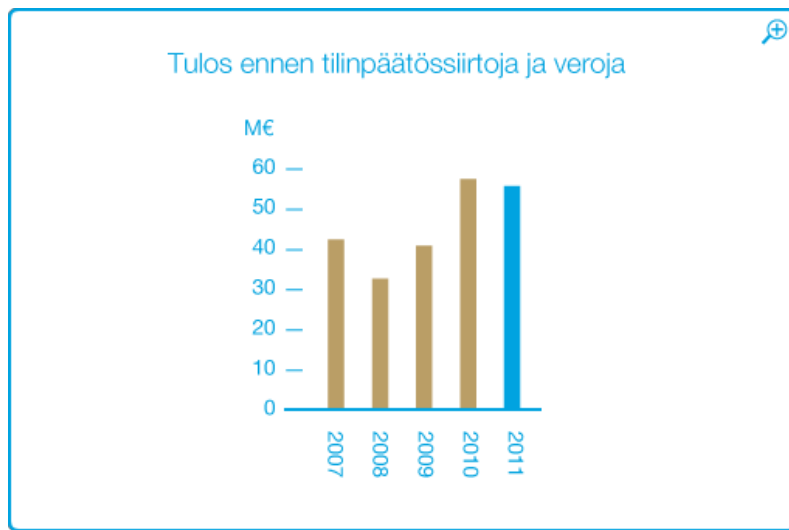
VVO:lle tuli kertomusvuonna 53 237 uutta asuntohakemusta; kasvua edelliseen vuoteen oli 6,7 prosenttia. Asunto voitiin osoittaa noin 8 000 uudelle asukkaalle. Keskivuokra vuoden lopussa oli 11,39 (10,87) euroa neliötä kohti kuukaudessa vesimaksun sisältyessä vuokraan. Vuokria korotettiin keskimäärin 3,6 prosenttia (2,3 prosenttia vuonna 2010). Vuokrankorotukset ovat olleet yleiseen vuokra- ja kustannustason nousuun verrattuna maltillisia, mikä tukee VVO:n strategista tavoitetta olla hinta-laatusuhteeltaan asiakkaiden parhaaksi kokema alan toimija.



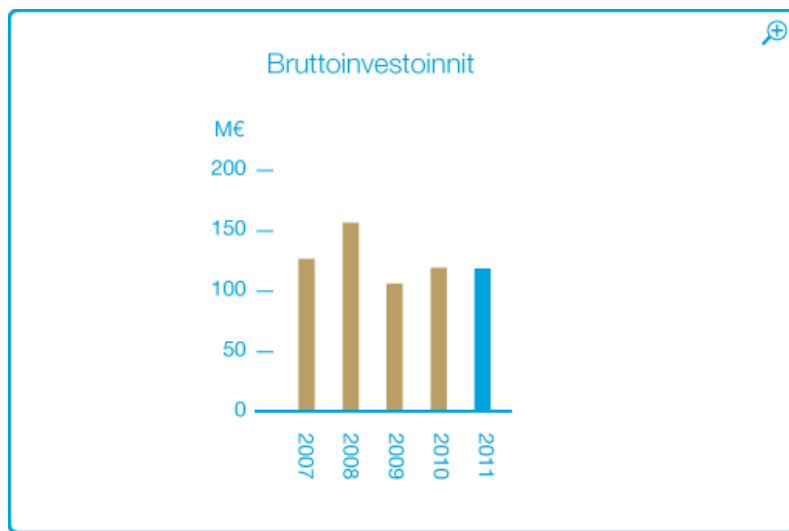
Kiinteistönpidon kustannukset nousivat vuoden 2011 lopulla Suomessa 9,9 prosentin vuosivauhdilla (Tilastokeskuksen kiinteistönpidon kustannusindeksi 24.11.2011). VVO:lla kiinteistön hoitokulujen kasvu ilman korjauskuluja oli 4,9 prosenttia. Siitä kiinteistökannan kasvun vaikutus oli noin 2,5 prosenttia. Kiinteistön hoitokulut neliötä kohti kuukaudessa olivat 4,39 (4,22) euroa. Energiakulujen osuus oli 1,66 (1,60) euroa ja korjauskulujen osuus 1,20 (1,14) euroa.



Tilikauden tulos ennen veroja oli 55,8 (57,5) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy kertaluonteisia kulukirjauksia 2,5 (0,1) miljoonaa euroa. Käyttöomaisuuskohteiden luovutusvoittoja on tuloksessa mukana 5,0 (1,6) miljoonaa euroa. Tulos on kohtuullisen hyvä ja riittää voimakkaasta kasvusta huolimatta vahvistamaan VVO:n edellytyksiä toimia riskit hallitsevana, luotettavana vuokranantajana ja pitkäaikaisena kiinteistön omistajana.



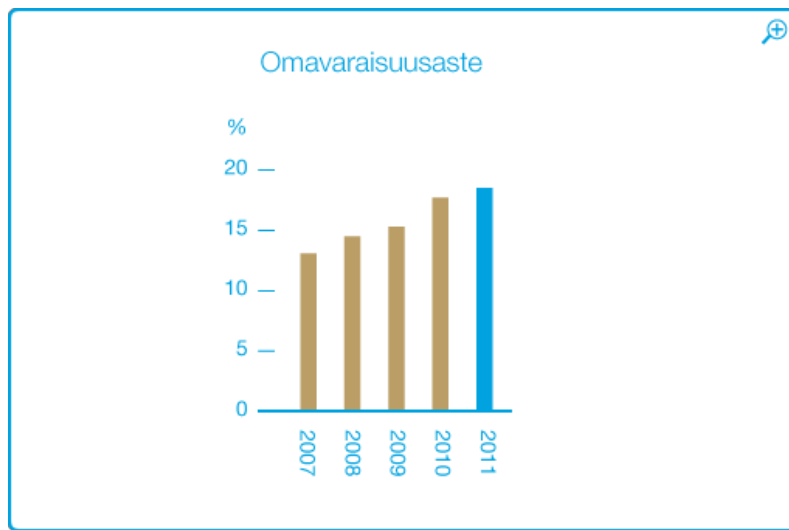
Kiinteistöalalla investointien takaisinmaksuaika on poikkeuksellisen pitkä ja velkarahoitusosuus korkea. Lainojen lyhennyksiin vuokrissa kerättävä määrä on mukana tuloksessa, mutta rahan käyttö lyhennyksiin ei. Tuloksen on siten oltava riittävän suuri, jotta se yhdessä poistojen kanssa kattaa lainojen lyhennykset sekä kiinteistökannan arvon säilyttämiseen ja kasvuun liittyvien investointien omarahoitusosuudet. Yrityksen kasvuvaiheessa poistot eivät riitä, jolloin riittävän tuloksen merkitys korostuu. Tulosta tarvitaan myös verojen ja osinkojen maksuun. Näiden syiden takia kiinteistöalalla kirjanpidollisen näytettävän voiton on oltava suhteellisesti suurempi moneen muuhun toimialaan verrattuna.



Kiinteistöjen laskennallinen taloudellinen pitoaika on 67 vuotta, jolloin vuosittainen poisto on 1,5 prosenttia hankintahinnasta. Kiinteistöjen kirjanpitoarvo 31.12.2011 oli 1,9 (1,8) miljardia euroa (noin 850 euroa neliötä kohti). Poistojen yhteismäärä oli 49 (47) miljoonaa euroa. Käyttöomaisuusinvestoinnit viime vuonna olivat yhteensä 106 (137) miljoonaa euroa. Siitä 84 (109) miljoonaa euroa kohdistui uuden kannan tuotantoon ja hankintaan ja 23 (29) miljoonaa euroa investointikorjauksiin. Korjausmenot olivat yhteensä 55 (59) miljoonaa euroa, josta tulosvaikutteisia korjauskuluja oli 32 (30) miljoonaa euroa.

Finanssikriisiä seurannut rahoitusmarkkinoiden epävakaa tilanne jatkuu edelleen. Pelätty uusi luottolama ei ole ainakaan toistaiseksi toteutunut, mutta pankkitoiminnan säästöjen kiristymisen lisäksi epävarmuutta rahoituksen saatavuuteen ja rahoitusehtojen kehittymiseen. VVO:n osalta ei kuitenkaan toistaiseksi ole näköpiirissä, että rahoituksen saatavuus oleellisesti rajoittaisi kasvua. Kaikki VVO:n investointitoiminnan päärahoittajat ovat ilmoittaneet rahoittavansa VVO:n toimintaa myös jatkossa. Lainoitusehdot ovat jonkin verran vaikeutuneet, ja pankkirahoitusta osittain korvaavan muun rahoituksen käyttöön on valmistauduttu.

Taseen loppusumma oli 2 252 (2 184) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä nousi noin 30 miljoonaa euroa ja oli 404 (372) miljoonaa euroa. Oman pääoman tuotto oli 11,2 (11,3) prosenttia ja omavaraisuusaste 18,5 (17,7) prosenttia. Vapaan segmentin omavaraisuusaste oli 25,8 (25,2) prosenttia. Käyvin arvoin laskettuna omavaraisuusasteet olisivat oleellisesti korkeammat.



Konsernin rahoitusvarojen määrä vuoden lopussa oli 159 (128) miljoonaa euroa ja lyhytaikaisten velkojen määrä 157 (159) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius on hyvä ja rahoitusasema vakaa. Kannattava kasvu voi jatkua. Osinkona hallitus esittää jaettavaksi 1,6 (1,5) euroa osakkeelta, mikä on 26,5 prosenttia tuloksesta.

[Osakkeenomistajille](#) > [Osakkeet ja osakkeenomistajat](#)

Osakkeet ja osakkeenomistajat

VVO:n suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2011

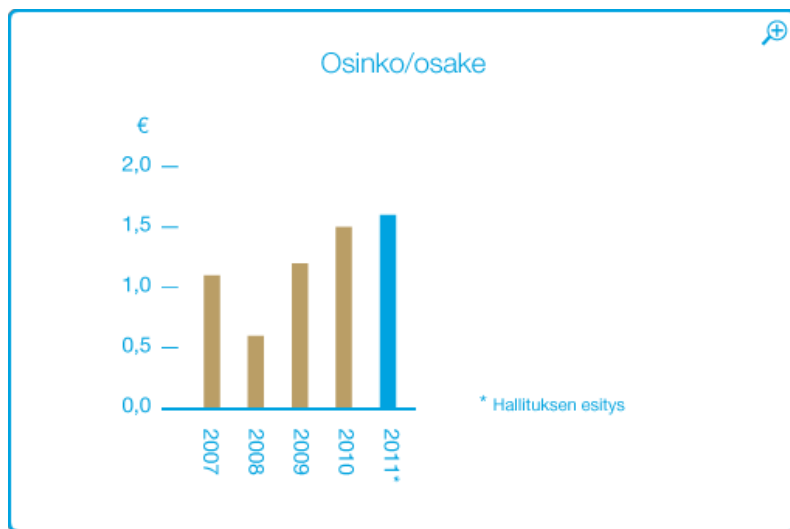
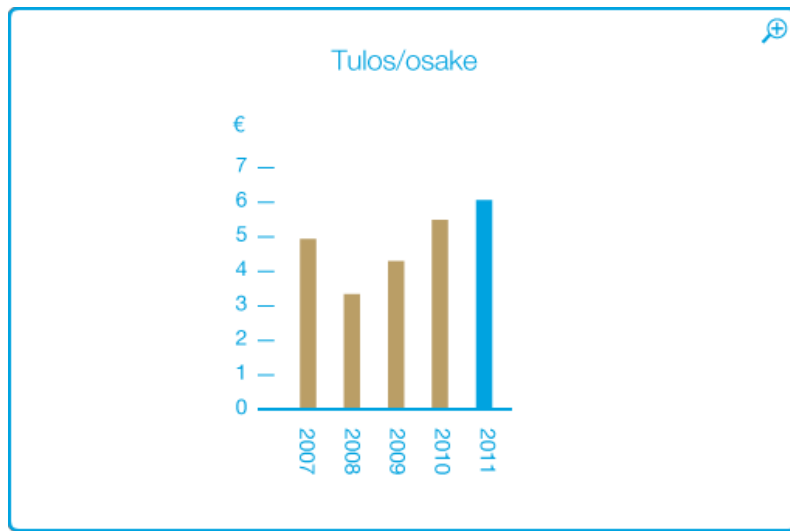
Osakkeenomistaja	% osakekannasta
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	18,00
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmia	15,98
Metallityöväen Liitto ry	9,70
Rakennusliitto ry	8,31
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	8,18
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	7,49
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	7,46
Ammattiliitto Pro ry	7,27
TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry	5,99
Tehy ry, Tehy rf	1,39
Muut	10,23
Kaikki yhteensä	100,00



Osakkeenomistajille > Osingonjako

Osingonjako

Hallitus esittää, että osinkona jaetaan 1,60 euroa osakkeelta eli yhteensä 11 844 096 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 31 684 767,68 euroa.



Osakkeenomistajille > Avainluvut

Avainluvut

Avainluvut 2007-2011

VVO-konserni	2011	2010	2009	2008	2007
Liikevaihto, Me	327,3	328,6	342,9	327,2	356,7
Liikevoitto, Me	105,7	100,6	98,2	91,5	92,0
% liikevaihdosta	32,30	30,62	28,65	27,96	25,80
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, Me	55,8	57,5	41,0	32,8	42,5
% liikevaihdosta	17,06	17,50	11,95	10,02	11,91
Taseen loppusumma, Me	2 252	2 184	2 171	2 150	2 046



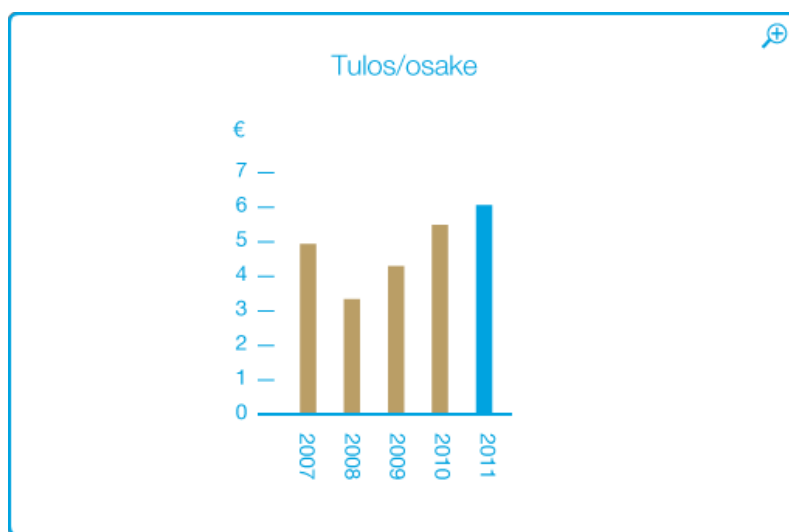
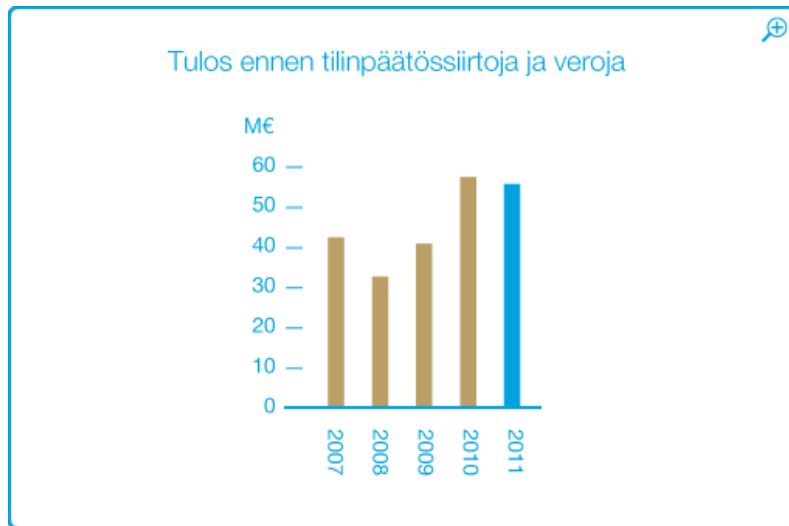
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	11,21	11,34	9,21	8,01	11,36
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,18	5,08	5,13	4,99	5,49
Omavaraisuusaste, %	18,53	17,66	15,32	14,47	13,06
Tulos/osake, e 1)	6,07	5,49	4,30	3,34	4,94
Osinko/osake, e 2)	1,60	1,50	1,20	0,60	1,10
Osinko/tulos %	26,38	27,33	27,91	17,95	22,29
Asuntokanta 3)	39 741	38 747	38 519	38 241	37 788
Keskivuokra 3)	11,39	10,87	10,57	10,29	9,49
Henkilöstö 3)	338	339	332	377	379

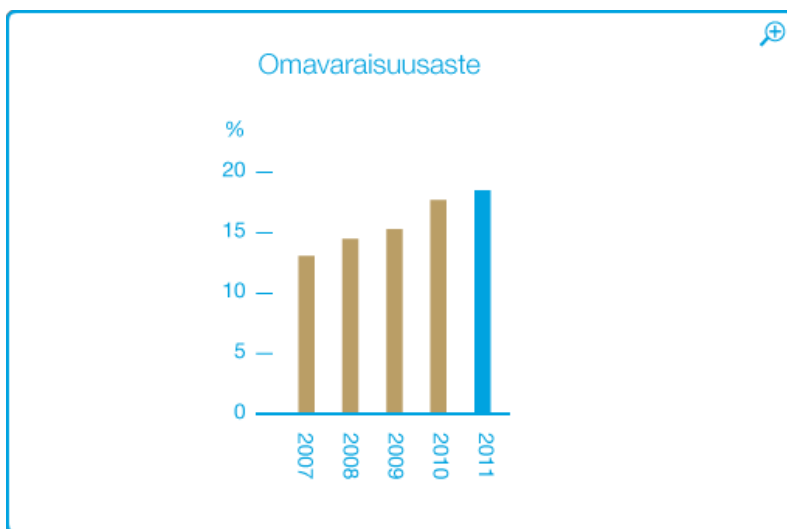
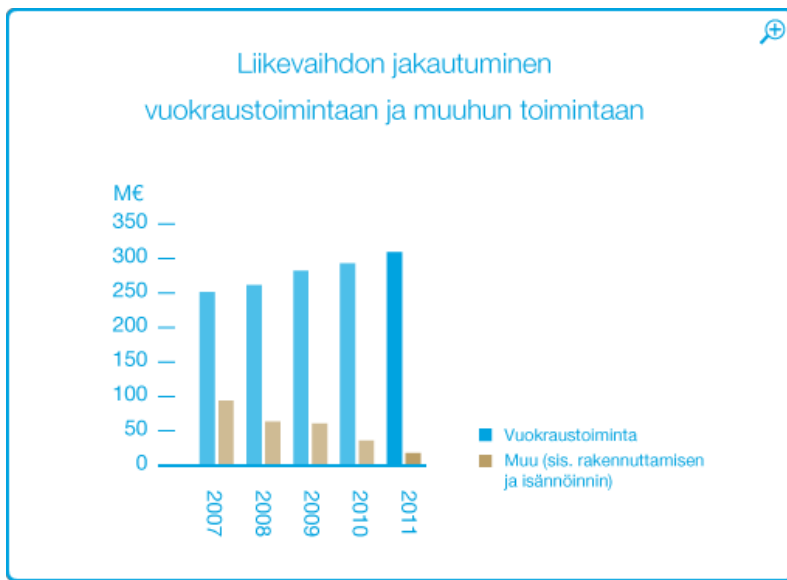
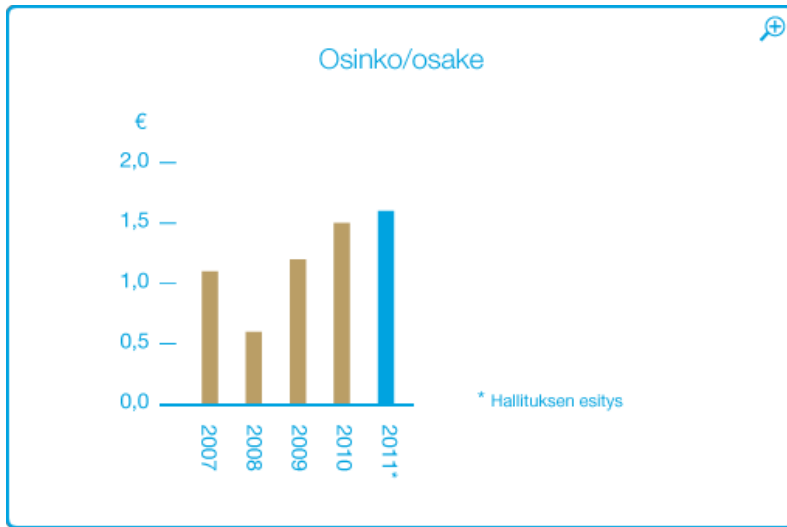
1) Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu kunkin vuoden osakkeiden lukumäärän mukaan.

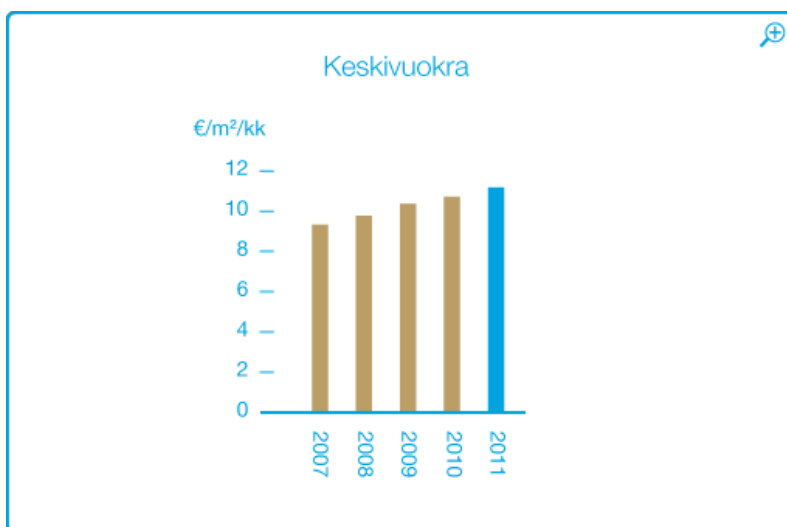
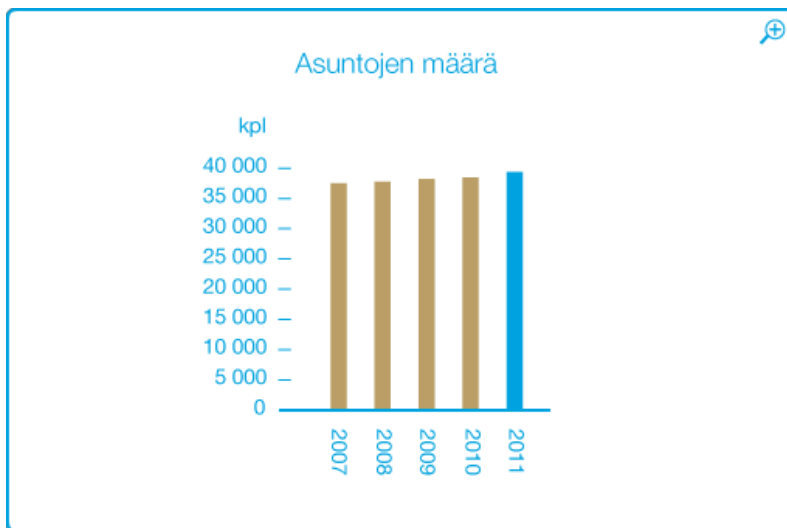
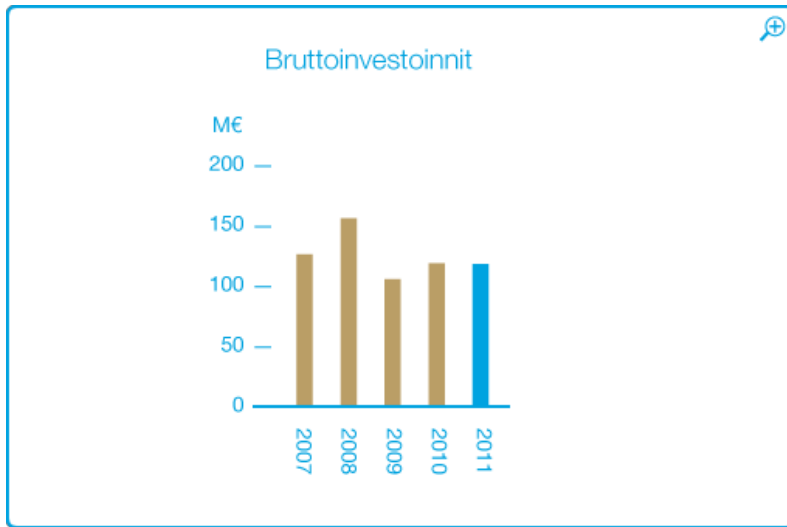
2) Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 1,60 e / osake.

