

WVO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus 31.3.2010



Sisältö

| | |
|---|----|
| WO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus 31.3.2010 | 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 |
| Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät | 5 |
| Näkymät | 5 |
| WO-yhtymä Oyj:n omistus | 5 |
| Konsernituloslaskelma | 6 |
| Konsernitase | 6 |
| Konsernin rahoituslaskelma | 7 |
| Segmentti-informaatio | 8 |
| WO Vapaa -segmentin avainluvut | 9 |
| WO Arava -segmentin avainluvut | 9 |
| Tunnuslukujen laskentakaavat | 9 |
| Segmenttituloslaskelma | 10 |
| Segmenttitase | 10 |

VVO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus 31.3.2010

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.-31.3.2010 *) | 1.1.-31.3.2009 | 1.1.-31.12.2009 |
|-----------------------------|-------------------|----------------|-----------------|
| Bruttovuokratuotto, M€ | 71,8 | 68,4 | 281,8 |
| Liikevaihto, M€ | 83,5 | 77,4 | 342,9 |
| Nettovuokratuotto, M€ **) | 40,0 | 39,6 | 173,9 |
| Nettovuokratuotto-% ***) | 9,0 | 9,2 | 9,9 |
| Liiketulos, M€ | 23,5 | 16,4 | 98,2 |
| Liiketulos-% | 28,2 | 21,1 | 28,6 |
| Tulos ennen veroja, M€ | 11,3 | 0,6 | 41,0 |
| Osakekohtainen tulos, € | 1,2 | 0,1 | 4,3 |
| Taseen loppusumma, M€ | 2 160,6 | 2 156,1 | 2 170,6 |
| Korolliset velat, M€ | 1 663,4 | 1 675,5 | 1 682,9 |
| Rahavarat, M€ | 102,1 | 94,9 | 108,5 |
| Omavaraisuusaste, % | 15,4 | 14,4 | 15,3 |
| Oman pääoman tuotto-% | 9,8 | 0,5 | 9,2 |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% | 4,8 | 3,5 | 5,1 |
| Investoinnit, M€ | 19,5 | 15,2 | 106,3 |
| Henkilöstö kauden lopussa | 338 | 339 | 332 |

*) Osavuosisikatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomia.
**) Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto saadaan vähentämällä vuokratuotoista kiinteistön hoitokulut, ylläpitokorjauskulut sekä vuokrat ja vastikkeet.
***) Nettovuokratuotto-% lasketaan valmiin kiinteistökannan kirjanpitoarvolle keskimäärin vuoden aikana, nettovuokratuotto on suhteutettu koko vuodelle.

Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto ajalla 1.1.–31.3.2010 oli 83,5 miljoonaa euroa (77,4 miljoonaa euroa maaliskuussa 2009). Liikevaihdosta 85,9 (87,8) prosenttia tuli vuokrausliiketoiminnasta ja 14,1 (12,2) prosenttia asuntorakennuttamisesta. Vuokratuottojen kasvu edelliseen vuoteen oli 5,4 (7,0) prosenttia.

Konsernin liikevoitto oli 23,5 (16,4) miljoonaa euroa eli 28,2 (21,1) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 11,3 (0,6) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttöomaisuuskohteiden luovutusvoittoja 1,0 (0,2) miljoonaa euroa ja vaihto-

omaisuuden arvonalentumisia 0,0 (2,2) miljoonaa euroa.

Tulosparannus edelliseen vuoteen verrattuna johtuu rakennuttajayhtiön paremmasta tuloskehityksestä sekä korko- ja henkilöstökulujen laskusta. Rakennuttajayhtiön tulos oli 1,1 (-5,5) miljoonaa euroa. Korkokuluja tulokseen sisältyy 12,9 (16,7) ja henkilöstökuluja 4,7 (7,0) miljoonaa euroa. Edellisen vuoden henkilöstökuluissa oli yt-neuvottelujen tuloksena sovittujen järjestelyjen kustannuksia 1,9 miljoonaa euroa.

Taseasema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 160,6 miljoonaa euroa (2 156,1 miljoonaa euroa maaliskuussa 2009). Oman pääoman määrä oli 322,0 (300,1) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 15,4 (14,4) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 9,8 (0,5) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 4,8 (3,5) prosenttia.

