



VVO

Osavuositiedustus
1.1.–31.3.2012



VVO mukana harmaan talouden torjunnassa – asia on tärkeä ja siihen sitoudutaan poikkeuksetta

Harmaa talous on yksi kiinteistö- ja rakennusalan suurimmista haasteista. VVO:ssa harmaan talouden torjunta on tärkeä yhteiskuntavastuun osa-alue ja työskentelemme aktiivisesti asian puolesta. Kiinteistönpidossa noudatetaan vastuullisia hankintakäytäntöjä ja ohjeistusta seurataan lain vaatimuksia tiukemmin. Pelkkä lain minimitason noudattaminen ei meille riitä, vaan haluamme toimia tässäkin asiassa hyvin.

Harmaata taloutta torjutaan muun muassa tilaajavastuulain avulla, jonka tarkoituksena on edistää yritysten välistä tasa-vertaista kilpailua sekä työehtojen noudattamista. Laki velvoittaa työn tilaajan selvittämään, että sopimuskumppanit ovat hoitaneet lainmukaiset veloitteensa.

VVO:ssa toteutuu tilaajavastuulain aukoton noudattaminen ja varmuus siitä, että kumppaniverkostommekin osalta yhteiskuntavelvollisuudet on varmasti hoidettu. VVO kuuluu tilaajavastuu.fi-verkostoon, joka on palvelu tilaajavastuulain edellyttämään raportointiin. VVO tekee yhteistyötä vain sellaisten kumppaniyritysten kanssa, jotka kuuluvat tilaajavastuu.fi-palvelun Luotettava Kumppani -ohjelmaan. Ohjelma kokoaa toimittajan ja urakoitsijan puolesta tilaajavastuulain edellyttämät tiedot eri rekistereistä. Lisäksi yrityksen historia ja vastuuhenkilöiden taustat tarkistetaan ennen kuin yritys hyväksytään VVO:n toimittajarekisteriin.

VVO:n vastuullisuuteen kuuluu tärkeänä osana myös työturvallisuus. VVO:n perusparannustyömaa Malminiityntie 16 Vantaalta palkittiin 14.2.2012 kunniamaininnalla Uudenmaan alueen Turvallisesti 2000-luvulla -työturvallisuuskilpailussa. Arvioinnin alla olivat muun muassa työmaiden turvallisuuden taso, rakennuttajan vastuulle kuuluvien työturvallisuusveloitteiden hoidon taso sekä yrityksessä sattuneiden työtapaturmien kokonaismäärä. Kilpailussa palkittiin parhaat yritykset, rakennuttajat ja työmaat.

Sisältö

- 04 VVO-yhtymä Oyj:n osavuositiedot 1.1.–31.3.2012
- 04 VVO-konsernin avainluvut
- 05 Liikevaihto ja tulos
- 05 Taseasema ja rahoitus
- 05 VVO-konsernin lainat ja korkosuojaukset lainaryhmittäin
- 06 Asiakkuuksien hallinta
- 06 Investointien ja kiinteistöjen hallinta
- 06 Henkilöstö
- 06 Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät
- 06 Näkymät
- 07 VVO-yhtymä Oyj:n omistus
- 07 Konsernituloslaskelma
- 08 Konsernitase
- 09 VVO-konsernin rahoituslaskelma
- 10 Segmentti-informaatio
- 10 VVO Vapaa -segmentin avainluvut
- 10 VVO Arava -segmentin avainluvut
- 11 Tunnuslukujen laskentakaavat
- 12 Segmenttituloslaskelma
- 14 Segmenttitase

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

Lähtökohthanamme 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.

Toimitusjohtajan katsaus

Pääkaupunkiseudulla on yhä kova kysyntä pienistä vuokra-asunnoista. Vuokra-asuntomarkkinat ovat kuitenkin alueelliset eikä pääkaupunkiseudun asuntotilanteesta voida tehdä koko maata kattavia johtopäätöksiä. VVO:n keskeisillä toimintapaikkakunnilla kysyntä vuokra-asunnoista on jatkunut hyvänä. Katsauskaudella aktiivisten vuokra-asuntojen hakijoiden (hakemus voimassa kolme kuukautta) määrä on kasvanut edellisvuosien tapaan. VVO:n käyttöaste on pysynyt erinomaisella tasolla, vaikka lisääntyneiden peruskorjausinvestointien johdosta asuntoja on tyhjänä edellisvuotta enemmän.

