

VVO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus 30.6.2010



Sisältö

WO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus 30.6.2010	3
Konsernin avainluvut	3
Liikevaihto ja tulos	3
Taseasema ja rahoitus	4
Konsernin lainat ja korkosuojaukset	4
Asiakkuuksien hallinta	4
Investointien ja kiinteistöjen hallinta	4
WO Rakennuttaja Oy	4
Henkilöstö	5
Konsernirakenteen muutokset	5
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	5
Näkymät	5
WO-yhtymä Oyj:n omistus	5
Konsernituloslaskelma	6
Konsernitase	6
Konsernin rahoituslaskelma	7
Tunnuslukujen laskentakaavat	8
Segmentti-informaatio	9
WO Vapaa -segmentin avainluvut	9
WO Arava -segmentin avainluvut	9
Segmenttituloslaskelma	10
Segmenttitase	10

VVO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus 30.6.2010

VVO on asuntovuokraukseen erikoistunut konserni. VVO rakennuttaa, markkinoi ja isännöi omat asuntonsa.

VVO:lla on lähes 39 000 vuokra-asuntoa noin 50 eri paikkakunnalla. VVO:n emoyhtiö on VVO-yhtymä

Oyj. Liiketoiminnot jakautuvat useisiin eri tytäryhtiöihin.

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

KONSERNIN AVAINLUVUT	1.1.-30.6.2010 *)	1.1.-30.6.2009	1.1.-31.12.2009
Bruttovuokratuotto, M€	144,9	139,1	281,8
Liikevaihto, M€	166,8	164,2	342,9
Nettovuokratuotto, M€ **)	86,2	84,5	173,9
Nettovuokratuotto-% ***)	9,7	9,7	9,9
Liiketulos, M€	50,5	41,9	98,2
Liiketulos-%	30,3	25,5	28,6
Tulos ennen veroja, M€	27,0	12,3	41,0
Osakekohtainen tulos, €	2,8	1,3	4,3
Taseen loppusumma, M€	2 159,2	2 164,6	2 170,6
Korolliset velat, M€	1 659,4	1 682,9	1 682,9
Rahavarat, M€	86,7	101,2	113,2
Omavaraisuusaste, %	16,0	14,6	15,3
Oman pääoman tuotto-%	11,5	5,7	9,2
Sijoitetun pääoman tuotto-%	5,1	4,4	5,1
Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€ ****)	71,0	32,8	96,3
Henkilöstö kauden lopussa	360	349	332

*) Osavuosisikatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomia.
 **) Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto saadaan vähentämällä vuokratuotoista kiinteistön hoitokulut, ylläpitokorjauskulut sekä vuokrat ja vastikkeet.
 ***) Nettovuokratuotto-% lasketaan valmiin kiinteistökannan hankinta-arvolle keskimäärin vuoden aikana, nettovuokratuotto on suhteutettu koko vuodelle.
 ****) Korjaus- ja uustuotantoinvestoinnit sekä siirrot vaihto-omaisuudesta pysyviin vastaaviin.

Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto ajalla 1.1.-30.6.2010 oli 166,8 miljoonaa euroa (164,2 miljoonaa euroa kesäkuussa 2009). Liikevaihdosta 86,7 (84,2) prosenttia tuli vuokrausliiketoiminnasta ja 13,3 (15,8) prosenttia asuntorakennuttamisesta. Vuokratuottojen kasvu edelliseen vuoteen oli 4,3 (7,8) prosenttia.

Konsernin liikevoitto oli 50,5 (41,9) miljoonaa euroa eli 30,3 (25,6) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 26,9 (12,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttöomaisuuskohteiden

luovutusvoittoja 1,4 (0,2) miljoonaa euroa ja vaihto-omaisuuden arvon alentumisia 0,0 (2,2) miljoonaa euroa.

Tulosparannus edelliseen vuoteen verrattuna johtuu rakennuttajayhtiön edellistä vuotta paremmasta tuloksetuksesta sekä korko- ja henkilöstökulujen laskusta. Rakennuttajayhtiön tulos ennen satunnaisia eriä oli 0,3 (-8,8) miljoonaa euroa. Korkokuluja tulokseen sisältyy 23,6 (31,4) ja henkilöstökuluja 9,1 (11,1) miljoonaa euroa.

