



VVO-YHTYMÄ  
TOIMINTAKERTOMUS 1996



## VVO-konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

	1996	1995	1994	1993	1992
<b>TOIMINNAN LAAJUUS</b>					
Liikevaihto, tmk .....	707 910	658 840	540 782	488 549	420 181
Muutos, % .....	7,45%	21,83%	10,69%	16,27%	
Asuntojen vuokraus osuus %.....	91,92%	90,73%	87,44%	92,65%	90,74%
Isännöinti osuus % .....	4,38%	4,30%	4,55%	4,11%	3,78%
Rakennuttaminen osuus %.....	8,09%	7,83%	10,28%	7,24%	9,04%
Eliminointi osuus %.....	-3,76%	-2,88%	-2,28%	-4,01%	-3,57%
Satunnaiset tuotot, tmk.....	3 260	11 268	2 898	2 355	8 619
Satunnaiset kulut, tmk.....	-369	-1 476	-5 028	-673	-781
Henkilöstö keskimäärin.....	258	217	203	192	170
Liikevaihto/henkilö, tmk .....	2 744	3 036	2 664	2 545	2 472
<b>KANNATTAVUUS</b>					
Käyttökate, tmk.....	346 711	304 904	236 142	224 788	202 845
% liikevaihdosta.....	48,98%	46,28%	43,67%	46,01%	48,28%
Liiketulos, tmk .....	248 697	226 501	180 833	176 992	157 519
% liikevaihdosta.....	35,13%	34,38%	33,44%	36,23%	37,49%
Tulos ennen satunnaisia eriä, tmk.....	64 330	40 047	25 765	30 245	40 577
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, tmk .....	67 221	49 838	23 634	31 927	48 415
% liikevaihdosta.....	9,50%	7,56%	4,37%	6,54%	11,52%
Kokonaistulos, tmk.....	65 161	47 706	23 376	31 553	47 879
% liikevaihdosta.....	9,20%	7,24%	4,32%	6,46%	11,39%
Oman pääoman tuotto-% (ROE) .....	10,68%	8,80%	12,09%	15,93%	27,01%
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) .....	4,18%	4,79%	6,00%	6,84%	7,06%
<b>RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA</b>					
Maksuvalmius (current ratio).....	0,84	0,74	0,83	1,03	1,44
Investointien omarahoitusaste, % .....	30,87%	44,02%	61,98%	76,32%	65,94%
Omavaraisuusaste, %.....	9,36%	8,55%	6,63%	6,43%	5,50%
Korollinen vieras pääoma, tmk .....	5 378 142	4 444 356	2 895 424	2 650 689	2 380 542

### TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

(*) (**) Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Tulos rahoituserien jälkeen} - \text{Verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus, vuoden keskiarvo}} \times 100$
(**) Sijoitetun pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Tulos rahoituserien jälkeen} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Korottomat velat, vuoden keskiarvo}} \times 100$
Current ratio =	$\frac{\text{Vaihto- ja rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieraspääoma}}$
Investointien omarahoitusaste, % =	$\frac{\text{Rahoituslaskelman mukainen tulorahoitus}}{\text{Nettoinvestoinnit}}$
(*) Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$

(\*) Laskettaessa näitä tunnuslukuja oma pääoma sisältää varaukset vähennettynä piilevällä verovelalla.

(\*\*) Laskettaessa näitä tunnuslukuja vuodelta 1992 vuoden keskiarvona on käytetty taseen 31.12 lukuja (konsernitilinpäätös on tehty ensimmäisen kerran vuonna 1992)



VVO on palveluyritys, jonka päätoimiala on asumispalvelut ja muut toimialat ovat rakennuttaminen ja isännöinti.

VVO tarjoaa turvallisen, joustavan, laadukkaan ja asukasehtoisen asumisvaihtoehdon kaikille asunnon tarvisijoille. Asumisvaihtoehtoihin kuuluvat vuokra- ja asoasunnot sekä muut kohtuuhintaiset asumismuodot. Asukashallinto on osa päätoimialan organisaatiota.

