

**1) Product  
development!**

*tuotekehitys*

**Total**  
- \* \*\* \* \*\*, \*\* €

*kassavirta*

Tilinpäätös 2010

**VVO**





# Sisällys

- 04 Hallituksen toimintakertomus
- 11 Osakkeet ja osakkeenomistajat
- 12 Voitonjakoehdotus
- 13 Tuloslaskelmat, taseet ja rahoituslaskelmat
- 14 Tuloslaskelmat
- 15 Taseet
- 16 Rahoituslaskelmat
- 17 Konsernitilinpäätöksen liitetiedot
- 23 Tuloslaskelman liitetiedot
- 26 Taseen liitetiedot
- 41 Tunnuslukujen laskentakaavat
- 42 Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut
- 43 Toimintakertomuksen ja  
tilinpäätöksen allekirjoitukset
- 43 Tilintarkastuskertomus
- 44 WO-yhtymä Oyj:n  
hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä

## Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto oli 328,6 miljoonaa euroa (342,9 miljoonaa euroa vuonna 2009 ja 327,2 miljoonaa euroa vuonna 2008). Liikevaihdosta 88,6 (81,7) prosenttia tuli asuntovuokrauksesta ja 11,4 (18,3) prosenttia asuntorakennuttamisesta.

Konsernin liikevoitto oli 100,6 (2009: 98,2, 2008: 91,5) miljoonaa euroa eli 30,6 (2009: 28,6, 2008: 28,0) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 57,5 (41,0) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttöomaisuuskohteiden luovutusvoittoja 1,6 (3,3) miljoonaa euroa. Korkokulut olivat 45,6 (61,4) miljoonaa euroa, laskua edellisestä vuoteen oli 26 prosenttia.

VVO Rakennuttaja Oy:n tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli -0,5 (-11,0) miljoonaa euroa. Rakennuttajayhtiön alarajo on edennyt ennakoitua nopeammin. Päätös luopua omistusasuntotuotannosta ja palvelurakennuttamisesta tehtiin tammi-kuussa 2009.

## Vakavaraisuus

Konsernitaseen loppusumma oli 2 184,2 (2 170,6) miljoonaa euroa. Kasvua edellisestä vuodesta oli 0,6 (1,0) prosenttia. Konsernin oman pääoman määrä nousi 372,1 (322,0) miljoonaa euroon. Marraskuussa erääntynyt 18 miljoonan euron vaihtuva pääomalaina vaihtui 99,1 prosenttisesti osakkeiksi. Oman pääoman tuotto (ROE) oli 11,3 (2009: 9,2, 2008: 8,0) prosenttia ja omavaraisuusaste 17,7 (2009: 15,3, 2008: 14,5) prosenttia.

Konsernin omavaraisuutta arvioitaessa on otettava huomioon asuntotuotannon rahoitusjärjestelmä, jossa

tarvittavien omien varojen osuus on vähäinen. Merkittävä osa konsernin lainoista muodostuu valtion asuntolainoista ja yhtenäislainoista sekä valtion takaamista korkotukilainoista. Edellä mainittujen lainojen osuus koko lainakannasta on 56,8 (51,7) prosenttia.

## Rahoitus

Konsernin rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit olivat vuoden lopussa yhteensä 127,7 (132,9) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli koko toimintavuoden hyvä. Lyhytaikaisen rahoituksen tarve väheni tasaisesti vuoden aikana myymättömän omistusasuntokannan pienentymisen johdosta. Maksuvalmiutta turvaavien limiitti- ym. lainojen määrä oli vuoden vaihteessa 7,0 (32,4) miljoonaa euroa. 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli vuoden vaihteessa liikkeellä 43,5 (41,6) miljoonaa euroa. Pitkäaikaisia lainoja nostettiin vuoden aikana yhteensä 99,7 (85,6) miljoonaa euroa ja lyhennettiin 67,9 (48,4) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 654,9 (1 682,9) miljoonaa euroa. Lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 2,8 (3,6) prosenttia. Konsernin koko lainakanta on euromääräistä.

Vuosimaksulainoja oli vuoden vaihteessa 348,0 (356,3) miljoonaa euroa. Vuosimaksulainojen keskimääräinen korkokorkeus vuonna 2010 oli 2,7 (4,2) prosenttia ja jäljellä oleva maturiteetti tiedossa olevalla inflaatiolla on 23 vuotta.

## VVO-konsernin lainat ja korkosuojaukset lainaryhmittäin

<i>ME</i>	<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2009</i>
Korkotukilainat	546,4	472,9
Vuosimaksu- ja asuntolainat	353,6	364,8
Muut kiinteistöjen lainat	625,6	647,7
Omistusasuntotuotannon lainat	48,7	92,0
Pääomalainat	2,4	20,3
Limiittilainat	7,0	24,0
Yritystodistukset	43,5	41,6
Muut velat	27,7	19,6
<b>Yhteensä</b>	<b>1 654,9</b>	<b>1 682,9</b>
Markkinaehtoiset lainat	606,7	622,8
Kiinteäkorkoiset	117,0	130,3
Vaihtuvakorkoiset	489,7	492,6
Korkojohdannais-sopimukset	288,0	294,6
Korkojohdannaisten arvo	-16,1	-16,9
Suojausaste, %	67	68

Valtion takaamia korkotukilainoja oli vuoden vaihteessa yhteensä 546,4 (472,9) miljoonaa euroa. Korkotukilainojen keskimääräinen korko vuonna 2010 oli 2,0 (2,8) prosenttia. Jäljellä oleva maturiteetti on 7 vuotta ennen vuotta 2002 otetuissa korkotukilainoissa, joita oli 275,3 (282,8) miljoonaa euroa ja 32 vuotta myöhemmin otetuissa korkotukilainoissa, joita oli 271,1 (190,1) miljoonaa euroa.

Pääomalainoja oli vuoden lopussa 2,4 (20,3) miljoonaa euroa.

Markkinaehtoisia lainoja oli vuoden vaihteessa 606,7 (622,8) miljoonaa euroa. Niiden keskimääräinen korko vuonna 2010 oli 3,5 (3,8) prosenttia ja lainojen pääomasta oli korkosuojaus 288,0 (294,6) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 2,6 (2,8) vuotta. Markkinaehtoisista lainoista kiinteään korkoon on sidottu 117,0 (130,3) miljoonaa euroa. Jäljellä oleva keskimaturiteetti on 9,6 (11,1)

vuotta. Myymättömiin omistusasuntoihin liittyviä yhtiölainoja oli yhteensä 12,5 (26,0) miljoonaa euroa. Lisäksi tonttivarantoon liittyviä lainoja oli 36,2 (60,6) miljoonaa euroa.

## Maturiteettianalyysi

Velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2010 seuraavat:

<i>M€</i>	<i>1 vuoden aikana</i>	<i>1-5 vuoden aikana</i>	<i>6-10 vuoden aikana</i>	<i>10-15 vuoden aikana</i>	<i>15- vuoden aikana</i>
Asuntolainat	1,6	3,6	0,4		
Ensisijaislainat	2,7	4,0			
Kolmoissijaislainat	0,5	2,8	2,1	0,8	3,6
Korkotukilainat	20,7	136,4	320,1	63,8	289,3
Limittilainat	7,1				
Muut pitkäaikaiset lainat	50,1	176,6	234,3	242,9	92,2
Todistuslainat	43,4				
Vuosimaksulainat	21,4	81,5	102,8	95,2	269,6
<b>Yhteensä</b>	<b>147,3</b>	<b>404,9</b>	<b>659,7</b>	<b>402,7</b>	<b>654,7</b>

## Asiakkuuksien hallinta

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui hyvänä lähes kaikilla toimintapaikkakunnilla. Voimakkain kysyntä kohdistui pienimpiin asuntoihin. Asuntojen käyttöaste on pysynyt korkealla tasolla. Kumulatiivinen käyttöaste oli 98,1 (98,2) prosenttia. Vaihtuvuus aleni edellisvuodesta ja oli 20,5 (22,6) prosenttia. Vuokria korotettiin maaliskuun alusta lukien keskimäärin 2,3 (6,4) prosentilla. Keski vuokra vuoden lopussa oli 10,87 (10,57) euroa/m<sup>2</sup>/kk.

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

Toimintavuoden aikana kiinteistöjen hoitokustannukset nousivat edellisvuotta maltillisemmin. Kova talvi nosti erityisesti kiinteistö-

jen huolto- ja energiakustannuksia. Toiminnan tehostamisen ansiosta VVO:n vuokra-asuntojen hoitokustannukset nousivat yleistä tasoa vähemmän ja vuokraustoiminnalle asetetut tulostavoitteet saavutettiin.

Uudistettu asiakasläheisen strategian mukainen asuntojen vuokraus- ja tarkastusprosessi on käytössä koko maassa. Oma henkilökunta ennakkotarkastaa ja esittelee vapautuvat asunnot.

Asukkaiden sähköisiä palveluja lisättiin ja niiden käyttö kasvoi tasaisesti. Uutena palveluna otettiin asukkaiden käyttöön mahdollisuus itse tarkastella vuokranmaksutietoja.

VVO:n asukashallinnon toiminta oli aktiivista. Asukashallitus auditoi omaa toimintaansa ja päätti strategisista linjauksistaan. Toimintavuoden aikana jatkettiin kanta-asiakasohjelman kehittämistä.

## Investointien ja kiinteistöjen hallinta

VVO:n omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä kasvoi ja oli vuoden lopussa 38 747 (38 519). VVO:n omistamien vuokra-asuntojen tasearvo pysyi lähes ennallaan ja on 1,9 (1,9) miljardia euroa.

Toimintavuonna VVO:lle valmistui 6 vuokratilakohdetta, jotka ovat korkotukilainoitettuja. Näissä on yhteensä 347 asuntoa. Uusia rakennuskohteita aloitettiin 9, joissa on yhteensä 660 asuntoa. Kohteista 6 on pitkällä korkotuella lainoitettua. Välimallin rahoituksella aloitettiin 3 kohdetta, joissa on 293 asuntoa ja vapaarahoitteisena toteutettiin 2 kohdetta, joissa on 277 asuntoa. Toimintavuonna aloitettujen kohteiden hankinta-arvo on yhteensä noin 98,3 miljoonaa euroa ja ne sijoittuvat pääosin pääkaupunkiseudulle.

Toimintavuoden aikana vuokra-asuntokannasta myytiin 93 asuntoa ja 26 asuntoa tyhjennettiin asumiskäytöstä pitkäaikaisen peruskorjaustyön ajaksi.

Konsernin käyttömaisyksien investoinnit tilikauden aikana olivat 137,1 (96,3) miljoonaa euroa. Investoinneista 108,8 (74,5) miljoonaa euroa kohdistui uustuotantoon ja 28,3 (21,8) miljoonaa euroa korjausmenoihin. Uustuotantoinvestoinnit sisältävät 17,0 miljoonan euron siirrot vaihtomaisuudesta käyttömaisyksien käyttöomaisuuteen.

Korjausmenot olivat yhteensä 58,6 (47,7) miljoonaa euroa. Tuulosvaikutteisia korjauksia oli 30,3 (25,8) miljoonaa euroa. Asetetut energiansäästötavoitteet saavutettiin ja toimintavuoden lopussa sitouduttiin uusiin, aikaisempaa tiukempiin säästötavoitteisiin.

Urakkahintojen aleneminen ja valtion oikein mitoittamat tukitoimet mahdollistivat tavanomaista suuremmat asuntojen aloitusmäärät.

## VVO Rakennuttaja Oy

VVO Rakennuttaja Oy:n taseessa ovat konsernin omistusasunto- tuotantoon liittyvät kohteet ja osa konsernin tonttivarannosta. Yhtiön omistusasuntotuotantoa on ajettu alas VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen tammi-kuussa 2009 tekemän päätöksen mukaisesti. Tonttivarantoa on sopeutettu uuden strategian mukaiseksi.

VVO Rakennuttaja Oy:n liikevaihto laski edelliseen vuoteen verrattuna 40,8 (2,3) prosenttia 37,8 (63,8) miljoonaan euroon. Yhtiön tulos ennen satunnaisia erii ja veroja oli 0,5 (11,0) miljoonaa euroa tappiollinen.

Vuonna 2010 myytiin yhteensä 108 (223) omistusasuntoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli vuoden lopussa 91 (199), joista vuokrattuina oli 71 (113) asuntoa.

VVO Rakennuttaja Oy:n omistama tonttivaranto oli vuoden alussa 140 000 kem<sup>2</sup> ja vuoden lopussa 90 000 kem<sup>2</sup>. Tonttivaranto vähenyi sekä myyntien että VVO-konsernin omaan vuokra-asuntotuotantoon siirtämisen kautta.