3) Vuodenvaihteen tilanne

Keskeiset kaaviot

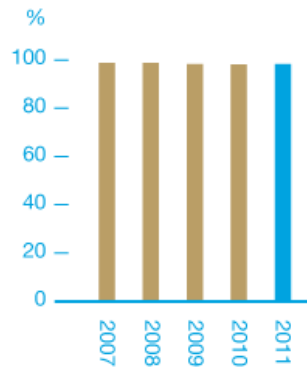




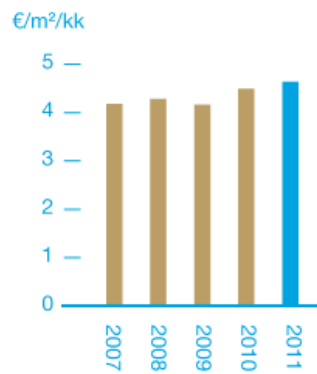




Keskimääräinen vuokrausaste



Kiinteistökannan hoitokulut

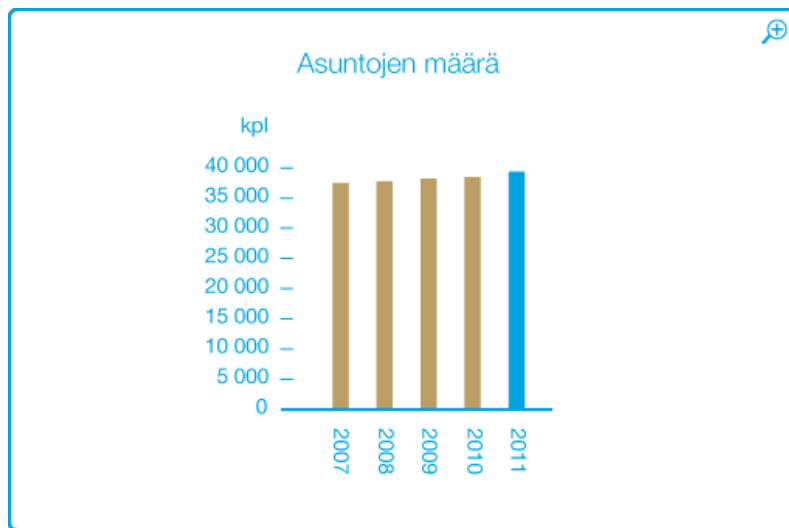


VVO lyhyesti

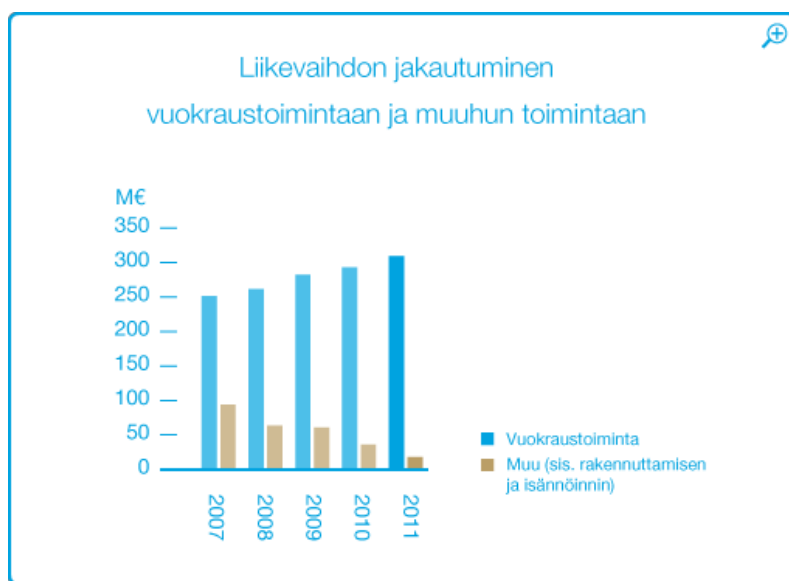


VVO lyhyesti

VVO on Suomen suurin valtakunnallinen vuokra-asuntoyriitys, joka omistaa lähes 40 000 vuokra-asuntoa 45 paikkakunnalla. Asunnoistamme noin puolet on vapaarahoitteisia ja puolet valtion tukemia. VVO perustettiin vuonna 1969.



Tänään yritys on [pääosin eläkevakuutusyhtiöiden ja ammattiliittojen omistama](#) julkinen osakeyhtiö, jonka liikevaihto vuonna 2011 oli 327,3 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 55,8 miljoonaa euroa. Lähtökohtanamme on tarjota turvallista ja parempaa asumista. [Strategiamme](#) perustuu asiakasläheiseen toimintaan ja jatkuvaan kehittymiseen. Valintamme on osaavalla omalla henkilökunnalla tuotettavat asiakasläheiset vuokraus- ja isännöintipalvelut. [Visiomme](#) mukaisesti olemme vuonna 2020 halutuina ja tehokkaina vuokranantajina.





VVO lyhyesti > VVO yrityksenä



Suomen suurin vuokra-asuntoyritys

VVO on Suomen suurin valtakunnallinen vuokra-asuntoyritys, joka omistaa lähes 40 000 vuokra-asuntoa 45 paikkakunnalla. Asunnoistamme noin puolet on vapaarahoitteisia ja puolet valtion tukemia. VVO perustettiin vuonna 1969.

Tänään yritys on pääosin eläkevakuutusyhtiöiden ja ammattiliittojen omistama julkinen osakeyhtiö, jonka liikevaihto vuonna 2011 oli 327,3 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 55,8 miljoonaa euroa. Lähtökohtanamme on tarjota turvallista ja parempaa asumista. Strategiamme perustuu asiakasläheiseen toimintaan ja jatkuvaan kehittymiseen. Valintamme on osaavalla omalla henkilökunnalla tuotettavat asiakasläheiset vuokraus- ja isännöintipalvelut. Visiomme mukaisesti olemme vuonna 2020 halutuin ja tehokkain vuokranantaja.

Turvallista ja parempaa vuokra-asumista

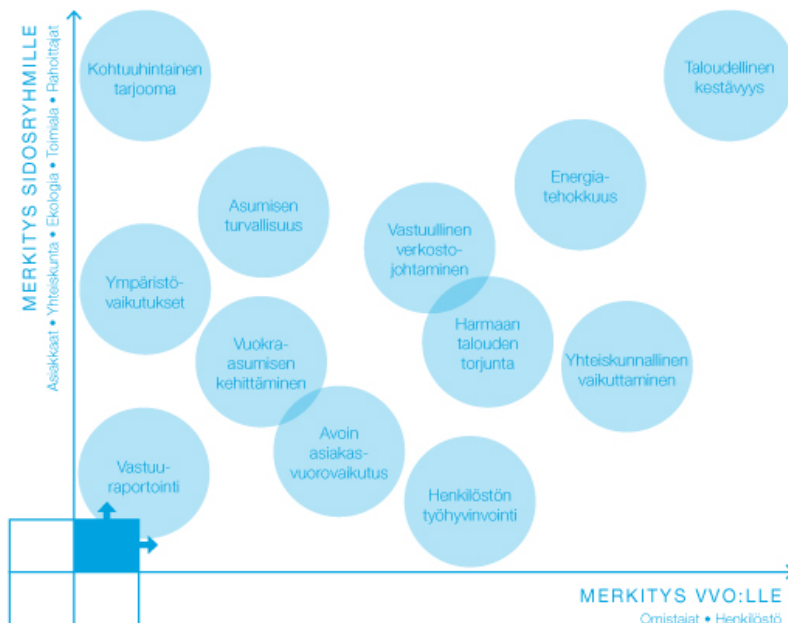
VVO:n visiona on olla halutuin ja tehokkain vuokranantaja Suomessa. Pitkäjänteisesti toimivana ja luotettavana kiinteistönomistajana VVO kehittää aktiivisesti vuokra-asumista yhteistyössä sidosryhmiensä kanssa.

VVO:ssa vastuullisuus on kiinteä osa liiketoimintaa. Yhteiskunnallisena tehtävänä on tarjota kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja korkean asutuskäytön alueilla.

VVO:n vastuullisuus perustuu vakavaraiseen talouteen ja hyvään tuloksetukseen sekä kiinteistökannan arvon säilyttämiseen ja kehittämiseen. Kiinteistönpidossa korostuvat ekotehokkuus ja elinkaariedullisuus sekä vastuulliset hankintakäytännöt.

Sosiaalisen vastuun perustana on hyvinvoiva, taitavasti johdettu, tasa-arvoinen ja työssään kehittyvä henkilöstö sekä aktiivinen sidosryhmätyö. Lain minimivaatimukset ylittävällä asukas yhteistyöllä parannetaan asuinympäristöjen viihtyisyyttä, turvallisuutta ja naapuruutta. Yhteisöllisyyden tueksi VVO:lla on muun muassa määrärahoja asukastoimintaan, kerhotoiloja kokoontumisia varten ja koulutustapahtumia asukkaille.

Olellisuusmatriisi





VVO lyhyesti > Strategia



Katse asukkaissa ja kumppaneissa

VVO:n visiona on olla halutuin ja tehokkain vuokranantaja Suomessa. Haluamme luoda asiakkaillemme turvallista ja parempaa vuokra-asumista. Arvojamme ovat luotettavuus, asiakastytyväisyys, tuloksellisuus ja innovatiivisuus.

Liiketoimintastrategiamme mukaan keskitymme asuntojen omistamiseen ja vuokraukseen. Painotamme tarjontaamme asiakkaidemme muuttuvien tarpeiden mukaan. Huomioimme asutokuntien pienenemisen, maksukyvyyn ja työn perässä kasvukeskuksiin muuttavat asiakkaat. Parannamme jatkuvasti asiakaspalveluamme ja toimintamme kustannustehokkuutta. Toimintaamme ohjaa yhteiskuntavastuu. Toteutamme strategiaamme syventämällä henkilöstön osaamista ja innovointikykyä, vahvistamalla johtajuutta sekä selkeyttämällä vastuita.

Strategiset toimenpiteet vuonna 2011

Laadimme vuonna 2010 skenaariomenetelmällä vision vuoteen 2020 ja sen pohjalta vuoteen 2015 ulottuvan strategian. Tarkastimme kuluvana katsauskautena tehtyjä strategialinjauksia ja tunnistimme skenaariomallin avulla toimintaympäristössä tapahtuneita muutoksia ja niiden vaikutuksia strategiaan. Lisäksi käynnistimme erilaisia toimenpiteitä asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi.



Halu pitää kiinteistöt kunnossa

VVO:n päätuote on kerrostalovuokra-asunto. VVO on satsannut kiinteistöjen korjaustoimintaan jo pitkään. Käytimme vuonna 2011 korjauksiin yli 60 miljoonaa euroa, ja vuonna 2012 summa nousee yli 70 miljoonaan. Kuluneen vuoden aikana olemme kiinnittäneet huomiota energiankäyttöön ja sitoutuneet valtakunnallisiin säästöohjelmiin. Toteutunut energiansäästö on ollut jopa hieman tavoitteita parempi.

Katsauskaudella aloitimme kiinteistökantamme analysoinnin, joka valmistuu vuoden 2012 aikana. Samassa yhteydessä luomme tavoitetasot kiinteistöjen ylläpidon kustannuksille. Uudistuatannossa käynnistimme [Preesens-tuotekehityshankkeen](#), jonka tuloksena tavoittelemme nykyaikaista vuokraukseen soveltuvaa kerrostalokonseptia.

Lainat suojattu

Ulkopuolisen rahoituksen saatavuus perustuu vakaaseen talouteen. Kiinteistöalan ominaispiirre on, että yhtiöillä on paljon velkaa. VVO:n omavaraisuusastetta on nostettu määrätietoisesti, ja se on nyt yli 18 prosenttia. VVO on nostanut lainojen suojaustasoa lähes maksimiin, ja 80 prosenttia lainoista on suojattu koron nousulta. Rahoituksen saatavuus on varmistettu sopeuttamalla investointitoiminta liiketoiminnan rahavirran mukaiseksi ja tehostamalla vakuusvarannon käyttöä.

Asuminen on suomalaisten suurin kuluerä

Tällä hetkellä asumismenojen osuus kotitalouksien kulutusvaroista on jo neljännes. Vuokra-asumiseen liittyvät suurimmat trendit ovat



muuttoliike, väestön ikääntyminen ja kaupungistuminen. VVO rakentaa vuokra-asuntoja kasvukeskuksiin - alueille, joilla kysyntää uskotaan olevan pitkään. Uusimmat kohteemme sijaitsevat pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa. Katsauskaudella meille valmistui noin 1 100 asuntoa. Vuonna 2012 meillä on valmiudet nostaa asuntotuotanto yhtä suureksi, jos kannattavat tuotantoedellytykset täyttyvät.

Tyytyväiset asiakkaat

VVO:lla on pitkät perinteet asiakaspalvelussa ja asukasyhteistyössä. Se näkyy [erinomaisena asiakastyytyväisyytenä](#): tutkimusten mukaan 93 prosenttia asukkaistamme on suositellut tai on valmis suosittelemaan VVO:ta. Hyvä yhteistyö ja palvelu sekä kohtuuhintaiset vuokrat näkyvät asiakkuusajan pitenemisenä ja markkinoiden alhaisimpana vaihtuvuutena. Keskimääräinen asiakkuusaikamme vuonna 2011 oli 5,8 vuotta ja vaihtuvuus 26 prosenttia. Vuonna 2012 parannamme entisestään palveluamme muun muassa kehittämällä sähköistä asiointia sekä parantamalla asiakkaidemme mahdollisuuksia olla meihin yhteydessä sosiaalisen median kautta.

Varmistamme asiakaskannattavuuden tuotekonseptoinnilla ja VVO-kotikeskuskohtaisilla tavoitteilla. Olemme lisänneet asiakaspalvelutyötä tekevien kykyä kohdata erilaisia asiakkaita. Henkilökunta on saanut kieli- ja monikulttuurisuuskoulutusta. VVO:n toimintamallin parannukset ja johdonmukainen toiminnan yhdenmukaistaminen ovat tuoneet tehoja toimintaamme.

Kumppanit ohjaukseen

Talotekniikka kehittyi koko ajan monimuotoisemmaksi, ja olemme ottaneet tehtäväksemme ohjata kumppaneitamme, kiinteistöhuoltoyrityksiä, sen käytössä. Vuonna 2011 otimme käyttöön [kiinteistöhuollon laadunhallintajärjestelmä Laakin](#). Se on tärkeässä roolissa energiatalouden kehittämisessä, VVO:n yhteiskuntavastuussa ja asiakastyytyväisyyden parantamisessa. Järjestelmä ja siihen liittyvät kyselyt ja tarkastukset ohjaavat huoltoyrityöiden toimintaa paremmaksi ja tehokkaammaksi.

Johtajuus vahvistuu

VVO:n strategiassa painotetaan henkilöstön osaamisen kehittämistä ja johtajuuden vahvistamista. Nämä tavoitteemme yhdistyivät VVO:n sisäisessä kehitysprojektissa, J2-valmennuksessa, jossa tulevaisuuden avainhenkilömme saivat valmiuksia johtamisessa. Puolentoista vuoden koulutuksen aikana valmennuksessa mukana olleista jo kolme henkilöä on noussut VVO:n johtoryhmään.

Strategiakauden aikana keskiöön nousee johdon sukupolven hallittu vaihdos ja toiminnan jatkuvuuden turvaaminen. Katsauskaudella VVO:n uudeksi toimitusjohtajaksi nimitettiin DI, MBA Jani Nieminen. Johtoryhmän jäsenistä kolme vaihtui.

Henkilöstöjohtamista kehitimme [Investors In People \(IIP\) -kriteeristön mukaisesti](#). Käynnistimme kuusi kehityshanketta, joissa parannettiin henkilöstöjohtamisen osa-alueita. Määrittelimme myös henkilöstön ydinosaamiset ja osaamisvaatimukset.



VVO lyhyesti > Strategia > Missio, visio ja arvot

Missio, visio ja arvot

Missio Luomme turvallista ja parempaa asumista.

Visio 2020 Olemme halutuin ja tehokkain vuokranantaja.

Arvot

Luotettavuus

Teemme, minkä lupamme. Toimintamme perustuu avoimuuteen, rehellisyyteen, oikeudenmukaisuuteen sekä ihmisten tasa-arvoiseen kohteluun.

Asiakastyytyväisyys

Palvelumme perustuu asiakkaiden tarpeisiin. Keskeiset tavoitteemme ovat arvon tuottaminen asiakkaillemme ja heidän odotustensa ylittäminen. Luomme asiakkaille mahdollisuuden hyvään asumiseen erilaisissa elämäntilanteissa.

Tuloksellisuus

Tuotamme palvelumme tehokkaasti, tarkoituksenmukaisilla toimintatavoilla ja kannattavasti ottaen huomioon omistajien ja muiden sidosryhmien odotukset ja tarpeet. Uudistamme ja ylläpidämme kiinteistöjämme kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisesti ja varmistamme niiden arvon kehittymisen myös pitkällä aikavälillä.

Innovatiivisuus

Uskallamme kyseenalaistaa alalla itsestään selvinä pidettyjä ja totuttuja toimintatapoja. Näin kykenemme etsimään parempia ja tehokkaampia tapoja tuottaa palveluja. Menestyminen edellyttää jatkuvaa kehittymistä; se on haaste ja mahdollisuus koko henkilöstölle.

VVO lyhyesti > Strategia > Strategialinjaukset

Strategialinjaukset 2015

Keskeiset strategialinjaukset vuoteen 2015 ovat seuraavat:

1. Liiketoimintamme on asuntojen omistaminen ja vuokraus. Ydintuotteemme on kerrostalovuokra-asunto.
2. Vahvistamme tasetta kehittämällä ja johtamalla rahoituksen-, kiinteistösalkun- ja riskienhallintaa.
3. Ohjaamme tarjoomaamme asiakkaiden muuttuvien tarpeiden mukaan: esim. asuntokuntien pieneneminen, maksukyky, työvoiman liikkuvuus.
4. Parannamme asiakaspalvelua ja kustannustehokkuutta.
5. Yhteiskuntavastuu ohjaa toimintaamme.
6. Syvennämme henkilöstön osaamista ja innovointikykyä panostamalla henkilöstöjohtamiseen.
7. Vahvistamme johtajuutta, selkeytämme vastuuta ja mittaamme tavoitteiden saavuttamista.

VVO lyhyesti > Toimintaympäristö





Vuokra-asuminen kiinnostaa

Vuonna 2011 valmistuivat edellisen taantuman ja matalien urakkahintojen aikana käynnistetyt kohteet; noin 1 100 asuntoa. Määrä on VVO:n historian suurin. Myös VVO:n asunnonhakijamäärät kasvoivat tasaisesti. Muutoin kulunut vuosi oli kiinteistötoimialalla odottelun vuosi. Taustalla oli talouden epävarmuus, joka vaikutti asiakkaiden käyttäytymiseen ja rahoituksen saatavuuteen. Uusien vuokra-asuntokohteiden käynnistäminen jäi alhaiselle tasolle rakentamisen kalleuden takia, kun rakennusliikkeiden kapasiteetti oli kiinni omistusasuntotuotannossa. Alalla odotettiin myös hallituksen vuonna 2012 valmistuvaa asuntopoliittista toimenpideohjelmää sekä uudistuvia energiamääräyksiä.

Taloustilanteen epävarmuus jatkuu

Euroopan ja maailmantalouden epävarmuuden lisääntyminen näkyi myös Suomessa. Kuluttajien luottamus omaan ja Suomen talouteen heikentyi, ja kansantalouksien voimakas velkaantuminen toi epävarmuutta talouden ja rahoitusmarkkinoiden kehitykseen.

Taloustilanteen epävarmuus jatkui katsauskauden loppuun. Talouden tasapainon ja kasvun aikaansaaminen edellyttää sekä Euroopassa että Suomessa julkisten menojen leikkaamista, verotulojen kasvattamista, eläkeiän nostamista sekä kannustemalleja yrittäjyyden lisäämiseksi.

Talouden taantuma piti markkinakorot alhaisella tasolla, mikä vaikutti positiivisesti VVO:n tuloskehitykseen.

Asumisen trendit tukevat vuokra-asuntojen kysyntää

Suomalaiseen yhteiskuntaan ja VVO:n toimintaan vaikuttavat muun muassa kaupungistuminen, maahanmuutto, tuloerojen kasvu, pula ammattitaitoisesta työvoimasta, ekologisen näkökulman korostuminen, väestön ikääntyminen, asuntokuntien pieneneminen ja sosiaalisen median merkityksen kasvu. Trendit tukevat pitkällä aikavälillä pienten vuokra-asuntojen kasvavaa kysyntää kasvukeskuksissa.

Vuokra-asunnoille kovin tarve kasvukeskuksissa

Vuokra-asuntojen kysyntä kasvoi lähes kaikilla VVO:n 45 toimintapaikkakunnalla. Muuttoliikkeen lisäksi vuokra-asuntojen kysyntää lisäsi kuluttajien luottamuksen heikkeneminen omaan ja Suomen talouteen. Alimpiin tuloluokkiin kuuluvien osuus vuokralla asuvista on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana. Talouden huonot näkymät hidastivat omistusasuntomarkkinoita. Myytävien asuntojen tarjonta pieni, arvoasuntojen kaupankäynti hidastui, ja kauppaa tehtiin tarvepohjaisesti perusasunnoilla. Vuokra-asumisen kysynnän kasvaessa alan toimijoiden käyttöasteet olivat hyvällä tasolla. VVO:n vuokra-asuntojen käyttöaste oli yli 98 prosenttia ja vaihtuvuus alle 26 prosenttia.

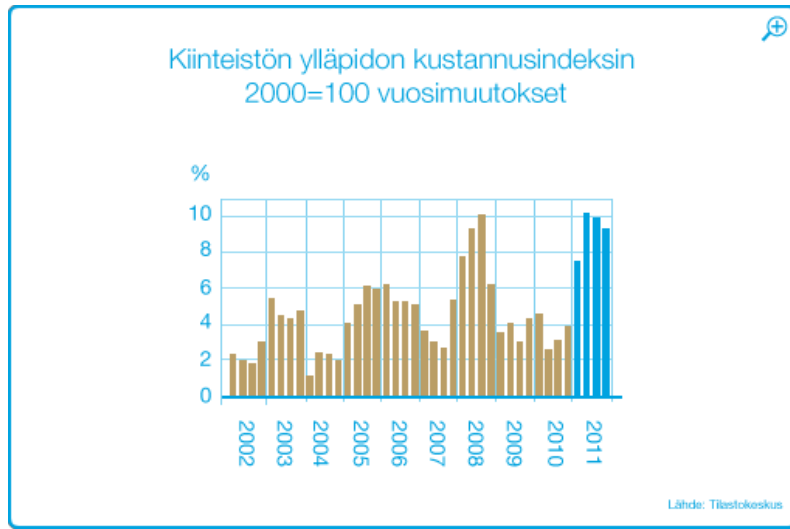
Suomen vuokra-asuntomarkkinoissa - kysynnässä, tarjonnassa ja vaihtuvuudessa - oli suuria paikkakuntaakohtaisia eroja. Edellisen taantuman aikana niin sanotun välimallin avulla tuotetut vuokra-asunnot lisäsivät tarjontaa kasvukeskuksissa. Asuntoja valmistui vuoden 2011 ja alkuvuoden 2012 aikana 7 400 kappaletta. Uusien vuokra-asuntojen kysyntä oli hyvällä tasolla, ja uudiskohteiden vuokraus toimi hyvin.

Osamarkkinat ovat eriytyneet, ja aluekohtaiset erot ovat kasvamassa. Suurin pula vuokra-asunnoista oli pääkaupunkiseudulla, jonne valmistui 700 uutta VVO:n vuokra-asuntoa. Pitkällä tähtäimellä kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille on kovin tarve suurimmissa kasvukeskuksissa. Kysyntä kohdistuu erityisesti pienikokoisiin asuntoihin. Reilusti yli puolet hakijoista etsii asunnokseen yksiötä tai kaksiota. Taloustilanteen kiristyminen ohjasi osaltaan kysyntää pienempiin ja halvempiin vuokra-asuntoihin. VVO:n vuokra-asuntojen keskimääräinen pinta-ala on 57 neliometriä. Uudistuotannossa asuntojen keskipinta-ala jää 51 neliometriin.

Vuokra-asuntotuotannon näkymät heikkenivät

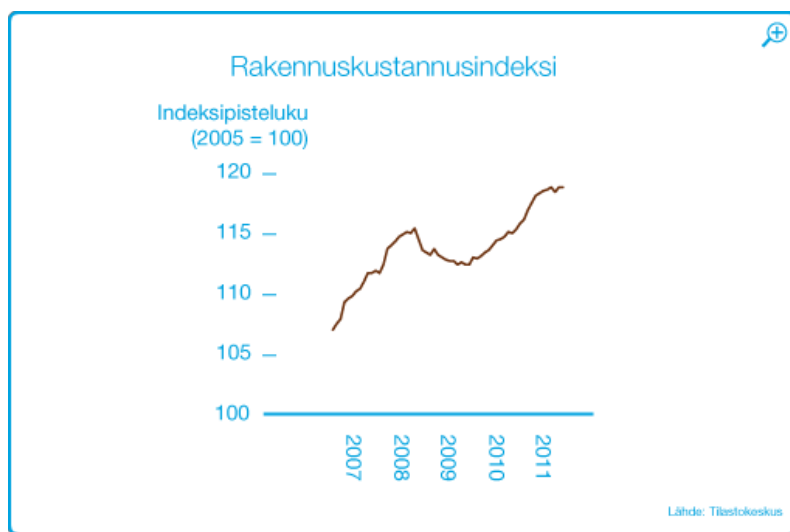
Kohonneet rakennuskustannukset, kiinteistöjen ylläpitokustannusten kasvu ja tiukkenevat energiamääräykset heikensivät uudistuotantokohteiden kannattavuutta, ja niiden aloitukset vähenivät selkeästi.

Tilastokeskuksen mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat vuoden 2011 kolmannella neljänneksellä 9,9 prosenttia vuoden 2010 vastaavasta ajanjaksoista. Myös vuokrat nousivat. Kiinteistöjen ylläpitokustannusten yleinen vuosinousu oli vuoden 2011 kolmannella neljänneksellä 3,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat 4,9 prosenttia ja muualla Suomessa 2,4 prosenttia. VVO:lla vuokrat nousivat keskimäärin 3,6 prosenttia.