Kaikella toiminnallaan VVO edistää hyvää ja ympäristöstävällistä asumista. VVO on perustavoitteisiinsa nojautuva asutopolitiittinen vaikuttaja.



*Asukkaan panos VVO:n asuntojen viihtyisyydessä on suuri. VVO kannustaa monin tavoin asukasta tekemään asunnostaan oman kodin tuntuinen, oman minuuden jatke. Silloin asunnossa myös viihdytään pidempään ja kiinteistö ja ympäristö pidetään paremmassa kunnossa. Luonnollisesti myös asukkaan elämänlaatu paranee viihtyisyyden lisääntymisen myötä.*

*Elämänlaatua parantavien tekijöiden lisäksi VVO panostaa myös laadukkaaseen tekniseen toteutukseen tuotannossaan. Laatu- ja mittauksissa ja -mittauksissa yhtymä on pärjännyt hyvin.*

## SISÄLTÖ

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	2
Toimitusjohtajan katsaus	4
Hallituksen toimintakertomus vuodelta 1996	6
Liiketoiminta-alueet	10
VVO-konsernin tuloslaskelma	17
VVO-konsernin tase	18
VVO-konsernin rahoituslaskelma	20
Osuuskunta VVO-yhtymän tuloslaskelma	21
Osuuskunta VVO-yhtymän tase	22
Osuuskunta VVO-yhtymän rahoituslaskelma	24
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	25
VVO-konsernin tuloslaskelman ja taseen liitetiedot	26
Osuuskunta VVO-yhtymän tuloslaskelman ja taseen liitetiedot	31
Tilintarkastuskertomus	39
Hallinto ja tilintarkastajat 1997	40
Omistajat 1997	41
VVO-yhtymän toimintaorganisaatio	42
VVO-yhtymän paikallispalvelut	43



## Toimitusjohtajan katsaus

### Turvallista ja laadukasta asumista



#### VVO:LLA HYVÄ VUOSI 1996

VVO-yhtymälle vuosi 1996 oli menestyksellinen. Toiminta oli kaikilta osin kannattavaa ja paransi osaltaan VVO:n toimintaedellytyksiä. Ylijäämäksi muodostui ennen varauksia ja veroja 67,2 mmk.

Pelkistettynä voidaan todeta, että olemme kehittäneet asumispalveluistamme VVO:laisen asumiskulttuurin merkituotteen. Tukituotteemme ovat muun muassa asukashalintojärjestelmä ja siihen liittyvä laaja asukasaktiivien työskentely, asukkaiden asumisenaikaiset edut sekä vuokrien ja vastikkeiden oikeudenmukainen määräytymisjärjestelmä.

Yhteistoiminnalla asukkaiden kanssa on saatu aikaan merkittäviä kustannussäästöjä ja luotu esimerkiksi pitkäaikainen asuntojen ja kiinteistöjen korjausrahastointijärjestelmä, joka on taannut VVO:n markkinajohtajuuden valtakunnallisena asumisyhteisönä.

#### SENIORIKOhteet PALVELEMAAN IKÄIHMISIÄ

Vuoden aikana valmistui ensimmäinen Seniorikohde, jonka toimintaideana on VVO:n vankka kokemus vapaaehtoisesta asukastoiminnasta. Kunnat ja asukkaat ovat ter-

vehtineet Seniorituotetta tärkeänä uutuutena, jonka avulla voidaan vähentää kalliiden ja usein ylivarustettujen palvelutalojen tarvetta ja tarjota kohtuuhintaista asumista.

VVO palvelee nyt koko väestöä, sillä tuotevalikoimaan kuuluvat vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasunnot ovat tarkoitettu kaikenikäisille henkilöille.

#### VVO:N KIINTEISTÖKANTA KASVOI

VVO:n asuntokanta kasvoi uustuotannolla vuoden aikana 2.115 asunnolla siten, että vuoden lopussa valmiita asuntoja oli yhteensä 25.286. Asuntomäärän kasvuun vaikutti myös ns. vanhojen aravatalojen oston kautta hankitut noin 1.000 asuntoa. Suurin yksittäinen kauppa tehtiin Omaisuudenhoito-yhtiö Arsenal Oy:n kanssa. Jatkossa nämä ostot merkitsevät VVO:lle huomattavaakin kiinteistökannan lisäystä, joka voidaan toteuttaa ilman merkittäviä henkilöstölisäyksiä.