Taseasema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 159,2 miljoonaa euroa (2 164,6 miljoonaa euroa kesäkuussa 2009). Oman pääoman määrä oli 333,2 (304,3) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 16,0 (14,6) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 11,5 (5,7) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 5,1 (4,4) prosenttia.

Konsernin rahavarat olivat kesäkuun lopussa 86,7 (101,2) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius on ollut katsaus-

kaudella hyvä. Maksuvalmiutta turvaavien limiitti- ja muiden lainojen määrä oli katsauskauden lopussa 15,0 (47,2) miljoonaa euroa. 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli liikkeellä 56,5 (46,9) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 659,4 (1 682,9) miljoonaa euroa. Puolitoista vuotta laskusuunnassa ollut korkotasoa kääntyi katsauskaudella lievään nousuun. Kiinteistökannan lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 3,0 (3,8) prosenttia.

KONSERNIN LAINAT JA KORKOSUOJAUKSET				
M€	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009	
Korkotukilainat	507,4	444,4	463,1	
Vuosimaksu- ja asuntolainat	361,5	368,2	368,4	
Muut kiinteistöjen lainat	635,9	646,5	645,6	
Omistusasuntotuotannon lainat	50,0	121,9	92,0	
Pääomalainat	20,3	20,3	20,3	
Limittilainat	12,0	36,7	27,0	
Yritystodistukset	56,5	46,9	41,6	
Lainat yhteensä	1 643,6	1 685,0	1 658,0	
Markkinaehtoiset lainat	621,9	624,4	622,8	
Kiinteäkorkoiset	128,6	146,5	130,3	
Vaihtuvakorkoiset	493,3	477,9	492,6	
Korkojohdannaissopimukset	290,6	285,5	294,6	
Korkojohdannaisten arvo	-22,2	-17,1	-17,2	
Suojausaste	67 %	69 %	68 %	

Asiakkuuksien hallinta

Asuntojen taloudellinen käyttöaste oli kauden lopussa 97,7 (97,9) prosenttia. Käyttöaste on pysynyt hyvällä tasolla. Käyttöastetta pudottavat peruskorjausten vuoksi tyhjennetyt talot. Vuokra-asunnon hakijoiden määrä on alkuvuodesta kasvanut noin kymmenellä prosentilla. Kysyntätilanteessa on alueellisia eroja. Suurin kysyntä on pienistä asunnoista.

Vaihtuvuus aleni alkuvuodesta ja oli kaudella 12,9 (14,3) prosenttia.

Asuntojen keskineliövuokra katsauskauden lopussa oli 10,82 (10,52) euroa.

Vuokrasaatavien määrä on koko alkuvuoden ollut kasvussa, mutta saatavien osuus suhteutettuna vuokrakassavirtaan on edelleen vähäinen.

Asuntojen vuokrauksen uudistettu toimintamalli on käytössä kaikissa VVO-kotikeskuksissa. Oma henkilökuntamme tarkastaa ja esittelee valtaosan vapautuvista asunnoista.

Investointien ja kiinteistöjen hallinta

Konsernin 30.6.2010 omistama vuokra-asuntokanta oli 38 607 (38 441) asuntoa.

Katsauskaudena VVO:lle valmistui kolme korkotukilainoitettua vuokratalokohdetta, joissa on yhteensä 121 asuntoa. Rakenteilla oli 1 069 (385) vuokra-asuntoa. Loppuvuodesta arvioidaan aloitettavan hieman alle 500 asuntoa. Lopullinen aloitusmäärä riippuu niin sanotun välimallin myöntämisvaltuuden riittävydestä ja urakkahintojen kehityksestä.

Vuokra-asuntokannasta myytiin alkuvuotena 32 (2) asuntoa.

Konsernin käyttöomaisuusinvestoinnit kauden aikana olivat 71,0 (32,8) miljoonaa euroa. Investoinneista 59,5 (22,9) miljoonaa euroa kohdistui uustuotantoon ja 11,5 (9,9) miljoonaa euroa aktivoituihin korjausmenoihin. Uustuotantoinvestoinnit sisältävät 16,9 miljoonan euron siirrot vaihtomaisuudesta käyttöomaisuuteen.