Katsauskaudella tuloskehitys oli hyvä ja toiminnalliset näkymät ovat olleet vakaat. Edellisvuodesta tullut tulosparannus kohdentuu pääosin VVO Vapaa-segmenttiin. Alhainen korkotaso on osaltaan vaikuttanut positiivisesti koko VVO:n tuloksen-tekokykyyn. Suhdanne-tilanne ei ole vaikuttanut oleellisesti rakentamisen urakkahintoihin, joten edellytykset kannattavalle uudisrakentamiselle kohtuullisilla vuokratasoilla ovat haastavat. Rakentamisen kalleus muodostuu monista yksittäisistä tekijöistä ja toisaalta asukkaiden odotukset uudiskohteiden laatu- ja varustetasolle ovat korkeita. Uudistuotantoa ei ole ensimmäisen vuosineljänneksen aikana aloitettu, mutta koko vuoden tasolla



tavoitteena on yhä aloittaa noin 400–500 asunnon rakennuttaminen. Näistä kolme neljäsosaa toteutetaan vapaarahoitteisina kohteina.

Investoiminen uusiin vuokra-asuntoihin sekä olemassa olevan asuntokannan korjaamiseen edellyttävät pääoman hankintaa. Vakaa liiketoiminta sekä taloudellinen asema ovat pitäneet VVO:n rahoittajien kannalta kiinnostavana koko ajan ja rahoitusmarkkinat ovat toimineet VVO:n kannalta hyvin. Rahoitusratkaisujen monipuolistamiselle on myös hyvät edellytykset luoden jatkossa vaihtoehtoja investointien rahoittamiselle.

Jani Nieminen
Toimitusjohtaja

VVO-yhtymä Oyj:n osavuositiedot ajalta 1.1.–31.3.2012

VVO on asuntovuokraukseen erikoistunut konserni, jonka monipuolinen asuntotarjonta sisältää sekä vapaarahoitteisia että valtion tukemia asuntoja. VVO rakennuttaa, markkinoi ja isännöi omat asuntonsa.

VVO:lla on lähes 40 000 vuokra-asuntoa 45 paikkakunnalla. VVO:n emoyhtiö on VVO-yhtymä Oyj. VVO:n liike-toiminta ja asuntokannan omistus jakautuu vuokra-asuntoihin liittyvien erityispiirteiden johdosta useisiin tytäryhtiöihin.

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

VVO-KONSERNIN AVAINLUVUT

	1.1.–31.3.2012 *)	1.1.–31.3.2011	1.1.–31.12.2011
Liikevaihto, M€	82,4	80,6	327,3
Nettovuokratuotto-% **)	10,0	9,3	10,0
Liikevoitto, M€	27,0	23,8	105,7
% liikevaihdosta	32,7	29,6	32,3
Tulos ennen veroja, M€	15,2	13,1	55,8
Osakekohtainen tulos, €	1,5	1,3	6,1
Taseen loppusumma, M€	2 259,3	2 199,0	2 252,2
Korollinen vieraspääoma, M€	1 674,6	1 660,2	1 683,9
Rahavarat, M€	130,5	108,7	126,8
Omavaraisuusaste, %	18,5	17,5	18,5
Oman pääoman tuotto (ROE), %	10,9	9,9	11,2
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	5,4	4,8	5,2
Oma pääoma/osake, €	54,6	50,1	54,6
Investoinnit pysyviin vastaaviin, M€	18,6	20,7	118,9
Henkilöstö kauden lopussa	336	346	338

*) Osavuositiedot ovat tilintarkastamattomia.

***) Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto saadaan vähentämällä vuokratuotoista kiinteistön hoitokulut, ylläpitokorjauskulut sekä vuokratulot ja vastikkeet. Nettovuokratuotto prosentti lasketaan valmiin kiinteistökannan hankinta-arvolle keskimäärin vuoden aikana, nettovuokratuotto on suhteutettu koko vuodelle.

LIKEVAIHTO JA TULOS

VVO-konsernin liikevaihto ajalla 1.1.–31.3.2012 oli 82,4 miljoonaa euroa (80,6 miljoonaa euroa maaliskuussa 2011). Liikevaihdosta 97,0 (92,8) prosenttia tuli vuokrausliiketoiminnasta ja 3,0 (7,2) prosenttia tuli omistusasuntojen ja omistusasuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien myynnistä.

Konsernin liikevoitto oli 27,0 (23,8) miljoonaa euroa eli 32,7 (29,6) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 15,2 (13,1) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttöomaisuuskohteiden luovutusvoittoja ja -tappioita 1,5 (0,5) miljoonaa euroa.

Rahoitustuottoja ja -kuluja tulokseen sisältyy -11,8 (-10,7) miljoonaa euroa. Rahoitusarvopapereiden arvomuutokset olivat katsauskaudella 0,7 (-0,2) miljoonaa euroa.

TASEASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 259,3 miljoonaa euroa (2 199,0 miljoonaa euroa maaliskuussa 2011). Oman pääoman määrä oli 403,9 (370,5) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 18,5 (17,5) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 10,9 (9,9) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 5,4 (4,8) prosenttia.

Konsernin likvidit rahavarat olivat maaliskuun lopussa 130,5 (108,7) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius on ollut katsauskaudella hyvä. Maksuvalmiutta turvaavien limiitti- ym. lainojen määrä oli katsauskauden lopussa 6,0 (6,0) miljoonaa euroa. 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli liikkeellä 36,0 (36,0) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 674,6 (1 660,2) miljoonaa euroa. Kiinteistökannan lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 3,2 (2,8) prosenttia.

VVO-KONSERNIN LAINAT JA KORKOSUOJAUKSET LAINARYHMITÄIN

M€	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011
Korkotukilainat	611,9	570,9	605,2
Vuosimaksu- ja asuntolainat	337,6	346,1	341,7
Muut kiinteistöjen lainat	625,0	627,0	626,6
Omistusasuntotuotannon lainat	27,9	44,2	28,7
Pääomalainat	2,4	2,4	2,4
Limittilainat	6,0	6,0	6,0
Yritystodistukset	36,0	36,0	45,5
Muut velat	27,8	27,7	27,8
Yhteensä	1 674,6	1 660,2	1 683,9
Markkinaehtoiset lainat	617,0	607,9	616,1
Kiinteäkorkoiset	173,6	137,2	174,9
Vaihtuvakorkoiset	443,4	470,7	441,2
Korkojohdannaissopimukset	312,7	295,4	312,3
Korkojohdannaisten arvo	-27,0	-10,4	-25,3
Suojausaste, %	79	71	79

ASIAKKUUKSIEN HALLINTA

Asuntojen taloudellinen käyttöaste on pysynyt hyvällä tasolla ja oli katsauskaudella 98,0 (98,2) prosenttia. Suurten peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 264 (144) asuntoa, joiden käyttöastetta heikentävä vaikutus oli 0,5 prosenttiyksikköä.

Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja laski hieman vuodesta 2011 ja oli kaudella 5,3 (5,4) prosenttia. Sisäisten vaihtojen kanssa vaihtuvuus oli 6,6 (6,6) prosenttia. Asuntojen keskineliövokra katsauskauden lopussa oli 11,93 (11,26) euroa ja keskimäärin kauden aikana 11,59 (11,01) euroa. Asiakassuhteiden kehittäminen on edennyt suunnitellusti. Keskimääräinen asiakkuusaika oli kauden päättyessä 5,8 (5,7) vuotta.

Asuntojen kysyntä on pysynyt korkealla tasolla. Aktiivisten hakemusten määrä oli katsauskauden lopussa 23 589 (22 817) kappaletta. Kasvua edelliseen vuoteen oli 3,4 prosenttia.