## Henkilöstö

Vuotta 2010 määritti Laatu-keskuk- sen koordinoima laaja henkilöstö- johtamisen ja työhyvinvoinnin pa- rantamisen Investors in People (IIP) -ryhmäkehityshanke. IIP:n perusaja- tuksena on parhaiksi todettujen hen- kilöstöjohtamisen käytäntöjen hyö- dyntäminen kehitettäessä etenkin esimiestyötä, sisäistä viestintää, hen- kilöstön osaamista ja vaikutusmah-

dollisuuksia sekä organisaation inno- vatiivisuutta. Ryhmähanke päättyi alkusyksystä 2011, mutta IIP-malliin perustuvaa kehittämistyötä jatketaan sen jälkeenkin.

Syyskuussa toteutettiin vuosittai- nen henkilöstötutkimus. Tulosten yleinen taso heikkeni jonkin verran edelliseen tutkimukseen verrattuna, mutta oli selkeästi parempi kuin vertai- luun valittujen alojen keskiarvotulos.

Vuoden 2010 lopussa VVO:n pal- veluksessa työskenteli yhteensä 339 (332) henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 312 (319) ja mää- räaikaisessa 27 (13). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 341 (2009: 346, 2008: 388).

Tilikauden palkkojen ja palkkioi- den kokonaissumma oli 15,4 (2009: 16,2, 2008: 16,8) miljoonaa euroa.

Keskimääräinen palveluksessa olo- aika oli 9,6 (9,3) vuotta. Henkilös- tön vaihtuvuus vuonna 2010 oli 6,3 (11,5) prosenttia.

## Ympäristövaikutukset

Vuonna 2010 VVO:n lämpöener- gian kokonaiskulutus oli 452 (424) GWh, kiinteistösähkön 51,3 (51,0) GWh ja veden kokonaiskulutus 3,6 (3,6) miljoonaa kuutiometriä. Nor- meerattu lämmön ominaiskulutus putosi 3,6 (4,3) prosenttiin vuoteen 2009 verrattuna. Vuosien 2009 ja 2010 aikana lämpöenergian normee- rattu kulutus on laskenut yhteen- sä lähes 8 prosenttia. Säästö on saa- vutettu olemassa olevassa kiinteistö- kannassa käyttö- ja ylläpitotoimen- piteillä.

Energiankäytöstä aiheutuneet vä- lilliset hiilidioksidipäästöt olivat noin 99 000 (93 000) tCO<sub>2</sub>. VVO vähen- tää energiankäytöstä aiheutuvia ym-

päristövaikutuksia käyttämällä kiin- teistösähkönä hiilivapaasti tuotettua energiaa. Hiilivapaan sähkön käyttö merkitsee noin 10 000 tonnin sääs- tää hiilidioksidipäästöistä. Lämmi- tysmuotona käytetään kaukolämpöä 99 prosentissa kiinteistöistä.

## Riskienhallinta ja sisäinen tarkastus

Suunnitelmallisen riskienhallinnan päämääränä on varmistaa strategis- ten ja liiketoiminnallisten tavoittei- den toteutuminen tunnistamalla ja arvioimalla merkittävimmät VVO:n liiketoimintaan liittyvät riskit sekä integroimalla riskienhallinta kiinte- äksi osaksi VVO:n strategiaprosessia sekä toiminnan ja talouden suunnit- telu- ja seurantajärjestelmiä. Riskeis- tä raportoidaan johdolle ja hallituk- selle kvartaaleittain.

Sisäinen tarkastus arvioi konser- nin riskienhallintaa vuosittain ja ra- portoi riskienhallinnan tasosta halli- tuksen tarkastusvaliokunnalle.

### Riskienhallinnan

#### toteuttaminen vuonna 2010

- Hallitus hyväksyi VVO:n riskienhallintapolitiikan, jossa on määritelty riskienhallinnan peruskäsitteet, tavoitteet, toimintaperiaatteet ja vastuut.
- Merkittävimmät VVO:n liike- toimintaan liittyvät riskit on tunnistettu, arvioitu ja mää- ritelty niille hallintakeinot.
- Riskienhallintaprosessin jalkautus organisaatioon jatkui. Tavoitteena on saada riskienhallinta osaksi liiketoimintayksiköiden jokapäi- väistä toimintaa ja osaksi päivittäistä johtamista VVO- konsernissa.

## ***Merkittäviä riskejä ja epävarmuustekijöitä sekä riskienhallintatoimenpiteitä***

### **Liiketoimintariskit**

#### *Asiakkuuksien hallinta*

Toimintaympäristössä tapahtuvat muutokset heijastuvat vuokra-asuntomarkkinoihin sekä valtakunnan tasolla että paikallisesti. Tämä edellyttää jatkuvaa seurantaa ja reagointia. Paikalliset VVO-kotikeskukset vastaavat tarvittavista markkinointi- ja vuokraustoimenpiteistä. Vuoden 2011 käyttöasteen arvioidaan pysyvän vuoden 2010 tasolla. Vuoden 2011 aikana valmistuu eri toimijoille runsaasti valtion tukitoimien turvin käynnistyneitä vuokra-asuntokohteita. VVO:lle, lähinnä pääkaupunkiseudulle valmistuvan yli 900 uuden asunnon markkinoinnin suunnitteluun ja resursseihin on panostettu.

Vuoden 2010 aikana vuokrasaatavien määrä kasvoi huomattavasti, mikä heijastaa asiakkaiden maksukyvyyn heikkenemistä. Tilannetta seurataan ja tarvittaessa toimitaan aktiivisesti ja ennakoiden yksittäisten asiakkaiden ongelmatilanteiden purkamiseksi.

#### *Investointien ja*

#### *kiinteistöjen hallinta*

Pitkällä aikavälillä investointitoiminnan keskeisenä riskinä on asuntovallisuuden sijoittuminen sellaisille paikkakunnille, joissa asuntokysyntä heikkenee. Riskiä voidaan välttää suuntaamalla investointeja paikkakunnille, joissa kysyntä pitkällä aikavälillä on riittävä sekä varmistamalla se, että asunnot toimintapaikkakuntien sisällä sijaitsevat halutuilla alueilla. Asunto-omaisuuden keskit-

tämisellä ja realisointitoiminnan suunnitelmallisella jatkamisella voidaan riskiä pienentää myös merkittävästi.

VVO:n kiinteistöomaisuudesta merkittävä osa on valmistunut 1970-luvulla tai sitä aiemmin. Kiinteistöjen energiakulutuksen vähentäminen vastaamaan jatkuvasti kiristyvää vaatimustasoa on teknisesti ja liiketaloudellisesti haastavaa. Riskinä on, että asunnontarvitsijoiden valinnat saattavat tulevaisuudessa yhä enenevässä määrin suuntautua ekologisperusteisesti energiataloudellisesti tehokkaisiin kiinteistöihin. Riskiä voidaan vähentää suuntaamalla kehitys- ja korjaustoiminta voimakkaammin energiataloudellisiin korjauksiin ja jatkamalla uustuotannossa viranomaismääräyksiä nopeampaa tulevaisuuden rakennustapojen käyttöönottoa.

#### *Omistusasuntokohteisiin liittyvät*

#### *pitkäaikaiset vastuut*

VVO Rakennuttaja Oy:n toteuttamiin omistusasuntokohteisiin liittyvä asuntokauppalaan mukainen pitkäaikainen vastuu (10 v). Vastuu voi kohdistua rakennuttajayhtiöille arvioitua suurempana niissä tapauksissa, joissa pääuraokoitsija on konkurssissa. Vastuusiin on varauduttu toiminnan alasajon suunnittelussa.

### **Rahoitukselliset riskit**

Riskienhallinnan tavoitteena on vaimentaa VVO:lle epäedullisten rahoitusmarkkinoiden muutosten vaikutuksia. Rahoituksesta ja sen riskienhallinnasta raportoidaan vahvistetun rahoituspolitiikan mukaisesti hallitukselle. VVO:n tärkeimmät rahoitusriskit liittyvät korkotasoon ja in-

vestointitoiminnan edellyttämän rahoituksen saatavuuteen.

#### *Korkoriski*

Rahoituskulut ovat suurin VVO-konsernin kuluerä, keskimäärin 20 prosenttia tuloslaskelman kuluista. Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat VVO:n rahoituskustannuksiin ja rahoitussijoitusten tuottoon. Suurin korkoriski kohdistuu lainasalkun korkokustannusten heilahteluun, jota hallitaan tasapainottamalla korkosidonnaisuutta vaihtuvan ja kiinteän koron välillä sekä korkojohdannaisilla. Merkittävin korkoriskiä sisältävä lainatyyppi on markkinaehtoiset lainat, mutta myös korkotukilainoihin ja valtion myöntämiin lainoihin sisältyy jossain määrin korkoriskiä.

Markkinaehtoisten lainojen korkoriskin hallintaa kuvataan suojausasteella. Suojausaste on kiinteäkorkoisiin luettavien ja korkosuojaussopimuksilla kiinteäkorkoiksi muutettujen tai muulla tavalla suojattujen lainojen yhteismäärä kaikista markkinaehtoisista lainoista ja tavoiteltu taso on 50–80 prosenttia. Vuoden 2010 päättyessä suojausaste oli 67 (68) prosenttia. Osa lainoista sidotaan nostovaiheessa kiinteään korkoon, joka tarkoittaa pääasiassa viiden vuoden kiinteätä korkoa. Vuoden 2010 päättyessä näiden lainojen osuus oli 19,2 (20,7) prosenttia markkinaehtoisista lainoista. Korkojohdannaisten käytöllä pyritään tasoittamaan markkinakorkojen korkomuutoksia lainasalkkuun. Niitä tehdään vain suojaustarkoituksessa. Pisimmät tehokkaat suojaukset yltyvät vuoteen 2018. Korkojohdannaisien määrä oli 58,8 (58,7) prosenttia vaihtuvakorkoisista lainoista.

Johdannaispöytäkirjojen aiheuttamat korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojattavan erän korkoja. Suojaus-sopimusten arvomuutokset esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa. VVO-konsernille on laadittu korkojohdannaisia varten erillinen toiminta-ohje.

Muille korkoriskille alttiille lainoille ei kohdisteta suojaustoimenpiteitä. Korkotukilainojen korkoriski on pieni johtuen omavastuukoron ylittävistä valtion korkotuotosta. Pitempiin viitekorkoihin on sidottu 38,3 (42,3) prosenttia korkotukilainoista.

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 määrittäessä.

#### *Maksuvalmiusriski*

Vuokrausliiketoiminnan rahavirta on tasainen. Maksuvalmiuden hallinnassa jaetaan yleishyödyllisten ja vapaiden yhtiöiden rahavarat erilleen. Maksuvalmiutta seurataan ja raportoidaan jatkuvasti, jotta rahoitus riittää kaikissa tilanteissa. Maksuvalmiusriskit liittyvät lähinnä investointitoimintaan. Omistusasunto-tuotannossa on vielä uudelleenrahoitustarpeita myymättömien asuntojen ja kerätyn tonttivarannon johdosta.

Investointitoiminnan maksuvalmiutta hallitaan emoyhtiön käytössä olevalla 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmalla, josta vuoden 2010 päättyessä oli käytössä 43,5

(41,6) miljoonaa euroa. Lisäksi on käytössä ei-sitovia limiittijärjestelyjä yhteensä 20,0 (38,7) miljoonaa euroa. Tilikauden päättyessä näistä oli nostettuna 7 (24) miljoonaa euroa.

#### *Rahoituksen saatavuusriski*

Kansainvälisen rahoituskriisin vaikutukset tuntuvat edelleen pitkäaikaisen rahoituksen saatavuudessa ja ehdoissa. Maturiteettien ollessa lyhyitä kiinteistöinvestointien rahoituksen jälleensijoitusriski kasvaa.

Vakuusvarantoon liittyvät kohdentumis- ja riittävyysriskit ovat vähäiset vuoden 2010 aikana tehtyjen konsernirakennemuutosten jälkeen.

#### *Valuutariski*

Konsernin kassavirrat ovat euromääräisiä eikä valuutariskiä sisälly toimintaan.

#### *Luottoriski*

Luottoriski toteutuu siinä tapauksessa, ettei vastapuoli kykene suoriutumaan sopimusvelvoitteistaan. Maailmanlaajuisen rahoituskriisin johdosta luottoriskin merkitys on jonkin verran kasvanut. VVO pyrkii pienentämään riskiä valitsemalla luotettavia sopimusosapuoleita tehdesään johdannais-, sijoitus- ja lainanotto-sopimuksia.

Myyntisaamisiin liittyvä riski on suhteellisen pieni. Vuokraamisten turvana on tehokas vuokratilvonta ja vuokratilvontajärjestelmä. Luottotappiot vuonna 2010 olivat 0,6 (0,7) prosenttia asuntovuokrauksen liikevaihdosta.

#### **Vahinkoriskit**

Merkittävimmät vahinkoriskit ovat vesivahingot ja tulipalot. Vahinko-

riskejä hallitaan asianmukaisella turvallisuustyöllä sekä kiinteistöjen vakuuttamisella vahinkojen varalta. VVO-konserni tarkastaa säännöllisesti vakuutuksensa osana riskien kokonaishallintaa. Vakuutuksilla pyritään pienentämään kaikkien niiden riskien vaikuttavuutta, jotka ovat taloudellisesti tai muista syistä järkevää hoitaa vakuuttamalla. Tärkeimmät vakuutukset ovat omaisuus-, vastuu-, keskeytys-, tapaturma-, matka- ja ajoneuvovakuutus.