#### TEHOKAS PALVELUVERKKO

VVO:n liiketoimintaa harjoittavat yhtiöt VVO Rakennuttaja Oy ja isännöintipalveluita tarjoava VVO Kiinteistövastuu Oy toimivat taloudellisesti kannattavasti ja kummankin liikevaihto kasvoi edellisestä vuodesta. VVO:n kannalta yhtiöiden toimiminen koko valtakunnan alueella kilpailukykyisinä yhtiöinä on ollut selvä vahvuustekijä.

#### MERKITTÄVIÄ INVESTOINTEJA TUOTEKEHITYKSEEN

VVO:n koerakentamistoiminta oli vuoden aikana merkittävää. Koerakentamiskohteita olivat muun muassa Tuusulaan rakennetut puutalot ja peruskorjatut pientalot, Tikkurilan ympyrätalo, teräsrakennuskohde sekä Kotkaan tehty ns. Norjalaispytinkien mittava saneeraustyö. Koerakentamiskohteiden kautta voidaan edelleen kehittää sekä VVO:n uustuotantoa että vanhan asuntokannan laatua, seurata käyttökustannusten kehittymistä ja myös vaikuttaa niihin oikeilla rakenneratkaisuilla.

VVO on yritys, joka harjoittaa Suomen mittavinta asuntorakennuttamisen kehitystyötä, johon yhdistyy kiinteistöjen elinkaariajattelu.

#### KESTÄVÄN KEHITYKSEN TUOTANTOA

VVO:n ympäristöohjelman laadinta alkoi vuoden aikana ja tarkoituksena on Pohjoismaiden asuntotuottajien tapaan kehittää edelleen asumisviihtyisyyttä ottamalla huomioon ympäristöarvot ja vastata asukkaiden kasvavaan huoleen ympäristöstä ja sen säilymisestä turvallisena ja viihtyisänä



myös tuleville sukupolville. Tässäkin projektissa asukasaktiivisuus on avain ohjelman kehittä- ja toteutustyössä. Projekti onkin otettu asukkaiden keskuudessa innokkaasti vastaan ja mukaan on saatu aivan uusia toimijoita.

### **VUOSI 1997 LUPAAVA**

Näkymät vuodelle 1997 ovat edelleen hyvät sekä taloudellisesti että toiminnallisesti. On painotettava, että VVO tarjoaa asuntomarkkinoille tasokkaan, turvallisen ja edelleen kohtuuhintaisen asumisen vaihtoehdon. VVO:n organisaatorakenne - kiinteistöjen omistaminen, rakennuttaminen ja isännöinti muodostavat kokonaisuuden, jossa osaamista voidaan jatkuvasti kehittää ja säilyttää markkinajohtajan asema. Tämä organisaatorakenne ja sen tulomuodostus turvaa samalla tarpeellisen rahoituksen saatavuuden eri toimintoihin.

Osuuskunta VVO:n muutettiin keväällä 1997 osakeyhtiöksi ja sen osakepääomaksi muodostui 118.782 mmk.

Oman pääoman merkittävä lisäys parantaa VVO:n mahdollisuuksia edelleen jatkaa uustuotantoa ja vanhojen asuntojen hankintaa sekä varautua toimintaan liittyviin riskeihin. VVO:n omistus pohjaa voidaan edelleen laajentaa sellaisiin tahoihin, jotka ovat kiinnostuneita pitkäjänteisestä ja vakaasta kiinteistöomistuksesta ja jotka hyväksyvät VVO:laisen yritystoiminnan periaatteet.

Kiitän VVO:n toiminnassa mukana olleita asukkaita ja työntekijöitä sekä yhteistyökumppaneita, joiden panos toiminnan kehittämiseen ja hyvän taloudellisen tuloksen saattamiseen on ollut merkittävä.