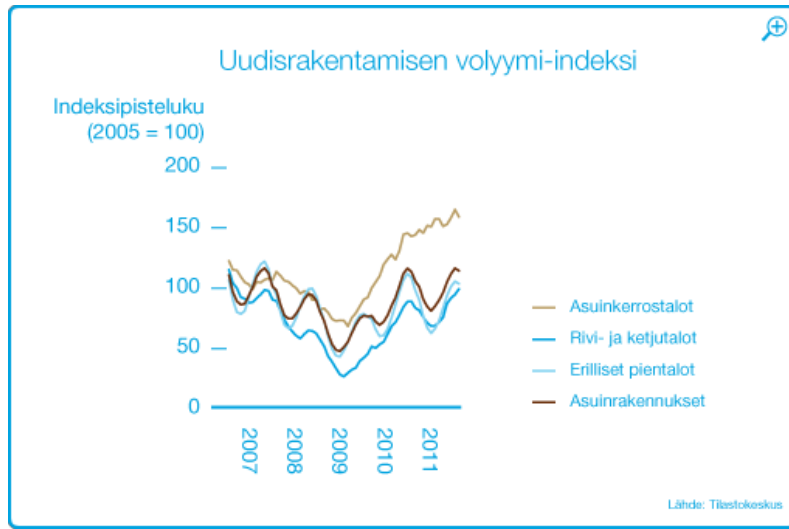
Urakkahinnat korkealla

Rakennuskustannukset nousivat läpi vuoden, ja rakennuskustannusindeksin vuosimuutos oli vuoden 2011 joulukuussa 2,7 prosenttia edellisen vuoden joulukuuhun verrattuna. Rakennusliikkeiden kapasiteetti oli sidottu katsausvuonna edelleen omistusasuntotuotantoon, ja työkanta oli hyvällä tasolla. Vuokra-asuntotuotannon urakkahinnat pysyivät korkeina vuonna 2011. Merkkejä omistusasuntokysynnän hiipumisesta oli näkyvissä katsauskauden loppuneljänneksellä. Aliurakoitsijoiden työkannat olivat kuitenkin yhä korkealla tasolla, eikä urakkahinnoissa tapahtunut juurikaan laskua. Urakoiden korkean hintatason vuoksi VVO teki ensimmäiset investointipäätökset vasta lokakuussa. Vuodelle 2012 on suunniteltu 450-500 uuden vuokra-asunnon rakennuttamisen aloittaminen. Jos urakkahinnat laskevat selvästi, tuotantoa voidaan lisätä jopa tuhanteen asuntoon.



Erilaisia trendejä rahoitusmarkkinoilla

Taloudellinen epävarmuus vaikeutti pankkien omaa rahansaantia ja sitä kautta myös yritysten rahoitusta. Ohjauksen alhainen taso vaikutti kokonaisrahoituskustannuksiin siivittäen VVO:n hyvään taloudelliseen tulokseen, mutta trendinä oli lainamaturiteettien lyhentäminen sekä pankkien marginaalien nousu kahdella viimeisellä vuosineljänneksellä. Nousun taustalla olivat muun muassa pankkien kiristyneet vakavaraisuusvaatimukset. VVO:n kulurakenteessa rahoituskulujen osuus on merkittävä. Matala korkotaso edesauttoi VVO:ta hyvään tulokseen. Yrityksen vakaa kassavirta lisää rahalaitosten luottamusta VVO:hon, minkä vuoksi hankkeet on aina saatu rahoitettua.



Poliittisia päätöksiä odotetaan

Vuoden 2011 odottavaa ilmapiiriä lisäsivät eduskuntavaalit ja hallitusohjelma, johon on kirjattu tavoite kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrän kasvattamisesta. Tavoitteen saavuttamiseksi on toistaiseksi ollut tarjolla kuitenkin vain yksi keino: valtion tukeman korkotukituotannon omavastuukoron puolittaminen. Asuntoministerin asettama asuntopoliittinen työryhmä on kuitenkin jättämässä mietintönsä, josta alan toimijat odottavat lisätoimenpiteitä tavoitteen saavuttamiseksi. Toinen kiinteistöalaa kiinnostava asia on vuonna 2012 voimaan tulevat energiamääräykset. Niiden ennakoidaan tuovan mukanaan pakollisia energiataloudellisia korjauksia, jotka nostavat korjausten urakkasummaa.

Lähde: Tilastokeskus

VVO lyhyesti > Sidosryhmät

Sidosryhmät

VVO on pitkäjänteisesti toimiva ja luotettava vuokra-asuntojen omistaja. Aktiivisella ja monimuotoisella sidosryhmäyhteistyöllä VVO haluaa vaikuttaa toimialan kehittämiseen ja asuntopoliitikasta käytävään julkiseen keskusteluun. VVO on määritellyt toimintansa kannalta keskeiset sidosryhmät.

	Odotukset	Vuorovaikutus
Asiakkaat (asukkaat, asuntokunnat, yritykset, tulevat asukkaat)	Hyvä hinta-laatusuhde, turvalliset vuokrasuhteet ja palvelulupausten pitäminen. Mahdollisuus vaikuttaa VVO:n asumistuotetta koskeviin päätöksiin. Luotettava tuotetieto.	Asiakaslehti, tiedotteet, internet, asukastyytyväisyystutkimukset ja erilaiset asukas-yhteistyömuodot
Yhteistyökumppanit (palveluntuottajat, tavarantoimittajat, tutkimus ja kehitys)	Luotettava kumppanuus, pitkäaikaiset toimittajasuhteet, avoin vuorovaikutus ja yhdessä oppiminen.	Säännölliset kehityskeskustelut, koulutustilaisuudet
Omistajat	Tasaisesti kasvava tuoton ja omistuksen arvon kehitys. Pitkäjänteinen, vastuullinen ja tehokas toiminta.	Säännöllinen yhteydenpito ja raportointi, internet
Henkilöstö	Turvallinen työsuhte. Mahdollisuus työssä kehittämiseen sekä oman työn kehittämiseen. Kilpailukykyiset työsuhteen ehdot.	Intranet ja wiki-ohjeet, henkilöstölehti, koulutustilaisuudet, henkilöstötutkimukset, tyhy-ryhmä, luottamusmiesyhteistyö, vapaa-ajantoiminta, työterveyshuolto



Rahoittajat (pankit ja vakuutusyhtiöt)	Vastuullinen toiminta, vakaa tuotto, pitkät asiakassuhteet.	Vuorovaikutus, säännölliset tapaamiset
Viranomaiset ja poliittiset päättäjät (kunta, valtio, EU)	Vastuullinen toiminta ja osallistuminen valtioneuvoston asuntopoliittisen ohjelman toteuttamiseen. Avoin vuorovaikutus ja asiantuntijuus vuokra-asumisen kehittämisessä. Hyvä kumppanuus uusien asuinalueiden kehittämisessä.	Vuorovaikutus, aktiivinen yhteydenpito, sidosryhmätutkimukset
Toiminnan ja toiminta-alueiden vaikutuspiirissä olevat (naapurit, kunnalliset ja yksityiset palvelut ja vaikuttajatahot jne.)	Vastuullinen toiminta, luottamus, paikallisten asumisolojen luoja.	Yhteistyö, säännölliset tapaamiset, internet
Media	Avoin ja luotettava viestintä, ajantasainen ja aktiivinen vuorovaikutus, asiantuntemus.	Säännöllisiä taustoittavia tapaamisia, lehdistöviestintä, internet, sosiaalinen media, sidosryhmätutkimukset, media-analyysi
Toimialajärjestöt	Avoin ja tiivis yhteistyö, osallistuminen yhteisten asioiden edistämiseen, asiantuntemus.	Vuorovaikutus, jatkuva yhteydenpito, internet
Kilpailijat ja organisaatiot, johon voi benchmarkata	Vastuullinen toiminta, hyvä maine, tarvittaessa yhteistyö toimialan puitteissa.	Vuorovaikutus, jatkuva yhteydenpito
Ammattiliitot, työnantajaliitot	Yhteydenpito omistajaliittoihin, yhteistyö.	Vuorovaikutus, jatkuva yhteydenpito
Kansalaisjärjestöt	Avoin yhteistyö, hyvän vuokratavan noudattaminen ja kehittäminen, vuokra-asumisen imagon parantaminen.	Vuorovaikutus, jatkuva yhteistyö

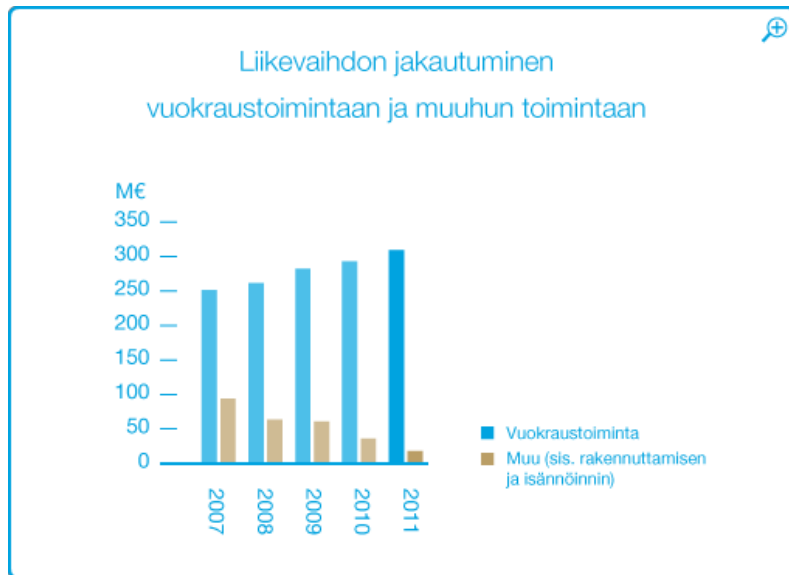


Liiketoiminta



Liiketoiminta

VVO:n liiketoiminta on jakautunut kahteen liiketoiminta-alueeseen. Asiakkuuksienhallinta vastaa asiakassuhteista johtamalla ja kehittämällä VVO:n isännöinti- ja asuntovuokraustoimintaa sekä asukas yhteistyötä. Kiinteistöosaston päätehtävä on puolestaan varmistaa VVO:n asunto-omaisuuden arvon positiivinen kehittyminen luomalla edellytyksiä vuokraustoiminnalle ja varmistamalla kustannustehokkuus koko VVO:n asuntokannan ylläpitotoiminnassa.



Liiketoiminta > Asiakkuudet



Palvelujen kehittäminen parantaa asiakastytyvyyttä

VVO kehittää jatkuvasti palvelujaan asiakastytyvyyden parantamiseksi. Vuonna 2011 vahvistettiin sähköisiä palveluja sekä työntekijöiden osaamista ja otettiin käyttöön uusi laatu järjestelmä.



Asiakkuuksienhallinta vastaa asiakassuhteiden kehittamisestä

Asiakkuuksienhallinnassa vastataan VVO:n asiakassuhteista johtamalla ja kehittämällä VVO:n isännöinti- ja asuntovuokraustoimintaa sekä asukasryhmiä. Osasto vastaa tavoitteiden mukaisesta vuokratilavirrasta, asiakasrajapinnasta ja toiminnan kustannustehokkuudesta. Käytännössä tämä tarkoittaa muun muassa kiinteiden kulujen hallintaa, volyymiedut hyödyntävää kiinteistöjen ylläpito- ja korjaustoimintaa, asiakaskannattavuuden parantamista ja oman toiminnan jatkuvaa tehostamista.

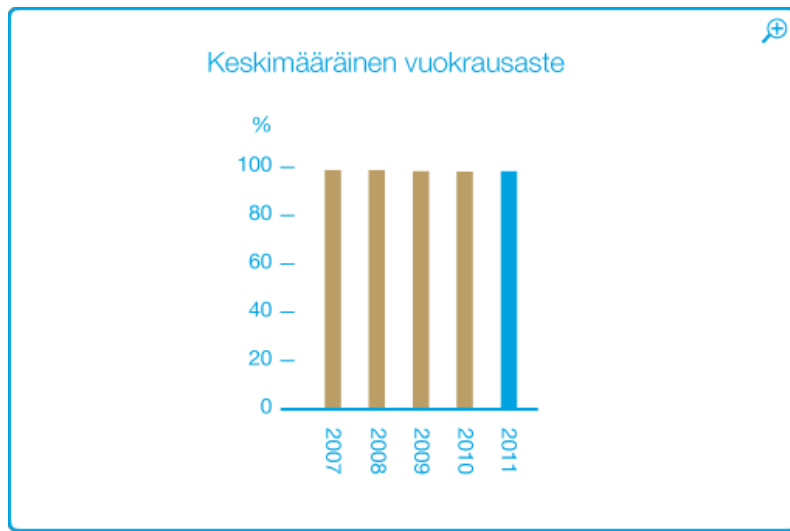
Yhteiset toimintatavat takaavat tasaisen laadun

Paikalliset [VVO-kotikeskukset](#) vastaavat asuntojen vuokrauksesta, asiakaspalvelusta ja kiinteistöjen isännöinnistä omalla toimialueellaan. Asuntojen isännöinti- ja vuokrausprosessit toimivat samalla tavalla kaikissa VVO-kotikeskuksissa. Yhdenmukaisella toiminnalla taataan palveluiden tasalaatuisuus sekä parannetaan asiakaspalvelua ja -tyytyväisyyttä. Asukkaiden tarpeet huomioivat tehokkaat prosessit pidentävät asumisaikoja ja parantavat asiakaskannattavuutta.



Pidempää asumisaikojä

Vapaan asukasvalinnan asuntojen (15 249 asuntoa) asukasvalinta perustuu segmenttijaotteluun. Tavoitteena on löytää asiakkaat, jotka etsivät pitkäaikaista ratkaisua asumistarpeisiinsa. Asukasvalinnan kriteerit on omaksuttu hyvin, minkä ansiosta keskimääräiset asumisaajat ovat pidentyneet ja tyhjäkäyttö on pysynyt alhaisella tasolla. Vuonna 2011 keskimääräinen vuokrausaste oli 98,3 prosenttia, vaihtuvuus 20,9 prosenttia ja keskimääräinen asumisaika 5,8 (5,6) vuotta.



Yhä useammat asioivat sähköisesti

VVO:lle tuli vuonna 2011 noin 53 200 uutta vuokratilakemusta. Uusia vuokrasopimuksia tehtiin 11 220 kappaletta. Asuntohakemuksista noin 86 prosenttia tehtiin internetin kautta. Asunnonhaku- ja asukassivustot olivat kehitystyön keskiössä katsauskaudella.

Uudet markkinointikeinot käyttöön

Vuonna 2011 VVO:lle valmistui peräti 1 076 uutta asuntoa. Niitä markkinoitiin onnistuneesti muun muassa omilla verkkosivuilla ja kumppanien asuntoportaaleissa. VVO otti ensimmäisenä vuokrausalan toimijana asuntojen markkinoinnissa käyttöön 3D-mallinnokset ja 360°-videoesittelyt [rakenteilla olevista kohteista](#). Huoneistojen pohjakuvaprojektissa syntyvät sähköiset pohjakuvat helpottavat osaltaan



asiakkaiden asuntovalintaa.

Asumisviihtyvyyttä parannetaan

Viime vuonna otettiin käyttöön [kiinteistönhoidon laadunhallintajärjestelmä Laaki](#). Laadunhallintaa tehdään yhteistyössä asiakkuus- ja kiinteistöosaston sekä ulkopuolisten kumppanien kanssa. Tavoitteena on kiinteistöjen käyttö- ja huoltotoiminnan laadun parantaminen sekä asukkaalle kannalta erityisesti kiinteistöjen yleisilmeen ja asumisviihtyvyyden lisääminen. Laadunparannusponnistelujen odotetaan näkyvän jatkossa myös asukastytyväisyydessä.



Asukkaiden mielipiteet tärkeitä

VVO tutkii vuosittain asiakkaidensa tyytyväisyyttä asumiseen ja tarjottaviin palveluihin. Katsausvuonna [asiakastytyväisyys oli parantunut edellisvuodesta](#) kaikilla mitattavilla osa-alueilla. Merkittävin parannus oli tapahtunut asiakaspalvelussa. Kyselyyn vastanneista asukkaista peräti 93 prosenttia oli jo suositellut tai voisi suositella VVO:n asuntoja edelleen. Suositelleiden osuus oli noussut neljä prosenttia vuodesta 2010.

Työntekijöiden osaamista kehitettiin

Katsauskaudella asiakkuuksien kehittämisen yhtenä painopisteenä oli asukkaiden monikulttuurisuuden huomioiminen lisäämällä työntekijöiden kulttuuriosaamista ja kielitaitoa.

Lisäksi vuonna 2011 jatkettiin jo aiemmin käyttöön otetun vuokrauksen toimintamallin kehittämistä. Siihen kuuluvat esimerkiksi oman henkilökunnan tekemät huoneistojen ennakkotarkastukset ja asuntojen esittelyt vuokralaisille. Palvelumalli on tuonut hyviä tuloksia, ja sen toimintatavat erottavat VVO:n kilpailijoista. Isännöinnin ja operatiivisen toiminnan johtamista kehitettiin organisaatiomuutoksen ja lisäresursoinnin avulla.

[Liiketoiminta > Kiinteistöt](#)

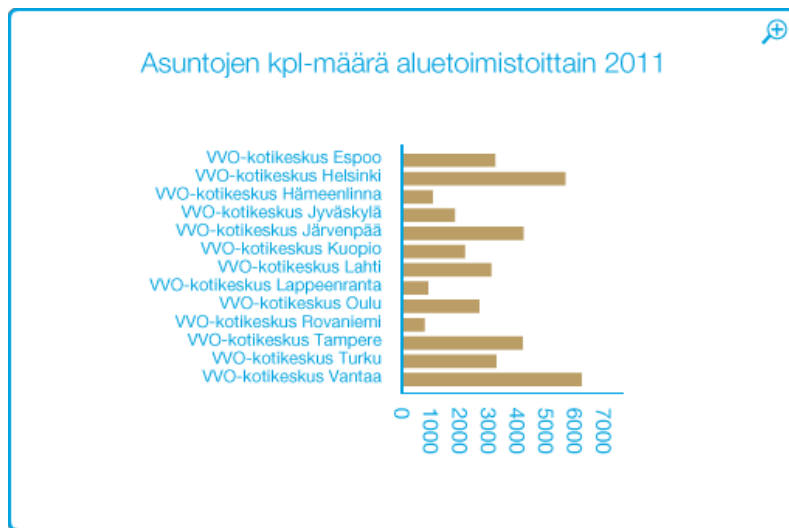
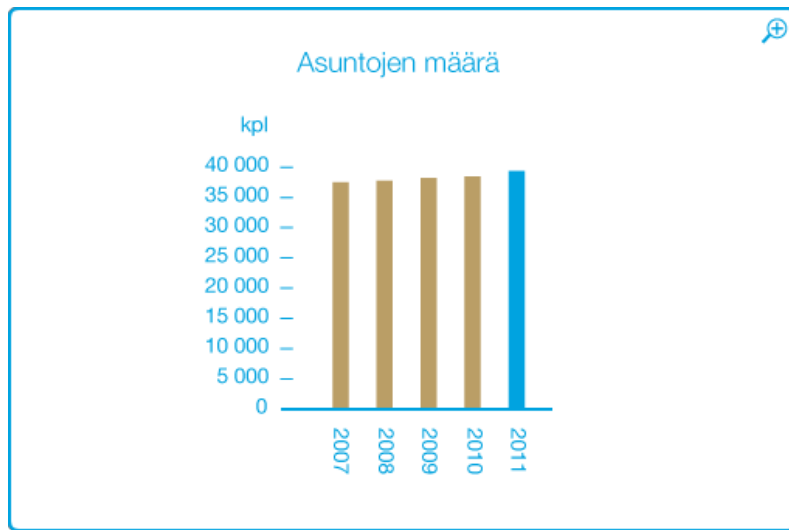


Suunnitelmallisuudella tehokkuutta kiinteistötoimintaan

Kiinteistöosaston päätehtävä on varmistaa VVO:n asunto-omaisuuden arvon positiivinen kehittyminen. Osasto luo edellytykset vuokraustoiminnalle ja varmistaa kustannustehokkuuden koko VVO:n asutokannan ylläpitotoiminnassa.

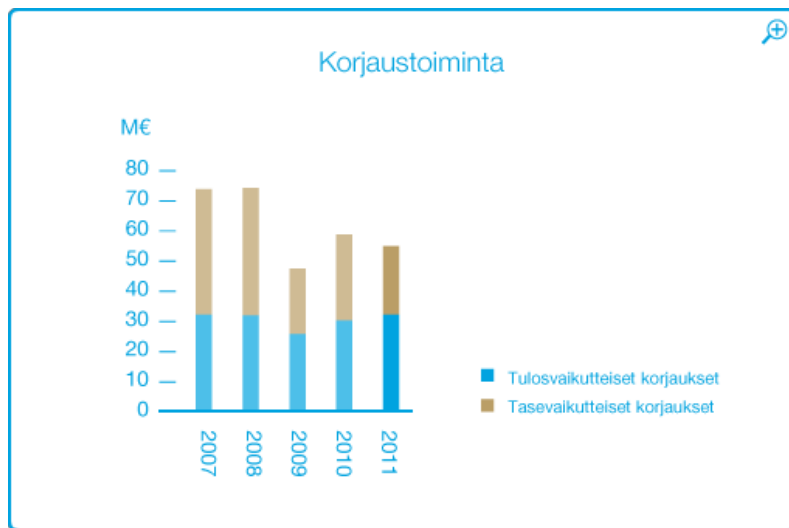
40 000 asuntoa yhteensä 45 paikkakunnalla

VVO:lla on laaja asutokanta; asukkaita on yli 70 000. Pääkaupunkiseudulla asuntoja on noin 15 000 ja muualla Etelä-Suomessa noin 9 000. Loput noin 16 000 asuntoa sijaitsevat muualla Suomessa. Puolet VVO:n asunnoista on vapaasti vuokrattavia ja toiseen puoleen on omaisuusrajat. Tyypillinen VVO:n talo on 1970-luvun lopussa valmistunut 45-asuntoinen kerrostalo, jossa asuntojen keskipinta-ala on noin 55 neliometriä. Talot sijaitsevat pääsääntöisesti hyvien liikenneyhteyksien varrella.



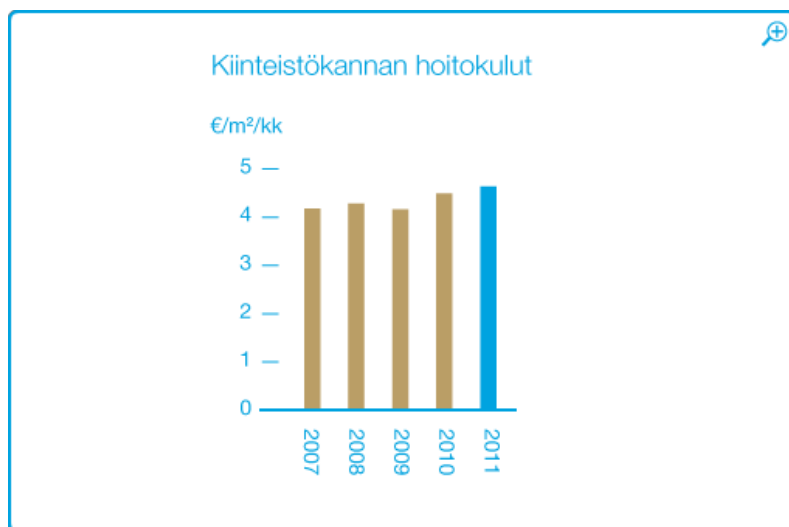
Asuntojen korjaushankkeiden suunnitelmallinen toteutus

Asuntokannan aktiivisen hoitamisen keskeisimpiä osa-alueita ovat uusien asuinkiinteistöjen rakennuttaminen, valmiiden asuinkiinteistöjen ostaminen, kiinteistöjen ylläpitotoiminta, investointikorjaukset ja kiinteistöjen realisoinnit. Vuoden 2011 aikana investointikorjauksia tehtiin 45 eri kohteessa yhteensä noin 36,5 miljoonalla eurolla. Toimenpiteet vaihtelivat täydellisestä peruskorjauksesta keittiökalusteiden uusimiseen. Lisäksi VVO on realisoinut asuntojaan sellaisilta paikkakunnilta, joilla vuokra-asuntojen kysyntä tai korjaaminen ei pitkällä aikavälillä ole kannattavaa. Vuoden 2011 aikana realisoitiin hieman yli 200 asuntoa ja ostettiin valmiita asuntoja suunnilleen saman verran.