INVESTOINTIEN JA KIINTEISTÖJEN HALLINTA

Konsernin 31.3.2012 omistama vuokra-asuntokanta oli 39 726 (39 136) asuntoa.

Katsauskauden aikana VVO:lle valmistui 55 niin sanottua välimallin korkotuella lainoitettua asuntoa. Rakenteilla oli 504 (1 044) vuokra-asuntoa.

Vuoden 2012 aikana arvioidaan aloitettavan noin 400–500 asunnon rakentaminen. Aloitusten määrään vaikuttavat rakennuskustannusten kehitys ja rahoitusmarkkinoiden tila.

Vuokra-asuntokannasta myytiin katsauskautena 70 (34) asuntoa.

VVO Rakennuttaja Oy sulautui 1.1.2012 VVO Kodit Oy:öön.

Katsauskauden aikana myytiin yhteensä 8 (13) omistusasuntoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli maaliskuun lopussa 39 (78), joista vuokrattuina oli 34 (59) asuntoa.

Konsernin käyttöomaisuusinvestoinnit kauden aikana olivat 16,1 (20,0) miljoonaa euroa. Investoinneista 11,6 (17,0) miljoonaa euroa kohdistui uustuotantoon ja 4,5 (2,9) miljoonaa euroa aktivoituihin korjausmenoihin.

Korjausmenot yhteensä olivat 10,5 (9,2) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteisia korjauksia oli 6,1 (6,2) miljoonaa euroa.

VVO:n kiinteistöjen normeerattu lämpöenergian ja kiinteistösähkön kulutus olivat alkuvuonna noin 1,5 pro-

senttia edellistä vuotta pienempiä. Kokonaisuromääräinen kulutus on kasvanut energian ja sähkön hinnan nousun seurauksena.

Katsauskaudella aloitettiin ylläpito- ja investointikorjaustoiminnan kehittämiseen tähtäävät projektit. Tavoitteena on entisestään lisätä korjaustoiminnan suunnitelmallisuutta ja ennakoitavuutta.

HENKILÖSTÖ

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

Investors In People (IIP) ryhmäkehityshankkeen tuloksia on katsauskaudella viety käytäntöön henkilöstöjohtamisen osalta. VVO:n uudistetussa henkilöstöpoliittisessa ohjelmassa on määritelty keskeisimmät henkilöstöjohtamisen periaatteet, jotka osaltaan yhtenäistävät johtamisen käytäntöjä läpi organisaation.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Maksuvalmiutta seurataan ja raportoidaan segmenteittäin. Kiinteistöinvestointien rahoituksessa tarjotut lainajat ovat rahoituskriisin jäljiltä vielä osittain lyhyitä.

Kassavirta on vakaa ja hyvin ennustettava. Korkeahko työttömyysaste ja elinkustannusten nousu heikensivät edelleen vuokralaisten maksukykyä. Alkuvuoden aikana vuokrasaamisten määrä ei ole kuitenkaan kasvanut vuodenvaihteen tilanteesta. Käyttöasteen ja vaihtuvuuden odotetaan pysyvän kuluvana vuonna nykytasollaan.

Vaihto-omaisuuden realisoinnit ovat edenneet odotetusti.

NÄKYMÄT

Suomen kansantalouden odotetaan kääntyvän kasvuun vuoden loppupuolella. Euroalueen velkakriisin eskaloitumisen uhka ei ole vielä ohi, mutta Euroopan keskuspankki

on toimillaan onnistunut vakauttamaan tilanteen toistaiseksi. Korkotason odotetaan edelleen hieman laskevan ja kääntyvän vuoden lopulla talouden vahvistumisen myötä hitaaseen kasvuun.

Vuokra-asuntomarkkinoilla uusia asuntoja valmistuu edellistä vuotta oleellisesti vähemmän. Vuokra-asuntojen tarjonta ei edelleenkään vastaa kysyntää etenkin pääkaupunkiseudulla ja kokonaisuudessaan vuokra-asuntojen kysyntä on korkealla tasolla kaikilla VVO:n keskeisillä toimintapaikkakunnilla. Hakijoiden määrän odotetaan hieman kasvavan ja käyttöasteen pysyvän edellisen vuoden tasolla. Taloudelliseen käyttöasteeseen vaikuttaa vuonna

2012 toteutettavat peruskorjaukset, joissa asuntoja tyhjenetään korjaustöiden johdosta edellisvuotta enemmän.