#### ***Sisäinen tarkastus***

Yhtiön sisäinen tarkastus on itsenäinen toiminto, 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**

VVO:n konsernirakenteessa on tapahtunut seuraavat muutokset tilivuoden aikana:

VVO Kiinteistökehitys Oy on 1.4.2010 jakautunut kolmeksi uudeksi yhtiöksi. Uudet yhtiöt ovat VVO Vuokra-asunnot Oy, VVO Vuokratilat Oy ja VVO Kiinteistöt Oy, joka 1.12.2010 sulautui VVO Kodit Oy:öön.

VVO-yhtymä Oyj siirsi 1.6.2010 omistamansa vuokrausliiketoiminnan EVL 52 §:n mukaisena liiketoimintasiirtona uudelle perustettaval-



le VVO Kodit Oy -nimiselle yhtiölle. Uuteen yhtiöön keskitetään jatkossa koko konsernin rajoituksista vapaa asuntokanta. 1.10.2010 Suomen Vuokratalot Oy sulautui VVO Kodit Oy:öön.

Toteutetuilla muutoksilla tehostetaan kiinteistökannan johtamista ja hallinnointia sekä varmistetaan kiinteistöomaisuuden optimaalinen käyttö. Muutoksen myötä myös konsernirakenne yksinkertaistuu.

Konserniin kuului tilikauden lopussa emoyhtiön lisäksi 158 (136) tytäryhtiötä ja 34 (39) osakkuusyhtiötä. Konsernin emoyhtiön VVO-yhtymä Oy:n kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ovat rakennuttaja-toimintaa harjoittava VVO Rakennuttaja Oy, kiinteistöliiketoiminnan konsernin sisäistä ja ulkopuolista las- kutusta hoitava VVO Palvelut Oy sekä vuokra-asuntoja omistavat VVO Asunnot Oy, VVO Korkotukikiinteistöt Oy, VVO Vuokratalot Oy, VVO Vuokra-asunnot Oy, VVO Kodit Oy ja Volaria Oy. Lisäksi VVO-yhtymä Oy omistaa yli 50 prosenttia 3 (54) osake- tai kiinteistöosakeyhtiöstä ja 50 prosenttia Suomen Asumisoikeus Oy:n ja SV-Asunnot Oy:n osakkeista.

Konsernirakenne jakaantuu alakonserneittain seuraavasti:

<i>Konsernirakenne 31.12.2010</i>	<i>Tytär- yhtiöt, kpl</i>	<i>Osakkuus- yhtiöt, kpl</i>
VVO-yhtymä Oy	<sup>1)</sup> 11	3
<i>Alakonsernien emoyhtiöt</i>		
VVO Asunnot Oy	27	<sup>2)</sup> 15
VVO Korko- tukikiinteistöt Oy	3	5
VVO Kodit Oy	89	<sup>2)</sup> 11
VVO Vuokra- asunnot Oy	9	
VVO Vuokratalot Oy	15	<sup>2)</sup> 7
Pysäköinti- ja huoltoyhtiöt	3	2
VVO Rakennuttaja Oy		
VVO Palvelut Oy	1	
Volaria Oy		
<b>Yhteensä</b>	<b>158</b>	<b>34</b>

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

<sup>2)</sup> 9 osakkuusyhtiöistä on loppukonsernissa tyttäriä

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

VVO-konsernin toimitusjohtajaksi nimitettiin 17.2.2011 varatoimitusjohtaja Urpo Piilo.

## Tulevaisuuden näkymät

Suomen talouden kasvunäkymät ovat positiivisia, vaikkei menneiden vuosien kasvulukuihin ehkä yllätäkään. Työttömyyden ennustetaan alenevan. Teollisia työpaikkoja me-

netetään edelleen, mutta palvelusektorille tarvitaan uutta työvoimaa.

Maahan- ja maassamuutto jatkuu, mikä luo kasvupaikkakunnilla kysyntää myös vuokra-asuntomarkkinoilla. Alhainen korkotaso lisää edelleen omistusasuntokysyntää, mikä tarkoittaa sitä, että rakennusliikkeiden resurssit ovat perustajaurakoinnissa. Vuokratalourakoiden tarjoushinnat nousevat samalla, kun ekotehokkuusvaatimukset muutenkin nostavat rakennuskustannuksia. Kysyntää vastaavaa vuokra-asuntotuotantoa on vaikea ylläpitää tilanteessa, jossa julkinen valta leikkaa tukipäätöksiä. Kasvupaikkakunnilla pula pienistä kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista jatkuu.

Elvytyslinjan jatkuessa korkotaso näyttää pysyvän vielä jonkin aikaa poikkeuksellisen alhaalla. Sen ansios- ta suurella vieraan pääoman osuudella toimivan kiinteistöalan tulos- taso säilyy hyvänä. Konsernin tulos vuonna 2010 oli ennätyksellisen hyvä ja vuonna 2011 tuloksen arvioidaan säilyvän lähes edellisen vuoden tasolla.

## Hallinto 2010

### *Hallitus*

#### **Puheenjohtaja**

Riku Aalto, puheenjohtaja

#### **Varapuheenjohtaja**

Risto Murto, johtaja

#### **Jäsenet**

Tomi Aimonen, kiinteistöjohtaja  
Matti Harjuniemi, puheenjohtaja  
Erkki Kangasniemi, puheenjohtaja  
Antti Rinne, puheenjohtaja  
Jani Salenius, talouspäällikkö  
Ann Selin, puheenjohtaja

### *Hallituksen valiokunnat*

#### **Nimitysvaliokunta**

Jarkko Eloranta, pj  
Timo Ritakallio  
Anders Rusk  
Hannu Tarvonen

#### **Palkitsemisvaliokunta**

Riku Aalto, pj  
Erkki Kangasniemi  
Risto Murto

#### **Tarkastusvaliokunta**

Riku Aalto, pj  
Tomi Aimonen  
Jani Salenius

#### **Toimitusjohtaja**

Olli Salakka

#### **Tilintarkastaja**

KPMG Oy Ab  
päävastuullisena tilintarkastajana  
Kai Salli, KHT

## Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.3.2010. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 12 §:n mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat:

- Vahvistettiin tilinpäätös ja konsernitilinpäätös vuodelta 2009.
- Päätettiin maksaa 7.4.2010 osinkoa A-osakkeelle euro kaksikymmentä senttiä osakkeelta eli yhteensä 8 240 904,00 euroa.
- Myönnettiin vastuuvapaus hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle 31.12.2009 päättyneeltä tilikaudelta.
- Päätettiin vahvistaa hallituksen kokouspalkkioksi 600 euroa/ kokous sekä lisäksi vuosipalkkioksi 25.3.2010 alkavalle toimikaudelle seuraavaa: puheenjohtaja 17 000 euroa, varapuheenjohtaja 9 500 euroa sekä jäsenet 6 500 euroa.
- Valittiin hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka alkaa 25.3.2010 seuraavat henkilöt:
  - Aalto, Riku (pj)
  - Aimonen, Tomi
  - Harjuniemi, Matti
  - Kangasniemi, Erkki
  - Murto, Risto
  - Rinne, Antti
  - Salenius, Jani
  - Selin, Ann
- Valittiin varsinaiseksi tilintarkastajaksi KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salli.

### ***Lisäksi yhtiökokouksessa käsiteltiin:***

- Yhtiön hallituksen 19.2.2010 päivätty ehdotus hallituksen valtuuttamiseksi yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista ja/tai osakeyh-

- tiölain 10 luvun 1 § 2 momentin tarkoittaman vaihtovelkakirjalain ottamisesta siten, että osakeannissa annettavia uusia osakkeita tai vaihtovelkakirjoja annettaessa voidaan merkitä yhteensä enintään 1 201 956 kappaletta yhtiön uusia A-sarjan osakkeita ja että osakeannilla voidaan luovuttaa yhteensä 600 978 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita.
- Yhtiön osakkeenomistajien, jotka omistavat yhteensä 44,71 prosenttia yhtiön osakkeista, ehdotus yhtiökokoukselle nimitysvaliokunnasta. Valiokunnan tehtävänä on muun muassa valmistella ja tehdä esitys hallituksen valinnasta ja palkkioista varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitysvaliokunnan toimikausi kestää seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka.
- Yhtiön hallituksen 19.2.2010 päivätty ehdotus siirtää VVO-yhtymä Oyj:n harjoittama vuokrausliiketoiminta EVL 52 § mukaisena liiketoimintasiirtona uuteen perustettavaan tytäryhtiöön VVO Kodit Oy:öön 1.6.2010.
- Nimitysvaliokuntaan valittiin seuraavat henkilöt:
  - Jarkko Eloranta, toimialajohtaja, Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry
  - Timo Ritakallio, varatoimitusjohtaja, Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
  - Anders Rusk, johtaja, Opetusalan Ammattijärjestö OAJ
  - 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 yhtiöjärjestystä 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 31.12.2010 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 31.12.2010 oli 7 402 560 kappaletta.

## Hallituksen valtuudet

25.3.2010 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 1 201 956 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

merkintähinnoista ja muista merkintäehdoista, luovutuksen ehdoista mukaan lukien luovutushinta, jonka on kuitenkin oltava luovutushetken käypä arvo sekä vaihtovelkakirjalainan ehdoista. Osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta voidaan poiketa edellyttäen, että siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, kuten esimerkiksi pääomarakenteen kehittäminen, kiinteistö- ja yrityskauppojen rahoittaminen, yritysjärjestelyjen mahdollistaminen tai muu yhtiön toiminnan kehittäminen. Silloin, kun osakepääomaa korotetaan antamalla uusia osakkeita, hallitus on oikeutettu päättämään, että osakkeita voidaan merkitä apportiomaisuutta vastaan tai muutoin tietyin ehdoin.

Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt valtuutta 31.12.2010 mennessä.

	<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2009</i>	<i>31.12.2008</i>	<i>31.12.2007</i>	<i>31.12.2006</i>
Osakepääoma (€)	58 025 136,00	58 025 136,00	58 025 136,00	50 782 641,00	50 782 641,00
Osakkeet, A-sarja (kpl)	7 402 560	6 867 420	6 866 880	6 009 780	6 009 780

## Osakkeenomistuksen jakautuma

VVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajat (osakeluettelotilanne 31.12.2010).

VVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 65 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	857 040	11,58
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,		
Undervisningssektorns Fackorganisation rf	552 408	7,46
Toimihenkilöunioni TU ry	492 440	6,65
TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry	443 270	5,99
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	257 180	3,47
Muut	975 112	13,2
<b>Yhteensä</b>	<b>7 402 560</b>	<b>100,00</b>

<i>Osakkeenomistuksen jakautuminen</i>	<i>Omistajia, kpl</i>	<i>%-osuus</i>	<i>Osakkeita, kpl</i>	<i>% osakekannasta</i>
1–1 000	12	18,46	7 560	0,10
1 001–2 000	5	7,69	8 040	0,11
2 001–20 000	23	35,38	184 580	2,49
20 001–100 000	14	21,54	672 372	9,08
100 001–200 000	1	1,54	102 560	1,39
200 001–	10	15,38	6 427 448	86,83
<b>Yhteensä</b>	<b>65</b>	<b>100,00</b>	<b>7 402 560</b>	<b>100,00</b>

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	1,54
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	33,74	9,23
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	65,15	64,62
Julkiset yhteisöt	0,44	24,62
<b>Yhteensä</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## Voitonjakoehdotus

Emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj:n voitonjakokelpoiset varat 31.12.2010 ovat 42 746 944,91 euroa, josta tilikauden voitto on 11 143 287,03 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 viisikymmentä senttiä osakkeelta eli yhteensä 11 103 840,00 euroa ja vaapaaseen omaan pääomaan jätetään 31 643 104,91 euroa.