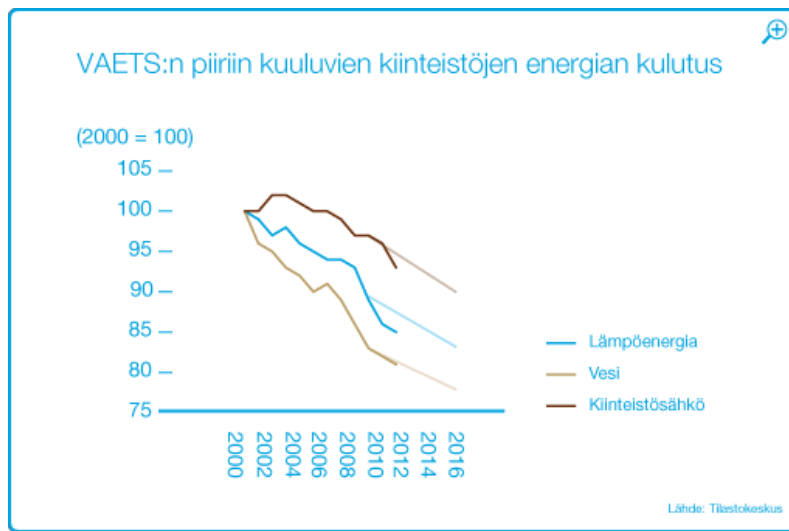
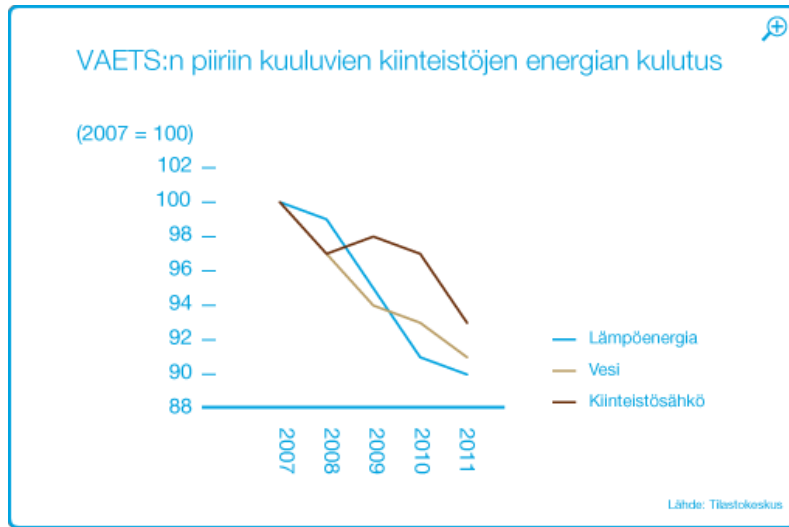
Ylläpidon keskittämisellä ja resursoinnilla merkittäviä säästöjä

VVO:n koko kiinteistökannan ylläpitokulut olivat vuonna 2011 noin 110 miljoonaa euroa. Suurimpia kulueriä olivat ylläpitokorjaustoiminta, lämmitys, vesi- ja jätevesi-, käyttö- ja huolto- sekä jätemaksut. Kaikki VVO:n asuntokantaa hoitavat huoltoyhtiöt liitettiin toimintavuoden aikana [kiinteistönhoidon laadunhallintajärjestelmään, Laakiin](#). Tavoitteena on kiinteistöjen käyttö- ja huoltotoiminnan hyvän laadun varmistaminen ja parantaminen sekä asukkaan näkökulmasta erityisesti kiinteistöjen yleisilmeen ja asuttavuuden parantaminen.



Satsaukset energiatehokkuuteen alkavat näkyä

VVO liittyi VAETS-sopimukseen syksyllä 2009. Sopimuksen tavoitteiden saavuttamiseksi on kehitetty seurantajärjestelmä, jossa on asetettu kiinteistö- ja aluekohtaiset tavoitteet lämmön-, veden- ja sähkön kulutukselle. Tavoitteena on pudottaa energiankulutusta 7 prosenttia vuoden 2009 tasosta vuoteen 2016 mennessä. VVO on aikataulussa tavoitteitaan edellä, ja ne saavutetaan viimeistään vuoden 2013 aikana.



Joustavaa rakennuttamistoimintaa

Vuoden 2011 aikana VVO aloitti 207 vapaarahoitteisen asunnon rakennuttamisen. Määrä on aiempiin vuosiin verrattuna vähäinen. Suurimpana syynä tuotannon vähäisyyteen on ollut rakennuskustannusten kalleus. Korkeiden hintojen, asunnontarvitsijoiden maksuhalun ja kannattavan liiketoiminnan yhteensovittaminen on ollut korkeasuhdanteen aikana haasteellista. VVO:n toimintojen joustavuus on parantunut ja uustuotannon pienentyessä kohdennamme henkilöresurssija enemmän korjaustoimintaan. VVO on valmis nostamaan tuotantomääriä tarvittaessa nopeastikin.

Asunnot 2011

asuntoja yhteensä:	40 000
PKS:	15 000
muu Etelä-Suomi:	9 000
muu Suomi:	16 000
kaksioita tai pienempiä:	28 000
asukkaita:	70 000

Uudet asunnot 2011

uusia asuntoja valmistui
1 067, joista:



pitkällä korkotuella rahoitettuja:	607
vapaarahoitteisia:	153
välimalliasuntoja:	316
hankkeiden yhteisarvo: uusia asuntoja	150,8 Me, josta valtion käynnistysavustus ja investointiavustukset kattoivat yhteensä 12,3 Me
alettiin rakennuttaa:	164



Henkilöstö



Henkilöstö on tärkeä voimavara

VVO:n henkilöstömäärä oli vuonna 2011 keskimäärin 340. Strategisena periaatteena on, että yhtiön toiminnot hoidetaan varsin laajasti oman henkilökunnan voimin. Henkilöstöä kannustetaan kouluttautumiseen ja itsensä kehittämiseen. Johtamisen periaatteina noudatetaan tasapuolisuutta, reilua, oikeudenmukaisuutta ja arvostavuutta.



Kehitystyössä hyödynnetään parhaita käytäntöjä

Henkilöstöjohtamisen tavoitteena on tasalaatuinen esimiestyö läpi organisaation. Vuoden 2011 aikana merkittävässä roolissa ovat olleet henkilöstöjohtamisen ja työhyvinvoinnin parantamiseen tähtäävän Investors in People (IIP) -kehittämishankkeen mukaiset projektit. Kaikkiaan meneillään on ollut kuusi IIP-kehitysprojektia, jotka ovat tähdänneet entistä parempaan osaamisen johtamiseen, henkilöstöjohtamisen yhdenmukaisuuteen, johtamisen jämäkkyuteen ja osallistamiseen. IIP-projekteissa on kehitetty myös toimintaohjeiston käytettävyyttä ja henkilöstöinvestointien seurattavuutta. Pääosa projektien tuloksista näkyy henkilöstön arjessa vasta vuodesta 2012.

Henkilöstön tyytyväisyys kasvaa edelleen

VVO:ssa toteutetaan vuosittain henkilöstötutkimus, jonka tulokset ovat jo aiempina vuosina olleet selkeästi paremmat kuin vertailuun valittujen alojen keskiarvotulokset. Vuonna 2011 tulokset paranivat edelleen eli kokonaistyytyväisyys VVO:hon työnantajana oli noussut entisestään. Kokonaisarvosana oli 4,28 (4,12) asteikolla yhdestä viiteen. Kehittämiskohteita vuonna 2012 ovat ainakin sisäinen viestintä sekä vastuiden määrittelyn selkeyttäminen. VVO:laisten työhyvinvointiin panostetaan muun muassa huolehtimalla työturvallisuudesta ja tarjoamalla kattavat työterveyspalvelut sekä liikunta- ja virkistymismahdollisuudet.



Hallinnointi

Hallinnointi

VVO noudattaa hallituksen määrittämiä hallinnointiperiaatteita, jotka perustuvat Suomen osakeyhtiölakiin. Noudatamme päätöksenteossamme ja hallinnossamme myös muita Suomen lakeja ja säännöksiä sekä yhtiöjärjestystä.

Hallinnointi > Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2011

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

VVO-yhtymä Oyj:n ja sen tytäryhtiöiden toimielimien tehtävät määräytyvät Suomen lainsäädännön mukaisesti. VVO noudattaa hallituksen määrittämiä hallinnointiperiaatteita, jotka perustuvat Suomen osakeyhtiölakiin. Noudatamme päätöksenteossamme ja hallinnossamme myös muita Suomen lakeja ja säännöksiä sekä yhtiöjärjestystä.

VVO-yhtymä Oyj laatii konsernitilinpäätöksen ja osavuosikatsaukset Suomen kirjanpitolain ja -asetuksen sekä osakeyhtiölain mukaisesti. Yhtiön toimintakertomus ja emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön mukaisesti.

[Lue lisää: Hyvä hallintotapa VVO-konsernissa](#)

Hallinnointi > Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2011 > Hallintoelimet

Hallintoelimet

Yhtiökokous

Yhtiökokous on VVO-yhtymä Oyj:n ylin päätöksentekuelin, jossa osakkeenomistajat osallistuvat yhtiön ohjaukseen ja valvontaan. Yhtiökokous järjestetään siten, että osakkeenomistajat voivat tehokkaasti käyttää omistajaoikeuksiaan. Varsinainen yhtiökokous on yhtiöjärjestyksen mukaan pidettävä kerran vuodessa hallituksen määräämänä päivänä viimeistään kuuden kuukauden kuluttua tilikauden päättymisestä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 12. kohdan mukaan sille kuuluvat asiat sekä mahdolliset muut ehdotukset yhtiökokoukselle. Osakkeenomistajien saataville asetetaan ennen yhtiökokousta riittävästi tietoa käsiteltävistä asioista.

Osakkeenomistajat on kutsuttava yhtiökokoukseen viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta tai yhtiökokouskutsussa mainittua viimeistä ilmoittautumispäivää osakkeenomistajien osakseluetteloon merkittyyn osoitteen lähetyllä kirjatulla kokouskutsulla. Ilmoittautumisaika voidaan määrätä päättyväksi aikaisintaan kymmenen päivää ennen kokousta.

Hallitus

[VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen](#) valitsee yhtiökokous nimitysvaliokunnan esityksestä. Hallitus koostuu vähintään viidestä ja enintään kahdeksasta jäsenestä, jotka valitaan vuodeksi kerrallaan.

Hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallituksen toimikausi on yksi vuosi, ja se päättyy vuoden kuluttua pidettävän seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

24.3.2011 kokoontunut varsinainen yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi **Riku Aallon** ja jäseniksi **Risto Murrin, Tomi Aimosen, Matti Harjuniemen, Olli Luukkaisen, Antti Rinteen, Jani Saleniuksen** ja **Ann Selinin**.

Vuonna 2011 hallitus kokoontui 9 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 91,7 % hallituksen jäsenistä.

Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä osakeyhtiölain edellyttämällä tavalla. Hallituksen yleisenä tehtävänä on toimia kaikkien osakkeenomistajien edustajana suuntaamalla yhtiön toiminta yhtiöjärjestyksen mukaisesti niin, että se tuottaa pitkällä aikavälillä mahdollisimman suuren lisäarvon, ottaen samalla huomioon eri sidosryhmien odotukset.

Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa määritellään hallituksen keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet.

Hallituksen tehtäviin kuuluvat mm.

- tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen sekä osavuosikatsausten hyväksyminen
- konsernin strategiasuunnitelman, vuosibudjetin sekä investointi- ja realisointisuunnitelman hyväksyminen
- riskienhallinnan ja sisäisen tarkastuksen asianmukainen järjestäminen konsernissa

Lisäksi hallitus nimittää toimitusjohtajan, tämän sijaisen sekä konsernin johtoryhmän jäsenet ja vahvistaa heidän työ- ja toimitusteidensa



ehdot.

Hallituksen valiokunnat

Yhtiössä on yhtiökokouksen asettama nimitysvaliokunta sekä hallituksen asettamat tarkastus- ja palkitsemisvaliokunnat. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa, vaan niiden tehtävä on valmistella ja esitellä asioita hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäväksi. Valiokunnat raportoivat toimistaan säännöllisesti hallitukselle.

Yhtiökokous nimittää nimitysvaliokunnan, joka koostuu yhtiökokouksessa valittavasta neljästä jäsenestä. Nimitysvaliokunnan keskeisenä tehtävänä on ennen seuraavaa yhtiökokousta, jossa valitaan hallituksen jäsen ja/tai hallituksen puheenjohtaja ja/tai jossa päätetään hallituksenjäsenen palkkiosta ja/tai lukumäärästä, valmistella esitys yhtiökokoukselle näiksi valinnoiksi.

Nimitysvaliokunnassa vuonna 2011 toimivat puheenjohtajana **Jarkko Eloranta** ja jäseninä **Timo Ritakallio**, **Petri Lindroos** ja **Hannu Tarvonen**. Nimitysvaliokunta kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa, ja kokouksissa oli läsnä keskimäärin 100 % valiokunnan jäsenistä.

Hallitus valitsee keskuudestaan tarkastus- ja palkitsemisvaliokunnan, joissa on kolme jäsentä.

Tarkastusvaliokunnan keskeisenä tehtävänä on seurata yhtiön taloudellista tilannetta ja valvoa taloudellista raportointia. Lisäksi tarkastusvaliokunta arvioi sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan riittävyyttä ja asianmukaisuutta.

Tarkastusvaliokunnassa vuonna 2011 toimivat puheenjohtajana Riku Aalto ja jäseninä Tomi Aimonen ja Jani Salenius.

Palkitsemisvaliokunnan keskeisenä tehtävänä on yhtiön toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkkauksen ja muiden etuuksien valmistelu sekä yhtiön palkitsemisjärjestelmiä koskevien asioiden valmistelu.

Palkitsemisvaliokunnassa vuonna 2011 toimivat puheenjohtajana Riku Aalto ja jäseninä Risto Murto ja Ann Selin.

Tarkastusvaliokunta ja palkitsemisvaliokunta kokoontuivat tilikauden aikana kumpikin kolme kertaa. Valiokuntien kokouksissa oli läsnä keskimäärin 83,3 % valiokunnan jäsenistä.

[Hallinnointi > Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2011 > Yrityksen johtaminen](#)

Yrityksen johtaminen

Toimitusjohtaja

Hallitus nimittää yhtiön [toimitusjohtajan](#) ja hänen [sijaisensa](#). Toimitusjohtaja vastaa VVO:n liiketoimintojen johtamisesta Suomen osakeyhtiölain, hallinnointisäännösten ja hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti. Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön liiketoiminnasta, sen suunnittelusta ja tavoitteiden toteuttamisesta. Toimitusjohtaja raportoi hallitukselle yhtiön taloudellisesta tilasta, liiketoimintaympäristöstä ja muista liiketoimintaan liittyvistä merkittävistä asioista. Toimitusjohtaja toimii konsernin johtoryhmän puheenjohtajana.

VVO:n toimitusjohtajana toimi 1.1.-17.2.2011 **Olli Salakka**, 18.2.-21.8.2011 välisen ajan toimitusjohtajana oli **Urpo Pilo** ja hänen seuraajanaan 22.8.2011 alkaen DI, MBA **Jani Nieminen**. Toimitusjohtajan sijaisena on VTM **Eero Saastamoinen**.

Johtoryhmä

[Johtoryhmä](#) toimii toimitusjohtajan tukena konserniin liittyvien strategisten kysymysten valmistelussa, merkittävien ja luonteeltaan periaatteellisten operatiivisten asioiden käsittelyssä sekä sisäisen tiedonkulun varmistamisessa.

Johtoryhmän tehtäviin kuuluu panna täytäntöön toimitusjohtajan johdolla hallituksen tekemät päätökset.

Konsernin johtoryhmään kuuluu 1.12.2011 alkaen VVO-yhtymä Oyj:n toimitusjohtaja **Jani Nieminen**, kiinteistöjohtaja **Eero Saastamoinen**, asiakkuusjohtaja **Juha Heino**, talousjohtaja **Raimo Vehkaluoto**, kehitysjohtaja **Mikko Pöyry** ja hallintojohtaja **Tiina Heinonen**.

Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa.



Sisäinen valvonta

Sisäinen valvonta pyrkii varmistamaan, että toimintamme on voimassa olevien lakien ja määräysten sekä toimintaperiaatteidemme mukaista ja että taloudellinen ja toiminnallinen raportointi on luotettavaa. Lisäksi se pyrkii turvaamaan omaisuutemme, ja varmistamaan toiminnan tehokkuuden ja luotettavuuden, strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

Taloudelliseen raportointiin liittyvät sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimintamalli on suunniteltu siten, että sillä saadaan riittävä varmuus taloudellisen raportoinnin luotettavuudesta sekä siitä, että tilinpäätös on laadittu voimassa olevien lakien ja määräyksien mukaisesti.

VVO:n sisäinen valvontajärjestelmä perustuu kansainväliseen COSO:n (Committee of sponsoring Organizations) julkaisemaan viitekehykseen.

Sisäisen valvonnan järjestämisestä vastaavat yhtiön hallitus ja toimitusjohtaja. Vastuu sisäisen valvonnan suorittamisesta kuuluu yrityksen koko organisaatiolle siten, että jokainen yrityksen työntekijä vastaa aina vastuualueensa sisäisestä valvonnasta esimiehelleen.

Valvontaympäristö

Taloudellisen raportoinnin sisäisen valvonnan päävastuu on yhtiön hallituksella. Hallituksen työjärjestyksessä on selvitetty hallituksen vastuut ja määritely hallituksen ja sen valiokuntien sisäinen työnjako. Hallituksen nimittämän tarkastusvaliokunnan päätehtävänä on varmistaa, että taloudellista raportointia, riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa varten määritellyt periaatteita noudatetaan ja että ylläpidetään asianmukaisia suhteita yhtiön tilintarkastajiin. Toimitusjohtajan tehtävänä on ylläpitää organisaatorakennetta, jossa vastuut, valtuudet ja raportointisuhteet on määritelty kirjallisesti selkeästi ja kattavasti, sekä varmistaa sisäisen valvontaympäristön kannalta riittävät resurssit ja näiden olemassaolo.

Taloudellista raportointia ohjaavat VVO:n toimintaperiaatteet, henkilöstö- ja rahoitus- sekä tietoturvapoliittikka, laskentaperiaatteet sekä raportointiohjeemme.

Riskienhallinta

VVO:n riskienhallinnan perustana on hallituksen hyväksymä riskienhallintapolitiikka. Riskienhallinta on osa yhtiön sisäistä valvontaa, ja sen tarkoituksena on varmistaa yhtiön liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Vastuu riskienhallinnan järjestämisestä kuuluu yhtiön hallitukselle. Riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessin yhteydessä tehtävään riskikartoitukseen, jossa keskeiset riskit tunnistetaan, arvioidaan niiden todennäköisyys ja vaikutus toteutuessaan sekä määritellään riskien hallintakeinot. Merkittävimpien liiketoimintaympäristön ja -liiketoimintariskien muutoksia arvioidaan säännöllisesti, ja niistä raportoidaan hallitukselle neljännesvuosiraportoinnin yhteydessä. Riskienhallintaprosessista vastaa hallintojohtaja.

Valvontatoimenpiteet

VVO:n taloudellisissa ja toiminnallisissa raportointiprosessissa noudatetaan konsernin toimintaohjeita ja laadittuja prosessikuvauksia. Raportointiprosessin sisällöstä ja ohjeiden noudattamisesta vastaa VVO:n taloushallinto. Raportoinnin laatu varmistetaan suorittamalla prosessien kontrollitoimenpiteet. Suoritettavat kontrollit ovat tyypiltään mm. täsmäytyksiä, järjestelmien luomia kontroleja, johdon tai muun tahon suorittamia tarkastuksia ja toimenpiteitä. Kontrolleille on määritelty vastuuhenkilöt, jotka vastaavat kontrollien riittävydestä ja toteutuksen tehokkuudesta.

Raportointi- ja budjetointiprosessien valvonta perustuu VVO:n yhdenmukaisiin raportointiperiaatteisiin, joiden laatimisesta ja ylläpidosta vastaa VVO:n taloushallinto.

Viestintä ja tiedotus

Turvataksemme tehokkaan ja toimivan sisäisen valvontaympäristön pyrimme varmistamaan, että VVO:n sisäinen ja ulkoinen viestintä on avointa ja läpinäkyvää. Keskeiset toimintaperiaatteet ja toimintaohjeet on kuvattu VVO:n intranetissä, jonka kautta tiedottaminen on varmistettu koko organisaatiotasolle.

Viestinnän tehtävänä on tiedottaa eri sidosryhmille yhtiötä koskevista asioista. Tavoitteena on tarjota oikeaa, riittävää ja ajankohtaista tietoa säännöllisesti, tasapuolisesti ja samanaikaisesti kaikille osapuolille.

Yhtiön kaikki tiedotteet ja keskeiset yhtiön taloutta koskevat johdon esitysmateriaalit ovat heti julkistamisen jälkeen nähtävissä yhtiön kotisivuilla internetissä osoitteessa www.vvo.fi.



Hallinnointi > Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2011 > Seuranta

Seuranta

Taloudellista raportointia koskevan sisäisen valvonnan tehokkuutta valvovat hallitus, tarkastusvaliokunta, toimitusjohtaja, konsernijohto, sisäinen tarkastus sekä yksiköiden ja osastojen johto. Valvonta kattaa kuukausittaisen taloudellisten ja toiminnallisten raporttien seurannan, ennusteiden ja suunnitelmien läpikäynnin sekä sisäisen tarkastuksen raportit ja ulkopuolisten tilintarkastajien neljännesvuosiraportit.

Merkittävimpien liiketoimintaympäristön ja -liiketoimintariskien muutoksia arvioidaan säännöllisesti neljännesvuosiraportoinnin yhteydessä.

Sisäinen tarkastus laatii tarkastusvaliokunnalle puolivuositain yhteenvetoraportin suoritetuista tarkastuksista, merkittävimmistä havainnoista sekä sovitusta toimenpiteistä.

Hallinnointi > Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2011 > Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus tukee organisaatiota arvioimalla riippumattomasti ja systemaattisesti liiketoimintaprosessien tehokkuutta ja tarkoituksenmukaisuutta sekä tarkastaa sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimivuutta. Se pyrkii varmistamaan taloudellisen ja toiminnallisen raportoinnin oikeellisuuden, toiminnan lainmukaisuuden sekä yhtiön omaisuuden asianmukaisen hoidon. Sisäinen tarkastus antaa tehtyjen tarkastuksien perusteella suosituksia toiminnan kehittämiseksi. Sisäinen tarkastus pyrkii toiminnallaan tukemaan ja edistämään riskienhallinnan kehittymistä eri toiminnoissa.

Sisäisen tarkastuksen toimintasuunnitelma laaditaan kalenterivuodeksi kerrallaan. Tarkastus suunnataan vuosittain alueille, jotka kulloinkin ovat arvioitun riskin ja konsernin tavoitteiden kannalta tärkeitä. Toimintasuunnitelman ajantasaisuus ja tarkoituksenmukaisuus käydään johdon kanssa läpi puolivuositain.

Sisäisen tarkastuksen vastuuhenkilö raportoi hallinnollisesti yhtiön toimitusjohtajalle.

Vuonna 2011 sisäiset tarkastukset kohdistuivat pää- ja tukiprosessien operatiivis- ja valvontapainotteisiin prosessitarkastuksiin.

Hallinnointi > Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2011 > Tilintarkastus

Tilintarkastus

Tilintarkastusta hoitavat yhtiökokouksen valitsevat tilintarkastajat. Yhtiössä on 1-3 tilintarkastajaa sekä heillä varamiehet. Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa siltä osin valita. Kaikkien tilintarkastajien sekä varatilintarkastajien tulee olla tilintarkastuslaissa tarkoitettuja hyväksytyjä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä. Lisäksi varsinaisista tilintarkastajista sekä varatilintarkastajista kummastakin yhden (1) tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö.

Tilintarkastajien toimikausi on yksi (1) vuosi, ja se päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyttyä.

Tilintarkastajana on tilikaudella 1.1. - 31.12.2011 toiminut KPMG Oy Ab. Vastuullisena tilintarkastajana tilintarkastusyhteisössä on toiminut **Kai Salli, KHT**.

Lakisääteisessä tilintarkastuksessa tilintarkastaja tarkastaa yhtiön tilikauden kirjanpidon, toimintakertomuksen, tilinpäätöksen ja hallinnon. Emoyhtiön tilintarkastaja tarkastaa myös konsernitilinpäätöksen ja muut konserniyritysten keskinäiset suhteet.

	2011	2010
Tilintarkastus	131 330	126 601
Veroneuvonta	72 656	20 205
Neuvontapalvelut	62 092	46 427
Muut palkkiot	5 621	40 143



Palkka- ja palkkioselvitys

Hallitus ja tilintarkastajat

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajalle maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 24.3.2011 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan vuosipalkkiona 20 000 euroa, varapuheenjohtajalle 11 000 euroa ja hallituksen jäsenille 7 500 euroa. Lisäksi päätettiin maksaa hallituksen puheenjohtajalle sekä jäsenille 600 euroa kokoukselta.

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot vuodelta 2011 olivat yhteensä 115 600 euroa.

Tilintarkastajien palkkio on päätetty maksaa laskun mukaan.

Toimitusjohtaja ja muu johto

Toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän jäsenten palkoista ja heille maksettavien tulospalkkioiden perusteista ja maksusta päättää yhtiön hallitus. Konsernin palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yhtiöissä.

Toimitusjohtajien ja toimitusjohtajan sijaisen palkat luontoisetuineen olivat 835 239 euroa.

Johtoryhmän jäsenten eläkeikä on 63 vuotta. Ns. vanhat johtoryhmän jäsenet ovat oikeutettuja etuusperusteiseen eläkkeeseen, jonka määrä on 60 % eläkepalkasta. Uusien johtoryhmän jäsenten osalta noudatetaan maksuperusteista käytäntöä, jossa ryhmäeläkevakuutukseen maksetaan vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansiota vastaava vakuutusmaksu.

Toimitusjohtajan toimitusajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimitusajan ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisaajan palkan lisäksi kuuden kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu tasapainotettuun tuloskorttiin. Johtoryhmän jäsenet ovat lisäksi kuuluneet vuodesta 2010 alkaen pitkän ajan kannustinjärjestelmän piiriin. Kannustinjärjestelmä perustuu konsernin tuloskehitykseen, ja se koostuu kolmen vuoden jaksoista. Ensimmäinen jakso päättyy vuonna 2012.