Konsernin rahoitusvarat olivat maaliskuun lopussa 106,0 (93,5) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius on ollut katsauskaudella hyvä. Maksuvalmiutta turvaavien limiitti- ja muiden lainojen määrä oli katsauskauden lopussa 32,4 (57,2) miljoonaa euroa. 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli liikkeellä 34,5 (37,8) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 663,4 (1 675,5) miljoonaa euroa. Kiinteistökannan lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 3,2 (3,8) prosenttia.

| KONSERNIN LAINAT JA KORKOSUOJAUKSET | | | |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| 1 000 € | 31.3.2010 | 31.3.2009 | 31.12.2009 |
| Korkotukilainat | 488 463 | 436 532 | 463 145 |
| Vuosimaksu- ja asuntolainat | 361 478 | 368 204 | 368 369 |
| Muut kiinteistöjen lainat | 640 536 | 640 899 | 645 582 |
| Omistusasuntotuotannon lainat | 84 967 | 123 779 | 92 031 |
| Pääomalainat | 20 337 | 20 337 | 20 337 |
| Limittilainat | 20 000 | 46 750 | 27 000 |
| Yritystodistukset | 34 500 | 37 790 | 41 600 |
| Lainat yhteensä | 1 650 281 | 1 674 291 | 1 658 064 |
| Markkinaehtoiset lainat | 625 439 | 617 238 | 622 827 |
| Kiinteäkorkoiset | 129 305 | 153 036 | 130 256 |
| Vaihtuvakorkoiset | 496 134 | 464 202 | 492 567 |
| Korkojohdannaissopimukset | 292 799 | 287 468 | 294 611 |
| Korkojohdannaisten arvo | -18 460 | -16 874 | -17 239 |
| Suojausaste | 67 % | 71 % | 68 % |

Asiakkuuksien hallinta

Asuntojen taloudellinen käyttöaste oli kauden lopussa 97,9 (98,3) prosenttia. Käyttöaste on pysynyt laskusta huolimatta korkealla tasolla. Osataan käyttästä pudottavat peruskorjausten vuoksi tyhjennetyt talot. Kysyntätilanteessa on alueellisia eroja. Pienten asuntojen kysyntä on jatkunut voimakkaana.

Vaihtuvuus aleni alkuvuodesta ja oli kaudella 6,0 (7,2) prosenttia.

Asuntojen keskineliövuokra katsauskauden lopussa oli 10,81 (10,16) euroa.

Vuokrasaatavien määrä on kasvanut, mutta saatavien osuus suhteutettuna vuokratassavirtaan 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 31.3.2010 omistama vuokra-asuntokanta oli 38 556 (38 306) asuntoa.

Katsauskautena VVO:lle valmistui kaksi korkotukilainoitettua vuokratalokohdetta, joissa on yhteensä 62 asuntoa. Rakenteilla oli 1 053 (356) vuokra-asuntoa. Loppuvuodesta arvioidaan aloitettavan 800 asunnon rakennustyöt.

Vuokra-asuntokannasta myytiin alkuvuotena 2 (2) asuntoa.

Konsernin investoinnit kauden aikana olivat 19,5 (15,2) miljoonaa euroa. Investoinneista 16,0 (10,1) miljoonaa euroa kohdistui uustuotantoon ja 2,9 (4,5) miljoonaa euroa aktivoi-tuihin korjausmenoihin.

Korjausmenot yhteensä olivat 9,4 (10,3) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteisia korjauksia oli 6,5 (5,9) miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen ylläpitotoimintaa on tehostettu ja huoneisto-remonttien toimintamallia muutetaan kesäkuun alusta lukien siten, että remontit toteutetaan kilpailutettujen yksikköhintojen perusteella.

VVO Rakennuttaja Oy

VVO Rakennuttaja Oy:n taseessa ovat konsernin omistus-asuntokohteet ja tonttivaranto. VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen tammikuussa 2009 päättämä yhtiön omistusasunto-tuotannon alasajo ja tonttivarannon sopeuttaminen ovat edenneet odotusten mukaisesti.