Korjausmenot yhteensä olivat 25,3 (22,3) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteisia korjauksia oli 13,8 (12,4) miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen ylläpitotoimintaa on tehostettu ja huoneistoremonttien toimintamallia muutettiin kesäkuun alusta alkaen siten, että remontit toteutetaan kilpailutettujen yksikköhintojen perusteella.

VVO Rakennuttaja Oy

VVO Rakennuttaja Oy:n taseessa ovat konsernin omistus-asuntokohteet ja osa tonttivarannosta. VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen tammikuussa 2009 päättämä yhtiön omistus-asuntotuotannon alasajo ja tonttivarannon sopeuttaminen ovat edenneet suunnitellusti.

VVO Rakennuttaja Oy:n liikevaihto laski edelliseen vuoteen verrattuna 15,4 prosenttia 22,4 (26,5) miljoonaa euroon. Yhtiön liiketulos oli 1,6 (-5,3) miljoonaa euroa.

Katsauskauden aikana myytiin yhteensä 76 (94) omistus-asuntoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli kesäkuun lopussa 134 (250), joista vuokrattuina oli 83 (127) asuntoa.

Henkilöstö

VVO-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 360 (349) ja katsauskaudella keskimäärin 342 (349).

VVO on mukana Laatuokeskuksen koordinoimassa ja Työsuojelurahaston osaksi rahoittamassa Investor in People -ryhmäkehityshankkeessa, joka käynnistyi kesäkuussa. Tämä noin vuoden kestävä hanke tähtää henkilöstöjohtamisen ja työhyvinvoinnin parantamiseen. VVO:n lisäksi hankkeeseen osallistuu neljä muuta organisaatiota.

Konsernirakenteen muutokset

Katsauskaudella VVO-yhtymä Oyj on toteuttanut kaksi konsernirakenteen muutosta.

VVO Kiinteistökehitys Oy on 1.4.2010 jakautunut kolmeksi uudeksi yhtiöksi. Uudet yhtiöt ovat VVO Kiinteistöt Oy, VVO Vuokra-asunnot Oy ja VVO Vuokralatot Oy.

VVO-yhtymä Oyj siirsi 1.6.2010 omistamansa vuokrausliiketoiminnan EVL 52 §:n mukaisena liiketoimintasiirtona uudelle perustetulle VVO Kodit Oy -nimiselle yhtiölle. Uuteen yhtiöön keskitetään jatkossa koko konsernin rajoituksista vapaa asuntokanta.

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

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Rahoituksellisten riskien osalta tilanne ei ole olennaisesti muuttunut tilinpäätöksessä kuvatusta. Lainakantaan ei ole tullut oleellisia muutoksia eikä korkomarginaaleihin odoteta sisältyvän erityistä riskiä. Rahamarkkinoiden mahdollisesti uudelleen häiriintyessä rahoitusriskit liittyvät lähinnä korkotasoon ja investointitoiminnan rahoituksen saatavuuteen.

Maksuvalmiutta seurataan ja raportoidaan segmenteittäin. Maksuvalmiusriskin pienentyttyä on käytössä olevien limiittien ja liikkeellä olevien yritystodistusten määrää vähennetty. Omistusasuntokannan ja tonttivarannon rahoitusta on järjestelty maksuvalmiuden riskien pienentämiseksi. Kiinteistöinvestointien rahoituksessa tarjotut laina-ajat ovat rahoituskriisin jäljiltä vielä osittain liian lyhyitä, mutta korkojen marginaalitaso on laskeva.

Liikevaihdosta noin 86,7 prosenttia tulee asuntovuokrauksesta. Kassavirta on vakaata ja hyvin ennustettavaa. Taantuman pitkittyminen, erityisesti korkea työttömyysaste, vaikuttaa vuokralaisten maksukykyyn, mutta sillä ei arvioida olevan vaikutusta konsernin tuloskehitykseen. Toisaalta taantuma lisää vuokra-asuntojen kysyntää. Seuraavan vuoden aikana odotetaan käyttöasteen nousevan ja vaihtuvuuden hieman pienenevän. Rakennuttajayhtiön alasajoa on toteutettu suunnitelmien mukaisesti. Vaihto-omaisuuden realisoinnit ovat edenneet odotetusti.