Tuloslaskelmat, taseet ja rahoituslaskelmat

# Tuloslaskelmat


<i>1 000 €</i>	<i>Konserni</i> <i>1.1.-31.12.2010</i>	<i>Konserni</i> <i>1.1.-31.12.2009</i>	<i>Emoyhtiö</i> <i>1.1.-31.12.2010</i>	<i>Emoyhtiö</i> <i>1.1.-31.12.2009</i>
<b>Liikevaihto</b>	<b>328 647</b>	<b>342 879</b>	<b>19 843</b>	<b>37 268</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	4 625	6 162	929	1 814
Materiaalit ja palvelut	-33 664	-59 722	-132	-65
Henkilöstökulut	-19 036	-20 409	-3 404	-4 164
Poistot ja arvonalentumiset	-47 193	-45 050	-1 380	-2 354
Osuus osakkuusyritysten voitosta ja tappiosta	443	-119		
Liiketoiminnan muut kulut	-133 205	-125 510	-13 698	-24 470
<b>Liikevoitto</b>	<b>100 616</b>	<b>98 228</b>	<b>2 158</b>	<b>8 028</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-43 106	-57 263	2 427	303
<b>Voitto ennen satunnaisia eriä</b>	<b>57 509</b>	<b>40 964</b>	<b>4 585</b>	<b>8 331</b>
Satunnaiset erät			10 528	2 965
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>57 509</b>	<b>40 964</b>	<b>15 114</b>	<b>11 296</b>
Tilinpäätössiirrot			17	-839
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-7 532	-3 185	-3 988	-2 159
Laskennallisen verovelan muutos	-9 345	-8 256		
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	-153	-173		
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>40 478</b>	<b>29 349</b>	<b>11 143</b>	<b>8 298</b>

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 31.12.2010</i>	<i>Konserni 31.12.2009</i>	<i>Emoyhtiö 31.12.2010</i>	<i>Emoyhtiö 31.12.2009</i>
<b>VASTAAVAA</b>				
<b>Pysyvät vastaavat</b>				
Aineettomat hyödykkeet	2 743	2 485	652	1 089
Aineelliset hyödykkeet	1 948 844	1 867 460	6 139	77 466
Sijoitukset	19 142	16 301	79 655	132 063
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>1 970 730</b>	<b>1 886 247</b>	<b>86 448</b>	<b>210 619</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>				
Vaihto-omaisuus	75 428	135 254		2 992
Pitkäaikaiset saamiset	1 291	1 115	61 724	85 528
Lyhytaikaiset saamiset	8 971	14 995	29 254	49 183
Rahoitusarvopaperit	32 516	24 481	12 046	14 941
Rahat ja pankkisaamiset	95 213	108 464	69 905	84 361
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>213 421</b>	<b>284 312</b>	<b>172 931</b>	<b>237 006</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 184 152</b>	<b>2 170 559</b>	<b>259 379</b>	<b>447 625</b>
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>Oma pääoma</b>				
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025	58 025
Ylikurssirahasto	35 786	35 786	35 786	35 786
Arvonkorotusrahasto	1 568	1 568	2 119	2 119
Vararahasto	16	16	16	16
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 856	18	17 856	18
Edellisten tilikausien voitto	218 382	197 273	13 747	13 690
Tilikauden voitto	40 478	29 349	11 143	8 298
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>372 112</b>	<b>322 037</b>	<b>138 694</b>	<b>117 953</b>
<b>Vähemmistöosuus</b>	<b>12 766</b>	<b>9 507</b>		
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>			<b>12</b>	<b>2 648</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>				
Muut pakolliset varaukset	1 910	1 607		
<b>Vieras pääoma</b>				
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 637 951	1 618 336	11 466	157 642
Lyhytaikainen vieras pääoma	159 411	219 071	109 205	169 380
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 797 362</b>	<b>1 837 407</b>	<b>120 672</b>	<b>327 023</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 184 152</b>	<b>2 170 559</b>	<b>259 379</b>	<b>447 625</b>

# Rahoituslaskelmat

1 000 €	Konserni 2010	Konserni 2009	Emoyhtiö 2010	Emoyhtiö 2009
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Voitto ennen satunnaisia eriä	57 509	40 964	4 585	8 331
Oikaisu:				
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	47 193	45 050	1 380	2 354
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-240	-469	-381	-1 334
Rahoitustuotot ja -kulut	43 208	58 816	-2 041	801
Muut oikaisu	-1 030	-3 053	-45	273
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>146 640</b>	<b>141 308</b>	<b>3 497</b>	<b>10 427</b>
Käyttöpääoman muutos:				
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	4 532	7 307	4 981	6 832
Vaihto-omaisuuden muutos	42 871	57 676	-33	-148
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-14 659	-30 388	-118	-1 318
Rakennuttajan velkavastuun muutos	-24 544	-21 454		
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja</b>	<b>154 840</b>	<b>154 449</b>	<b>8 326</b>	<b>15 792</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-48 729	-64 668	-7 133	-10 655
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	1 214	2 688	1 451	2 574
Maksetut välittömät verot	-3 753	-3 866	-2 609	-2 304
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>103 573</b>	<b>88 603</b>	<b>34</b>	<b>5 407</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-119 688	-106 284	-629	-1 579
Pysyvien vastaavien luovutustulot	8 834	6 645	160	1 264
Tytäryhtiöosakkeet			-34	-5 352
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		-13	-0	-17 432
Lainasaamisten takaisinmaksut	6	449	9 763	27 517
Myönnetyt lyhytaikaiset lainat			-431	
Muu velkavastuun muutos		855		
Saadut korot ja osingot investoinneista	514	657	4 597	8 000
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-110 333</b>	<b>-97 687</b>	<b>13 424</b>	<b>12 416</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Pääomalainojen takaisinmaksut	-144	-10 000	-144	-10 000
Pitkäaikaisten lainojen nostot	99 701	85 623	3 400	16 332
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-67 791	-38 355	-14 359	-3 408
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-22 083	662	-28 718	19 682
Hankitut rahoitusarvopaperit	-22 151	-7 698	-3 408	-2 624
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	10 762	4 047	3 165	3 322
Maksetut osingot	-8 240	-4 120	-8 240	-4 120
Maksettu konserniavustus				-18 500
Saadut konserniavustukset			17 465	5 000
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>-9 947</b>	<b>30 159</b>	<b>-30 840</b>	<b>5 682</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C)</b>	<b>-16 707</b>	<b>21 074</b>	<b>-17 381</b>	<b>23 507</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>113 168</b>	<b>92 094</b>	<b>89 752</b>	<b>66 244</b>
Liiketoimintasiirron vaikutus rahavaroihin			922	
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>96 461</b>	<b>113 168</b>	<b>71 448</b>	<b>89 752</b>





Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

## 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](http://www.vvo.fi) tai emoyhtiön pääkonttorista.

### Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu konserniyhtiöiden tuloslaskelmien ja taseiden sekä niiden liitetietojen yhdistelmänä. Konserniyhtiöiden erillistilinpäätöksissä on sovellettu yhtenäisesti konsernin tilinpäätöseriaatteita. 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

yhtiöt sisältyvät konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta tai siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan, ja myydyt tytäryritykset määräysvallan lakkaamiseen saakka.

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

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

Osalla osakkuusyrityksistä 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 vuokrasopimuskauden aikana.

#### Pitkäaikaishankkeiden tuloutus

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

Osatuloutusta ei ole käytetty enää vuoden 2010 aikana, koska perustajarakennuttamiskohteita ei ole käynnissä eikä uusia aloiteta. Vertailutilikaudella 2009 perustajarakennuttamisen tulot ja menot on tuloutettu valmistusasteen ja myyntiasteen tulosta saatavan prosentin mukaisesti.

#### Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla arvonalennuksilla. Aineellisen käyttöomaisuuden hankintaan liittyvät avustukset vähennetään hyödykkeen hankintamenuon

ta. 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 konserniliikearvo ja -reservi poistetaan kyseisen ryhmän poistosääntöjen mukaisesti. Pysyvien vastaavien myyntivoitot on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin ja tappiot liiketoiminnan muihin kuluihin.

### ***Kehitysmenot***

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

### ***Vaihto-omaisuuden arvostus***

Konsernin vaihto-omaisuus muodostuu seuraavista eristä:

- 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 kirjattomat osuudet.

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

### ***Rahoitusomaisuuden arvostaminen***

Rahoitusomaisuusarvopaperit on arvostettu hankintamenoon tai sitä alempaan markkinahintaan.

### ***Pakolliset varaukset***

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

### ***Tilinpäätössiirtojen kertymä***

Tilinpäätössiirrot koostuvat asuintalovarausista ja kertyneestä poistonerosta. Tytäryhtiöiden erillistilinpäätöksissä suunnitelman mukaisten ja kirjanpidollisten poistojen erotuksen muutos esitetään tilinpäätössiirtona tuloslaskelmassa ja tilinpäätössiirtojen kertymänä taseessa. Kon-

sernitaseessa tilinpäätössiirtojen kertymä jaetaan omaan pääomaan, vähemmistöosuuteen ja laskennalliseen verovelkaan. Tilikauden aikana tapahtunut asuintalovarausten ja poistoeron muutos jaetaan tuloslaskelmassa laskennallisen verovelan muutokseen, vähemmistön osuuteen tilikauden tuloksesta ja tilikauden tulokseen.

### ***Eläkemenojen jaksotus***

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

### ***Laskennalliset verovelat ja -saamiset***

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Vuoden 2006 hankinnoista alkaen myös kohdennetuille konserniaktiivoille 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 tulleessa asuntolainsäädännön muutoksessa tarkoitettuja voitonjakorajoitteen alaisia yhtiöitä. Ne voivat tu-

louttaa 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 saatavia eikä velkoja.

### **Johdannaisopimukset**

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

Johdannaisopimukseen perustuvat korkotuotot ja -kulut jaksotetaan

sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojattavan erän korkoja.

### **Segmentti-informaatio**

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

VVO Vapaa -liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset vuokra-asunnot sekä ne aravalainoitettujen asun-

not, joihin kohdistuvat aravalainsäädäntöön ja jatkorajoituksiin liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät pääosin 2014 ja viimeistään 2025 mennessä. Myös vaihtomaisuuden tonttivaranto ja myytävät asunnot kuuluvat VVO Vapaa -liiketoimintaan.

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

<b>VVO Vapaa -segmentin avainluvut</b>	<b>1.1.–31.12.2010</b>	<b>1.1.–31.12.2009</b>
Asuntojen lukumäärä	18 843	18 880
Liikevaihto, M€	184,1	206,0
Liiketulos, M€	49,2	46,3
Liiketulos-%	26,7	22,5
Tulos ennen veroja, M€	37,0	26,9
Taseen loppusumma, M€	1 119,3	1 157,3
Korolliset velat, M€	748,6	804,6
Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€ *)	66,7	32,6
Omavaraisuusaste, %	24,4	20,7
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	8,2	6,4
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,3	5,0
<b>VVO Arava -segmentin avainluvut</b>	<b>1.1.–31.12.2010</b>	<b>1.1.–31.12.2009</b>
Asuntojen lukumäärä	19 904	19 639
Liikevaihto, M€	154,9	148,1
Liiketulos, M€	51,2	51,6
Liiketulos-%	33,1	34,8
Tulos ennen veroja, M€	20,7	14,1
Taseen loppusumma, M€	1 146,7	1 097,3
Korolliset velat, M€	976,7	948,1
Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€ *)	70,4	63,8
Omavaraisuusaste, %	9,7	8,5
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	18,8	16,0
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	4,8	5,2

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

## Segmenttituloslaskelma

<i>1 000 €</i>	<i>VVO Vapaa 1–12/2010</i>	<i>VVO Arava 1–12/2010</i>	<i>Eliminoinnit ja konserni- viennit</i>	<i>Konserni Tot. 1–12/2010</i>	<i>VVO Vapaa 1–12/2009</i>	<i>VVO Arava 1–12/2009</i>	<i>Eliminoinnit ja konserni- viennit</i>	<i>Konserni Tot. 1–12/2009</i>
Ulkoinen liikevaihto	176 101	152 546		328 647	197 299	145 580		342 879
Sisäinen liikevaihto	8 003	2 344	-10 347		8 703	2 481	-11 184	
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>184 104</b>	<b>154 891</b>	<b>-10 347</b>	<b>328 647</b>	<b>206 002</b>	<b>148 061</b>	<b>-11 184</b>	<b>342 879</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	4 137	506	-17	4 625	5 670	547	-55	6 163
Poistot ja arvonalentumiset	-24 087	-23 153	46	-47 193	-23 916	-21 191	56	-45 050
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	165	334	-56	443	-136	2	14	-120
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-112 546	-73 360		-185 906	-137 876	-67 767		-205 643
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-2 541	-7 991	10 532		-3 494	-8 103	11 598	
<b>Liiketoiminnan muut kulut yhteensä</b>	<b>-115 087</b>	<b>-81 351</b>	<b>10 532</b>	<b>-185 906</b>	<b>-141 370</b>	<b>-75 870</b>	<b>11 598</b>	<b>-205 643</b>
<b>Liikevoitto</b>	<b>49 232</b>	<b>51 227</b>	<b>158</b>	<b>100 616</b>	<b>46 250</b>	<b>51 550</b>	<b>429</b>	<b>98 229</b>
Ulkoiset rahoitus- tuotot ja -kulut	-21 302	-21 805		-43 107	-28 108	-29 156		-57 264
Sisäiset rahoitus- tuotot ja -kulut	5 234	-4 873	-361		4 904	-4 514	-390	
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>	<b>-16 068</b>	<b>-26 678</b>	<b>-361</b>	<b>-43 107</b>	<b>-23 204</b>	<b>-33 670</b>	<b>-390</b>	<b>-57 264</b>
<b>Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja</b>	<b>33 164</b>	<b>24 549</b>	<b>-203</b>	<b>57 510</b>	<b>23 046</b>	<b>17 880</b>	<b>39</b>	<b>40 965</b>