VVO Rakennuttaja Oy:n liikevaihto nousi edelliseen vuoteen verrattuna 19,8 prosenttia 12,0 (10,0) miljoonaan euroon. Yhtiön liiketulos oli 1,7 (-3,6) miljoonaa euroa.

Katsauskauden aikana myytiin yhteensä 36 (33) omistusasuntoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli maaliskuun lopussa 174 (259), joista vuokrattuina oli 100 (117) asuntoa.

Henkilöstö

VVO-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 338 (339) ja katsauskaudella keskimäärin 336 (339).

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 korkotason ja investointitoiminnan rahoituksen saatavuuteen.

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

Liikevaihdosta noin 85,9 prosenttia tulee asuntovuokrauksesta. Sen kassavirta on vakaata ja hyvin ennustettavaa. Yleisen taloustilanteen heikkeneminen, erityisesti työttömyyden lisääntyminen vaikuttaa vuokralaisten maksukykyyn, mutta sillä ei arvioida olevan vaikutusta konsernin tuloskehi-

tykseen. Seuraavan vuoden aikana odotetaan käyttöasteen nousevan ja vaihtuvuuden hieman pienenevän. Rakennuttajayhtiön alasarjoja on toteutettu suunnitelmien mukaisesti. Vaihto-omaisuuden realisoinnit ovat edenneet odotetusti.

Näkymät

Omistusasuntojen hinnat ovat lähteneet kysytyillä alueilla nousuun. Alhainen korkotaso tukee hintakehitystä ja kysyntää. Vuokra-asuntojen kysyntä on jatkunut hyvänä, mutta vuokrien nousu on hidastumassa. Vuokra-asuntoja on tuotettu edellisiä vuosia enemmän, mikä vaikuttanee markkinoilla viimeistään vuonna 2011.

VVO:n lähiaikojen näkymät ovat vakaat. Koko vuoden tuloksen arvioidaan kehittyvän myönteisesti. Näkymiä tukee muun muassa hallittu luopuminen RS-tuotannosta, rahoituskulujen pienentyminen, kustannustehokkuuden lisääntyminen ja vuokrausliiketoiminnan kasvu.

VVO-yhtymä Oyj:n omistus

Yhtiön omistuksessa ei ole tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.



VVO on Suomen suurin vuokra-asuntoyhtiö, 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 2012 maamme merkittävin ja asiakkaiden parhaaksi arvostama vuokra-asuntoyhtiö.

VVO on useiden ammattiliittojen ja eläkevakuutusyhtiöiden 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.-31.3.2010 *) | 1.1.-31.3.2009 | 1.1.-31.12.2009 |
| Liikevaihto | 83 505 | 77 415 | 342 879 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 1 509 | 946 | 6 163 |
| Poistot ja arvonalentumiset | -11 483 | -10 805 | -45 050 |
| Kulut | -50 115 | -51 109 | -205 643 |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksesta | 128 | -91 | -120 |
| Liikevoitto | 23 544 | 16 356 | 98 229 |
| Nettorahoituskulut | -12 236 | -15 802 | -57 264 |
| Voitto ennen veroja | 11 307 | 554 | 40 965 |
| Tuloverot **) | -3 147 | -158 | -11 442 |
| Vähemmistön osuus kauden tuloksesta | -2 | -20 | -173 |
| Kauden voitto | 8 158 | 376 | 29 349 |