Kiinteistöalan kustannusten nousu jatkuu yleistä hintatason nousua nopeampana ja vuokrien tasainen nousu jatkuu. Korkotason kehitykseen liittyy epävarmuutta. Konsernin tuloksen arvioidaan paranevan edellisvuotisesta.

VVO-YHTYMÄ OYJ:N OMISTUS

Yhtiön omistuksessa ei ole tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

KONSERNITULOSLASKELMA

1 000 €	1.1.–31.3.2012 *)	1.1.–31.3.2011	1.1.–31.12.2011
Liikevaihto	82 422	80 560	327 278
Liiketoiminnan muut tuotot	3 125	962	7 366
Poistot ja arvonalentumiset	-12 648	-11 976	-48 853
Kulut	-45 939	-45 733	-180 339
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	3	267
Liikevoitto	26 961	23 816	105 719
Nettorahoituskulut	-11 788	-10 748	-49 896
Voitto ennen veroja	15 173	13 068	55 823
Tuloverot **)	-3 846	-3 550	-10 926
Vähemmistön osuus kauden tuloksesta	-9	6	-121
Kauden voitto	11 317	9 524	44 776

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

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

KONSERNITASE

1 000 €	31.3.2012 *)	31.3.2011	31.12.2011
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	6 031	3 744	6 080
Aineelliset hyödykkeet	2 008 858	1 955 960	2 006 446
Sijoitukset	21 743	18 812	21 454
	2 036 633	1 978 516	2 033 980
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus	46 852	67 880	49 139
Pitkäaikaiset saamiset	783	1 318	786
Lyhytaikaiset saamiset	12 717	10 725	9 169
Rahoitusarvopaperit	35 520	33 592	36 277
Rahat ja pankkisaamiset	126 801	107 001	122 886
	222 672	220 516	218 257
Vastaavaa yhteensä	2 259 305	2 199 032	2 252 237
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025
Muu oma pääoma	345 843	312 507	346 369
	403 868	370 533	404 395
Vähemmistöosuus	12 097	12 761	12 087
Pakolliset varaukset	1 881	1 794	2 026
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 675 288	1 658 866	1 676 928
Lyhytaikainen vieras pääoma	166 172	155 079	156 801
	1 841 460	1 813 945	1 833 728
Vastattavaa yhteensä	2 259 305	2 199 032	2 252 237

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

VVO-KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

1 000 €	1.1.–31.3.2012 *)	1.1.–31.3.2011	1.1.–31.12.2011
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen satunnaisia eriä	15 173	13 068	55 823
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	12 648	11 976	48 853
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-843	120	1 166
Rahoitustuotot ja -kulut	12 484	10 502	48 573
Muut oikaisut	-1 460	-494	-4 663
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	38 002	35 171	149 752
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-405	-1 158	2 964
Vaihto-omaisuuden muutos	2 599	7 549	22 916
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	3 746	-839	-6 215
Rakennuttajan velkavastuun muutos	-823	-4 495	-15 995
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	43 120	36 227	153 422
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-14 569	-11 696	-48 140
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	346	324	1 359
Maksetut välittömät verot	-1 578	-2 554	-5 996
Liiketoiminnan rahavirta (A)	27 319	22 302	100 646
Investointien rahavirta			
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-18 557	-20 713	-118 915
Pysyvien vastaavien luovutustulot	1 923	1 141	13 694
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat			-5
Lainasaamisten takaisinmaksut	3		
Saadut korot ja osingot investoinneista	781	258	792
Investointien rahavirta (B)	-15 850	-19 314	-104 434
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	12 239	37 148	108 746
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-11 243	-18 784	-61 694
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-9 510	-8 500	1 007
Hankitut rahoitusarvopaperit	-3 549	-4 946	-19 411
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	4 231	4 349	16 604
Maksetut osingot			-11 104
Rahoituksen rahavirta (C)	-7 832	9 267	34 149
Rahavarojen muutos (A+B+C) **)	3 637	12 255	30 361
Rahavarat kauden alussa	126 823	96 462	96 462
Rahavarat kauden lopussa	130 460	108 716	126 823

*) Osavuosikatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

***) Rahavarat sisältävät pankkitilit, likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

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

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

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

VVO VAPAA -SEGMENTIN AVAINLUVUT

	1.1.–31.3.2012*)	1.1.–31.3.2011	1.1.–31.12.2011
Asuntojen lukumäärä	19 218	18 965	19 233
Liikevaihto, M€	42,3	43,4	173,9
Liikevoitto, M€	13,5	12,1	50,6
% liikevaihdosta	31,8	27,9	29,1
Tulos ennen veroja, M€	9,6	8,0	31,3
Taseen loppusumma, M€	1 138,3	1 120,1	1 138,4
Korollinen vieraspääoma, M€	743,6	744,3	753,0
Investoinnit pysyviin vastaaviin, M€	10,4	10,3	60,6
Omavaraisuusaste, %	25,4	24,8	25,8
Oman pääoman tuotto (ROE), %	9,8	8,4	8,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,0	5,4	5,5

VVO ARAVA -SEGMENTIN AVAINLUVUT

	1.1.–31.3.2012*)	1.1.–31.3.2011	1.1.–31.12.2011
Asuntojen lukumäärä	20 508	20 171	20 508
Liikevaihto, M€	42,6	39,7	164,2
Liikevoitto, M€	13,4	11,6	54,5
% liikevaihdosta	31,5	29,2	33,2
Tulos ennen veroja, M€	5,6	5,0	24,4
Taseen loppusumma, M€	1 202,2	1 156,6	1 195,9
Korollinen vieraspääoma, M€	1 004,5	986,1	1 004,1
Investoinnit pysyviin vastaaviin, M€	8,2	10,4	58,3
Omavaraisuusaste, %	11,3	9,9	11,0
Oman pääoman tuotto (ROE), %	12,5	13,0	16,7
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	4,9	4,3	5,0

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

$$\text{Osakekohtainen tulos, €} = \frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$$

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

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

SEGMENTTITULOSLASKELMA

1 000 €	VVO Vapaa 1–3/2012	VVO Arava 1–3/2012	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni *) 1–3/2012
Ulkoinen liikevaihto	40 232	42 191		82 422
Sisäinen liikevaihto	2 038	368	-2 407	
Liikevaihto yhteensä	42 270	42 559	-2 407	82 422
Liiketoiminnan muut tuotot	2 680	444	0	3 125
Poistot ja arvonalentumiset	-6 407	-6 257	16	-12 648
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	3	-1	-2	0
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-24 695	-21 243	0	-45 939
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-395	-2 103	2 498	0
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-25 090	-23 347	2 498	-45 939
Liikevoitto	13 456	13 399	106	26 961
Ulkoiset rahoitustuotot ja -kulut	-5 275	-6 513	0	-11 788
Sisäiset rahoitustuotot ja -kulut	1 405	-1 314	-92	0
Rahoitustuotot ja -kulut	-3 870	-7 826	-92	-11 788
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	9 586	5 573	14	15 173

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

VVO Vapaa 1-3/2011	VVO Arava 1-3/2011	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni 1-3/2011	VVO Vapaa 1-12/2011	VVO Arava 1-12/2011	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni 1-12/2011
41 382	39 178		80 560	165 202	162 077		327 278
1 971	520	-2 490		8 667	2 118	-10 785	
43 353	39 697	-2 490	80 560	173 869	164 195	-10 785	327 278
775	187	0	962	6 123	2 622	-1 379	7 366
-6 060	-5 929	13	-11 976	-24 656	-24 259	61	-48 853
-18	2	18	3	-12	283	-5	267
-25 464	-20 269	0	-45 733	-101 673	-78 784	118	-180 339
-505	-2 079	2 584		-3 016	-9 509	12 525	
-25 969	-22 348	2 584	-45 733	-104 689	-88 294	12 643	-180 339
12 082	11 608	126	23 816	50 635	54 548	536	105 719
-5 386	-5 362	0	-10 748	-24 751	-25 145		-49 896
1 329	-1 234	-95		5 345	-4 976	-369	
-4 056	-6 596	-95	-10 748	-19 405	-30 122	-369	-49 896
8 025	5 012	30	13 068	31 230	24 427	167	55 823