## Segmenttitase

1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoimit ja konserni- viennit	Konserni 31.12.2010	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoimit ja konserni- viennit	Konserni 31.12.2009
<b>Pysyvät vastaavat</b>								
Aineettomat hyödykkeet	848	1 895		2 743	1 274	1 212		2 486
Aineelliset hyödykkeet	872 055	1 074 908	1 881	1 948 845	833 551	1 031 884	2 025	1 867 460
Osakesijoitukset	18 909	9 490	-9 255	19 143	18 458	8 076	-10 233	16 302
	<b>891 811</b>	<b>1 086 294</b>	<b>-7 374</b>	<b>1 970 731</b>	<b>853 284</b>	<b>1 041 172</b>	<b>-8 208</b>	<b>1 886 248</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>								
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	75 429			75 429	135 255			135 255
Saamiset	82 718	2 086	-74 541	10 263	89 497	2 454	-75 840	16 111
Muu rahoitusomaisuus	18 399	12 869		31 268	18 752	5 026		23 778
Likvidit varat	50 968	45 494		96 462	60 505	48 664		109 169
	<b>227 513</b>	<b>60 449</b>	<b>-74 541</b>	<b>213 421</b>	<b>304 009</b>	<b>56 144</b>	<b>-75 840</b>	<b>284 312</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1 119 324</b>	<b>1 146 743</b>	<b>-81 915</b>	<b>2 184 152</b>	<b>1 157 293</b>	<b>1 097 316</b>	<b>-84 049</b>	<b>2 170 560</b>
<b>Oma pääoma</b>								
Oma pääoma ja rahastot	116 331	2 859	-5 938	113 252	98 493	2 859	-5 938	95 414
Voittovarot	160 277	98 588	-4	258 860	143 258	83 271	95	226 623
	<b>276 608</b>	<b>101 447</b>	<b>-5 943</b>	<b>372 113</b>	<b>241 751</b>	<b>86 130</b>	<b>-5 843</b>	<b>322 037</b>
<b>Vähemmistöosuus</b>								
Vähemmistöosuus	5 312	9 460	-2 005	12 766	5 153	7 336	-2 980	9 508
<b>Vieras pääoma</b>								
Koroton vieras pääoma	88 758	59 159	-3 566	144 350	105 797	55 752	-5 439	156 110
Korollinen vieras pääoma								
Pitkäaikainen	643 889	953 403	-69 504	1 527 789	668 346	917 113	-67 922	1 517 537
Lyhytaikainen, lainojen lyhennykset	26 527	23 274	-897	48 904	51 025	29 339	-218	80 147
Lyhytaikainen, muut	78 231			78 231	85 221	1 646	-1 646	85 221
	<b>748 647</b>	<b>976 677</b>	<b>-70 401</b>	<b>1 654 923</b>	<b>804 593</b>	<b>948 098</b>	<b>-69 786</b>	<b>1 682 905</b>
	837 405	1 035 835	-73 967	1 799 273	910 389	1 003 851	-75 225	1 839 015
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1 119 324</b>	<b>1 146 743</b>	<b>-81 915</b>	<b>2 184 152</b>	<b>1 157 293</b>	<b>1 097 316</b>	<b>-84 049</b>	<b>2 170 560</b>

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2010</i>	<i>Konserni 2009</i>	<i>Emoyhtiö 2010</i>	<i>Emoyhtiö 2009</i>
<b>Liikevaihto toimialoittain</b>				
Asuntovuokraus	291 134	280 063	12 027	27 223
Asuntorakennuttaminen	37 493	62 796		228
Muu toiminta	18	19	7 816	9 816
<b>Yhteensä</b>	<b>328 647</b>	<b>342 879</b>	<b>19 843</b>	<b>37 268</b>
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	1 570	3 346	45	19
Perintätoiminnan tuotot	949	1 830	533	1 518
Rakennuttamisen suunnitteluprojektien myyntivoitot	1 109			
Muut	996	984	350	277
<b>Yhteensä</b>	<b>4 625</b>	<b>6 162</b>	<b>929</b>	<b>1 814</b>
<b>Materiaalit ja palvelut</b>				
Ostot tilikauden aikana				
Tonttien ja osakkeiden ostot	3 663	7 046	166	214
Varastojen muutos	30 000	52 675	-33	-148
<b>Yhteensä</b>	<b>33 664</b>	<b>59 722</b>	<b>132</b>	<b>65</b>
Ulkopuolisen rakennuttamistoiminnan lopettamisen seurauksena keskeneräistä tuotantoa ei enää ole vaihto-omaisuudessa. Aiemmin keskeneräisessä tuotannossa esitetty tonttivaranto ja aktivoidut suunnittelumenot sisältyvät 2010 tilinpäätöksessä muuhun vaihto-omaisuuteen.				
<b>Henkilöstökulut</b>				
Palkat ja palkkiot	15 369	16 241	2 671	3 203
Eläkekulut	3 084	2 937	632	696
Muut henkilösivukulut	583	1 231	99	265
<b>Yhteensä</b>	<b>19 036</b>	<b>20 409</b>	<b>3 404</b>	<b>4 164</b>

**Palkat ja palkkiot****Hallitus ja tilintarkastajat**

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 25.3.2010 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 17 000,00 euroa, varapuheenjohtajalle 9 500,00 euroa ja hallituksen jäsenille 6 500,00 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 maksetut palkkiot olivat seuraavat:

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2010</i>	<i>Konserni 2009</i>	<i>Emoyhtiö 2010</i>	<i>Emoyhtiö 2009</i>
Hallituksen jäsenet	108	131	108	117

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. Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkat luontaisetuineen olivat 443 923,27 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 toimitusuhteen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimitusuhteen ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisajan 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 tulosehditykseen ja se koostuu kolmen vuoden jaksoista. Ensimmäinen jakso päättyi vuonna 2012.

1 000 €	Konserni 2010	Konserni 2009	Emoyhtiö 2010	Emoyhtiö 2009
<b>Konsernin ja emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin</b>	<b>341</b>	<b>346</b>	<b>42</b>	<b>51</b>
<b>Poistot ja arvonalennukset</b>				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	47 193	45 050	1 380	2 354
<b>Yhteensä</b>	<b>47 193</b>	<b>45 050</b>	<b>1 380</b>	<b>2 354</b>
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>				
Kiinteistön hoitokulut				
Hallinto	2 565	2 379	55	124
Käyttö ja huolto	9 506	10 463	88	217
Ulkoalueiden huolto	6 174	4 691	69	109
Siivous	6 894	6 778	75	175
Lämmitys	24 628	23 463	318	554
Vesi ja jätevesi	11 290	11 057	107	281
Sähkö ja kaasu	6 390	5 916	70	129
Jätehuolto	4 939	4 735	66	130
Vahinkovakuutukset	1 054	1 069	10	26
Kiinteistövero	6 511	5 193	305	358
Korjaukset	30 287	25 845	382	765
Muut hoitokulut	16	2		
Vuokrat	8 133	9 358	5 806	14 982
Luottotappiot	1 687	1 847	252	423
Muut kulut	13 125	12 708	6 088	6 192
<b>Yhteensä</b>	<b>133 205</b>	<b>125 510</b>	<b>13 698</b>	<b>24 470</b>

Sähkön hankintaa suojattiin pohjoismaisessa sähköpörssissä Nordpoolissa noteeratuin suojaustuottein hyväksytyn riskipolitiikan mukaisesti. Vuosille 2010–2014 tehtyjen suojausten markkina-arvo tilinpäätöshetkellä oli 1,7 (-0,6) miljoonaa euroa.

Realisoiutumaton arvomuutos ei ole otettu huomioon konsernin tuloksessa eikä taseessa.



<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2010</i>	<i>Konserni 2009</i>	<i>Emoyhtiö 2010</i>	<i>Emoyhtiö 2009</i>
<b>Tilintarkastajan palkkiot</b>				
KHT-yhteisö KPMG Oy Ab				
Tilintarkastuspalkkiot	126	119	20	19
Veroneuvonta	20	14	20	14
Muut palkkiot	86	87	86	87
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Osinkotuotot				
Omistusyhteisyrityksiltä	47	47	47	47
Muilta	98	89	94	65
<b>Osinkotuotot yhteensä</b>	<b>145</b>	<b>136</b>	<b>141</b>	<b>112</b>
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Muilta	273	266	186	196
<b>Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä</b>	<b>273</b>	<b>266</b>	<b>186</b>	<b>196</b>
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			5 888	8 313
Muilta	1 940	2 208	1 167	1 839
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>1 940</b>	<b>2 208</b>	<b>7 056</b>	<b>10 152</b>
Osinkotuotot, korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	2 360	2 611	7 385	10 461
Sijoitusten arvonmuutokset				
Rahoitusarvopapereiden arvonlennusten palautukset	101	1 552	385	1 104
	<b>101</b>	<b>1 552</b>	<b>385</b>	<b>1 104</b>
Korko- ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			-6	-134
Muulle	-45 568	-61 427	-5 337	-11 127
	<b>-45 568</b>	<b>-61 427</b>	<b>-5 343</b>	<b>-11 262</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-43 106</b>	<b>-57 263</b>	<b>2 427</b>	<b>303</b>
<b>Satunnaiset erät</b>				
Satunnaiset tuotot				
Konserniavustus			11 528	17 465
			<b>11 528</b>	<b>17 465</b>
Satunnaiset kulut				
Konserniavustus			-1 000	-14 500
			<b>-1 000</b>	<b>-14 500</b>
<b>Välittömät verot</b>				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	7 532	3 185	3 988	2 159
Laskennallisten verovelkojen ja -saamisten muutos	9 345	8 256		
	<b>16 877</b>	<b>11 442</b>	<b>3 988</b>	<b>2 159</b>

# Taseen liitetiedot

1 000 €	Konserni 2010	Konserni 2009	Emoyhtiö 2010	Emoyhtiö 2009
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	3 734	2 819	2 526	2 449
Lisäykset	62	20	62	20
Vähennykset		-83	-1	
Siirrot erien välillä	340	977	1	57
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>4 137</b>	<b>3 734</b>	<b>2 590</b>	<b>2 526</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-2 526	-2 378	-2 306	-2 169
Vähennysten kertyneet poistot		83	0	
Tilikauden poisto	-309	-230	-122	-136
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>-2 835</b>	<b>-2 526</b>	<b>-2 427</b>	<b>-2 306</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 301</b>	<b>1 207</b>	<b>162</b>	<b>220</b>
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	6 555	6 377	5 259	5 086
Lisäykset	697	108	7	108
Vähennykset	-1		-49	
Siirrot erien välillä	33	68	6	63
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>7 284</b>	<b>6 555</b>	<b>5 223</b>	<b>5 259</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-5 285	-4 406	-4 398	-3 696
Vähennysten kertyneet poistot	1		18	
Siirtojen kertyneet poistot	-6			
Tilikauden poisto	-652	-879	-453	-701
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>-5 942</b>	<b>-5 285</b>	<b>-4 832</b>	<b>-4 398</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 341</b>	<b>1 269</b>	<b>390</b>	<b>860</b>
Ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.	8	165	8	165
Lisäykset	99		99	
Siirrot erien välillä	-8	-157	-8	-157
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>99</b>	<b>8</b>	<b>99</b>	<b>8</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>99</b>	<b>8</b>	<b>99</b>	<b>8</b>

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2010</i>	<i>Konserni 2009</i>	<i>Emoyhtiö 2010</i>	<i>Emoyhtiö 2009</i>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	206 940	179 614	27 742	28 617
Lisäykset	3 020	23 599	31	1
Vähennykset	-2 127	-1 037	-22 391	-876
Siirrot erien välillä	16 917	4 764		
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>224 751</b>	<b>206 940</b>	<b>5 382</b>	<b>27 742</b>
Arvonkorotukset	84	84		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>224 835</b>	<b>207 025</b>	<b>5 382</b>	<b>27 742</b>
Tytäryhtiöiden hankintameno ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Maa-alueisiin on kohdistettu 34,2 (34,4) miljoonaa euroa.				
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1.	22 968	22 517	455	398
Lisäykset	10	141		7
Vähennykset	-33	-27	-501	
Siirrot erien välillä	561	337	46	49
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>23 507</b>	<b>22 968</b>		<b>455</b>
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	1 943 322	1 880 570	53 089	39 356
Lisäykset	42 809	40 211	75	1 460
Vähennykset	-5 601	-2 821	-53 164	
Siirrot erien välillä	30 200	25 411		12 272
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>2 010 730</b>	<b>1 943 372</b>		<b>53 089</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-366 392	-324 506	-5 218	-4 103
Vähennysten kertyneet poistot	1 629	408	5 697	
Siirtojen kertyneet poistot	51			
Tilikauden poisto	-44 066	-42 344	-479	-1 114
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>-408 777</b>	<b>-366 442</b>		<b>-5 218</b>
Arvonkorotukset	2 035	2 035		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 603 988</b>	<b>1 578 964</b>		<b>47 871</b>

Tytäryhtiöiden hankintameno ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Rakennuksiin on kohdistettu 136,6 (142,5) miljoonaa euroa.