| KONSERNITASE | | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1 000 € | 31.3.2010 *) | 31.3.2009 | 31.12.2009 |
| VASTAAVAA | | | |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 2 585 | 2 352 | 2 486 |
| Aineelliset hyödykkeet | 1 871 986 | 1 812 232 | 1 867 460 |
| Sijoitukset | 17 357 | 18 002 | 16 302 |
| | 1 891 928 | 1 832 586 | 1 886 248 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | | |
| Vaihto-omaisuus | 125 699 | 191 785 | 135 255 |
| Pitkäaikaiset saamiset | 1 199 | 1 107 | 1 115 |
| Lyhytaikaiset saamiset | 13 193 | 21 538 | 14 996 |
| Rahoitusarvopaperit | 26 498 | 14 131 | 24 482 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 102 046 | 94 914 | 108 465 |
| | 268 636 | 323 475 | 284 312 |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | 2 160 564 | 2 156 062 | 2 170 560 |
| VASTATTAVAA | | | |
| OMA PÄÄOMA | | | |
| Osakepääoma | 58 025 | 58 025 | 58 025 |
| Muu oma pääoma | 263 930 | 242 060 | 264 012 |
| | 321 955 | 300 085 | 322 037 |
| VÄHEMMISTÖOSUUS | 10 544 | 9 893 | 9 508 |
| PAKOLLISET VARAUKSET | 1 457 | 598 | 1 607 |
| VIERAS PÄÄOMA | | | |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | 1 615 177 | 1 632 317 | 1 618 337 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | 211 431 | 213 170 | 219 071 |
| | 1 826 607 | 1 845 487 | 1 837 408 |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | 2 160 564 | 2 156 062 | 2 170 560 |

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

| KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA | | | |
|--|-------------------|----------------|-----------------|
| 1 000 € | 1.1.-31.3.2010 *) | 1.1.-31.3.2009 | 1.1.-31.12.2009 |
| Liiketoiminnan rahavirta | | | |
| Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä | 11 307 | 554 | 40 965 |
| Oikaisut: | | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset | 11 483 | 10 805 | 45 050 |
| Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua | -457 | 31 | -470 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 12 427 | 15 816 | 58 816 |
| Muut oikaisut | -999 | -201 | -3 054 |
| Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta | 33 762 | 27 006 | 141 308 |
| Käyttöpääoman muutos: | | | |
| Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos | 1 460 | 2 962 | 7 308 |
| Vaihto-omaisuuden muutos | 9 556 | 1 147 | 57 676 |
| Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos | -9 198 | -2 898 | -30 388 |
| Rakennuttajan velkavastuun muutos | -1 664 | 1 320 | -21 454 |
| Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja | 33 916 | 29 537 | 154 450 |
| Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista | -16 636 | -19 665 | -64 669 |
| Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta | 351 | 808 | 2 689 |
| Maksetut välittömät verot | 145 | -438 | -3 866 |
| Liiketoiminnan rahavirta (A) | 17 776 | 10 241 | 88 603 |
| Investointien rahavirta | | | |
| Investoinnit pysyviin vastaaviin | -19 472 | -15 234 | -106 284 |
| Pysyvien vastaavien luovutustulot | 4 187 | 331 | 6 646 |
| Myönnetyt pitkäaikaiset lainat | | -13 | -13 |
| Lainasaamisten takaisinmaksut | | 12 | 450 |
| Muu velkavastuun muutos | | 856 | 856 |
| Saadut korot ja osingot investoinneista | 157 | 331 | 658 |
| Investointien rahavirta (B) | -15 127 | -13 716 | -97 688 |
| Rahoituksen rahavirta | | | |
| Pääomalainojen takaisinmaksut | | -10 000 | -10 000 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 19 097 | 22 331 | 85 624 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -15 437 | -9 767 | -38 355 |
| Lyhytaikaisten lainojen muutos | -11 082 | 1 344 | 662 |
| Hankitut rahoitusarvopaperit | -3 906 | | -7 698 |
| Rahoitusarvopapereiden luovutustulot | 1 528 | 991 | 4 047 |
| Maksetut osingot | | | -4 120 |
| Rahoituksen rahavirta (C) | -9 800 | 4 899 | 30 159 |
| Rahavarojen muutos (A+B+C) | -7 152 | 1 424 | 21 075 |
| Rahavarat kauden alussa | 113 169 | 92 094 | 92 094 |
| Rahavarat kauden lopussa | 106 017 | 93 518 | 113 169 |
| *) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia. | | | |