Hallitus



[Riku Aalto](#)
[Metallityöväen](#)
[Liitto ry.](#)
[puheenjohtaja](#)



[Tomi Aimonen](#)
[Keskinäinen](#)
[Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen](#)
[kiinteistöjohtaja](#)



[Matti Harjuniemi](#)
[Rakennusliitto ry.](#)
[puheenjohtaja](#)



[Olli Luukkainen](#)
[Opetusalan Ammattijärjestö](#)
[OAJ ry.](#)
[puheenjohtaja](#)



[Risto Murto](#)
[Keskinäinen](#)
[työeläkevakuutus-yhtiö Varma](#)
[varatoimitusjohtaja](#)



[Antti Rinne](#)
[Ammattiliitto Pro](#)
[puheenjohtaja](#)



[Jani Salenius](#)
[Julkisten ja hyvinvointialojen](#)
[liitto JHL ry.](#)
[osastopäällikkö,](#)
[talouspäällikkö](#)



[Ann Selin](#)
[Palvelualojen ammattiliitto](#)
[PAM ry.](#)
[puheenjohtaja](#)



Hallinnointi > Hallitus > Riku Aalto

Riku Aalto

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen puheenjohtaja



- Koulutus: hallintotieteiden maisteri
- Syntymävuosi: 1965
- Nykyinen työtehtävä: puheenjohtaja, Metallityöväen Liitto ry
- VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2003
- Keskeinen työkokemus: Metallityöväen Liitto: puheenjohtaja 2008 -, taluspäällikkö 2003-2008

Hallinnointi > Hallitus > Tomi Aimonen

Tomi Aimonen

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen



- Koulutus: diplomi-insinööri
- Syntymävuosi: 1973
- Nykyinen työtehtävä: kiinteistöjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
- VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2008
- Keskeinen työkokemus: Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen: kiinteistöjohtaja 2006-, Jaakko Pöyry Infra, JP-Talotekniikka Oy: kiinteistötalouden konsultti 2000-2001, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen: kiinteistöanalyttikko 2001-2006



Hallinnointi > Hallitus > Matti Harjuniemi

Matti Harjuniemi

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen



- Koulutus: FM
- Syntymävuosi: 1958
- Nykyinen työtehtävä: puheenjohtaja, Rakennusliitto ry
- VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2010
- Keskeinen työkokemus: Rakennusliitto ry: puheenjohtaja 2005-, opettaja, kirvesmies, jaostosihteeri, apulaisosastopäällikkö

Hallinnointi > Hallitus > Olli Luukkainen

Olli Luukkainen

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen



- Koulutus: Kasvatustieteiden tohtori
- Syntymävuosi: 1957
- Nykyinen työtehtävä: puheenjohtaja, Opetusalan Ammattijärjestö OAJ
- VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2011
- Keskeinen työkokemus: Opetusalan Ammattijärjestö OAJ: koulutusasiain päällikkö 2009-2010, kehittämisspäällikkö 2007-2009, Hämeen ammattikorkeakoulu, Ammatillinen opettajakorkeakoulu: johtaja 2004-2007, Suomen Kuntaliitto: kehittämisspäällikkö 2004, erityisasiantuntija 2001-2004, Opetushallitus: opettajankoulutuspalvelut-yksikön päällikkö 2000-2001, projektipäällikkö 1997-2000, opettaja, koulun tai oppilaitoksen johtaja sekä yleissivistävässä että ammatillisessa koulutuksessa



Hallinnointi > Hallitus > Risto Murto

Risto Murto

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen varapuheenjohtaja



- Koulutus: kauppatieteiden tohtori
- Syntymävuosi: 1963
- Nykyinen työtehtävä: varatoimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
- VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2006
- Keskeinen työkokemus: Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma: varatoimitusjohtaja 2010-, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma: johtaja, sijoitukset 2006-2010, Opstock Oy: toimitusjohtaja 2000-2005, Opstock Oy: johtaja, tutkimusjohtaja 1997-2000, Erik Selin Oy (nyk. Carnegie): tutkimuspäällikkö 1993-1997, Suomen Pankki: ekonomisti 1992-1993, Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos: tutkija 1987-1992

Hallinnointi > Hallitus > Antti Rinne

Antti Rinne

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen



- Koulutus: OTK
- Syntymävuosi: 1962
- Nykyinen työtehtävä: puheenjohtaja, Ammattiliitto Pro
- VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2006
- Keskeinen työkokemus: Ammattiliitto Pro ry, puheenjohtaja: 2010-, Työttömyyskassa Pro, puheenjohtaja 2011-, Työttömyyskassa Pro, varapuheenjohtaja 2012-, Toimihenkilöunioni TU ry: puheenjohtaja 2005-2010, Toimihenkilöiden työttömyyskassa: puheenjohtaja 2005-2010, Erityisalojen Toimihenkilöliitto ERTO ry: puheenjohtaja 2002-2005



Hallinnointi > Hallitus > Jani Salenius

Jani Salenius

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen



- Koulutus: varatuomari, oikeustieteen kandidaatti ja hallintotieteiden maisteri
- Syntymävuosi: 1976
- Nykyinen työtehtävä: osastopäällikkö, taluspäällikkö, Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry
- VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2010
- Keskeinen työkokemus: Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry: osastopäällikkö, taluspäällikkö 2009-, Kotkan kaupunki: kaupunginsihteeri 2004-2009, Loviisan kaupunki: kaupunginsihteeri 2003-2004, Padasjoen kunta: hallintojohtaja 2003

Hallinnointi > Hallitus > Ann Selin

Ann Selin

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsen



- Koulutus: Ay-toimihenkilötutkinto
- Syntymävuosi: 1960
- Nykyinen työtehtävä: puheenjohtaja, Palvelualojen ammattiliitto PAM ry
- VVO:n hallituksen jäsen vuodesta 2006
- Keskeinen työkokemus: Palvelualojen ammattiliitto PAM ry: puheenjohtaja, Palvelualojen ammattiliitto PAM ry: aluepäällikkö, Liikealan ammattiliitto ry: alue-esimies, työsuojelusihteeri ja nuorisotoimitsija



Hallinnointi > Johtoryhmä

Johtoryhmä



[Jani Nieminen](#)
toimitusjohtaja



[Juha Heino](#)
asiakkuusjohtaja



[Tiina Heinonen](#)
hallintojohtaja



[Mikko Pöyry](#)
kehitysjohtaja



[Ero Saastamoinen](#)
kiinteistöjohtaja



[Raimo Vehkaluoto](#)
talousjohtaja

Hallinnointi > Johtoryhmä > Jani Nieminen

Jani Nieminen

Toimitusjohtaja



- Koulutus: diplomi-insinööri, MBA
- Syntymävuosi: 1968
- Keskeinen työkokemus: VVO-yhtymä Oyj: toimitusjohtaja 2011-, Realia Group Oy: varatoimitusjohtaja 2006 - 2011, Sato Oyj: yksikönjohtaja 1997 - 2006, Suvelan Kiinteistöpalvelu Oy: kiinteistöpalvelupäällikkö, toimitusjohtajan varamies 1994 - 1997.
- VVO:lainen vuodesta 2011



Hallinnointi > Johtoryhmä > Juha Heino

Juha Heino

Asiakkuusjohtaja



- Koulutus: luonnontieteiden kandidaatti
- Syntymävuosi: 1960
- Keskeinen työkokemus: VVO-yhtymä Oyj: asiakkuusjohtaja 2011-, yksikönjohtaja, markkinointi 2009-2011, markkinointipäällikkö 2008-2009, Realia Group Oy: myynnin johdon tehtävät 2003-2008, VVO-yhtymä Oyj: markkinointipäällikkö 2002-2003, Sato Oyj: myyntipäällikkö 1997-2002.
- VVO:lainen vuodesta 2008

Hallinnointi > Johtoryhmä > Tiina Heinonen

Tiina Heinonen

Hallintojohtaja



- Koulutus: varatuomari
- Syntymävuosi: 1968
- Keskeinen työkokemus: VVO-yhtymä Oyj: Hallintojohtaja 2011-, lakiasiaintohtaja 2009-2010, lakiasiainpäällikkö 2006-2009, lakimies 1997-2006
- VVO:lainen vuodesta 1997



Hallinnointi > Johtoryhmä > Mikko Pöyry

Mikko Pöyry

Kehitysjohtaja



- Koulutus: diplomi-insinööri, ekonomi
- Syntymävuosi: 1956
- Keskeinen työkokemus: VVO-yhtymä Oyj: kehitysjohtaja 2011-, tietohallintojohtaja 2003-2010, IBM Business Consulting Services Oy: liikkeenjohdon konsultti, 2002-2003, PwC Consulting Oy: liikkeenjohdon konsultti 2001-2002, Mecrator PricewaterhouseCoopers Oy: liikkeenjohdon konsultti 1998-2001, Mecrator Coopers & Lybrand Oy: liikkeenjohdon konsultti 1997-1998, Mecrator Oy: liikkeenjohdon konsultti, konsulttijohtaja 1995-1997, Oy International Business Machines Ab: Systemineuvottelija, myyntineuvottelija, kehityspäällikkö, myyntipäällikkö, markkinointipäällikkö 1983-1995
- VVO:lainen vuodesta 2003

Hallinnointi > Johtoryhmä > Eero Saastamoinen

Eero Saastamoinen

Kiinteistöjohtaja



- Koulutus: valtiotieteiden maisteri
- Syntymävuosi: 1950
- Keskeinen työkokemus: VVO-yhtymä Oyj: kiinteistöjohtaja 2009-, liiketoimintajohtaja 2005-2009, Suomen Asumisoikeus Oy: toimitusjohtaja 2002-2005, Aso-asunnot Oy: toimitusjohtaja 1991-2002



Hallinnointi > Johtoryhmä > Raimo Vehkaluoto

Raimo Vehkaluoto

Talousjohtaja



- Koulutus: Ekonomi
- Syntymävuosi: 1952
- Keskeinen työkokemus: VVO-yhtymä Oyj: talousjohtaja 1998-, Kunta-alan ammattiliitto KTV: taluspäällikkö 1987-1997, Metalliliiton työttömyyskassa: toimistopäällikkö 1983-1985, Metalliliitto: isännöitsijä, 1980-1983
- VVO:lainen vuodesta 1997

Yhteystiedot

Yhteystiedot

	Puhelin	Sähköposti
Toimitusjohtaja Jani Nieminen	020 508 3201	jani.nieminen@vvo.fi
Talousjohtaja Raimo Vehkaluoto	020 508 3260	raimo.vehkaluoto@vvo.fi
Viestintäpäällikkö Marjaana Kivioja	020 508 3589	marjaana.kivioja@vvo.fi



Käyttöohje

Käyttöohje

Tervetuloa VVO:n ensimmäisen verkkovuosikertomuksen pariin.

Sivustomme tarjoaa sinulle vuosikertomuksen sisällöt aiempaa monipuolisemmissa muodoissa. Voit muun muassa [tutustua tarinaamme animaation avulla](#), katsoa [toimitusjohtajamme Jani Niemisen tervehdyksen videona](#) ja lukea [menestystarinoistamme](#), [liiketoiminnastamme](#) sekä [hallinnostamme](#). Sivustolta löytyy myös [tilinpäätöksemme](#).

Voit halutessasi kerätä sivuja [materiaalipankkiin](#) ja luoda niistä omiin tarpeisiisi sopivan pdf-dokumentin. Tällöin on kuitenkin hyvä huomioida, että kyseessä on ote VVO:n verkkovuosikertomuksesta eikä dokumentti sellaisenaan edusta koko vuosikertomusta. Voit tulostaa pdf-dokumentin tai tallentaa sen omalle koneellesi. Voit myös jakaa vuosikertomuksen sisältöä sähköpostilla ja yhteisöpalveluissa.

[Tallenna ja tulosta](#) -osiosta voit ladata keräämiesi sivujen lisäksi valmiita kokonaisuuksia PDF-tiedostoina.

Takaisin [etusivulle](#) pääset klikkaamalla sivun vasemman ylälaidan VVO-logoa. Oikeasta yläkulmasta voit vaihtaa kielen sekä etsiä haluamaasi sisältöä sivustolta.

Otamme mielellämme vastaan palautetta vuosikertomuksestamme. Voit lähettää kommentteja VVO:n viestintään osoitteella viestinta@vvo.fi

Yhteistyössä

- Konseptisuunnittelu: [VVO-yhtymä Oyj](#), [Pohjoisranta Burson-Marsteller Oy](#) ja [VantoDesign Oy](#)
- Visuaalinen suunnittelu ja kuvitus: [VantoDesign Oy](#)
- Sisällöntuotanto: [VVO-yhtymä Oyj](#) ja [Pohjoisranta Burson-Marsteller Oy](#)
- Tekninen toteutus: [Agenteq Oy](#)
- Valokuvat: [Riku Isohella](#) ja VVO:n arkisto
- Video: [GoodMood Oy](#)
- Animointi: [Olli Pikkarainen](#)
- Äänet: [Soundart Oy](#)
- Kielitoimisto: [Semantix Oy](#)



VVO

Tilinpäätös 2011

Sisällys

- 04 Hallituksen toimintakertomus
- 11 Osakkeet ja osakkeenomistajat
- 12 Voitonjakoehdotus
- 13 Tuloslaskelmat
- 14 Taseet
- 15 Rahoituslaskelmat
- 16 Konsernitilinpäätöksen liitetiedot
- 21 Tuloslaskelman liitetiedot
- 24 Taseen liitetiedot
- 37 Vakuudet ja vastuusitoumukset
- 40 Tunnuslukujen laskentakaavat
- 41 Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut
- 42 Toimintakertomuksen ja
tilinpäätöksen allekirjoitukset
- 42 Tilintarkastuskertomus

Toimintaympäristö

Vuotta 2011 maailmantaloudessa kuvaillaan epävarmuuden aikana. Tilikauden alussa maailmantalouden näkymät olivat toiveikkaita. Talouden kokonaiskasvu jäi kuitenkin noin neljään prosenttiin. Yhdysvalloissa finanssi- ja rahapolitiikan elvytystoimet maan talouden vauhdittamiseksi alkoivat vaikuttaa hitaasti, mutta riski talouden heikkenemisestä säilyi läpi tilikauden.

Euroopassa talouden kokonaiskasvu kiihtyi alkuvuodesta. Keväällä alkaneet ongelmat heijastuivat koko euroalueeseen ja epäily EU:n kyvystä ratkaista alueen talousongelmat lisääntyi loppuvuodesta. Voimistunut epävarmuus palautti korkotasoon poikkeuksellisen alhaiselle tasolle. Rahoitusmarkkinoilla virinnyt epävarmuus ongelmista vähensi markkinaosapuolten keskinäistä luottamusta. Haasteeksi nousi euroalueen talouden ylläpitäminen ja talouskasvun edistäminen, mutta samalla kyky tasapainottaa taloutta.

Euroalueella jatkuva taloudellinen epävarmuus ja rahoituksen saannin vaikeutuminen hillitsivät yritysten mahdollisuuksia sitoutua pitkän tähtäimen investointeihin. Euroalueen ongelmat heikensivät myös Suomen vientiä sen kohdistuessa pääosin Eurooppaan.

Suomen talouskasvu hidastui vuoden 2011 loppupuolella ja se jäi tilikaudella alle kolmeen prosenttiin. Työttömyysluvut olivat muuta euroaluetta paremmat, työttömyysprosentin ollessa alle kahdeksan prosenttia.

Kuluttajien luottamus omaan ja Suomen talouteen heikentyi ja kansantalouksien voimakas velkaantuminen toi epävarmuutta talouden ja rahoitusmarkkinoiden kehitykseen.

Taludellinen epävarmuus vaikeutti pankkien omaa rahansaantia ja edelleen myös yritysten rahoitusta. Trendinä katsauskaudella oli lainamaturiteettien lyhentymisen sekä pankkien marginaalien nousu kahdella viimeisellä vuosineljänneksellä. Yksityistalouksien kulutus väheni vuoden 2011 aikana. Palkansaajien yhteenlaskettu reaaliostovoima kasvoi vuonna 2011 noin prosentin. Keskipalkkaisen työntekijän ostovoima heikentyi katsauskaudella inflaation takia noin puoli prosenttia.

Vuonna 2011 VVO:n toiminta pysyi vakaana. Toimintaympäristön muutoksia seurattiin tarkasti ja niihin pyrittiin reagoimaan proaktiivisesti. VVO:n vahva taludellinen asema ja vakaa liiketoiminta pitivät yrityksen rahoittajien kannalta mielenkiintoisena ja rahoituksen saaminen investointeihin onnistui hyvin. Alhainen korkotaso vaikutti VVO:n hyvään taludelliseen tulokseen.

Uusia vuokra-asuntoja valmistui Suomessa viime vuosien keskimääräistä tasoa enemmän, silti kysyntä ylitti tarjonnan varsinkin pääkaupunkiseudulla. Vuokra-asuntojen kysyntä kasvoi lähes kaikilla VVO:n toimintapaikkakunnilla koko vuoden. Vuokramarkkinoiden erilaistuminen jatkui ja alueelliset tilanteet vaihtelivat. Erityisesti Helsingissä tarjonta ei riittänyt vastaamaan kysyntään. Muutto liikkeen lisäksi vuokra-asuntojen kysyntää lisäsi kuluttajien luottamuksen heikkeneminen omaan ja Suomen talouteen.

Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto oli 327,3 miljoonaa euroa (328,6 miljoonaa euroa vuonna 2010 ja 342,9 miljoonaa euroa vuonna 2009). Liikevaihdos-

ta 94,1 (88,6) prosenttia tuli asuntovuokrauksesta ja 5,9 (11,4) prosenttia omistusasuntojen ja omistusasuntotuotantoon alun perin tarkoitettun tonttivarannon myynnistä.

Konsernin liikevoitto oli 105,7 (2010: 100,6, 2009: 98,2) miljoonaa euroa eli 32,3 (2010: 30,6, 2009: 28,6) prosenttia liikevaihdesta. Tulos ennen veroja oli 55,8 (57,5) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttöomaisuuskohteiden luovutusvoittoa ja -tappioita 4,7 (1,0) miljoonaa euroa. Korko- ja muut rahoituskulut olivat 51,3 (45,6) miljoonaa euroa, kasvua edelliseen vuoteen 13 prosenttia.

Tilikauden tulos oli 44,8 (40,5) miljoonaa euroa. Tilikauden tulosta paransi vuonna 2012 voimaantullut uusi yhteisöverokanta, joka vaikutti alentavasti tilinpäätöksessä esitettäviiin laskennallisiin verovelkoihin.

Vakavaraisuus

Konsernitaseen loppusumma oli 2 252,2 (2 184,2) miljoonaa euroa. Kasvua edellisestä vuodesta oli 3,1 (0,6) prosenttia. Konsernin oman pääoman määrä nousi 404,4 (372,1) miljoonaan euroon. Oman pääoman tuotto (ROE) oli 11,2 (2010: 11,3, 2009: 9,2) prosenttia ja omavaraisuusaste 18,5 (2010: 17,7, 2009: 15,3) prosenttia.

Konsernin omavaraisuutta arvioitaessa on otettava huomioon vuokra-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 58,8 (56,8) prosenttia.

Strategiassa asetettu tavoite oma-
varaisuudelle on VVO Vapaa -seg-
mentin osalta 25 prosenttia vuonna
2015. VVO Vapaa -segmentin oma-
varaisuus oli 31.12.2011 jo 25,8 pro-
senttia ja sen odotetaan edelleen vah-
vistuvan.

Rahoitus

Konsernin rahat, pankkisaamiset ja
rahoitusarvopaperit olivat vuoden lo-
pussa yhteensä 159,2 (127,7) miljoonaa
euroa. Konsernin ja emoyhtiön
rahoitustilanne ja maksuvalmius oli-
vat koko toimintavuoden hyvällä ta-
solla. Maksuvalmiutta turvaavien li-
miitti- ym. lainojen määrä oli vuo-
den vaihteessa 6,0 (7,0) miljoonaa
euroa. 80 miljoonan euron yritys-
todistusohjelmasta oli vuoden vaih-
teessa liikkeellä 45,5 (43,5) miljoonaa
euroa. Pitkäaikaisia lainoja nostettiin
vuoden aikana yhteensä 108,7 (99,7)
miljoonaa euroa ja lyhennettiin 61,7
(67,9) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikau-
den lopussa oli 1 683,9 (1 654,9)
miljoonaa euroa. Lainojen keskimää-
räinen korkokustannus oli 3,1 (2,8)
prosenttia. Konsernin koko lainakan-
ta on euromääräistä.

Vuosimaksulainoja oli vuoden
vaihteessa 337,7 (348,0) miljoonaa
euroa. Vuosimaksulainojen keskimor-
ko vuonna 2011 oli 3,3 (2,7) prosent-
tia ja jäljellä oleva maturiteetti tiedos-
sa olevalla inflaatiolla on 22,2 vuotta.

VVO-konsernin lainat ja korkosuo-
jaukset lainaryhmittäin:

<i>M€</i>	<i>31.12.2011</i>	<i>31.12.2010</i>
Korkotukilainat	605,2	546,4
Vuosimaksu- ja asuntolainat	341,7	353,6
Muut kiinteistöjen lainat	626,6	625,6
Omistusasunto- tuotannon lainat	28,7	48,7
Pääomalainat	2,4	2,4
Limittilainat	6,0	7,0
Yritystodistukset	45,5	43,5
Muut velat	27,8	27,7
Yhteensä	1 683,9	1 654,9
Markkinaehtoiset lainat	616,1	606,7
Kiinteäkorkoiset	174,9	117,0
Vaihtuvakorkoiset	441,2	489,7
Korkojohdannais- sopimukset	312,3	288,0
Korkojohdannaisten arvo	-25,3	-16,1
Suojausaste, %	79	67

Valtion takaamia korkotukilainoja
oli vuoden vaihteessa yhteensä 605,2
(546,4) miljoonaa euroa. Korkotuki-
lainojen keskimorkko vuonna 2011 oli
2,4 (2,0) prosenttia. Jäljellä oleva ma-

turiteetti on 5,9 vuotta ennen vuota
2002 otetuissa korkotukilainoissa,
joita oli 269,2 (275,3) miljoonaa eu-
roa ja 30,4 vuotta myöhemmin ote-
tuissa korkotukilainoissa, joita oli
336,0 (271,1) miljoonaa euroa.

Pääomalainoja oli vuoden lopussa
2,4 (2,4) miljoonaa euroa.

Markkinaehtoisia lainoja oli vuo-
den vaihteessa 616,1 (606,7) miljoonaa
euroa. Niiden keskimorkko vuo-
na 2011 oli 3,4 (3,5) prosenttia ja lai-
nojen pääomasta oli korkosuojattu
312,3 (288,0) miljoonaa euroa. Suo-
jausten keskimaturiteetti oli 3,0 (2,6)
vuotta. Markkinaehtoisista lainoista
kiinteään korkoon on sidottu 174,9
(117,0) miljoonaa euroa. Jäljellä oleva
keskimaturiteetti on 10,8 (9,6) vuota.
Myyttämiin omistusasuntoihin
liittyviä yhtiölainoja oli yhteensä 6,0
(12,5) miljoonaa euroa. Lisäksi tont-
tivarantoon liittyviä lainoja oli 22,7
(36,2) miljoonaa euroa.

Maturiteettianalyysi

Velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat
lainasopimuksiin perustuen 31.12.2011:

<i>M€</i>	<i>1 vuoden aikana</i>	<i>2-5 vuoden aikana</i>	<i>6-10 vuoden aikana</i>	<i>11-15 vuoden aikana</i>	<i>15- vuoden jälkeen</i>
Asuntolainat	1,0	2,9			
Ensisijaislainat	1,3	1,6			
Kolmoissijaislainat	0,5	2,5	1,6	0,6	3,2
Korkotukilainat	28,4	206,1	252,5	60,4	322,4
Limittilainat	6,0				
Muut pitkäaikaiset lainat	40,5	190,9	271,2	224,8	109,0
Todistuslainat	45,5				
Vuosimaksulainat	21,7	94,2	137,2	136,4	156,9
Yhteensä *)	144,9	498,2	662,5	422,2	591,5

*) Omistusasuntotuotannon yhtiölainat eivät ole mukana taulukossa.

Asiakkuuksien hallinta

Vuokra-asuntojen kysyntä pysyi korkealla tasolla lähes kaikilla toimintapaikkakunnilla. Voimakkain kysyntä kohdistui pienimpiin asuntoihin, kolme neljästä asunnonhakijasta hakee yksiötä tai kaksiota. Uusia vuokra-asuntohakemuksia saapui 53 237 (49 898) kappaletta. Uusien hakemusten määrä kasvoi 6,7 prosenttia ja aktiivisten (hakemus voimassa kolme kuukautta) hakemusten määrä 5,8 prosenttia edellisvuodesta. Asuntojen käyttöaste on pysynyt korkealla tasolla. Kumulatiivinen käyttöaste oli 98,3 (98,1) prosenttia. Vaihtuvuus kasvoi hieman ja oli 20,9 (20,5) prosenttia, sisäiset vaihdot huomioiden vaihtuvuus oli 25,8 (24,8) prosenttia. Vuokria korotettiin maaliskuun alusta lukien keskimäärin 3,6 (2,3) prosenttia ja vuokratuottojen kokonaiskasvu oli tilikaudella 5,4 (3,8) prosenttia. Keskivuokra vuoden lopussa oli 11,39 (10,87) €/m²/kk ja koko vuoden keskiarvovuokra oli 11,26 (10,79) €/m²/kk.

Yleisen taloustilanteen heikkenemisestä johtuen asukkaiden maksukyky heikkeni ja vuokrasaatavien määrä nousi edelliseen vuoteen verrattuna 17,6 prosenttia.

Toimintavuoden aikana kiinteistöjen hoitokustannukset nousivat edellisvuodesta. Kova talvi nosti erityisesti kiinteistöjen huolto- ja energiakustannuksia. Toiminnan tehostamisen ansiosta VVO:n vuokra-asuntojen hoitokustannukset nousivat kuitenkin yleistä tasoa vähemmän ja vuokraustoiminnalle asetetut tulostavoitteet saavutettiin.

Asiakasläheisen strategian mukaista asuntojen vuokraus- ja tarkastusprosessia kehitettiin edelleen. Toimintamalli on käytössä koko maas-

sa. Vapautuvat asunnot ennakkotar kastetaan ja esitellään VVO:n oman henkilökunnan voimin.

Asiakkaiden sähköisiä palveluja lisättiin edelleen ja niiden käyttö kasvoi tasaisesti. Uutena palveluna otettiin käyttöön asiakkaan mahdollisuus muokata omaa sähköistä hakemustaan. Rakenteilla olevien kohteiden markkinoinnissa otettiin käyttöön 3D-mallinnukset ja 360°-videoesitelyt.

VVO:n asukashallinnon toiminta oli aktiivista. Asukkaiden mielipiteitä kartoitettiin kyselyllä ja asukastytyväisyys oli parantunut edellisvuodesta. Asukkaiden suosittelemuus oli ennätyskorkealla, peräti 93 (89) prosenttia oli jo suositellut tai voisi suositella VVO:n asuntoja edelleen.