Näkymät

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkuu hyvänä. Kiinteistöjen hoitokustannuksiin kohdistuu monenlaisia korotuspaineita, mikä johtaa vuokratason nousuun. Valtion tukitoimien ansiosta vuoden 2011 aikana valmistuu aiempaa enemmän vuokra-asuntoja, mistä syystä tarjonta kasvaa hetkellisesti.

VVO:n lähiaikojen näkymät ovat vakaat. Koko vuoden tuloksen arvioidaan kehittyvän myönteisesti. Näkymiä tukee muun muassa luopuminen omistusasuntotuotannosta, rahoituskulujen pienentyminen, kustannustehokkuuden parantuminen ja vuokrausliiketoiminnan kasvu.

VVO-yhtymä Oyj:n omistus

Yhtiön omistuksessa ei ole tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.



VVO on Suomen suurin vuokra-asuntoyritys, joka omistaa lähes 39 000 vuokra-asuntoa noin 50 paikkakunnalla. VVO rakennuttaa, markkinoi ja isännöi asuntojaan 13 alueellisessa toimipisteessä, VVO-kotikeskuksessa eri puolilla Suomea.

Perusstrategiansa mukaisesti VVO on asiakasläheinen, mutta myös operatiivisesti tehokas. Tarjottava asuntokanta on valittujen asukasryhmien tarpeiden mukaisessa kunnossa ja tuotetut palvelut saatetaan markkinoille kilpailukykyiseen hintaan. Visionsa mukaisesti VVO on vuonna 2020 maamme halutuin ja tehokkain vuokranantaja.

VVO on useiden ammattiliittojen ja eläkevaikutusyhtiöiden omistama julkinen osakeyhtiö. VVO-yhtymä Oyj:n liikevaihto vuonna 2009 oli 342,9 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 41,0 miljoonaa euroa.

KONSERNITULOSLASKELMA			
1 000 €	1.1.-30.6.2010 *)	1.1.-30.6.2009	1.1.-31.12.2009
Liikevaihto	166 763	164 214	342 879
Liiketoiminnan muut tuotot	2 526	1 392	6 163
Poistot ja arvonalentumiset	-23 112	-22 056	-45 050
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	129	-159	-120
Kulut	-95 831	-101 442	-205 643
Liikevoitto	50 475	41 949	98 229
Nettorahoituskulut	-23 530	-29 615	-57 264
Voitto ennen veroja	26 945	12 334	40 965
Tuloverot **)	-7 499	-3 520	-11 442
Vähemmistön osuus kauden tuloksesta	-42	-76	-173
Kauden voitto	19 405	8 737	29 349

KONSERNITASE			
1 000 €	30.6.2010 *)	30.6.2009	31.12.2009
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	2 313	2 803	2 486
Aineelliset hyödykkeet	1 912 987	1 820 675	1 867 460
Sijoitukset	17 364	16 340	16 302
	1 932 664	1 839 819	1 886 248
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	98 286	183 985	135 255
Pitkäaikaiset saamiset	1 292	649	1 115
Lyhytaikaiset saamiset	13 526	22 398	14 996
Rahoitusarvopaperit	28 270	14 242	24 482
Rahat ja pankkisaamiset	85 165	103 458	108 465
	226 538	324 732	284 312
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 159 202	2 164 551	2 170 560
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025
Muu oma pääoma	275 176	246 301	264 012
	333 201	304 326	322 037
VÄHEMMISTÖOSUUS	10 584	9 949	9 508
PAKOLLISET VARAUKSET	1 441	467	1 607
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 602 619	1 644 251	1 618 337
Lyhytaikainen vieras pääoma	211 357	205 559	219 071
	1 813 976	1 849 810	1 837 408
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 159 202	2 164 551	2 170 560

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.
**) Tuloveroina on esitetty katsauskauden tuloksen suhteutettu osuus koko tilikauden arvioiduista veroista.