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 | | | |
|--|-------------------|----------------|-----------------|
| 1 000 € | 1.1.-31.3.2010 *) | 1.1.-31.3.2009 | 1.1.-31.12.2009 |
| Asuntojen lukumäärä | 18 855 | 18 827 | 18 880 |
| Liikevaihto, M€ | 48,3 | 44,5 | 206,0 |
| Liiketulos, M€ | 12,4 | 5,3 | 46,3 |
| Liiketulos-% | 25,6 | 11,8 | 22,5 |
| Tulos ennen veroja, M€ | 8,0 | -1,8 | 26,9 |
| Taseen loppusumma, M€ | 1 138,0 | 1 183,6 | 1 157,3 |
| Korolliset velat, M€ | 816,3 | 867,4 | 842,1 |
| Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€ | 5,6 | 6,4 | 32,6 |
| Omavaraisuusaste, % | 20,9 | 19,2 | 20,7 |
| Oman pääoman tuotto-% | 9,4 | -2,2 | 6,4 |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% | 5,3 | 2,6 | 5,0 |

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia

| VVO ARAVA -SEGMENTIN AVAINLUVUT | | | |
|--|-------------------|----------------|-----------------|
| 1 000 € | 1.1.-31.3.2010 *) | 1.1.-31.3.2009 | 1.1.-31.12.2009 |
| Asuntojen lukumäärä | 19 701 | 19 479 | 19 639 |
| Liikevaihto, M€ | 38,0 | 35,7 | 148,1 |
| Liiketulos, M€ | 11,2 | 11,0 | 51,6 |
| Liiketulos-% | 29,5 | 30,8 | 34,8 |
| Tulos ennen veroja, M€ | 3,4 | 2,4 | 14,1 |
| Taseen loppusumma, M€ | 1 100,6 | 1 055,2 | 1 097,3 |
| Korolliset velat, M€ | 950,7 | 912,9 | 948,1 |
| Käyttöomaisuusinvestoinnit, M€ | 13,3 | 8,2 | 63,8 |
| Omavaraisuusaste, % | 8,8 | 8,1 | 8,6 |
| Oman pääoman tuotto-% | 10,5 | 8,3 | 16,0 |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% | 4,4 | 4,5 | 5,2 |

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia

| Tunnuslukujen laskentakaavat | |
|-------------------------------------|---|
| Oman pääoman tuotto-% = | $\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus, vuoden keskiarvo}} \times 100$ |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% = | $\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Korottomat velat, vuoden keskiarvo}} \times 100$ |
| Omavaraisuusaste, % = | $\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$ |
| Tulos / osake, € = | $\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$ |

SEGMENTTITULOSLASKELMA

| 1 000 € | VVO Vapaa 1-3/2010 | VVO Arava 1-3/2010 | Eliminoinnit ja konserniviennit | Konserni 1-3/2010 | VVO Vapaa 1-3/2009 | VVO Arava 1-3/2009 | Eliminoinnit ja konserniviennit | Konserni 1-3/2009 |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------|
| Ulkoinen liikevaihto | 46 076 | 37 429 | | 83 505 | 42 137 | 35 278 | | 77 415 |
| Sisäinen liikevaihto | 2 224 | 587 | -2 810 | | 2 400 | 448 | -2 847 | |
| Liikevaihto yhteensä | 48 300 | 38 015 | -2 810 | 83 505 | 44 537 | 35 726 | -2 847 | 77 415 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 1 419 | 91 | | 1 509 | 708 | 238 | | 946 |
| Poistot ja arvonalentumiset | -6 009 | -5 490 | 15 | -11 483 | -5 683 | -5 137 | 14 | -10 805 |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksesta | -3 | 130 | 1 | 128 | -100 | 5 | 4 | -91 |
| Liiketoiminnan ulkoiset kulut | -30 670 | -19 445 | | -50 115 | -33 193 | -17 916 | | -51 109 |
| Liiketoiminnan sisäiset kulut | -654 | -2 070 | 2 724 | | -1 012 | -1 904 | 2 917 | |
| Liiketoiminnan muut kulut yhteensä | -31 324 | -21 516 | 2 724 | -50 115 | -34 205 | -19 820 | 2 917 | -51 109 |
| Liikevoitto | 12 384 | 11 230 | -70 | 23 544 | 5 257 | 11 012 | 87 | 16 356 |
| Ulkoiset rahoitustuotot ja -kulut | -5 657 | -6 580 | | -12 236 | -8 250 | -7 552 | | -15 802 |
| Sisäiset rahoitustuotot ja -kulut | 1 295 | -1 208 | -87 | | 1 154 | -1 053 | -101 | |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -4 362 | -7 788 | -87 | -12 236 | -7 096 | -8 605 | -101 | -15 802 |
| Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja | 8 022 | 3 443 | -157 | 11 307 | -1 839 | 2 407 | -13 | 554 |