Investointien ja kiinteistöjen hallinta

VVO:n omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä kasvoi 994 asunnolla ja oli vuoden lopussa 39 741 (38 747). VVO:n omistamien vuokra-asuntojen tasearvo kasvoi 1,9 (1,8) miljardiin euroon.

Toimintavuonna VVO:lle valmistui 12 vuokratuotokohdetta, joista 10 on korkotukilainoitettuja ja 2 vapaarahoitteisia. Valmistuneissa kohteissa on yhteensä 1 076 asuntoa ja niiden hankinta-arvo on yhteensä noin 151 miljoonaa euroa. Vapaarahoitteisia asuntoja valmistui 303 ja korkotuettuja 773. Valmistuneet kohteet sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla.

Uusia vuokra-asuntokohteita aloitettiin 5 ja niissä on yhteensä 207 asuntoa. Kaikki aloitetut kohteet toteutetaan vapaarahoitteisina ja niiden yhteenlaskettu hankinta-arvo on noin 39 miljoonaa euroa. Aloitetut kohteet sijaitsevat pääkaupunkiseudulla.

Toimintavuoden aikana vuokra-asuntokannasta myytiin 205 asuntoa ja 15 asuntoa poistui asumiskäytöstä pitkäaikaisen peruskorjaustyön ajaksi. Uusia asuntoja ostettiin vuoden 2011 aikana yhteensä 135. Lisäksi 3 liikehuoneistoa muutettiin asumiskäyttöön.

Konsernin käyttöomaisuusinvestoinnit tilikauden aikana olivat 118,9 (119,7) miljoonaa euroa. Investoinneista 83,7 (108,8) miljoonaa euroa kohdistui uustuotantoon ja 22,8 (28,6) miljoonaa euroa korjausmenoihin. Uustuotantoinvestoinnit sisältävät 0,9 (17,0) miljoonan euron siirrot vaihto-omaisuudesta käyttöomaisuuteen. Valmiin kiinteistöjä ostot olivat 11,2 (0,0) miljoonaa euroa.

Korjausmenot olivat yhteensä 55,1 (58,9) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteisten korjausten osuus oli 32,3 (30,3) miljoonaa euroa.

Konsernin omistama tonttivaranto oli tilikauden alussa 175 000 kem² ja lopussa yhteensä noin 150 000 kem². Tonttivaranto vähentyi 19 200 kem² myyntien johdosta ja 5 800 kem² alkaneiden projektien johdosta.

VVO Rakennuttaja Oy

VVO Rakennuttaja Oy:n liikevaihto laski edelliseen vuoteen verrattuna 49,2 (40,8) prosenttia 19,2 (37,8) miljoonaan euroon. Yhtiön tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 1,7 (0,5) miljoonaa euroa tappiollinen.

VVO Rakennuttaja Oy:n taseessa ovat konsernin omistusasuntokohteet ja osa konsernin tonttivarannosta.

Vuonna 2011 myytiin yhteensä 44 (108) omistusasuntoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli vuoden lopussa 47 (91), joista vuokrattuina oli 36 (65) asuntoa.

VVO Rakennuttaja Oy:n hallitus hyväksyi 17.8.2011 suunnitelman VVO Rakennuttaja Oy:n sulautumisesta VVO Kodit Oy:öön. Sulautuminen tapahtui 1.1.2012.

Henkilöstö

Vuoden 2011 aikana merkittävässä roolissa oli vuoden kestävä J2-valmennus, jossa 15 vvo:laista avainhenkilöä osallistui vuoden kestäväan johtamiskoulutukseen. Koulutusohjelman tavoitteena on ollut varmistaa muun muassa eläkkeelle jäävien avainhenkilöiden hallittu sukupolvenvaihdos.

VVO:lla käynnistettiin lisäksi henkilöstöjohtamisen ja työhyvinvoinnin parantamiseen tähtäävän Investors in People (IIP) -kehittämishankkeen mukaiset projektit. Laatukeskuksen koordinoimassa laajassa henkilöstöjohtamisen ryhmäkehityshankkeessa käynnistettiin kuusi IIP-kehitysprojektiä: osaamisen johtaminen, henkilöstöjohtamisen yhdenmukaisuus, johtamisen jämäkkyys ja osallistaminen. IIP-projekteissa kehitettiin myös toimintaohjeiston käytettävyyttä ja henkilöstöinvestointien seurattavuutta.

Toimitusjohtaja ja johtoryhmä

VVO:n toimitusjohtajana toimi 1.1.–17.2.2011 Olli Salakka, 18.2.–21.8.2011 välisen ajan toimitusjohtajana oli Urpo Piilo ja hänen seuraajanaan 22.8.2011 alkaen Jani Nieminen.

Johtoryhmän muodostivat 1.12.2011 alkaen toimitusjohtaja Jani Nieminen, kiinteistöjohtaja Eero Saastamoinen, asiakkuusjohtaja Juha Heino, talousjohtaja Raimo Vehkaluoto, hallintojohtaja Tiina Heinonen sekä kehitysjohtaja Mikko Pöyry.

Samassa yhteydessä organisaatiossa tehtiin yksikkötasolla tarkennuksia, joilla tähdätään operatiivisen intensiteetin kasvattamiseen strategian mukaisissa tavoitteissa.

Syyskuussa toteutettiin vuosittainen henkilöstötutkimus. Tulosten yleinen taso oli parempi edelliseen tutkimukseen verrattuna ja selkeästi parempi kuin vertailuun valittujen alojen keskiarvotulos.

Vuoden 2011 lopussa VVO:n palveluksessa työskenteli yhteensä 338 (339) henkilöä, joista vakituudessa työsuhteessa oli 326 (312) ja määräaikaisessa 12 (27). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 349 (2010: 341, 2009: 334).

Keskimääräinen palveluksessa oloaika oli 9,4 (9,6) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2011 oli 5,3 (6,3) prosenttia.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 17,0 (2010: 15,4, 2009: 16,2) miljoonaa euroa.

Ympäristövaikutukset

Vuonna 2011 VVO:n lämpöenergian kokonaiskulutus oli 390 (452) GWh, kiinteistösähkön 51,1 (51,3) GWh ja veden kokonaiskulutus 3,6 (3,6) miljoonaa kuutiometriä. Normeerattu lämmön ominaiskulutus putosi 2,0 (3,6) prosenttia vuoteen 2010 verrattuna. Vuosien 2010 ja 2011 aikana lämpöenergian normeerattu kulutus on laskenut yhteensä lähes 6 prosenttia. Säästö on saavutettu pääosin olemassa olevassa kiinteistökannassa käyttö- ja ylläpitotoimenpiteillä.

Energiankäytöstä aiheutuneet välilliset hiilidioksidipäästöt olivat noin 76 000 (99 000) tCO₂. VVO vähentää energiankäytöstä aiheutuvia ympäristövaikutuksia käyt-

tämällä kiinteistösähkönä hiilivapaasti tuotettua energiaa. Hiilivapaan sähkön käyttö merkitsee noin 10 000 tonnin säästöä hiilidioksidipäästöistä. Lämmitysmuotona käytetään kaukolämpöä 99 prosentissa kiinteistöistä.

Riskienhallinta

VVO:n riskienhallinnan perustana on hallituksen hyväksymä riskienhallintapolitiikka.

Riskienhallinta on osa yhtiön sisäistä valvontaa ja sen tarkoituksena on varmistaa yhtiön liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessin yhteydessä tehtävään riskikartoitukseen, jossa keskeiset riskit tunnistetaan, arvioidaan niiden todennäköisyys ja vaikutus toteutuessaan sekä määritellään riskien hallintakeinot. Riskeihin suhtaudutaan liiketoimintaan tavanomaisesti kuuluvina, niitä arvioidaan sekä niihin sisältyvien mahdollisuuksien hyödyntämisen että riskien pienentämisen ja poistamisen kannalta.

Strategiset riskit

Investointien ja kiinteistöjen hallinta

Pitkällä aikavälillä investointitoiminnan keskeisenä riskinä on asuntovarrallisuuden sijoittuminen sellaisille paikkakunnille, joissa asuntokysyntä heikkenee. VVO:n keskeisillä toimintapaikkakunnilla vuokra-asuntojen kysyntä on hyvä ja tilannetta seurataan osana asiakkuuksien hallintaa. Uudet investoinnit suunnataan kasvukeskuksiin. Riskiä pienennetään asunto-omaisuuden keskittämislä ja realisointitoiminnan suunnitelmallisella jatkamisella strategian mukaisesti.

Rahoitusriskit

Markkinakorkojen ja marginaalien voimakas muutos voi vaikuttaa VVO:n tulokseen negatiivisesti sekä saattaa hidastaa uustuotanto- ja korjausinvestointien käynnistämistä. Rahoituksesta ja siihen liittyvästä riskien hallinnasta raportoidaan hallitukselle säännöllisesti.

Korkoriski

Merkittävin korkoriski kohdistuu lainasalkun korkokustannusten heilahteluun, jota hallitaan tasapainottamalla korkosidonnaisuutta vaihtuvan ja kiinteän koron välillä sekä korkojohdannaisilla. Merkittävimmät korkoriskiä sisältävät lainatyypit ovat markkinaehtoiset lainat ja korkotukilainat. Valtion myöntämiin lainoihin sisältyy inflaatiokehitykseen perustuva korkoriskiä.

Markkinaehtoisten lainojen korkoriskiä hallitaan korkosidonnaisuuksien muutoksilla ja korkosuojauksilla. Suojausaste on kiinteäkorkoisiin luettavien ja korkosuojaussopimuksilla kiinteäkorkoisiksi muutettujen tai muulla tavalla suojattujen lainojen yhteismäärä kaikista markkinaehtoisista lainoista ja tavoiteltu taso on 50–80 prosenttia. Vuoden 2011 päättyessä suojausaste oli 79 (67) prosenttia. Osa lainoista sidotaan nostovaiheessa kiinteään korkoon, joka tarkoittaa pääasiassa viiden vuoden kiinteätä korkoa. Vuoden 2011 päättyessä näiden lainojen osuus oli 28,3 (19,2) prosenttia markkinaehtoisista lainoista. Korkojohdannaisten käytöllä pyritään tasoittamaan markkinakorkojen korkomuutoksia lainasalkkuun. Niitä tehdään vain suojaustarkoituksessa. Pisimmät tehokkaat suojaukset yltyvät vuoteen 2026. Korkojohdannaisten määrä oli 70,7 (58,8) prosenttia vaihtuvakorkoisista lainoista.

Valtion lainoittamien lainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen, mikä saattaa aiheuttaa suuria heilahteluja vuosittaisiin korkokustannuksiin. Osassa lainoista on olemassa korkokatto, joka vähentää inflaationousun aiheuttamaa korkoriskiä. Korkokustannukset otetaan huomioon vuokratasoa määritettäessä.

Maksuvalmiusriski

Vuokrausliiketoiminnan rahavirta on tasainen. Maksuvalmiuden hallinnassa jaetaan yleishyödyllisten ja vapaiden yhtiöiden rahavarat erilleen. Rahoituksen riittävyyttä seurataan likviditeettiennusteilla ja sitä raportoidaan jatkuvasti.

Investointitoiminnan maksuvalmiutta hallitaan emoyhtiön 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmalla, josta vuoden 2011 päättyessä oli käytössä 45,5 (43,5) miljoonaa euroa. Sovittuja ei-sitovia limiittijärselyjä oli yhteensä 20,0 (20,0) miljoonaa euroa. Tilikauden päättyessä näistä oli nostettuna 6 (7) miljoonaa euroa. Konsernin ja emoyhtiön maksuvalmius oli koko tilikauden hyvä.

Rahoituksen saatavuusriski

Rahamarkkinoita häiritsee pelko kivistävän pankkisääntelyn kielteisistä vaikutuksista lainanantoon, erityisesti pitkäaikaisen rahoituksen hintaan ja saatavuuteen. Maturiteettien ollessa lyhyitä kiinteistöinvestointien rahoituksen jälleenrahoitusriski kasvaa. VVO:n taloudellisesti vahvan aseman ja vakaan kassavirran vuoksi rahoituksen saatavuusriskiä ei arvioida merkittäväksi. Rahoituksen saatavuuden riskiin voidaan sopeutua tarvittaessa investointien määrän muutoksilla.

Vakuusvarantoon liittyvät kohdentumis- ja riittävyysriskit ovat vähäiset.

Valuuttariski

Konsernin kassavirrat ovat euromääräisiä eikä valuuttariskejä sisälly toimintaan.

Toiminnalliset riskit

Asiakkuuksien hallinta

Asiakkuuksien hallinnan merkittävimmät riskit liittyvät taloudellisen vuokrausasteen laskuun ja vaihtuvuuden kasvuun. Näihin vaikuttavia tekijöitä ovat valtakunnalliselle sekä paikalliselle tasolle heijastuvat suhdanne- ja kysyntämuutokset. Vuokrausuntojen taloudellista käyttöastetta, vaihtuvuutta, hakijoiden määrää sekä näiden muutoksia seurataan alueittain kuukausitasolla.

Vuokrausasteen nostamiseksi ja vaihtuvuuden pienentämiseksi panostetaan vuokraustoiminnan kehittämiseen, asuntojen sekä kiinteistöjen korjaustoimintaan sekä asiakkuuksien vahvistamiseen tähtääviin toimenpiteisiin. Asiakkuuksien vahvistamisessa VVO:n asukasryhmiä on tärkeä rooli.

Vahinkoriskit

Merkittävimmät vahinkoriskit ovat vesivahingot ja tulipalot. Vahinkoriskejä hallitaan asianmukaisella ennaltaehkäisevällä turvallisuustyöllä sekä vakuuttamalla kiinteistöt vahinkojen varalta. VVO-konserni tarkastaa säännöllisesti vakuutuksensa osana riskien kokonaishallintaa. Tärkeimmät vakuutukset ovat omaisuus-, vastuu-, keskeytys-, tapaturma-, matka- sekä ajoneuvovakuutus.

Muut riskit

VVO-konsernin rakennuttamiin omistusasuntoihin liittyä asuntokauppalaan mukainen pitkäaikainen vastuu (10 v). Vastuu voi kohdistua rakennuttajayhtiöille tavanomaisesti suurempana niissä tapauksissa, joissa pääurakoitsija on konkurssissa. Vastuisiin on varauduttu tilinpäätöksessä takuuvараuksilla.

Sisäinen tarkastus

Yhtiön sisäinen tarkastus on järjestetty itsenäisenä toimintona, jolla ei ole operatiivista vastuuta. Sisäisen tarkastuksen vahvuus on yksi henkilö, tarkastustehtävien suorittamisessa on käytetty ulkopuolisen kumppanin palveluja. Sisäisen tarkastuksen toimenkuva, valtuudet ja vastuut on määritelty hallituksen hyväksymässä sisäisen tarkastuksen toimintaohjeessa. Sisäinen tarkastus vastaa sisäisen valvonnan ja riskien hallinnan tarkastuksesta.

Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

Konserniin kuului tilikauden lopussa emoyhtiön lisäksi 160 (158) tytäryhtiötä ja 35 (34) 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 VVO Asunnot Oy, VVO Korkotukikiinteistöt Oy, VVO Vuokratalot Oy, VVO Vuokra-asunnot Oy ja VVO Kodit Oy. Lisäksi VVO-yhtymä Oyj omistaa yli 50 prosenttia 3 (3) osake- tai kiinteistöosakeyhtiöstä ja 50 prosenttia Suomen Asumisoikeus Oy:n ja SV-Asunnot Oy:n osakkeista.

VVO Rakennuttaja Oy sulautui 1.1.2012 VVO Kodit Oy:öön.

Konsernirakenne jakaantuu alakonserneittain seuraavasti:

Konsernirakenne	Tytär-	Osakkuus-
31.12.2011	yhtiöt, kpl	yhtiöt, kpl
VVO-yhtymä Oyj	¹⁾ 10	3
Alakonserniemoyhtiöt		
VVO Asunnot Oy	26	²⁾ 16
VVO Korkotukikiinteistöt Oy	3	5
VVO Kodit Oy	95	²⁾ 12
VVO Vuokra-asunnot Oy	8	
VVO Vuokratalot Oy	14	6
Pysäköinti- ja huolto-yhtiöt	3	2
VVO Rakennuttaja Oy		
VVO Palvelut Oy	1	
Yhteensä	160	35

¹⁾ Sisältää alakonserniemoyhtiöt ja muut esitetyt tytäryhtiöt lukuun ottamatta pysäköinti- ja huolto-yhtiöitä

²⁾ 9 osakkuusyhtiöstä on loppukonsernissa tyttäriä

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Tammikuussa konserni myi perinnässä olleita vuokrasaatioita. Kauppojen tulosvaikutus oli konsernitasolla 1,2 miljoonaa euroa ja VVO-yhtymä Oyj:lle 0,9 miljoonaa euroa.

Tulevaisuuden näkymät

Kansainväliseen talouteen liittyä juuri nyt useita riskitekijöitä. Talouden epävarmuus jatkuu. Ennusteiden mukaan vuonna 2012 maailmantalouden kasvu hidastuu väliaikaisesti, mutta kiihtyy uudelleen vuonna 2013.

Maahan- ja maastamuutto sekä asuntokuntien pieneneminen jatkuvat luoden kasvupaikkakunnilla kysyntää myös vuokra-asunnoista. Rakentamisen kustannusten nousu on vähentänyt vuokratalokohteiden aloituksia ja tämä pienentää valmistuvien vuokra-asuntojen määrää vuonna 2012. Vuokra-asuntokysynnän

odotetaan pysyvän korkeana VVO:n toimintapaikkakunnilla. Kasvupaikkakunnilla ja erityisesti pääkaupunkiseudulla pula pienistä kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista jatkuu.

Epävarmuuden lisääntyminen voi vaikuttaa myös asuntokauppaan ja vähentää omistusasuntotuotannon aloituksia. Rakennusliikkeiden mahdollinen kapasiteetin vapautuminen ja urakkahintojen lasku mahdollistaa VVO:lle uudiskohdeinvestointien kasvattamisen.

Korkotason odotetaan pysyvän matalana vuonna 2012. VVO:n kulkurakenteessa rahoituskulujen osuus on merkittävä. Matala korkotaso edesauttaa osaltaan yritystä hyvään tulokseen. Vuonna 2012 konsernin tuloksen arvioidaan paranevan tilikauden 2011 tuloksesta.

Hallinto 2011

Hallitus

Puheenjohtaja

Riku Aalto, puheenjohtaja

Varapuheenjohtaja

Risto Murto, johtaja

Jäsenet

Tomi Aimonen, kiinteistöjohtaja

Matti Harjuniemi, puheenjohtaja

Erkki Kangasniemi, puheenjohtaja,

24.3.2011 asti

Olli Luukkainen, puheenjohtaja,

24.3.2011 alkaen

Antti Rinne, puheenjohtaja

Jani Salenius, talouspäällikkö

Ann Selin, puheenjohtaja

Hallituksen valiokunnat

Nimitysvaliokunta

Jarkko Eloranta, pj.

Petri Lindroos

Timo Ritakallio

Hannu Tarvonen

Palkitsemisvaliokunta

Riku Aalto, pj.

Risto Murto

Ann Selin

Tarkastusvaliokunta

Riku Aalto, pj.

Tomi Aimonen

Jani Salenius

Toimitusjohtaja

1.1.–17.2.2011

toimitusjohtajana Olli Salakka ja

Urpo Piilo toimitusjohtajan sijaisena

18.2.–21.8.2011 Urpo Piilo

22.8.2011– Jani Nieminen

Tilintarkastaja

KPMG Oy Ab

päävastuullisena tilintarkastajana

Kai Salli, KHT

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin

24.3.2011. Kokouksessa käsiteltiin

yhtiöjärjestyksen 12 §:n mukaan var-

sinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat

asiat:

- Vahvistettiin tilinpäätös ja konsernitilinpäätös vuodelta 2010.
- Päätettiin maksaa 6.4.2011 osinkoa A-osakkeelle euro viisikymmentä senttiä osakkeelta eli yhteensä 11 103 840,00 euroa.
- Myönnettiin vastuuvapaus hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle 31.12.2010 päättyneeltä tilikaudelta.
- Päätettiin vahvistaa hallituksen kokouspalkkioksi 600 euroa/kokous sekä lisäksi vuosipalkkioksi 24.3.2011 alkavalle toimikaudelle seuraavaa: puheenjohtaja 20 000 euroa, varapuheenjohtaja 11 000 euroa sekä jäsenet 7 500 euroa.
- Valittiin hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka alkaa 24.3.2011 seuraavat henkilöt:
 - Aalto, Riku (pj.)
 - Aimonen, Tomi
 - Harjuniemi, Matti
 - Luukkainen, Olli
 - Murto, Risto
 - Rinne, Antti
 - Salenius, Jani
 - Selin, Ann
- Valittiin varsinaiseksi tilintarkastajaksi KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salli.

Lisäksi yhtiökokouksessa käsiteltiin:

- Yhtiön hallituksen 17.2.2011 päätetty 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 1 480 512 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 päättymiseen saakka.
- Nimitysvaliokuntaan valittiin seuraavat henkilöt:
 - Jarkko Eloranta, toimialajohtaja, Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry
 - Timo Ritakallio, varatoimitusjohtaja, Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
 - Petri Lindroos, järjestöpäällikkö, Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry
 - Hannu Tarvonen, johtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

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 yhtiöjärjестystä 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 31.12.2011 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 31.12.2011 oli 7 402 560 kappaletta.

Hallituksen valtuudet

24.3.2011 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 vaihtovelkakirjalainoja annettaessa voidaan merkitä yhteensä enintään 1 480 512 kappaletta yhtiön hallussa olevia 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 mer-

kintähinnoista 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 apporttiomaisuutta vastaan tai muutoin tietyin ehdoin.

Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt valtuutusta 31.12.2011 mennessä.

	<i>31.12.2011</i>	<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2009</i>	<i>31.12.2008</i>	<i>31.12.2007</i>
Osakepääoma (€)	58 025 136,00	58 025 136,00	58 025 136,00	58 025 136,00	50 782 641,00
Osakkeet, A-sarja (kpl)	7 402 560	7 402 560	6 867 420	6 866 880	6 009 780

Osakkeenomistuksen jakautuma

VVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajat (osakeluettelotilanne 31.12.2011)

VVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 62 kappaletta, joista 10 suurinta ovat:

<i>Osakkeenomistaja</i>	<i>Osakkeita, kpl</i>	<i>% osakekannasta</i>
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 332 330	18,00
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	1 183 220	15,98
Metallityöväen Liitto ry	717 780	9,70
Rakennusliitto ry	615 300	8,31
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	605 520	8,18
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	554 180	7,49
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	552 408	7,46
Ammattiliitto PRO ry	537 900	7,27
TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry	443 270	5,99
Tehy ry	102 560	1,39
Muut	758 092	10,23
Kaikki yhteensä	7 402 560	100,00

<i>Osakkeenomistuksen jakautuminen</i>	<i>Omistajia, kpl</i>	<i>%-osuus</i>	<i>Osakkeita, kpl</i>	<i>% osakekannasta</i>
1-1 000	12	19,35	7 560	0,10
1 001-2 000	5	8,06	8 040	0,11
2 001-20 000	23	37,10	178 592	2,41
20 001-100 000	12	19,35	563 900	7,62
100 001-200 000	1	1,61	102 560	1,39
200 001-	9	14,52	6 541 908	88,37
Yhteensä	62	100,00	7 402 560	100,00

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

<i>Osakkeiden sektorijakauma</i>	<i>% osakekannasta</i>	<i>% omistajista</i>
Yksityiset yritykset	0,67	2,00
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	34,00	6,00
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	64,46	65,00
Julkiset yhteisöt	0,46	27,00
Yhteensä	100,00	100,00

Voitonjakoehdotus

Emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj:n voitonjakokelpoiset varat 31.12.2011 ovat 43 528 863,68 euroa, josta tilikauden voitto on 11 885 758,77 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 yksi euro kuusikymmentä senttiä osakkeelta eli yhteensä 11 844 096 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 31 684 767,68 euroa.