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2010</i>	<i>Konserni 2009</i>	<i>Emoyhtiö 2010</i>	<i>Emoyhtiö 2009</i>
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	12 649	12 326	2 330	2 253
Lisäykset	455	320	210	58
Vähennykset	-1 327	-107	-335	-38
Siirrot erien välillä	206	109		55
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>11 983</b>	<b>12 649</b>	<b>2 205</b>	<b>2 330</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-9 766	-8 769	-1 665	-1 320
Vähennysten kertyneet poistot	1 322	71	295	38
Tilikauden poisto	-1 088	-1 067	-313	-383
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>-9 531</b>	<b>-9 766</b>	<b>-1 683</b>	<b>-1 665</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2 451</b>	<b>2 883</b>	<b>521</b>	<b>664</b>
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	5 893	5 280	427	333
Lisäykset	415	180		6
Vähennykset	-8	0	-114	
Siirrot erien välillä	675	433	-46	87
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>6 976</b>	<b>5 893</b>	<b>267</b>	<b>427</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-2 568	-2 057	-44	-26
Vähennysten kertyneet poistot	7	0	25	
Siirtojen kertyneet poistot	5			
Tilikauden poisto	-557	-511	-12	-18
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.</b>	<b>-3 113</b>	<b>-2 568</b>	<b>-31</b>	<b>-44</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3 862</b>	<b>3 325</b>	<b>235</b>	<b>383</b>
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Hankintameno 1.1.	52 293	40 152	349	12 461
Lisäykset	73 172	45 377	580	532
Vähennykset	-2 567	-1 292	-930	-214
Siirrot erien välillä	-32 698	-31 944		-12 429
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>90 199</b>	<b>52 293</b>		<b>349</b>
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 arvioituja markkinahintoja.

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2010</i>	<i>Konserni 2009</i>	<i>Emoyhtiö 2010</i>	<i>Emoyhtiö 2009</i>
<b>Sijoitukset</b>				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			123 043	117 691
Lisäykset			56 826	5 360
Vähennykset			-103 999	-8
<b>Hankintameno 31.12.</b>			<b>75 871</b>	<b>123 043</b>
Arvonkorotukset			2 119	2 119
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>			<b>77 990</b>	<b>125 162</b>
Omistusyhteisyritysosakkeet				
Hankintameno 1.1.	7 715	8 916	4 114	4 114
Lisäykset	1 561	15		
Vähennykset	-444	-1 690	-3 343	
Siirrot erien välillä	-329	473		
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>8 502</b>	<b>7 715</b>	<b>770</b>	<b>4 114</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>8 502</b>	<b>7 715</b>	<b>770</b>	<b>4 114</b>
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	8 586	10 274	2 785	4 273
Lisäykset	382	58	330	50
Vähennykset	-339	-1 460	-2 222	-1 538
Siirrot erien välillä	328	-286		
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>8 957</b>	<b>8 586</b>	<b>894</b>	<b>2 785</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>8 957</b>	<b>8 586</b>	<b>894</b>	<b>2 785</b>
Muut saamiset, ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.				
Lisäykset		167		
Siirrot erien välillä	1 682	-167		
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>1 682</b>			
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 682</b>			

	<i>Kotipaikka</i>	<i>Emoyhtiön omistusosuus -%</i>	<i>Konsernin omistusosuus -%</i>
<b>Konserniyritysosakkeet</b>			
Mummunkujan Pysäköinti Oy	Tampere		53,01
Katajapysäköinti Oy	Tampere		50,93
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere		62,51
<b>VVO-yhtymä Oyj</b>			
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 Vuokratilat Oy	Helsinki	100,00	100,00
<b>VVO Kodit Oy</b>			
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 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 Vuorenpaikontie 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 Matinniitynkuja 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	53,74	53,74
Asunto Oy Helsingin Hopeatie 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Katariinankartano	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Katariinankoski	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Koskikartano	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Maasälväntie 5 ja 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Marjatanportti	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin 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 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
Asunto Oy Hämeentie 48	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Joensuun Rantakylänkatu 17	Joensuu	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Käpytikka	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Tellervonkatu 8	Jyväskylä	80,00	80,00

	<i>Kotipaikka</i>	<i>Emoyhtiön omistusosuus -%</i>	<i>Konsernin omistusosuus -%</i>
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 Thurmaninpuistotie 2	Kauniainen	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 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 Värikinkatu 2	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Hirvihaukka	Vantaa	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
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

	<i>Kotipaikka</i>	<i>Emoyhtiön omistusosuus -%</i>	<i>Konsernin omistusosuus -%</i>
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 Päivöläntie 25	Helsinki	93,86	93,86
Asunto Oy Turun Aurinkorinne	Turku	81,50	81,50
Asunto Oy Vantaan Kilterinmännikkö	Vantaa	100,00	100,00
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 Tampereen Täija	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinaukio 1	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 Viktoriä	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
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Vihertikka	Jyväskylä	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Malminhaka	Tampere	90,00	90,00
Kiinteistö Oy Nurmelanpirtti	Lappeenranta	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Rekiätro	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 Helsingin Harmaatikka	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Vihertikka	Helsinki	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
Kiinteistö Oy Oulun Kortkankynsi	Oulu	65,00	65,00
Kiinteistö Oy Puotipuksu	Jyväskylä	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Tuiranjama	Oulu	58,67	58,67
Kiinteistö Oy Vaakamestarinpolku 2	Helsinki	100,00	100,00



	<i>Kotipaikka</i>	<i>Emoyhtiön omistusosuus -%</i>	<i>Konsernin omistusosuus -%</i>
Kiinteistö Oy Vehnäpelto	Vantaa	100,00	100,00
Tikantupa Oy	Jyväskylä	100,00	100,00
<b>VVO Korkotukikiinteistöt Oy</b>			
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	Kuopio	78,38	100,00
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	Tampere	76,50	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 1 C	Vantaa	86,58	86,58
<b>VVO Palvelut Oy</b>			
Koy Mannerheimintie 168a	Helsinki	100,00	100,00
<b>Osakkuusyrittösakkeet</b>			
<b>VVO-yhtymä Oyj</b>			
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
<b>VVO Asunnot Oy</b>			
Asunto Oy Ikaalisten Päiväniitty	Ikaalinen	23,20	23,20
As. Oy Järvenpään Jampanpaju	Järvenpää	41,35	41,35
Kiinteistö Oy Ahdinluoto	Espoo	34,50	34,50
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	Turku	28,85	28,85
Fastighets Ab Lovisa Stenborg Kiinteistö Oy	Loviisa	45,50	45,50
Kiinteistö Oy Silkkirivi	Ikaalinen	33,33	33,33
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
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	20,63	62,51
<b>VVO Vuokratalot Oy</b>			
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	37,93	44,06
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	41,88	62,51
<b>VVO Korkotukikiinteistöt Oy</b>			
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
<b>VVO Kodit Oy</b>			
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

	<i>Kotipaikka</i>	<i>Emoyhtiön omistusosuus -%</i>	<i>Konsernin omistusosuus -%</i>
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

#### **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.

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2010</i>	<i>Konserni 2009</i>	<i>Emoyhtiö 2010</i>	<i>Emoyhtiö 2009</i>
<b>Vaihto-omaisuus</b>				
Vaihto-omaisuusosakkeet	34 948	64 374		2 992
Maa-alueet ja muu vaihto-omaisuus	40 480	70 880		
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä 31.12.</b>	<b>75 428</b>	<b>135 254</b>		<b>2 992</b>
<b>Saamiset</b>				
<b>Pitkäaikaiset</b>				
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä			61 546	83 357
Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä				
Lainasaamiset	591	598		1 656
Lainasaamiset	517	517	177	513
Muut saamiset	98			
Siirtosaamiset	83			
	<b>1 291</b>	<b>1 115</b>	<b>61 724</b>	<b>85 528</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>				
Myyntisaamiset	4 333	4 588	0	206
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset			102	633
Lainasaamiset			7 010	14 577
Muut saamiset			21 614	32 088
Siirtosaamiset				33
Lainasaamiset	2 690	3 010	86	110
Muut saamiset	306	1 734	145	1 199
Siirtosaamiset	1 640	5 663	294	335
	<b>8 971</b>	<b>14 995</b>	<b>29 254</b>	<b>49 183</b>
<b>Rahoitusarvopaperit</b>				
Osakkeet ja osuudet				
Jälleenhankinta-arvo	34 401	25 235	13 195	15 539
Kirjanpitoarvo	32 516	24 481	12 046	14 941
<b>Erotus</b>	<b>1 885</b>	<b>754</b>	<b>1 148</b>	<b>598</b>
Rahoitusarvopaperit sisältävät sijoitusrahasto-osuuksia, joukkovelkakirjoja, osakkeita ja muita vastaavia julkisesti noteerattuja sijoituskohteita.				
<b>Oma pääoma</b>				
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
Arvonkorotusrahasto 31.12.	1 568	1 568	2 119	2 119
Vararahasto 1.1. / 31.12.	16	16	16	16
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	18		18	
lisäys	17 838	18	17 838	18
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	17 856	18	17 856	18

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2010</i>	<i>Konserni 2009</i>	<i>Emoyhtiö 2010</i>	<i>Emoyhtiö 2009</i>
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	226 623	204 294	21 988	17 810
Osingonjako	-8 240	-4 120	-8 240	-4 120
Edellisen tilikauden oikaisu *)		-2 900		
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>218 382</b>	<b>197 273</b>	<b>13 747</b>	<b>13 690</b>
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>40 478</b>	<b>29 349</b>	<b>11 143</b>	<b>8 298</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>372 112</b>	<b>322 037</b>	<b>138 694</b>	<b>117 953</b>

\*) Voittovaroja on oikaistu VVO Rakennuttaja Oy:n valmistumisasteen mukaisen tuloutuksen oikaisulla 0,0 (-2,9) miljoonaa euroa

#### Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta 31.12.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto			17 856	18
Voitto edellisiltä tilikausilta			13 747	13 690
Tilikauden voitto			11 143	8 298
<b>Yhteensä</b>			<b>42 746</b>	<b>22 006</b>
			<i>2010</i>	<i>2009</i>
			<i>kpl</i>	<i>kpl</i>

#### Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakelajeittain seuraavasti:

A-sarja (20 ääntä / osake)			7 402 560	6 867 420
----------------------------	--	--	-----------	-----------

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2010</i>	<i>Konserni 2009</i>	<i>Emoyhtiö 2010</i>	<i>Emoyhtiö 2009</i>
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>				
Kertynyt poistoero 1.1.			2 022	1 182
Muutos			-2 009	839
Kertynyt poistoero 31.12.			12	2 022
Asuinalovaraus 1.1.			626	626
Muutos			-626	
Asuinalovaraus 31.12.				626
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä 31.12.</b>			<b>12</b>	<b>2 648</b>

#### Pakolliset varaukset

Muut pakolliset varaukset	1 910	1 607		
---------------------------	-------	-------	--	--

Pakollisiin varauksiin sisältyy VVO Rakennuttaja Oy:n perustajarakennuttamisen takuuvараuksia kokemusperäiseen arvioon perustuen yhteensä 1,9 (1,6) miljoonaa euroa.

#### Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Tilinpäätössiirroista johtuvat				
Poistoerosta lasketut				
Arvo 1.1.	19 160	14 481		
Lisäykset	5 609	4 679		
Vähennykset	-522			
<b>Arvo 31.12.</b>	<b>24 247</b>	<b>19 160</b>		

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2010</i>	<i>Konserni 2009</i>	<i>Emoyhtiö 2010</i>	<i>Emoyhtiö 2009</i>
Asuintalovarauksesta lasketut				
Arvo 1.1.	67 673	64 779		
Lisäykset	4 953	3 562		
Vähennykset	-500	-668		
<b>Arvo 31.12.</b>	<b>72 126</b>	<b>67 673</b>		
Yhdistelytoimenpiteistä lasketut				
Laskennallinen verovelka				
Arvo 1.1.	6 100	5 289		
Lisäykset		923		
Vähennykset	-126	-112		
<b>Arvo 31.12.</b>	<b>5 973</b>	<b>6 100</b>		
Laskennallinen verosaaminen yhdistelytoimenpiteistä ja muista kirjanpidon ja verotuksen välisistä ajoituseroista				
Arvo 1.1.	-5 472	-6 249		
Lisäykset	-888	-791		
Vähennykset	821	1 568		
<b>Arvo 31.12.</b>	<b>-5 539</b>	<b>-5 472</b>		
<b>Laskennallinen verovelka yhteensä 31.12.</b>	<b>96 807</b>	<b>87 461</b>		
<b>Pitkäaikainen vieraspääoma</b>				
Laskennallinen verovelka	96 807	87 461		
Pääomalainat	2 354	2 354		
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainat	3 888	7 897		
Asuntolainat	4 187	6 664		
Yhtenäislainat	338 193	348 100		
Korkotukilainat	539 421	463 971		
Tertiärlainat	5 857	8 209		2 006
Muut pitkäaikaiset lainat	633 884	680 338	11 466	147 647
Saadut ennakot	40	60		60
Ostovelat	1	0		
Muut velat	13 313	13 278		7 928
	<b>1 637 951</b>	<b>1 618 336</b>	<b>11 466</b>	<b>157 642</b>
<b>Johdannaiset</b>				
Koronvaihtosopimukset *)				
Nimellisarvo	145 102	117 434	3 600	49 715
Arvostus	-7 378	-5 198	-362	-2 986
*) Osaan pankki voi tietyissä tilanteissa vaihtaa korkosidonnaisuuden				
Purettavat koronvaihtosopimukset **)				
Nimellisarvo	98 116	130 447		126 188
Arvostus	-8 271	-10 967		-10 546
**) Pankki voi tietyissä tilanteissa purkaa korkosuojan				
Ostetut ja asetetut korko-optiot				
Nimellisarvo	44 815	46 729		18 196
Arvostus	-460	-700		-272
<b>Yhteensä</b>				
Nimellisarvo	288 034	294 611	3 600	194 099
Käypääarvo	-16 110	-16 865	-362	-13 805

Lisäksi joitakin koronvaihtosopimuksia on täydennetty Basis-swap johdannaisilla 0,0 (41,1) miljoonalla eurolla. Johdannaisten keskimaturiteetti on 2 vuotta ja 7 kuukautta (2 vuotta ja 8 kuukautta).