SEGMENTTITASE

1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni *) 31.3.2012
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet	1 326	4 705	0	6 031
Aineelliset hyödykkeet	903 035	1 103 873	1 950	2 008 858
Osakesijoitukset	18 578	12 427	-9 262	21 743
	922 940	1 121 005	-7 312	2 036 633
Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	46 852			46 852
Saamiset	84 007	3 298	-73 805	13 500
Muu rahoitusomaisuus	17 723	14 137		31 860
Likvidit varat	66 729	63 731		130 460
	215 311	81 166	-73 805	222 672
Vastaavaa yhteensä	1 138 250	1 202 171	-81 116	2 259 305
Oma pääoma				
Oma pääoma ja rahastot	116 331	2 859	-5 906	113 284
Voittovarot	167 482	122 979	123	290 584
	283 813	125 838	-5 784	403 868
Vähemmistöosuus				
Vähemmistöosuus	4 665	9 424	-1 993	12 097
Vieras pääoma				
Koroton vieras pääoma	106 126	62 384	256	168 766
Korollinen vieras pääoma				
Pitkäaikainen	648 499	977 948	-67 881	1 558 566
Lyhytaikainen, lainojen lyhennykset	25 344	26 576	-5 714	46 205
Lyhytaikainen, muut	69 803	0		69 803
	743 646	1 004 524	-73 595	1 674 574
	849 772	1 066 908	-73 340	1 843 340
Vastattavaa yhteensä	1 138 250	1 202 171	-81 116	2 259 305

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni 31.3.2011	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni 31.12.2011
787	2 957		3 744	1 269	4 811		6 080
875 810	1 078 256	1 893	1 955 960	902 223	1 102 288	1 935	2 006 446
18 560	9 489	-9 237	18 812	18 577	12 137	-9 260	21 454
895 157	1 090 702	-7 344	1 978 516	922 069	1 119 236	-7 326	2 033 980
67 880			67 880	49 139			49 139
80 279	2 218	-70 308	12 189	82 109	2 626	-74 780	9 955
17 309	14 422		31 731	16 262	16 078	0	32 340
59 453	49 263		108 716	68 858	57 965	0	126 823
224 921	65 903	-70 308	220 516	216 368	76 670	-74 780	218 257
1 120 079	1 156 605	-77 652	2 199 032	1 138 437	1 195 906	-82 106	2 252 237
116 331	2 859	-5 938	113 252	116 331	2 859	-5 906	113 284
155 009	102 272	0	257 280	172 200	118 797	113	291 110
271 340	105 131	-5 938	370 533	288 531	121 656	-5 793	404 395
5 321	9 427	-1 987	12 761	4 644	9 437	-1 994	12 087
99 128	55 975	409	155 511	92 246	60 669	-1 032	151 883
652 448	965 228	-69 903	1 547 772	652 059	976 069	-67 573	1 560 556
22 175	20 845	-231	42 789	21 684	28 074	-5 714	44 043
69 667			69 667	79 273	0		79 273
744 290	986 072	-70 134	1 660 228	753 015	1 004 143	-73 287	1 683 872
843 417	1 042 047	-69 726	1 815 739	845 261	1 064 813	-74 319	1 835 755
1 120 079	1 156 605	-77 652	2 199 032	1 138 437	1 195 906	-82 106	2 252 237



VVO-yhtymä Oyj
Mannerheimintie 168a
PL 40, 00301 Helsinki
puh. 020 508 3300
faksi 020 508 3290
etunimi.sukunimi@vvo.fi
www.vvo.fi