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 1.1.–31.12.2011</i>	<i>Konserni 1.1.–31.12.2010</i>	<i>Emoyhtiö 1.1.–31.12.2011</i>	<i>Emoyhtiö 1.1.–31.12.2010</i>
Liikevaihto	327 278	328 647	10 247	19 843
Liiketoiminnan muut tuotot	7 366	4 625	906	929
Materiaalit ja palvelut	-17 193	-33 664		-132
Henkilöstökulut	-21 236	-19 036	-4 295	-3 404
Poistot ja arvonalentumiset	-48 853	-47 193	-534	-1 380
Osuus osakkuusyritysten voitosta ja tappiosta	266	443		
Liiketoiminnan muut kulut	-141 908	-133 205	-9 860	-13 698
Liikevoitto / -tappio	105 719	100 616	-3 536	2 158
Rahoitustuotot ja -kulut	-49 895	-43 106	3 447	2 427
Voitto / tappio ennen satunnaisia eriä	55 823	57 509	-89	4 585
Satunnaiset erät			16 385	10 528
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	55 823	57 509	16 296	15 114
Tilinpäätössiirrot			-4	17
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-7 046	-7 532	-4 407	-3 988
Laskennallisen verovelan muutos	-3 879	-9 345		
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	-121	-153		
Tilikauden voitto	44 775	40 478	11 885	11 143

Taseet

1 000 €	<i>Konserni</i> 31.12.2011	<i>Konserni</i> 31.12.2010	<i>Emoyhtiö</i> 31.12.2011	<i>Emoyhtiö</i> 31.12.2010
VASTAAVAA				
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet	6 079	2 743	777	652
Aineelliset hyödykkeet	2 006 445	1 948 844	5 930	6 139
Sijoitukset	21 453	19 142	79 655	79 655
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 033 979	1 970 730	86 363	86 448
Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus	49 138	75 428		
Pitkäaikaiset saamiset	786	1 291	61 729	61 724
Lyhytaikaiset saamiset	9 168	8 971	34 214	29 254
Rahoitusarvopaperit	36 277	32 516	11 723	12 046
Rahat ja pankkisaamiset	122 886	95 213	21 579	69 905
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	218 257	213 421	129 246	172 931
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 252 236	2 184 152	215 609	259 379
VASTATTAVAA				
Oma pääoma				
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025	58 025
Ylikurssirahasto	35 786	35 786	35 786	35 786
Arvonkorotusrahasto	1 599	1 568	2 119	2 119
Vararahasto	16	16	16	16
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 856	17 856	17 856	17 856
Edellisten tilikausien voitto	246 334	218 382	13 787	13 747
Tilikauden voitto	44 775	40 478	11 885	11 143
Oma pääoma yhteensä	404 394	372 112	139 476	138 694
Vähemmistöosuus	12 087	12 766		
Tilinpäätössiirtojen kertymä			16	12
Pakolliset varaukset				
Muut pakolliset varaukset	2 026	1 910		
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 676 927	1 637 951	10 772	11 466
Lyhytaikainen vieras pääoma	156 800	159 411	65 343	109 205
Vieras pääoma yhteensä	1 833 728	1 797 362	76 115	120 672
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 252 236	2 184 152	215 609	259 379

1 000 €	Konserni 2011	Konserni 2010	Emoyhtiö 2011	Emoyhtiö 2010
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä	55 823	57 509	-89	4 585
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	48 853	47 193	534	1 380
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	1 165	-240	619	-381
Rahoitustuotot ja -kulut	48 572	43 208	-4 067	-2 041
Muut oikaisut	-4 662	-1 030	6	-45
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	149 752	146 640	-2 996	3 497
Käyttöpääoman muutos:				
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	2 963	4 532	-6 359	4 981
Vaihto-omaisuuden muutos	22 916	42 871		-33
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-6 214	-14 659	340	-118
Rakennuttajan velkavastuun muutos	-15 995	-24 544		
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	153 422	154 840	-9 015	8 326
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-48 139	-48 729	-1 334	-7 133
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	1 359	1 214	1 028	1 451
Maksetut välittömät verot	-5 995	-3 753	-3 890	-2 609
Liiketoiminnan rahavirta (A)	100 646	103 573	-13 211	34
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-118 914	-119 688	-503	-629
Pysyvien vastaavien luovutustulot	13 694	8 834	45	160
Tytäryhtiöosakkeet				-34
Myönnetty pitkäaikaiset lainat	-5		-5	0
Lainasaamisten takaisinmaksut		6	6 000	9 763
Myönnetty lyhytaikaiset lainat				-431
Lyhytaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut			213	
Saadut korot ja osingot investoinneista	791	514	4 208	4 597
Investointien rahavirta (B)	-104 433	-110 333	9 959	13 424
Rahoituksen rahavirta				
Pääomalainojen takaisinmaksut		-144		-144
Pitkäaikaisten lainojen nostot	108 746	99 701		3 400
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-61 693	-67 791	-694	-14 359
Lyhytaikaisten lainojen muutos	1 006	-22 083	-43 718	-28 718
Hankitut rahoitusarvopaperit	-19 411	-20 281	-6 698	-3 408
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	16 604	8 892	8 255	3 165
Maksetut osingot	-11 103	-8 240	-11 103	-8 240
Maksettu konserniavustus			-1 000	
Saadut konserniavustukset			11 528	17 465
Rahoituksen rahavirta (C)	34 148	-9 947	-43 431	-30 840
Rahavarojen muutos (A+B+C)	30 361	-16 707	-46 683	-17 381
Rahavarat tilikauden alussa	96 461	113 168	71 448	89 752
Liiketoimintasiirron vaikutus rahavaroihin				922
Rahavarat tilikauden lopussa	126 822	96 461	24 764	71 448

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Perustiedot

VVO on asumispalveluita tarjoava konserni. Asuntovuokraustoiminta muodostuu sekä vapaarahoitteisesta että valtion tukemasta asuntokannasta.

Konsernin emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj on julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Internet-osoitteesta www.vvo.fi tai emoyhtiön pääkonttorista.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu konserniyhtiöiden tuloslaskelmien ja taseiden sekä niiden liitetietojen yhdistelmänä. Konserniyhtiöiden erillistilinpäätöksissä on sovellettu yhtenäisesti konsernin tilinpäätösperiaatteita. Konsernitilinpäätökseen sisältyvät VVO-yhtymä Oyj: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 kokonaisuudessaan konsernitilinpäätökseen. Näistä vaihto-omaisuusyhtiöistä konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kohteiden lainaosuudet.

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 yh-

tiöt sisältyvät konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta tai siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan, ja myydyt tytäryhtiökset 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.

Osakkuusyhtiöt 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. Osakkuusyhtiöt on yhdistelty pääomaosuusmenetelmän mukaisesti. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksista on esitetty omana eränään tuloslaskelmassa.

Osalla osakkuusyhtiöistä on poikkeava tilikausi, näiden yhdistelemisessä on käytetty viimeksi valmistunutta erillistilinpäätöstä tai tuoreempaa välitilinpäätöstä, mikäli sellainen on ollut saatavilla. VVO-yhtymä Oyj:n omistamaa 50 prosentin omistusosuutta Suomen Asumisoikeus Oy:stä ja SV-Asunnot Oy:stä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Nykyisestä asumisoikeuslainsäädännöstä johtuen omistajilla ei käytännössä ole odotettavissa tuloa yhtiöön sijoitetulle pääomalle.

Tuloutusperiaatteet

Vuokraustoimintaan liittyvät tuotot

Vuokraustoimintaan liittyvät tuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti vuokrasopimuksen aikana.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenuun vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla arvonalennuksilla. Aineellisen käyttöomaisuuden hankintaan liittyvät avustukset vähennetään hyödykkeen hankintamenuun. Avustukset tuloutuvat pienempien poistojen muodossa hyödykkeen käyttöaikana. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina hyödykkeiden todennäköisen käyttöiän perusteella (ennen vuotta 1996 osa poistoista perustui verotuksessa hyväksyttäviin 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 konsernilikearvo ja -reservi poistetaan kyseisen ryhmän pois-

tosääntöjen 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:

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

Vertailutilikauden vaihto-omaisuus sisälsi myös keskeneräisten rakentamishankkeiden kuluksi kirjaamattomat osuudet.

Vaihto-omaisuus on arvostettu hankintamenoon tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan.

Rahoitusomaisuuden arvostaminen

Rahoitusomaisuusarvopaperit on arvostettu hankintamenoon tai sitä alempaan markkinahintaan.

Johdannaissopimusten aiheuttamat korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojattavan erän korkoja. Suojaussopimusten arvomuutokset esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa. VVO-konsernille on laadittu korkojohdannaisia varten erillinen toimintaohje.

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 asuintalovaruuksista ja kertyneestä poistonerosta. Tytäryhtiöiden erillistilinpäätöksissä suunnitelman mukaisten ja kirjanpidollisten poistojen erotuksen muutos esitetään tilinpäätössiirtona tuloslaskelmassa ja tilinpäätössiirtojen kertymänä taseessa. Konsernitaseessa tilinpäätössiirtojen kertymä jaetaan omaan pääomaan, vähemmistöosuuteen ja laskennalliseen verovelkaan. Tilikauden aikana tapahtunut asuintalovarausten ja poistoneron 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 konserniaktii-

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

Taseeseen sisältyy 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 Korkotukikiinteistöt Oy ovat vuoden 2000 alussa voimaan tullessa asuntolainsäädännön muutoksessa tarkoitettuja voitonjakorajoitteen alaisia yhtiöitä. Ne voivat tulouttaa omistajalleen, VVO-yhtymä Oyj:lle enintään kahdeksan prosenttia omistajan niihin tekemälle 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 voitonjakokelpoisuuteen 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.

Valuuttamääräiset erät

Konsernilla ei ole ollut tilinpäätöshetkellä ulkomaanrahan määräisiä saattavia eikä velkoja.

Jobdannaissopimukset

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

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

Segmenttiraportointi

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

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

dekohtaiset rajoitukset. Ne päättyvät pääosin vuoteen 2014 mennessä joidenkin kohteiden rajoitusten jatkueen vuoteen 2025. Myös vaihto-omaisuuden tonttivaranto ja myytävät asunnot kuuluvat VVO Vapaa -liiketoimintaan.

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

VVO Vapaa -segmentin avainluvut	1.1.–31.12.2011	1.1.–31.12.2010
Asuntojen lukumäärä	19 233	18 843
Liikevaihto, M€	173,9	184,1
Liikevoitto, M€	50,6	49,2
Liikevoitto-%	29,1	26,7
Tulos ennen veroja, M€	31,3	37,0
Taseen loppusumma, M€	1 138,4	1 119,3
Korolliset velat, M€	753,0	748,6
Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€ *)	50,2	66,7
Omavaraisuusaste, %	25,8	25,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	8,5	8,2
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,5	5,5

VVO Arava -segmentin avainluvut	1.1.–31.12.2011	1.1.–31.12.2010
Asuntojen lukumäärä	20 508	19 904
Liikevaihto, M€	164,2	154,9
Liikevoitto, M€	54,5	51,2
Liikevoitto-%	33,2	33,1
Tulos ennen veroja, M€	24,4	20,7
Taseen loppusumma, M€	1 195,9	1 146,7
Korolliset velat, M€	1 004,1	976,7
Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€ *)	56,3	70,7
Omavaraisuusaste, %	11,0	9,7
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	16,7	18,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,0	4,8

*) Korjaus- ja uustuotantoinvestoinnit sekä siirrot vaihto-omaisuudesta pysyviin vastaaviin

Segmenttituloslaskelma

1 000 €	VVO	VVO	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni	VVO	VVO	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni
	Vapaa	Arava		Tot.	Vapaa	Arava		Tot.
	1-12/2011	1-12/2011		1-12/2011	1-12/2010	1-12/2010		1-12/2010
Ulkoisen liikevaihto	165 201	162 076		327 278	176 101	152 546		328 647
Sisäinen liikevaihto	8 666	2 118	-10 785		8 002	2 344	-10 347	
Liikevaihto yhteensä	173 868	164 194	-10 785	327 278	184 103	154 890	-10 347	328 647
Liiketoiminnan muut tuotot	6 122	2 622	-1 378	7 366	4 137	505	-17	4 625
Poistot ja arvonalentumiset	-24 655	-24 259	61	-48 853	-24 086	-23 152	46	-47 193
Osuus osakkuus- yriytysten tuloksesta	-11	283	-4	266	165	334	-56	443
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-101 672	-78 784	118	-180 338	-112 546	-73 359	0	-185 906
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-3 015	-9 509	12 524		-2 541	-7 991	10 532	
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-104 688	-88 293	12 643	-180 338	-115 087	-81 351	10 532	-185 906
Liikevoitto	50 635	54 548	535	105 719	49 232	51 226	157	100 616
Ulkoiset rahoitus- tuotot ja -kulut	-24 750	-25 145		-49 895	-21 302	-21 804		-43 106
Sisäiset rahoitus- tuotot ja -kulut	5 345	-4 976	-368		5 234	-4 873	-361	
Rahoitustuotot ja -kulut	-19 405	-30 121	-368	-49 895	-16 067	-26 677	-361	-43 106
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	31 229	24 426	166	55 823	33 164	24 548	-203	57 509

Segmenttitase

1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Elimi- noinnit	Konserni 31.12.2011	VVO Vapaa	VVO Arava	Elimi- noinnit	Konserni 31.12.2010
VASTAAVAA								
Pysyvät vastaavat								
Aineettomat hyödykkeet	1 269	4 810		6 079	847	1 895		2 743
Aineelliset hyödykkeet	902 222	1 102 288	1 934	2 006 445	872 054	1 074 908	1 881	1 948 844
Osakesijoitukset	18 576	12 137	-9 260	21 453	18 908	9 489	-9 255	19 142
	922 068	1 119 236	-7 325	2 033 979	891 811	1 086 293	-7 373	1 970 730
Vaihtuvat vastaavat								
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	49 138			49 138	75 428			75 428
Saamiset	82 108	2 626	-74 780	9 954	82 717	2 086	-74 540	10 262
Muu rahoitusomaisuus	16 262	16 077		32 340	18 398	12 869		31 267
Likvidit varat	68 857	57 965		126 822	50 967	45 493		96 461
	216 367	76 669	-74 780	218 257	227 513	60 449	-74 540	213 421
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 138 436	1 195 906	-82 105	2 252 236	1 119 324	1 146 742	-81 914	2 184 152
VASTATTAVAA								
Oma pääoma								
Oma pääoma ja rahastot	116 331	2 859	-5 906	113 284	116 331	2 859	-5 938	113 252
Voittovarot	172 200	118 796	113	291 110	160 276	98 588	-4	258 860
	288 531	121 656	-5 792	404 394	276 607	101 447	-5 942	372 112
Vähemmistöosuus								
Vähemmistöosuus	4 643	9 437	-1 993	12 087	5 311	9 459	-2 005	12 766
Vieras pääoma								
Koroton vieras pääoma	92 246	60 669	-1 032	151 883	88 757	59 158	-3 566	144 350
Korollinen vieras pääoma								
Pitkäaikainen	652 058	976 069	-67 572	1 560 555	643 889	953 403	-69 503	1 527 788
Lyhytaikainen, lainojen lyhennykset	21 683	28 073	-5 714	44 042	26 526	23 273	-896	48 903
Lyhytaikainen, muut	79 272			79 272	78 230			78 230
	753 015	1 004 143	-73 286	1 683 871	748 646	976 676	-70 400	1 654 922
	845 261	1 064 812	-74 319	1 835 754	837 404	1 035 835	-73 966	1 799 273
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 138 436	1 195 906	-82 105	2 252 236	1 119 324	1 146 742	-81 914	2 184 152

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2011</i>	<i>Konserni 2010</i>	<i>Emoyhtiö 2011</i>	<i>Emoyhtiö 2010</i>
Liikevaihto toimialoittain				
Asuntovuokraus	308 094	291 134	546	12 027
Asuntorakennuttaminen	19 159	37 493		
Muu toiminta	24	18	9 700	7 816
Yhteensä	327 278	328 647	10 247	19 843
Liiketoiminnan muut tuotot				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	4 982	1 570	11	45
Perintätoiminnan tuotot	1 268	949	459	533
Rakennuttamisen suunnitteluprojektien myyntivoitot	60	1 109		
Muut	1 054	996	435	350
Yhteensä	7 366	4 625	906	929
Materiaalit ja palvelut				
Ostot tilikauden aikana				
Tonttien ja osakkeiden ostot	2 624	3 663		166
Varastojen muutos	14 569	30 000		-33
Yhteensä	17 193	33 664		132
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	16 995	15 369	3 094	2 671
Eläkekulut	3 544	3 084	1 055	632
Muut henkilösivukulut	697	583	145	99
Yhteensä	21 236	19 036	4 295	3 404

Palkat ja palkkiot**Hallitus ja tilintarkastajat**

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 24.3.2011 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 20 000,00 euroa, varapuheenjohtajalle 11 000,00 euroa ja hallituksen jäsenille 7 500,00 euroa toimintakaudelta. Lisäksi päätettiin maksaa hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille 600,00 euroa kokoukselta. Valiokuntien puheenjohtajalle ja jäsenille päätettiin maksaa 600,00 euroa kokoukselta. Tilintarkastajien palkkio on päätetty maksaa laskun mukaan. Hallituksen jäsenille ja valiokunnille maksetut palkkiot olivat seuraavat:

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2011</i>	<i>Konserni 2010</i>	<i>Emoyhtiö 2011</i>	<i>Emoyhtiö 2010</i>
Hallituksen jäsenet	115	108	115	108
Valiokuntien jäsenet	16	16	16	16

Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

Toimitusjohtaja ja konsernin johtoryhmä

Toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän jäsenten palkoista ja heille maksettavien tulospalkkioiden perusteista ja maksusta päättää yhtiön hallitus. Konsernin palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä. Toimitusjohtajien ja toimitusjohtajan sijaisien palkat luontaisesti olivat 835 239,00 euroa.

Johtoryhmän jäsenten eläkeikä on 63 vuotta. Niin sanotut vanhat johtoryhmän jäsenet ovat oikeutettuja etuusperusteiseen eläkkeeseen, jonka määrä on 60 prosenttia eläkepalkasta. Uusien johtoryhmän jäsenten osalta noudatetaan maksuperusteista käytäntöä, jossa ryhmäläkevakuutukseen maksetaan vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansiota vastaava vakuutusmaksu.

Toimitusjohtajan toimitusajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimitusajan ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisaajan palkan lisäksi kuuden kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu tasapainotettuun tulokorttiin.

Johtoryhmän jäsenet kuuluvat vuodesta 2010 alkaen pitkänajan kannustinjärjestelmän piiriin. Kannustinjärjestelmä perustuu konsernin tuloksetukseen ja se koostuu kolmen vuoden jaksoista. Ensimmäinen jakso päättyy vuonna 2012.

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2011</i>	<i>Konserni 2010</i>	<i>Emoyhtiö 2011</i>	<i>Emoyhtiö 2010</i>
Konsernin ja emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin	349	341	33	42
Poistot ja arvonalennukset				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	48 853	47 193	534	1 380
Yhteensä	48 853	47 193	534	1 380
Liiketoiminnan muut kulut				
Kiinteistön hoitokulut				
Hallinto	2 721	2 565	2	55
Käyttö ja huolto	9 183	9 506		88
Ulkoalueiden huolto	6 732	6 174		69
Siivous	7 362	6 894		75
Lämmitys	26 316	24 628		318
Vesi ja jätevesi	11 747	11 290		107
Sähkö ja kaasu	6 426	6 390		70
Jätehuolto	5 418	4 939		66
Vahinkovakuutukset	1 099	1 054		10
Kiinteistövero	6 644	6 511	134	305
Korjaukset	32 257	30 287		382
Muut hoitokulut	20	16		
Vuokrat	8 238	8 133	482	5 806
Luottotappiot	1 960	1 687	0	252
Muut kulut	15 779	13 125	9 239	6 088
Yhteensä	141 908	133 205	9 860	13 698

Sähkön hankintaa suojattiin pohjoismaisessa sähköpörssissä Nordpoolissa noteeratuin suojaustuottein hyväksytyin riskipolitiikan mukaisesti. Vuosille 2010–2014 tehtyjen suojausten markkina-arvo tilinpäätöshetkellä oli -0,4 (1,7) miljoonaa euroa.

Realisoitumatonta arvonmuutosta ei ole otettu huomioon konsernin tuloksessa eikä taseessa.

1 000 €	Konserni 2011	Konserni 2010	Emoyhtiö 2011	Emoyhtiö 2010
Tilintarkastajan palkkiot				
KHT-yhteisö KPMG Oy Ab				
Tilintarkastuspalkkiot	131	126	18	20
Veroneuvonta	72	20	72	20
Muut palkkiot	5	40	5	40
Neuvontapalvelut	62	46	62	46
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Omistusyhteisyrityksiltä	47	47	47	47
Muilta	123	98	121	94
Osinkotuotot yhteensä	170	145	168	141
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Muilta	505	273	273	186
Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä	505	273	273	186
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			4 401	5 888
Muilta	2 091	1 940	782	1 167
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	2 091	1 940	5 184	7 056
Osinkotuotot, korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä				
	2 767	2 360	5 626	7 385
Sijoitusten arvonmuutokset				
Rahoitusarvopapereiden arvonmuutokset	-1 323	101	-619	385
	-1 323	101	-619	385
Korko- ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			-52	-6
Muille	-51 339	-45 568	-1 506	-5 337
	-51 339	-45 568	-1 559	-5 343
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-49 895	-43 106	3 447	2 427
Satunnaiset erät				
Satunnaiset tuotot				
Konserniavustus			16 385	11 528
			16 385	11 528
Satunnaiset kulut				
Konserniavustus				-1 000
				-1 000
Välittömät verot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	7 046	7 532	4 407	3 988
Laskennallisten verovelkojen ja -saamisten muutos	3 879	9 345		
	10 926	16 877	4 407	3 988

Taseen liitetiedot

1 000 €	Konserni 2011	Konserni 2010	Emoyhtiö 2011	Emoyhtiö 2010
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	4 137	3 734	2 590	2 526
Lisäykset	273	62	15	62
Vähennykset	-6		-6	-1
Siirrot erien välillä	3 094	340		1
Hankintameno 31.12.	7 498	4 137	2 599	2 590
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.				
Vähennysten kertyneet poistot	-2 835	-2 526	-2 427	-2 306
Tilikauden poisto	2		2	0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-3 157	-2 835	-2 503	-2 427
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 341	1 301	96	162
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	7 284	6 555	5 223	5 259
Lisäykset	403	697		7
Vähennykset	-2	-1		-49
Siirrot erien välillä		33		6
Hankintameno 31.12.	7 685	7 284	5 223	5 223
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.				
Vähennysten kertyneet poistot	-5 942	-5 285	-4 832	-4 398
Siirtojen kertyneet poistot	2	1		18
Tilikauden poisto		-6		
Tilikauden poisto	-450	-652	-154	-453
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-6 391	-5 942	-4 987	-4 832
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 294	1 341	235	390
Ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.	99	8	99	8
Lisäykset	349	99	349	99
Siirrot erien välillä	-4	-8	-4	-8
Hankintameno 31.12.	444	99	444	99
Kirjanpitoarvo 31.12.	444	99	444	99

1 000 €	Konserni 2011	Konserni 2010	Emoyhtiö 2011	Emoyhtiö 2010
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	224 751	206 940	5 382	27 742
Lisäykset	8 608	3 020		31
Vähennykset	-8 072	-2 127	-50	-22 391
Siirrot erien välillä	3 089	16 917		
Hankintameno 31.12.	228 377	224 751	5 331	5 382
Arvonkorotukset	84	84		
Kirjanpitoarvo 31.12.	228 461	224 835	5 331	5 382
Tytärtyhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Maa-alueisiin on kohdistettu 38,1 (34,2) miljoonaa euroa.				
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1.	23 507	22 968		455
Lisäykset	198	10		
Vähennykset	-83	-33		-501
Siirrot erien välillä	1 537	561		46
Kirjanpitoarvo 31.12.	25 159	23 507		
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	2 010 730	1 943 322		53 089
Lisäykset	57 653	42 809		75
Vähennykset	-3 399	-5 601		-53 164
Siirrot erien välillä	70 195	30 200		
Hankintameno 31.12.	2 135 179	2 010 730		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-408 777	-366 392		-5 218
Vähennysten kertyneet poistot	768	1 629		5 697
Siirtojen kertyneet poistot	-14	51		
Tilikauden poisto	-46 334	-44 066		-479
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-454 357	-408 777		
Arvonkorotukset	2 035	2 035		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 682 857	1 603 988		

Tytärtyhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Rakennuksiin on kohdistettu 139,4 (136,6) miljoonaa euroa.

1 000 €	Konserni 2011	Konserni 2010	Emoyhtiö 2011	Emoyhtiö 2010
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	11 983	12 649	2 205	2 330
Lisäykset	248	455	136	210
Vähennykset	-75	-1 327	-31	-335
Siirrot erien välillä	144	206	4	
Hankintameno 31.12.	12 301	11 983	2 315	2 205
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.				
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-9 531	-9 766	-1 683	-1 665
Vähennysten kertyneet poistot	70	1 322	28	295
Siirrot erien välillä	14			
Tilikauden poisto	-1 075	-1 088	-289	-313
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-10 522	-9 531	-1 945	-1 683
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 778	2 451	370	521
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	6 976	5 893	267	427
Lisäykset	606	415		
Vähennykset	0	-8		-114
Siirrot erien välillä	1 035	675		-46
Hankintameno 31.12.	8 618	6 976	267	267
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.				
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-3 113	-2 568	-31	-44
Vähennysten kertyneet poistot		7		25
Siirtojen kertyneet poistot	0	5		
Tilikauden poisto	-663	-557	-7	-12
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-3 777	-3 113	-38	-31
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 841	3 862	228	235
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Hankintameno 1.1.	90 199	52 293		349
Lisäykset	56 610	73 172		580
Vähennykset	-4 019	-2 567		-930
Siirrot erien välillä	-79 442	-32 698		
Kirjanpitoarvo 31.12.	63 347	90 199		
Merkittävä osa emoyhtiön käyttöomaisuuden vähennyksistä vuonna 2010 johtuu liiketoimintasiirroista.				
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 arvioitua markkinahintoja.