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2010</i>	<i>Konserni 2009</i>	<i>Emoyhtiö 2010</i>	<i>Emoyhtiö 2009</i>
<b>Lyhytaikainen vieraspääoma</b>				
Pääomalainat		17 982		17 982
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	2 485	3 760		
Asuntolainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	1 385	1 781		
Yhtenäislainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	9 827	8 206		
Korkotukilainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	7 016	8 900		
Tertiärlainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	172	22		13
Lisälainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	201	201		
Muut pitkäaik. lainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	24 664	25 766	660	4 510
Limiitit	7 000	24 000		14 000
Lyhytaikaiset pankkilainat	3 150	13 526		
Saadut ennakot	5 119	6 817		460
Ostovelat	6 626	3 520	540	209
Velat saman konsernin yrityksille				
Palkkioennakot				35
Ostovelat			1	203
Muut velat			56 707	65 813
Siirtovelat				0
Velat omistusyhteisyriksille				
Muut velat				129
Siirtovelat		1		
Muut velat	68 125	80 065	50 411	62 648
Siirtovelat				
Korkovelat	10 958	14 353	41	2 539
Palkat sosiaalikuluihin	4 724	3 856	557	786
Verovelat	2 412	24	284	8
Rakennuttaminen	1 887	2 998		
Muut siirtovelat	3 651	3 288		40
	<b>159 411</b>	<b>219 071</b>	<b>109 205</b>	<b>169 380</b>

## Pääomalainat

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

Suomen Vuokratalot Oy on saanut Tampereen kaupungilta 2 354 630,97 euron suuruisen pääomalainan vuonna 2001 ja sen lainaehdot ovat seuraavat:

Laina maksetaan takaisin kahdenkymmenen vuoden kuluessa. Koron määrä on ensimmäiset viisi vuotta kiinteä 5,5 prosentin vuosikorko ja sen jälkeen kuuden kuukauden euribor-korko 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.

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

VVO-yhtymä Oyj oli ottanut 18 000 000,00 euron suuruisen lainan yhtiön osakkeenomistajilta. Lainamäärästä annettiin 6 000 kappaletta 3 000 euron nimellisarvoista velkakirjaa. Laina-aika oli 30.11.2007–30.11.2010. Lainalle maksettava korko oli 6 prosenttia. Lainan pääoma voitiin maksaa takaisin vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylitti yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän.

Lainaan liittyi oikeus vaihtaa velkakirjat enintään 540 000 yhtiön uuteen A-sarjan osakkeeseen. Kukin 3 000 euron velkakirja oikeutti velkakirjan haltijan vaihtamaan velkakirjan 90 osakkeeseen. Osakkeen vaihtokurssi oli 33,33 euroa. Lainan vaihtoaika alkoi 2.1.2008. Vaihtoaika päättyi 25.11.2010. Velkakirjoista vaihdettiin 17 838 000,00 euroa SVOP-rahastoon ja uusia osakkeita merkittiin 535 140 kappaletta. Pääomalainasta on ennenaikaisesti vaihdettu vuoden 2009 aikana SVOP-rahastoon 18 000,00 euroa ja merkitty 540 uutta A-sarjan osaketta.

## Lähipiiritapahtumat

Vuonna 2010 ei ole ollut lähipiiritapahtumia.

VVO Rakennuttaja Oy myi vuoden 2009 aikana Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry:lle Asunto Oy Helsingin Tervapääskynen -nimisen yhtiön osakkeet 1-8000, eli yhtiön koko osakekannan ja on sitoutunut rakennuttamaan sille rakennuksen. Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry omistaa konsernin osakkeista 8,18 %.

## Vakuudet ja vastuusitoumukset

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2010</i>	<i>Konserni 2009</i>	<i>Emoyhtiö 2010</i>	<i>Emoyhtiö 2009</i>
<b>Annetut vakuudet</b>				
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>				
Pääomalainat	2 354	2 354		
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainat	43	212		
Asuntolainat	940	1 743		
Yhtenäislainat	303 503	301 701		
Korkotukilainat	461 886	418 007		
Tertiäärilainat	4 131	7 591		1 953
Muut pitkäaikaiset lainat	481 135	494 810	7 423	111 941
<b>Yhteensä</b>	<b>1 253 995</b>	<b>1 226 421</b>	<b>7 423</b>	<b>113 895</b>
<b>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 226 146	1 181 601	3 472	54 024
Annetut kiinnitykset	1 948 995	1 861 417	5 045	48 358
<b>Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä</b>	<b>1 948 995</b>	<b>1 861 417</b>	<b>5 045</b>	<b>48 358</b>
<b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	59 707	59 991	850	56 416
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	69 115	68 877		63 416
<b>Pantatut osakkeet yhteensä</b>	<b>69 115</b>	<b>68 877</b>		<b>63 416</b>
<b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu yritysikiinnityksiä</b>				
Muut pitkäaikaiset lainat		301		
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo		1 124		
<b>Pantatut yritysikiinnitykset yhteensä</b>		<b>1 124</b>		
<b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu useita erilaisia vakuuksia</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	230 605	201 700	5 245	27 925
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	57 372	68 238		22 563
Kiinteistökiinnitykset	229 712	215 936		19 790
Osakkeet	6 014			
Yritysikiinnitykset	2 505	10 663		8 157
<b>Pantattujen vakuuksien arvo yhteensä</b>	<b>295 605</b>	<b>294 837</b>		<b>50 511</b>

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2010</i>	<i>Konserni 2009</i>	<i>Emoyhtiö 2010</i>	<i>Emoyhtiö 2009</i>
<b>Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset</b>				
Annetut kiinteistökiinnitykset	7 406	7 324		62
<b>Annetut takaukset</b>				
Omavelkainen takaus	222 934	273 247		
<b>Ulkopuolisilta saatujen takausten vastavakuus</b>				
Espoon ja Vantaan kaupunki	4 022	22 757		18 734
<b>Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta</b>				
<b>Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet</b>				
Yrityskiinnitykset			2 505	3 145
Osakkeet				3 325
<b>Yhteensä</b>			<b>2 505</b>	<b>6 470</b>
<b>Takaukset</b>				
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset			215 343	265 355
<b>Muut annetut vakuudet</b>				
<b>Muiden puolesta annetut vakuudet</b>				
Pantatut talletukset	139	139		
<b>Yhteensä</b>	<b>139</b>	<b>139</b>		
<b>Muiden puolesta annetut takaukset</b>				
Annetut vastatakaukset	7 884	9 900		
Annetut takaukset	1 950	1 750		
<b>Yhteensä</b>	<b>9 834</b>	<b>11 650</b>		
<b>Muut vastuut</b>				
<b>Leasingvastuut</b>				
Autot				
Seuraavana tilikautena maksettavat	984	808	186	197
Myöhemmin maksettavat	1 474	1 442	275	335
<b>Yhteensä</b>	<b>2 458</b>	<b>2 250</b>	<b>461</b>	<b>533</b>
Puhelimet				
Seuraavana tilikautena maksettavat	50	32	50	32
Myöhemmin maksettavat	19	6	19	6
<b>Yhteensä</b>	<b>69</b>	<b>39</b>	<b>69</b>	<b>39</b>
<b>Vuokravastuut</b>				
Liiketoiloihin kohdistuvat vuokravastuut	1 435	1 650		
Tontteihin kohdistuvat vuokravastuut	180 586			
Esitetty ensimmäisen kerran 2010, ei vertailutietoa 2009				
<b>Arvonlisäverovastuut</b>				
Arvonlisäveron palautusvastuu (TOV)	4 020	4 574		
<b>Maanhankintavastuut</b>				
Sopimuksen mukaiset maksamattomat kauppahinnat	1 630	1 630		
Tavoiterakennusoikeuteen perustuvat kauppahinnat	5 500	5 500	3 812	3 812
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	2 920	7 480		



## Rakennuttamisvastuu

Espeen Suurpellon I ja II asemakaava-alueita koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioidut aikataulut rakentamiselle. Kaava-alueet on sopimuksessa jaettu kolmeen toteuttamisalueeseen, joilla VVO omistaa rakennusoikeutta seuraavasti: 1. alue - 21 450 kem<sup>2</sup>, 2. alue - 34 980 kem<sup>2</sup> ja 3. alue - 23 775 kem<sup>2</sup>. Sopimuksessa on määrätty, että kaikki asuinrakennusoikeus on rakennettava valmiiksi 1. alueella marraskuuhun 2011, 2. alueella marraskuuhun 2013 ja 3. alueella marraskuuhun 2016 mennessä. Viivästyssakko on porrastettu viivästysajan mukaan ja voi enimmillään, viivästyksen jatkuttua vähintään viisi vuotta, olla puolet sopimuksen mukaisesta maankäyttömaksusta. Sopimuksen mukaan kaupunki voi olosuhteiden muuttuessa pienentää tai olla perimättä viivästyssakkoja.

Helsingin Viikinmäessä sijaitsevan korttelin 36118 rakennuttamissopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

Helsingin Hermannissa sijaitsevan Asunto Oy Helsingin Harmaatikka -nimisen yhtiön tonttikauppakirjaan sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

Helsingin Hermannissa sijaitsevan Asunto Oy Helsingin Vihertikka -nimisen yhtiön tonttikauppakirjaan sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

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

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

# Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

1 000 €	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Toiminnan laajuus</b>					
Liikevaihto	328 647	342 879	327 221	356 651	328 764
Muutos, %	-4,15	4,79	-8,25	8,48	6,77
Asuntovuokrauksen osuus, %	88,59	81,68	79,85	70,91	74,41
Asuntorakennuttamisen osuus, %	11,41	18,31	19,44	26,25	22,59
Sähkön osuus, %			0,60	2,68	2,77
Muun toiminnan osuus, %		0,01	0,11	0,16	0,23
Satunnaiset kulut				-748	
Taseen loppusumma	2 184 152	2 170 560	2 149 647	2 046 103	1 901 554
Henkilöstö keskimäärin	341	346	388	395	401
Liikevaihto/henkilö	964	991	843	903	820
<b>Kannattavuus</b>					
Liiketulos	100 616	98 229	91 483	92 033	86 030
% liikevaihdosta	30,62	28,65	27,96	25,80	26,17
Nettovuokratuotto, % <sup>2)</sup>	9,75	9,90			
Tulos ennen satunnaisia eriä	57 510	40 965	32 788	43 218	40 858
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	57 510	40 965	32 788	42 471	40 858
% liikevaihdosta	17,50	11,95	10,02	11,91	12,43
Kokonaistulos	40 478	29 349	22 826	28 910	27 368
% liikevaihdosta	12,32	8,56	6,98	8,11	8,32
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	11,34	9,21	8,01	11,36	11,04
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) <sup>3)</sup>	5,08	5,13	4,99	5,49	5,33
<b>Rahoitus ja taloudellinen asema</b>					
Maksuvalmius (current ratio)	1,32	1,29	1,43	1,38	1,25
Omavaraisuusaste, %	17,66	15,32	14,47	13,06	13,75
Korollinen vieras pääoma <sup>3)</sup>	1 654 923	1 682 905	1 669 619	1 613 355	1 465 283
Rahavarat	96 462	113 169	92 094	85 544	69 135
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut <sup>1)</sup></b>					
Tulos/osake, €	5,49	4,30	3,34	4,94	4,61
Oma pääoma/osake, €	50,27	46,89	43,64	42,24	41,48
Osinko/osake, € <sup>4)</sup>	1,50	1,20	0,60	1,10	4,05
Osinko/tulos, % <sup>4)</sup>	27,33	27,91	17,95	22,29	87,80
Osakkeiden lkm tilikauden lopussa	7 402 560	6 867 420	6 866 880	6 009 780	6 009 780

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

<sup>2)</sup> Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto saadaan vähentämällä vuokratuotoista kiinteistön hoitokulut, ylläpitokorjauskulut sekä vuokrat ja vastikkeet. Nettovuokratuottoprosentti lasketaan valmiin kiinteistöikannan hankinta-arvolle keskimäärin vuoden aikana.