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA			
1 000 €	1.1.-30.6.2010 *)	1.1.-30.6.2009	1.1.-31.12.2009
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	26 945	12 334	40 965
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	23 112	22 056	45 050
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	103	-805	-470
Rahoitustuotot ja -kulut	23 133	30 403	58 816
Muut oikaisut	-1 433	92	-3 054
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	71 860	64 079	141 308
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	2 201	3 768	7 308
Vaihto-omaisuuden muutos	20 076	8 946	57 676
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-14 352	-11 915	-30 388
Rakennuttajan velkavastuun muutos	-21 737	-3 100	-21 454
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	58 047	61 778	154 450
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-26 803	-33 708	-64 669
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	436	1 001	2 689
Maksetut välittömät verot	-1 245	-1 746	-3 866
Liiketoiminnan rahavirta (A)	30 435	27 324	88 603
Investointien rahavirta			
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-54 285	-35 443	-106 284
Pysyvien vastaavien luovutustulot	4 718	1 600	6 646
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		-13	-13
Lainasaamisten takaisinmaksut	6	450	450
Muu velkavastuun muutos		856	856
Saadut korot ja osingot investoinneista	295	463	658
Investointien rahavirta (B)	-49 265	-32 087	-97 688
Rahoituksen rahavirta			
Pääomalainojen takaisinmaksut		-10 000	-10 000
Pitkäaikaisten lainojen nostot	50 187	45 638	85 624
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-25 814	-19 687	-38 355
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-15 999	454	662
Hankitut rahoitusarvopaperit	-13 843		-7 698
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	6 113	1 595	4 047
Maksetut osingot	-8 241	-4 120	-4 120
Rahoituksen rahavirta (C)	-7 597	13 880	30 159
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-26 427	9 117	21 075
Rahavarat kauden alussa	113 169	92 094	92 094
Rahavarat kauden lopussa	86 742	101 211	113 169
*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.			

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
Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}}$	x 100
Tulos / osake, € =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$	

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

Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu kunkin vuoden osakkeiden lukumäärän mukaan.



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 aravalainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat aravalainsäädäntöön ja jatkorajoituksiin liittyvät

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

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

VVO VAPAA -SEGMENTIN AVAINLUVUT			
	1.1.-30.6.2010 *)	1.1.-30.6.2009	1.1.-31.12.2009
Asuntojen lukumäärä	18 847	18 920	18 880
Liikevaihto, M€	95,5	96,7	206,0
Liiketulos, M€	25,5	16,6	46,3
Liiketulos-%	26,7	17,2	22,5
Tulos ennen veroja, M€	16,4	4,3	26,9
Taseen loppusumma, M€	1 119,7	1 177,7	1 157,3
Korolliset velat, M€	797,7	870,1	842,1
Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€**)	35,2	11,3	32,6
Omavaraisuusaste, %	21,8	19,1	20,7
Oman pääoman tuotto-%	9,5	0,8	6,4
Sijoitetun pääoman tuotto-%	5,4	3,8	5,0

VVO ARAVA -SEGMENTIN AVAINLUVUT			
	1.1.-30.6.2010 *)	1.1.-30.6.2009	1.1.-31.12.2009
Asuntojen lukumäärä	19 760	19 521	19 639
Liikevaihto, M€	76,8	72,9	148,1
Liiketulos, M€	25,0	25,1	51,6
Liiketulos-%	32,5	34,5	34,8
Tulos ennen veroja, M€	10,7	8,0	14,1
Taseen loppusumma, M€	1 117,6	1 068,6	1 097,3
Korolliset velat, M€	961,7	919,8	948,1
Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€**)	35,8	21,5	63,8
Omavaraisuusaste, %	9,1	8,4	8,5
Oman pääoman tuotto-%	15,9	13,5	16,0
Sijoitetun pääoman tuotto-%	4,7	5,2	5,2