SEGMENTTITASE

| 1 000 € | VVO Vapaa | VVO Arava | Eliminoinnit | Konserni 31.3.2010 | VVO Vapaa | VVO Arava | Eliminoinnit | Konserni 31.3.2009 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|----------------|-----------------------|------------------|------------------|----------------|-----------------------|
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | | | | | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 1 085 | 1 501 | | 2 585 | 1 912 | 440 | | 2 352 |
| Aineelliset hyödykkeet | 831 834 | 1 038 285 | 1 867 | 1 871 986 | 815 705 | 994 545 | 1 982 | 1 812 232 |
| Osakesijoitukset | 18 346 | 8 206 | -9 194 | 17 357 | 20 165 | 8 079 | -10 243 | 18 002 |
| | 851 264 | 1 047 992 | -7 327 | 1 891 928 | 837 782 | 1 003 065 | -8 261 | 1 832 586 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | | | | | | | |
| Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut | 125 699 | | | 125 699 | 191 785 | | | 191 785 |
| Saamiset | 82 948 | 2 146 | -70 702 | 14 392 | 94 941 | 2 156 | -74 452 | 22 645 |
| Muu rahoitusomaisuus | 21 012 | 5 515 | | 26 527 | 12 012 | 3 516 | | 15 528 |
| Likvidit varat | 57 116 | 44 901 | | 102 017 | 47 099 | 46 419 | | 93 518 |
| | 286 775 | 52 563 | -70 702 | 268 636 | 345 837 | 52 091 | -74 452 | 323 475 |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | 1 138 039 | 1 100 554 | -78 029 | 2 160 564 | 1 183 619 | 1 055 156 | -82 713 | 2 156 062 |
| OMA PÄÄOMA | | | | | | | | |
| Oma pääoma ja rahastot | 98 493 | 2 859 | -5 938 | 95 414 | 98 493 | 2 859 | -5 938 | 95 414 |
| Voittovarot | 140 795 | 85 763 | -18 | 226 541 | 129 995 | 74 667 | 8 | 204 670 |
| | 239 288 | 88 623 | -5 956 | 321 955 | 228 489 | 77 527 | -5 930 | 300 085 |
| VIERAS PÄÄOMA | | | | | | | | |
| Vähemmistöosuus | 5 160 | 7 327 | -1 943 | 10 544 | 5 509 | 7 372 | -2 989 | 9 893 |
| Koroton vieras pääoma | 112 196 | 53 865 | -1 432 | 164 629 | 122 307 | 57 311 | -9 012 | 170 606 |
| Korollinen vieras pääoma | | | | | | | | |
| Pitkäaikainen | 656 809 | 921 938 | -66 149 | 1 512 598 | 703 661 | 891 045 | -62 991 | 1 531 714 |
| Lyhytaikainen, lainojen lyhennykset | 50 454 | 27 140 | -888 | 76 707 | 81 675 | 20 335 | -223 | 101 786 |
| Lyhytaikainen, muut | 74 131 | 1 661 | -1 661 | 74 131 | 41 978 | 1 567 | -1 567 | 41 978 |
| | 898 751 | 1 011 932 | -72 073 | 1 838 609 | 955 130 | 977 629 | -76 782 | 1 855 977 |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | 1 138 039 | 1 100 554 | -78 029 | 2 160 564 | 1 183 619 | 1 055 156 | -82 713 | 2 156 062 |

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 |
| Voittovarot | 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 |
| | 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

Salomonkatu 5 B, 2. krs
00100 HELSINKI
paakaupunkiseutu@vvo.fi
020 508 3400

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

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

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

Maljalahdenkatu 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
lappenranta@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

PÄÄKAUPUNKISEUTU

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

TAMPERE

Avoinna ma–pe 9.00–16.00
asuntomyynti.tampere@vvo.fi
Kyllikinkatu 15 b,
33500 Tampere
020 508 4455

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
vuokravaltonta@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