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2011</i>	<i>Konserni 2010</i>	<i>Emoyhtiö 2011</i>	<i>Emoyhtiö 2010</i>
Sijoitukset				
Tytärtyhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			75 871	123 043
Lisäykset				56 826
Vähennykset				-103 999
Hankintameno 31.12.			75 871	75 871
Arvonkorotukset			2 119	2 119
Kirjanpitoarvo 31.12.			77 990	77 990
Omistusyhteisyritysosakkeet				
Hankintameno 1.1.	8 502	7 715	770	4 114
Lisäykset	1 538	1 561		
Vähennykset	-68	-444		-3 343
Siirrot erien välillä	144	-329		
Hankintameno 31.12.	10 117	8 502	770	770
Kirjanpitoarvo 31.12.	10 117	8 502	770	770
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	8 957	8 586	894	2 785
Lisäykset	29	382		330
Vähennykset	-515	-339		-2 222
Siirrot erien välillä	70	328		
Hankintameno 31.12.	8 542	8 957	894	894
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 542	8 957	894	894
Muut saamiset, ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.	1 682			
Lisäykset	103			
Siirrot erien välillä	1 007	1 682		
Hankintameno 31.12.	2 794	1 682		
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 794	1 682		

	<i>Kotipaikka</i>	<i>Emoyhtiön omistusosuus -%</i>	<i>Konsernin omistusosuus -%</i>
Konserniyrittösakkeet			
Mummunkujan Pysäköinti Oy	Tampere		53,01
Katajapysäköinti Oy	Tampere		50,93
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere		62,51
VVO-yhtymä Oy			
Kiinteistö osakeyhtiö Pikkuhirvas	Inari	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 6	Vantaa	100,00	100,00
VVO Asumisoikeus Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Asunnot Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Kodit Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Korkotukikiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Palvelut Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Rakennuttaja Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Vuokra-asunnot Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Vuokratalot Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Kodit Oy			
As Oy Kuopion Havuketo	Kuopio	100,00	100,00
As Oy Turun Puistokatu 12	Turku	100,00	100,00
As Oy Vantaan Junkkarinkaari 7	Vantaa	100,00	100,00
As. Oy Heinolan Korvenkaarre	Heinola	100,00	100,00
As. Oy Hyvinkään Merino	Hyvinkää	100,00	100,00
As. Oy Hyvinkään Mohair	Hyvinkää	100,00	100,00
As. Oy Kuopion Kaarenkulma	Kuopio	100,00	100,00
As. Oy Malski 3	Lahti	100,00	100,00
As. Oy Pihavaahtera	Hollola	100,00	100,00
AsOy Helsingin Vuorenpelikontie 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Klariksenkallio	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Matinniitty	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Matinniitynkujat 7	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Soukanrinne	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Suurpellon Puistokatu G	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Suurpellon Puistokatu H	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Vihreätikka	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Haapaniemenkatu 11	Helsinki	100,00	100,00
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 Plazankuja 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Posetiivari	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 Tuulastus	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tuulensuunkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Valanportti	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Hilapellontie 2 b	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Kajakulma	Hämeenlinna	73,97	73,97
Asunto Oy Hämeenlinnan Turuntie 38	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Uusi-Jukola	Hämeenlinna	100,00	100,00

	<i>Kotipaikka</i>	<i>Emoyhtiön omistusosuus -%</i>	<i>Konsernin omistusosuus -%</i>
Asunto Oy Hämeentie 48	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Joensuun Rantakylänkatu 17	Joensuu	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Harjunarkadi	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Tellervonkatu 8	Jyväskylä	80,00	80,00
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 Eerontie 3	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Palopolku 3	Kerava	80,00	80,00
Asunto Oy Kivivuoreнкуja 1	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Kivivuoreнкуja 3	Vantaa	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 Lahden Regattahovi	Lahti	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 Pirtinketosato	Kuopio	63,55	63,55
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 Porin Kansankulma	Pori	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 Koskikatu 9	Rovaniemi	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 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 Tuuran Komuntalo	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Ketokaunokki	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Niittyvilla	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Värikatu 2	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Keikarinkuja 3	Vantaa	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 Vantaan Neilikkapolku	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorvenkuja 4 ja 6	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Tammistonvuori	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Verkkotie 3	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Vähäntuvantie 6	Helsinki	100,00	100,00
Kiint. Oy Taivaskero 2	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Kavallinterassit	Kauniainen	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Rappulanharju	Salo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Reki-Valko	Järvenpää	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Saarensahra	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Satonkaarre	Kaarina	90,00	90,00
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

	<i>Kotipaikka</i>	<i>Emoyhtiön omistusosuus -%</i>	<i>Konsernin omistusosuus -%</i>
Kiinteistö Oy Vantaan Vilhelmiina	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Viola	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistöosakeyhtiö Näsinlinnankatu 40	Tampere	100,00	100,00
Volaria Oy	Helsinki	100,00	100,00

VVO Asunnot Oy

Asunto Oy Espoon Klariksentie 2	Espoo	92,74	92,74
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 11	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 7	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 9	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Helminauha	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Plyymi	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Puuhka	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Silkkinauha	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Soittajantie 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Viuhka	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Kouvolan Viirikaari	Kouvola	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 Päivölantie 25	Helsinki	93,86	93,86
Asunto Oy Turun Aurinkorinne	Turku	81,50	81,50
Asunto Oy Vantaan Kilterinmännikkö	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vihdin Pajuniitty	Vihti	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Espoon Lyhtykuja	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	75,55	100,00
Kiinteistö Oy Loviisanlinna-Lovisaborg Fastighets Ab	Loviisa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168	Helsinki	51,46	82,61
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinhovi	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinkartano	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinpiha	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Viktoria	Vantaa	100,00	100,00

VVO Vuokra-asunnot Oy

Asunto Oy Helsingin Kauppakartanonkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Pohjantikka	Jyväskylä	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Malminhaka	Tampere	90,00	90,00
Kiinteistö Oy Nurmelanpirtti	Lappeenranta	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Rekiatro	Järvenpää	100,00	100,00
Kiinteistöosakeyhtiö Aerolan A-talot	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistöosakeyhtiö Aerolan B-talot	Vantaa	100,00	100,00
Äyhönjärven Autopaikoitus Oy	Rauma	58,13	58,13

VVO Vuokratalot Oy

Asunto Oy Espoon Asemakuja 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 25	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 31	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Niemenkatu 5	Kuopio	100,00	100,00
Fastighets Ab Lovisa Ulrikaborg Kiinteistö Oy	Loviisa	97,33	97,33
Kiinteistö Oy Hovirinnan Luumu	Kaarina	80,00	80,00
Kiinteistö Oy Kanavanpirtti	Lappeenranta	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Nummenpirttu	Hämeenlinna	100,00	100,00

	<i>Kotipaikka</i>	<i>Emoyhtiön omistusosuus -%</i>	<i>Konsernin omistusosuus -%</i>
Kiinteistö Oy Oulun Kotkankynsi	Oulu	65,00	65,00
Kiinteistö Oy Puotipuksu	Jyväskylä	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
VVO Korkotukikiinteistöt Oy			
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
VVO Palvelut Oy			
Koy Mannerheimintie 168a	Helsinki	100,00	100,00
Osakkuusyrittöset			
VVO-yhtymä Oyj			
Asunto Oy Nilsian Ski	Nilsia	28,33	28,33
Suomen Asumisoikeus Oy	Helsinki	50,00	50,00
SV-Asunnot Oy	Helsinki	50,00	50,00
VVO Asunnot Oy			
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
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
Kiinteistö Oy Vantaan Puunhaltijakujan Parkki	Vantaa	45,00	45,00
Kiinteistö Oy Tampereen Tajjan Parkki	Tampere	49,17	49,17
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	20,63	62,51
VVO Vuokratalot Oy			
Asunto Oy Laitilan Mirjaminpuisto	Laitila	49,63	49,63
As Oy Laitilan Tanhuanatie	Laitila	35,90	35,90
Fastighets Ab Bärvägen	Finström	33,33	33,33
Kiinteistö Oy Ahjolansato	Iisalmi	25,00	25,00
Kiinteistö Oy Keinulaudantie 4	Helsinki	41,62	41,62
Pajalan Huolto Oy	Järvenpää	31,44	44,06
VVO Korkotukikiinteistöt Oy			
Kiinteistö Oy Myllytullin Autotalo	Oulu	24,39	24,39
Lintulammenkadun Pysäköintilaitos oy	Kerava	39,19	39,19
Paavolan Parkki Oy	Lahti	24,93	24,93
Ruukuntekijäntien paikoitus Oy	Vantaa	26,24	26,24
Virvatulentien Pysäköinti Oy	Helsinki	25,15	25,15

	<i>Kotipaikka</i>	<i>Emoyhtiön omistusosuus -%</i>	<i>Konsernin omistusosuus -%</i>
VVO Kodit Oy			
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	Kuopio	21,68	100,00
Katajapysäköinti Oy	Tampere	34,26	50,93
Kiinteistö Oy Helsingin Eliaksentalo 1	Helsinki	23,01	23,01
Kiinteistö Oy Jyväskylän Torikulma	Jyväskylä	42,63	42,63
Kiinteistö Oy Oulun Tullivahdin Parkki	Oulu	33,78	33,78
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	24,45	100,00
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168	Helsinki	31,15	82,61
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	Tampere	23,50	100,00
Marin autopaikat Oy	Espoo	21,00	21,00
Mummunkujan pysäköinti Oy	Tampere	26,51	53,01
Pihlajapysäköinti Oy	Tampere	30,56	30,56
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	41,88	62,51
Muut osakkuusyrittösakkeet			
VVO-konserni			
Kirkkonummen Huolto Oy	Kirkkonummi		21,15
VVO Vuokratalot Oy		17,88	
VVO Asunnot Oy		3,27	
VVO-konserni			
Ruukinpuiston Pysäköinti Oy	Oulu		23,49
VVO Korkotukikiinteistöt Oy		9,93	
VVO Kodit Oy		13,56	

Kaikki osakkuusyrittökset, lukuunottamatta Suomen Asumisoikeus Oy:tä ja SV-Asunnot Oy:tä on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä.

1 000 €	Konserni 2011	Konserni 2010	Emoyhtiö 2011	Emoyhtiö 2010
Vaihto-omaisuus				
Vaihto-omaisuusosakkeet	20 216	34 948		
Maa-alueet ja muu vaihto-omaisuus	28 922	40 480		
Vaihto-omaisuus yhteensä 31.12.	49 138	75 428		
Saamiset				
Pitkäaikaiset				
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä			61 546	61 546
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Lainasaamiset	84	591		
Lainasaamiset	522	517	182	177
Muut saamiset	125	98		
Siirtosaamiset	53	83		
	786	1 291	61 729	61 724
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	6 433	4 333	2	0
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset			697	102
Lainasaamiset			796	7 010
Muut saamiset			32 394	21 614
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Lainasaamiset	507			
Lainasaamiset	353	2 690	96	86
Muut saamiset	352	306	17	145
Siirtosaamiset	1 521	1 640	208	294
	9 168	8 971	34 214	29 254
Rahoitusarvopaperit				
Osakkeet ja osuudet				
Jälleenhankinta-arvo	37 055	34 401	12 276	13 195
Kirjanpitoarvo	36 277	32 516	11 723	12 046
Erotus	778	1 885	553	1 148
Rahoitusarvopaperit sisältävät sijoitusrahasto-osuuksia, joukkovelkakirjoja, osakkeita ja muita vastaavia julkisesti noteerattuja sijoituskohteita.				
Oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	58 025	58 025	58 025	58 025
Osakepääoma 31.12.	58 025	58 025	58 025	58 025
Ylikurssirahasto 1.1.	35 786	35 786	35 786	35 786
Ylikurssirahasto 31.12.	35 786	35 786	35 786	35 786
Arvonkorotusrahasto 1.1.	1 568	1 568	2 119	2 119
Lisäykset	31			
Arvonkorotusrahasto 31.12.	1 599	1 568	2 119	2 119
Vararahasto 1.1. / 31.12.	16	16	16	16
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	17 856	18	17 856	18
Lisäykset		17 838		17 838
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	17 856	17 856	17 856	17 856

1 000 €	Konserni 2011	Konserni 2010	Emoyhtiö 2011	Emoyhtiö 2010
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	258 860	226 623	24 890	21 988
Osingonjako	-11 103	-8 240	-11 103	-8 240
Edellisen tilikauden oikaisu *)	-1 421			
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	246 334	218 382	13 787	13 747
Tilikauden voitto	44 775	40 478	11 885	11 143
Oma pääoma yhteensä	404 394	372 112	139 476	138 694

*) Voittovaroja on korjattu VVO Rakennuttaja Oy:n aikaisempien vuosien verojen oikaisulla -1,4 (0,0) miljoonaa euroa.

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta 31.12.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto			17 856	17 856
Voitto edellisiltä tilikausilta			13 787	13 747
Tilikauden voitto			11 885	11 143
Yhteensä			43 528	42 746

Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakelajeittain seuraavasti:	2011 kpl	2010 kpl
A-sarja (20 ääntä / osake)	7 402 560	7 402 560

1 000 €	Konserni 2011	Konserni 2010	Emoyhtiö 2011	Emoyhtiö 2010
Tilinpäätössiirtojen kertymä				
Kertynyt poistoero 1.1.			12	2 022
Muutokset			4	-2 009
Kertynyt poistoero 31.12.			16	12
Asuintalovaraus 1.1.				626
Muutokset				-626
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä 31.12.			16	12

Pakolliset varaukset

Muut pakolliset varaukset	2 026	1 910		
---------------------------	-------	-------	--	--

Pakollisiin varauksiin sisältyy VVO Rakennuttaja Oy:n perustajarakennuttamisen takuuvarauksia kokemuseräiseen arvioon perustuen yhteensä 2,0 (1,9) miljoonaa euroa.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Tilinpäätössiirroista johtuvat				
Poistoerosta lasketut				
Arvo 1.1.	24 247	19 160		
Lisäykset	2 882	5 609		
Vähennykset	-75	-522		
Arvo 31.12.	27 054	24 247		

1 000 €	Konserni 2011	Konserni 2010	Emoyhtiö 2011	Emoyhtiö 2010
Asuintalovarauksesta lasketut				
Arvo 1.1.	72 126	67 673		
Lisäykset	4 245	4 953		
Vähennykset	-3 715	-500		
Arvo 31.12.	72 655	72 126		
Yhdistelytoimenpiteistä lasketut				
Laskennallinen verovelka				
Arvo 1.1.	5 973	6 100		
Lisäykset	2 340			
Vähennykset	-348	-126		
Arvo 31.12.	7 965	5 973		
Laskennallinen verosaaminen				
Arvo 1.1.	-5 539	-5 472		
Lisäykset	-1 224	-888		
Vähennykset	1 845	821		
Arvo 31.12.	-4 918	-5 539		
Laskennallinen verovelka yhteensä 31.12.	102 756	96 807		
Pitkäaikainen vieraspääoma				
Laskennallinen verovelka	102 756	96 807		
Pääomalainat	2 354	2 354		
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainat	1 540	3 888		
Asuntolainat	3 135	4 187		
Yhtenäislainat	330 558	338 193		
Korkotukilainat	593 422	539 421		
Tertiäärilainat	5 059	5 857		
Muut pitkäaikaiset lainat	624 485	633 884	10 772	11 466
Saadut ennakot	30	40		
Ostovelat	2	1		
Muut velat	13 582	13 313		
	1 676 927	1 637 951	10 772	11 466
Johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset *)				
Nimellisarvo	176 889	145 102	8 442	3 600
Arvostus	-14 200	-7 378	-761	-362
*) Osaan pankki voi tietyissä tilanteissa vaihtaa korkosidonnaisuuden				
Purettavat koronvaihtosopimukset **)				
Nimellisarvo	97 749	98 116		
Arvostus	-10 553	-8 271		
**) Pankki voi tietyissä tilanteissa purkaa korkosuojan				
Ostetut ja asetetut korko-optiot				
Nimellisarvo	37 676	44 815		
Arvostus	-569	-460		
Yhteensä				
Nimellisarvo	312 315	288 034	8 442	3 600
Käypääro	-25 323	-16 110	-761	-362

Johdannaisten keskimaturiteetti on 3 vuotta (2 vuotta ja 7 kuukautta).

1 000 €	Konserni 2011	Konserni 2010	Emoyhtiö 2011	Emoyhtiö 2010
Lyhytaikainen vieraspääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta				
Esisijaislainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	1 273	2 485		
Asuntolainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	873	1 385		
Yhtenäislainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	7 124	9 827		
Korkotukilainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	11 820	7 016		
Tertiäärilainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	290	172		
Lisälainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	100	201		
Muut pitkäaikaisten lainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	22 560	24 664	660	660
Limiitit	6 000	7 000		
Lyhytaikaiset pankkilainat		3 150		
Saadut ennakot	5 145	5 119		
Ostovelat	4 856	6 626	395	540
Velat saman konsernin yrityksille				
Ostovelat			11	1
Muut velat			9 931	56 707
Muut velat	71 635	68 125	52 809	50 411
Siirtovelat				
Korkovelat	13 312	10 958	43	41
Palkat sosiaalikuluihin	3 566	4 724	689	557
Verovelat	3 394	2 412	800	284
Rakennuttaminen	1 141	1 887		
Muut siirtovelat	3 468	3 651		
	156 565	159 411	65 343	109 205

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 lisätynä 0,75 prosenttiyksiköllä. Lainan korko saadaan maksaa vain, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaan. Korot on jaksotettu tilinpäätökseen.

Suomen Vuokratalot Oy on fuusioitunut VVO Kodit Oy:öön ja pääomalaina on siirtynyt VVO Kodit Oy:lle samoin ehdoin.

Lähipiiritapaukset

Vuonna 2011 VVO Kodit Oy osti Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta 46,3 prosenttia As. Oy Helsingin Haapaniemenkatu 11:n osakkeista. Varma omistaa VVO-yhtymä Oy:n osakkeista 15,98 prosenttia.

VVO Rakennuttaja Oy myi vuoden 2009 aikana Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry:lle Asunto Oy Helsingin Tervapääskynen -nimisen yhtiön osakkeet 1–8 000, eli yhtiön koko osakekannan ja sitoutui rakennuttamaan sille rakennuksen. Rakennuttaminen on jatkunut vuonna 2011. Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry omistaa VVO-yhtymä Oy:n osakkeista 8,18 prosenttia.

Vakuudet ja vastuusitoumukset

1 000 €	Konserni 2011	Konserni 2010	Emoyhtiö 2011	Emoyhtiö 2010
Annetut vakuudet				
Velat, jotka eräännyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Pääomalainat	2 354	2 354		
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainat		43		
Asuntolainat	446	940		
Yhtenäislainat	298 860	303 503		
Korkotukilainat	448 979	461 886		
Tertäärilainat	3 434	4 131		
Muut pitkäaikaiset lainat	482 254	481 135	6 961	7 423
Yhteensä	1 236 331	1 253 995	6 961	7 423
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 274 912	1 226 146	3 238	3 472
Annetut kiinnitykset	1 995 577	1 948 995	4 955	5 045
Tonttiyhtiöiden lainat rahoituslaitoksilta	6 169			
Annetut kiinnitykset	22 359			
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	2 017 937	1 948 995	4 955	5 045
VVO Rakennuttaja Oy:n myymättömiin huoneistoihin kohdistuvat lainaosuudet	6 032	12 484		
Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita				
Lainat rahoituslaitoksilta	61 006	59 707	824	850
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	73 845	69 115		
Pantatut osakkeet yhteensä	73 845	69 115		
Velat, joiden vakuudeksi on annettu useita erilaisia vakuuksia				
Lainat rahoituslaitoksilta	191 590	236 805	5 042	5 245
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	72 040	63 386		
Kiinteistökiinnitykset	188 061	229 712		
Yrityskiinnitykset		2 505		
Pantattujen vakuuksien arvo yhteensä	260 102	295 605		
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset				
Annetut kiinteistökiinnitykset	7 752	7 708		
Annetut takaukset				
Omavelkainen takaus	200 345	222 934		
Ulkopuolisilta saatujen takausten vastavakuus				
Espoon ja Vantaan kaupunki	4 022	4 022		

1 000 €	Konserni 2011	Konserni 2010	Emoyhtiö 2011	Emoyhtiö 2010
Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta				
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet				
Yrityskiinnitykset				2 505
Yhteensä				2 505
Takaukset				
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset			173 364	215 343
Muut annetut vakuudet				
Muiden puolesta annetut vakuudet				
Pantatut talletukset	22	47		
Yhteensä	22	47		
Muiden puolesta annetut takaukset				
Annetut vastatakaukset	5 256	7 884		
Annetut takaukset	1 800	1 950		
Yhteensä	7 056	9 834		
Muut vastuut				
Leasingvastuut				
Autot				
Seuraavana tilikautena maksettavat	878	984	155	186
Myöhemmin maksettavat	857	1 474	131	275
Yhteensä	1 735	2 458	287	461
Puhelimet				
Seuraavana tilikautena maksettavat	43	50	43	50
Myöhemmin maksettavat	36	19	36	19
Yhteensä	80	69	80	69
Vuokravastuut				
Liiketiloihin kohdistuvat vuokravastuut	1 135	1 435		
Tontteihin kohdistuvat vuokravastuut	179 364	180 586		
Muut vastuut				
VVO-yhtymä Oyj:llä on vireillä muutamia yksittäisiä riita-asioita, joiden merkityksen yhtiö arvioi olevan vähäinen.				
Arvonlisäverovastuut				
Arvonlisäveron palautusvastuu (TOV)	3 672	4 020		
Maanhankintavastuut				
Sopimuksen mukaiset maksamattomat kauppahinnat		1 630		
Tavoiterakennusoikeyteen ja kaavaluonnokseen perustuvat kauppahinnat	7 262	5 500	3 812	3 812
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	3 650	2 920		

Rakennuttamisvastuu

Espoon Suurpellon I ja II asemakaava-alueita koskevaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen sopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioidut aikataulut rakentamiselle. Kaava-alueet on sopimuksessa jaettu kolmeen toteuttamisalueeseen, joilla VVO omistaa rakennusoikeutta seuraavasti:
1. alue – 0 (21.450) kem², 2. alue – 21.717 (34.980) kem² ja 3. alue – 16.125 (23.775) kem².

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 Hermannissa sijaitsevan Asunto Oy Helsingin Plazankuja 5 -nimisen yhtiön tonttikauppakirjaan sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle. Rakennustyöt on aloitettu 2011.

Helsingin Hermannissa sijaitsevan Asunto Oy Helsingin Tuulensuunkuja 3 -nimisen yhtiön tonttikauppakirjaan sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle. Rakennustyöt on aloitettu 2011.

Jyväskylän kaupungissa sijaitsevaan tonttiin 179-2-19-3 sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus, vuoden keskiarvo}}$	x 100
Sijoitetun pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Korottomat velat, vuoden keskiarvo}}$	x 100
Current ratio =	$\frac{\text{Vaihto- ja rahoitusomaisuus}^{1})}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$	
Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}}$	x 100
Osakekohtainen tulos, € =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$	
Oma pääoma/osake, € =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$	
Osinko/tulos, % =	$\frac{\text{Osinko per osake}}{\text{Tulos per osake}}$	x 100

¹⁾ Vaihto- ja rahoitusomaisuus vastaa taseen vaihtuvia vastaavia yhteensä.

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

1 000 €	2011	2010	2009	2008	2007
Toiminnan laajuus					
Liikevaihto	327 278	328 647	342 879	327 221	356 651
Muutos, %	-0,42	-4,15	4,79	-8,25	8,48
Asuntovuokrauksen osuus, %	94,14	88,59	81,68	79,85	70,91
Asuntorakennuttamisen osuus, %	5,85	11,41	18,31	19,44	26,25
Sähkön osuus, %				0,60	2,68
Muun toiminnan osuus, %	0,01		0,01	0,11	0,16
Satunnaiset kulut					-748
Taseen loppusumma	2 252 236	2 184 152	2 170 559	2 149 647	2 046 103
Henkilöstö keskimäärin	349	341	346	388	395
Liikevaihto/henkilö	938	964	991	843	903
Kannattavuus					
Liikevoitto	105 719	100 616	98 228	91 483	92 033
% liikevaihdosta	32,30	30,62	28,65	27,96	25,80
Nettovuokratuotto, % ²⁾	10,00	9,75	9,90		
Tulos ennen satunnaisia eriä	55 823	57 509	40 964	32 788	43 218
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	55 823	57 509	40 964	32 788	42 470
% liikevaihdosta	17,06	17,50	11,95	10,02	11,91
Kokonaistulos	44 775	40 478	29 349	22 825	28 909
% liikevaihdosta	13,68	12,32	8,56	6,98	8,11
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	11,21	11,34	9,21	8,01	11,36
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) ³⁾	5,18	5,08	5,13	4,99	5,49
Rahoitus ja taloudellinen asema					
Maksuvalmius (current ratio)	1,37	1,32	1,29	1,43	1,38
Omavaraisuusaste, %	18,53	17,66	15,32	14,47	13,06
Korollinen vieras pääoma ³⁾	1 683 871	1 654 922	1 682 904	1 669 618	1 613 354
Rahavarat	126 822	96 461	113 168	92 094	85 544
Osakekohtaiset tunnusluvut ¹⁾					
Osakekohtainen tulos, €	6,07	5,49	4,30	3,34	4,94
Oma pääoma/osake, €	54,63	50,27	46,89	43,64	42,24
Osinko/osake, € ⁴⁾	1,60	1,50	1,20	0,60	1,10
Osinko/tulos, % ⁴⁾	26,38	27,33	27,91	17,95	22,29
Osakkeiden lkm tilikauden lopussa	7 402 560	7 402 560	6 867 420	6 866 880	6 009 780

¹⁾ Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu kunkin vuoden osakkeiden lukumäärän mukaan.

²⁾ Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto saadaan vähentämällä vuokratuotoista kiinteistön hoitokulut, ylläpitokorjauskulut sekä vuokrat ja vastikkeet.

Nettovuokratuotto prosentti lasketaan valmiin kiinteistökannan hankinta-arvolle keskimäärin vuoden aikana.

³⁾ Rakennuttamiskohteiden rahalaitoslainat käsitellään korollisina velkoina tunnuslukuja laskettaessa. Näiden lainojen korkomenot sisältyvät pääosin rahoituskulujen tiliryhmään.

⁴⁾ Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 1,60 € / osake.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 29. päivänä 2012

Riku Aalto
hallituksen puheenjohtaja

Risto Murto
hallituksen varapuheenjohtaja

Tomi Aimonen

Matti Harjuniemi

Olli Luukkainen

Antti Rinne

Jani Salenius

Ann Selin

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.
Helsingissä maaliskuun 7. päivänä 2012

KPMG Oy Ab
Kai Salli, KHT

Tilintarkastuskertomus

VVO-yhtymä Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet VVO-yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2011. 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 mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastusta-

van mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto

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

Muut lausunnot

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys taseen osoittaman voiton käyttämisestä sekä muun vapaan oman pääoman jakamisesta on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä 7. maaliskuuta 2012

KPMG OY AB
Kai Salli, KHT



VVO-yhtymä Oyj

Mannerheimintie 168a

PL 40, 00301 Helsinki

puh. 020 508 3300

faksi 020 508 3290

etunimi.sukunimi@vvo.fi

www.vvo.fi