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

SEGMENTTITULOSLASKELMA

1 000 €	VVO Vapaa 1-6/2010	VVO Arava 1-6/2010	Eliminoinnit ja konserniviennit	Konserni 1-6/2010	VVO Vapaa 1-6/2009	VVO Arava 1-6/2009	Eliminoinnit ja konserniviennit	Konserni 1-6/2009
Ulkoinen liikevaihto	91 140	75 623		166 763	92 365	71 850		164 214
Sisäinen liikevaihto	4 393	1 197	-5 589		4 315	1 031	-5 346	
Liikevaihto yhteensä	95 533	76 819	-5 589	166 763	96 680	72 881	-5 346	164 214
Liiketoiminnan muut tuotot	2 332	209	-15	2 526	1 009	383		1 392
Poistot ja arvonalentumiset	-12 017	-11 111	15	-23 112	-11 708	-10 376	28	-22 056
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-26	133	22	129	-175	9	7	-159
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-58 968	-36 863		-95 831	-67 376	-34 066		-101 442
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-1 342	-4 236	5 578		-1 816	-3 699	5 515	
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-60 310	-41 098	5 578	-95 831	-69 192	-37 764	5 515	-101 442
Liikevoitto	25 512	24 952	11	50 475	16 614	25 132	203	41 949
Ulkoiset rahoitustuotot ja -kulut	-11 670	-11 860		-23 530	-14 655	-14 960		-29 615
Sisäiset rahoitustuotot ja -kulut	2 580	-2 403	-177		2 387	-2 187	-199	
Rahoitustuotot ja -kulut	-9 091	-14 262	-177	-23 530	-12 269	-17 147	-199	-29 615
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	16 421	10 690	-166	26 945	4 345	7 985	4	12 334

SEGMENTTITASE

1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit	Konserni 30.6.2010	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit	Konserni 30.6.2009
PYSYVÄT VASTAAVAT								
Aineettomat hyödykkeet	883	1 430		2 313	1 718	1 085		2 803
Aineelliset hyödykkeet	855 845	1 055 306	1 837	1 912 987	814 739	1 003 940	1 996	1 820 675
Osakesijoitukset	18 323	8 214	-9 173	17 364	18 497	8 083	-10 240	16 340
	875 050	1 064 950	-7 337	1 932 664	834 954	1 013 108	-8 243	1 839 819
VAIHTUVAT VASTAAVAT								
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	98 286			98 286	183 985			183 985
Saamiset	82 728	2 899	-70 810	14 817	93 129	3 462	-73 544	23 047
Muu rahoitusomaisuus	16 847	9 847		26 694	12 632	3 857		16 489
Likvidit varat	46 831	39 910		86 742	53 043	48 168		101 211
	244 692	52 656	-70 810	226 538	342 788	55 487	-73 544	324 732
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 119 743	1 117 606	-78 146	2 159 202	1 177 743	1 068 595	-81 787	2 164 551
OMA PÄÄOMA								
Oma pääoma ja rahastot	98 493	2 859	-5 938	95 414	98 493	2 859	-5 938	95 414
Voittovarot	146 808	90 993	-15	237 787	128 066	78 736	2 110	208 912
	245 301	93 853	-5 953	333 201	226 559	81 595	-3 828	304 326
VIERAS PÄÄOMA								
Vähemmistöosuus	5 209	7 328	-1 953	10 584	5 549	7 365	-2 966	9 949
Koroton vieras pääoma	102 805	54 756	-1 582	155 979	117 135	59 846	-9 564	167 417
Korollinen vieras pääoma								
Pitkäaikainen	630 382	933 370	-66 094	1 497 658	706 174	897 503	-63 610	1 540 068
Lyhytaikainen, lainojen lyhennykset	51 633	26 623	-888	77 368	71 134	20 690	-223	91 601
Lyhytaikainen, muut	84 412	1 677	-1 677	84 412	51 191	1 596	-1 596	51 191
	766 427	961 669	-68 659	1 659 438	828 499	919 789	-65 428	1 682 859
	874 441	1 023 753	-72 193	1 826 001	951 184	987 000	-77 958	1 860 225
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 119 743	1 117 606	-78 146	2 159 202	1 177 743	1 068 595	-81 787	2 164 551