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

<sup>4)</sup> Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 1,50 €/osake.

# Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 17. päivänä 2011

Riku Aalto  
hallituksen puheenjohtaja

hallituksen varapuheenjohtaja

Risto Murto

Tomi Aimonen

Matti Harjuniemi

Erkki Kangasniemi

Antti Rinne

Jani Salenius

Ann Selin

Urpo Piilo  
toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 11. päivänä 2011

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.–31.12.2010. 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, konsernitiilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammatteettisia periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan 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 yhtiöjärjestyä.

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 virheellisuuden 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 hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan 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 11. maaliskuuta 2011

KPMG OY AB

Kai Salli  
KHT

VVO-yhtymä Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, joka noudattaa päätöksenteossa ja hallinnossa Suomen osakeyhtiölakia, muuta voimassa olevaa lainsäädäntöä sekä yhtiöjärjestystä.

## Yhtiökokous

Yhtiökokous on VVO-yhtymä Oyj:n ylin päätöksentekelin, jossa osakkeenomistajat osallistuvat yhtiön ohjaukseen ja valvontaan. Yhtiökokous järjestetään siten, että osakkeenomistajat voivat tehokkaasti käyttää omistajaoikeuksiaan. Toimitusjohtaja, hallituksen puheenjohtaja ja riittävä määrä hallituksen jäseniä on läsnä yhtiökokouksessa. Hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla olevan henkilön on osallistuttava valinnasta päättävään yhtiökokoukseen, ellei hänen poissaololleen ole painavia syitä.

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 muut mahdolliset ehdotukset yhtiökokoukselle. Lisäksi yhtiökokous asettaa nimitysvaliokunnan valmistelemaan hallituksen puheenjohtajan ja/tai jäsenen valintaa, palkkioita ja/tai hallituksen jäsenten lukumäärää.

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, kun aikaisempi yhtiökokous on niin päättänyt tai kun hallitus katsoo siihen olevan aihetta. Ylimääräinen yhtiökokous on niin ikään pidettävä, jos tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeis-

ta kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

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 osoitteeseen lähetetyllä 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 jäsenellä on oltava tehtävän edellyttämä pätevyys ja hallituksen kokoonpanon tulee vastata yhtiön koon, markkina-aseman ja toimialan asettamia vaatimuksia.

Hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Riippumattomuudella tarkoitetaan 1.10.2010 voimaantulleessa listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä annetussa suosituksessa tarkoitettua riippumattomuutta. Yhtiön palveluksessa olevia ei voi valita hallituksen jäseniksi eivätkä hallituksen jäsenet saa olla toimeksiantosuhteessa yhtiöön.

Hallituksen toimikausi on yksi vuosi ja se päättyy vuoden kuluttua

pidettävän seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa määritellään hallituksen keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet. Hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työskentelytapojaan, hallitusarvioinnin tulokset otetaan huomioon valmisteltaessa ehdotusta uuden hallituksen kokoonpanoksi. Uusia ehdokkaita haettaessa käytetään tarvittaessa ulkopuolista asiantuntija-apua.

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.

Lisäksi hallituksen tehtäviin kuuluu:

- nimetä yhtiön toimitusjohtaja sekä toimitusjohtajan sijainen
- hyväksyä tilinpäätös ja konsernitilinpäätös sekä osavuosikatsaukset
- tehdä esitys yhtiökokoukselle taseen osoittaman voiton käyttämisestä
- hyväksyä konsernin strategiasuunnitelma, budjetti sekä investointi- ja realisointisuunnitelma
- valmistella yhtiökokouksen käsiteltäväksi tulevat asiat
- antaa ja peruuttaa oikeudet yhtiön edustamiseen
- päättää suurista ja strategisesti merkittävistä investoinneista ja realisoinneista
- vahvistaa konsernissa laadittavat politiikat mm. henkilöstö-, rahoitus- ja riskienhallintapolitiikat

- päättää lainan ottamisesta konsernille, lainojen myöntämisestä sekä annettavista takauksista
- vahvistaa konsernissa tehtävät, toimitusjohtajan esittelemät organisaatiomuutokset
- päättää tytäryhtiöihin tehtävät pitkäaikaiset panostukset
- vahvistaa tytäryhtiöiden hallitusten jäsenet
- nimetä konsernin johtoryhmän jäsenet ja vahvistaa heidän työsuhteensa ehdot
- valita hallituksen varapuheenjohtaja ja sihteeri
- vahvistaa tarkastusvaliokunnan ja palkitsemisvaliokunnan työjärjestykset sekä nimittää näiden valiokuntien puheenjohtajat ja jäsenet
- vastata riskienhallinnan asianmukaisesta järjestämisestä konsernissa

## **Valiokunnat**

### ***Yleistä***

Yhtiössä on yhtiökokouksen asettama nimitysvaliokunta sekä hallituksen asettamat tarkastus- ja palkitsemisvaliokunnat. Hallitus voi asettaa myös muita valiokuntia sekä tilapäisiä työryhmiä määrätyn tehtävän suorittamista varten. Näiden raportit käsitellään hallituksen kokouksessa.

Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa.

### ***Nimitysvaliokunta***

Yhtiökokous nimittää nimitysvaliokunnan, joka koostuu yhtiökokouksessa valittavasta neljästä jäsenestä. Lisäksi hallituksen puheenjohtajalla on kokouksissa läsnäolo-oikeus asiantuntijana. Nimitysvaliokunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Toimitusjohtaja tai muu yhtiön johtoon kuuluva henkilö ei saa olla nimitysvaliokunnan jäsen.

Nimitysvaliokunnan keskeisenä tehtävänä on ennen seuraavaa yhtiökokousta, jossa valitaan hallituksen jäsen ja/tai hallituksen puheenjohtaja ja/tai jossa päätetään hallituksen jäsenen palkkiosta ja/tai lukumäärästä, valmistella esitys yhtiökokoukselle näiksi valinnoiksi.

### ***Tarkastusvaliokunta***

Hallitus valitsee keskuudestaan tarkastusvaliokunnan, jossa on kolme jäsentä. Toimitusjohtaja tai muu yhtiön johtoon kuuluva henkilö ei saa olla tarkastusvaliokunnan jäsen.

Hallitus vahvistaa sen keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet kirjallisessa työjärjestyksessä. Tarkastusvaliokunnan keskeisenä tehtävänä on:

- seurata yhtiön taloudellista tilannetta
- valvoa taloudellista raportointia
- arvioida sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan riittävyyttä ja asianmukaisuutta
- käsitellä sisäisen tarkastuksen suunnitelmat ja raportit
- arvioida lakien ja säännösten noudattamista
- pitää yhteyttä tilintarkastajaan ja läpikäydä tilintarkastajan raportti
- arvioida tilintarkastajien neuvontapalvelu

Tarkastusvaliokunta raportoi säännöllisesti työstään hallitukselle.

### ***Palkitsemisvaliokunta***

Hallitus valitsee keskuudestaan palkitsemisvaliokunnan, jossa on kolme jäsentä. Toimitusjohtaja tai muu yhtiön johtoon kuuluva henkilö ei saa olla palkitsemisvaliokunnan jäsen.

Hallitus vahvistaa palkitsemisvaliokunnan keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet kirjallisessa työjär-

estyksessä. Palkitsemisvaliokunnan keskeisenä tehtävänä on:

- yhtiön toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkkauksen ja muiden etuuksien valmistelu
- yhtiön muuhun johtoon kuuluvien henkilöiden palkitsemisasioiden valmistelu
- toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja yhtiön muuhun johtoon kuuluvien henkilöiden nimitysasioiden valmistelu ja heidän seuraajiensa kartoittaminen
- yhtiön palkitsemisjärjestelmiä koskevien asioiden valmistelu

Palkitsemisvaliokunta raportoi säännöllisesti työstään hallitukselle.

## **Toimitusjohtaja**

Yhtiöllä on hallituksen nimeämä toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen. Toimitusjohtajan tehtävänä on hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti sekä vastata siitä, että organisaatiolla on käytössään tavoitteiden edellyttämät resurssit. Lisäksi toimitusjohtajan tehtävänä on:

- vastata yhtiön liiketoiminnasta ja tavoitteiden toteuttamisesta
- valmistella ja esitellä hallitukselle yhtiön strategiasuunnitelma, budjetti sekä investointi- ja realisointisuunnitelma sekä lisäksi vastata niiden toteutumisesta hallituksen päätösten mukaisesti
- toimia konsernin johtoryhmän puheenjohtajana
- vastata siitä, että yhtiön toiminta ja raportointi on yhtiön hallituksessa asetettujen tavoitteiden mukaista sekä raportoida hallitukselle
  - yhtiön toteutunut toiminnallinen ja taloudellinen kehitys
  - yhtiön toimintaympäristössä

tapahtuvat ja tapahtuneet muutokset ja niiden vaikutukset yhtiön strategiaan ja talouteen

- tytäryhtiöiden ja alakonsernien toiminnasta

Toimitusjohtaja ei voi olla hallituksen jäsen. Toimitusjohtajan toimitusuhteen ehdot määrittää kirjallisessa toimitusjohtajasopimuksessa, jonka hallitus hyväksyy.

## Konsernin johtoryhmä

Konsernissa on johtoryhmä, joka koostuu kerran viikossa. Johtoryhmän tehtävänä on:

- toimia toimitusjohtajaa avustavana elimenä
- käsitellä konsernikokonaisuuden sekä konsernijohtamisen kannalta merkittävät asiat
- panna täytäntöön toimitusjohtajan johdolla hallituksen päättämät asiat
- analysoida toimintaympäristön muutoksia ja valmistella niihin reagoimista

## Palkitseminen

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajalle maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 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.

Yhtiön hallitus vahvistaa koko henkilöstöä koskevan palkitsemisjärjestelmän. Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu tasapainotettuun tuloskorttiin. Lisäksi joh-

toryhmän jäsenet kuuluvat vuodesta 2010 alkaen pitkänajan kannustinjärjestelmän piiriin. Kannustinjärjestelmä perustuu yhtiön tuloskehitykseen ja se koostuu kolmen vuoden jaksoista. Ensimmäinen jakso päättyy vuonna 2012. Yhtiön hallitus hyväksyy pitkänajan palkitsemisen periaatteet ja enimmäismäärät.

## Sisäinen valvonta, riskienhallinta ja sisäinen tarkastus

Tilintarkastuksessa tarkastetaan yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto.

Konsernin toiminnallista ja taloudellista kehitystä sekä tavoitteiden toteutumista seurataan kuukausittain koko konsernin kattavalla raportoinnilla. Raportoinnilla seurataan taloudellisten tavoitteiden toteutumisen lisäksi asiakkaisiin, toiminnan tehokkuuteen ja henkilöstöön liittyvien tavoitteiden toteutumista.

Yhtiön riskienhallinnan tehtävänä on tunnistaa, luokitella, arvioida sekä hallita toimintaan keskeisesti liittyvät riskit. Tavoitteena on yhtiön taloudelliseen kehitykseen sekä asiakkaisiin ja henkilöstöön liittyvien tavoitteiden varmistaminen. Yhtiössä on riskienhallinnan vastuhenkilö, joka huolehtii riskienhallintaprosessin toimivuudesta ja tukee sen kehittämistä. Hallitus hyväksyy vuosittain konsernin riskienhallintapolitiikan. Konsernin riskitilanteesta raportoidaan säännöllisesti tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle.

VVO:n sisäisen tarkastuksen toimintaperiaatteet on määritetty hallituksen hyväksymässä toimintaohjeessa. Sisäinen tarkastus toimii toimitusjohtajan ja tarkastusvaliokunnan alaisuudessa ja raportoi heille säännöllisesti toiminnastaan ja suun-

nitelmistaan. Sisäisen tarkastuksen vahvuus on yksi henkilö. Tarkastustehtävien suorittamisessa käytetään tarvittaessa ulkopuolisen kumppanin palveluja.

Tarkastusten havainnoista, suosituksista ja toimenpiteiden seurannasta raportoidaan tarkastuskohteen vastuuhenkilöille, toimitusjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle. Toimitusjohtaja ja tarkastusvaliokunta hyväksyvät sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman ja päättävät sisäisen tarkastuksen resursseista.

Yhtiön hallitus vahvistaa euromääräiset päätöksentekovaltuudet toimivalle johdolle. Lisäksi yhtiössä on vahvistettu laskujen tarkastamis- ja hyväksymisvaltuuksille euromääräiset enimmäisrajat. Sitoutuminen oikeustoimeen yhtiön puolesta edellyttää aina kahden henkilön myötävai- kutusta.

## Tilintarkastus

Tilintarkastusta hoitavat yhtiökokouksen valitsemat 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 tarkoitettu ja hyväksyttyjä 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 päättyessä.

Tilintarkastajien palkkiosta päättää yhtiökokous.





**VVO-yhtymä Oyj**

Mannerheimintie 168a

PL 40, 00300 Helsinki

puh. 020 508 3300

faksi 020 508 3290

etunimi.sukunimi@vvo.fi

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