Segmenttituloslaskelma

1 000 €	VVO Vapaa 1-12/2009	VVO Arava 1-12/2009	Eliminoinnit ja konserniviennit	Konserni 1-12/2009
Ulkoinen liikevaihto	197 299	145 580		342 879
Sisäinen liikevaihto	8 703	2 481	-11 184	
Liikevaihto yhteensä	206 002	148 061	-11 184	342 879
Liiketoiminnan muut tuotot	5 670	547	-55	6 163
Poistot ja arvonalentumiset	-23 916	-21 191	56	-45 050
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-136	2	14	-120
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-137 876	-67 767		-205 643
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-3 494	-8 103	11 598	
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-141 370	-75 870	11 598	-205 643
Liikevoitto	46 250	51 550	429	98 229
Ulkoiset rahoitustuotot ja -kulut	-28 108	-29 156		-57 264
Sisäiset rahoitustuotot ja -kulut	4 904	-4 514	-390	
Rahoitustuotot ja -kulut	-23 204	-33 670	-390	-57 264
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	23 046	17 880	39	40 965

Segmenttitase

1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit	Konserni 31.12.2009
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet	1 274	1 212		2 486
Aineelliset hyödykkeet	833 551	1 031 884	2 025	1 867 460
Osakesijoitukset	18 458	8 076	-10 233	16 302
	853 284	1 041 172	-8 208	1 886 248
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	135 255			135 255
Saamiset	89 497	2 454	-75 840	16 111
Muu rahoitusomaisuus	18 752	5 026		23 778
Likvidit varat	60 505	48 664		109 169
	304 009	56 144	-75 840	284 312
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 157 293	1 097 316	-84 049	2 170 560
OMA PÄÄOMA				
Oma pääoma ja rahastot	98 493	2 859	-5 938	95 414
Voittovarat	143 258	83 271	95	226 623
	241 751	86 130	-5 843	322 037
VIERAS PÄÄOMA				
Vähemmistöosuus	5 153	7 336	-2 980	9 508
Koroton vieras pääoma	105 797	55 752	-5 439	156 110
Korollinen vieras pääoma				
Pitkäaikainen	668 346	917 113	-67 922	1 517 537
Lyhytaikainen, lainojen lyhennykset	51 025	29 339	-218	80 147
Lyhytaikaiset, muut	85 221	1 646	-1 646	85 221
	804 593	948 098	-69 786	1 682 905
	915 542	1 011 186	-78 205	1 848 523
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 157 293	1 097 316	-84 049	2 170 560

VVO-KOTIKESKUKSET

Avoinna ma–pe 8.30–15.30

Mannerheimintie 168a
00300 HELSINKI
helsinki@vvo.fi
espoo@vvo.fi
020 508 3400

Huom. poikkeava aukioloaika
ma–pe 9.00–16.00

Sibeliuksenkatu 2
13100 HÄMEENLINNA
hameenlinna@vvo.fi
020 508 4200

Väinönkatu 15
40100 JYVÄSKYLÄ
jyvaskyla@vvo.fi
020 508 4160

Rantakatu 3 a
04400 JÄRVENPÄÄ
jarvenpaa@vvo.fi
020 508 4100

Majalahdenkatu 25
70100 KUOPIO
kuopio@vvo.fi
020 508 4700

Aleksanterinkatu 7 A, 3. krs
15110 LAHTI
lahti@vvo.fi
020 508 4300

Ainonkatu 7
53100 LAPPEENRANTA
lappeenranta@vvo.fi
020 508 4260

Saaristonkatu 2
90100 OULU
oulu@vvo.fi
020 508 4900

Koskikatu 9
96200 ROVANIEMI
rovaniemi@vvo.fi
020 508 4800

Kyllikinkatu 15 b
33500 TAMPERE
tampere@vvo.fi
020 508 4400

Tuureporinkatu 6
20100 TURKU
turku@vvo.fi
020 508 4500

Vernissakatu 1, 5. krs
01300 VANTAA
vantaa@vvo.fi
020 508 3860

VVO:N OMISTUSASUNTOJEN MYYNTI

Avoinna ma–pe 9.00–16.00
asuntomyynti@vvo.fi
Mannerheimintie 168a,
00300 Helsinki
020 508 3663

AVAINASUKASPALVELU

Avoinna ma–pe 8.30–15.30
avainasukas@vvo.fi,
www.avainasukas.fi
020 508 3900

VUOKRAVALVONTA

Avoinna ma–pe 8.30–15.30
vuokravalvonta@vvo.fi
020 508 5000



Sata syytä asua

VVO-yhtymä Oyj

Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki • Puhelin 020 508 3300 • Faksi 020 508 3290

www.vvo.fi