Helsingissä toukokuun 2. päivänä 1997

  
Ben Grass  
konsernijohtaja

*VVO:n uusin Seniorikohde, Tikkurilan ympyrätalo sai ansaittua huomiota osakseen jo rakennusvaiheessa vuoden -96 aikana. Ympyrätalo on arkkitehtonisesti mielenkiintoinen kohde, joka tähtää uudenlaiseen ikäihmisten kaupunkiasumiseen.*





## Hallituksen toimintakertomus vuodelta 1996

### YMPÄRISTÖOLOSUHTEET

Yleinen taloudellinen kasvu kiihtyi vuoden 1996 aikana. Siitä huolimatta asuntorakentamisessa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia edelliseen vuoteen verrattuna. Asuntotuotannon taso pysyi edelleen alhaisena ja painottui pääasiassa valtion tukemaan asuntotuotantoon.

Valtiovallan osin työllisyysyistäkin ylläpitämät korkotuen kohtuulliset ehdot sekä perinteinen aravavuokratuotanto pitivät asuntotuotantoa edes kohtuullisella tasolla. Vuoden 1996 aikana valmistuikin yhteensä vain 20.200 asuntoa tarvetason ollessa noin 30.000 asuntoa.

Vaikka työttömyys keskimäärin pysyi korkeana koko vuoden, taloudellisen toiminnan vireytyminen lisäsi jonkin verran työvoiman kysyntää kasvupaikkakunnilla. Työvoimansa määrää lisäsivät erityisesti pääkaupunkiseutu ja korkeakoulu- ja paikkakunnat. Muuttoliike maan sisällä oli tästä syystä koko vuoden vilkasta.

Asumisen arvonmuutos ja maan sisäisen muuttoliikkeen vilkastuminen lisäsivät vuokra- ja asumisoikeusasuntojen kysyntään. Vuoden aikana näiden asuntojen kysyntä oli koko maassa selvästi suurempaa kuin edellisellä vuonna.

### VVO-YHTYMÄ

Vuosi 1996 oli VVO:n kannalta menestyksellinen. Asuntotuotannon ylläpitäminen sekä asuntopoliittisista että työllisyysyistä pääosin valtion rahoittaman asuntotuotannon avulla loi VVO:lle mahdollisuuden kasvattaa markkinaosuuttaan sekä asuntojen uustuotannossa että niiden omistamisessa. Vuoden aikana VVO aloitti 2.228 asunnon rakennuttamisen. VVO:n tuotanto muodosti v. 1996 noin 13 % koko maan asuntotuotannosta.

Omistusasuntotuotannon kysynnän vähäisyys mahdollisti VVO:lle sekä taloudellisesti että sijainnilisesti erittäin hyvien keskustatonttien saannin vuokra-asunto- ja asumisoikeustuotantoon. Vuosien 1995 - 1997 aikana rakennettu asuntokanta sijoittuu em. syistä aikaisempaa tuotantoa paremmille ja asumisen kannalta arvokkaammille paikoille yhdyskunnissa. Näiden vuosien tuotannolla on pystytty vahvistamaan VVO:n asemaa laadukkaana ja monipuolisen vuokra-asunto- ja asumisoikeustuotannon toteuttajana. Vuoden aikana valmistuivat mm. ensimmäiset pientalo- ja muotoiset asumisoikeusasunnot ja koerakentaminen oli muutoinkin laajaa.

Kysynnän rakenne on myös monipuolistumassa. Työmarkkinoille tulevat nuoret valitsevat - mikäli tarjontaa ilmenee - entistä useimmin asumismuodokseen joko vuokralalla asumisen tai "asoasumisen". Hakijoiden määrä

VVO:lla oli toimintavuonna ennätysellinen, 33.401 ruokakuntaa (v. 1995 28.628 hakijaa).

Markkinatilanteesta johtuen VVO:n asuntojen ja asumisoikeusasuntojen käyttöaste säilyi koko vuoden korkealla tasolla ja varsinaista tyhjääkäyntiä ei käytännössä esiintynyt. Vastaavasti vuokraamisten määrä alentui. Samanaikaisesti asukkaiden vaihtuvuus väheni.

Yhtymä panosti merkittävästi myös asukashallintojärjestelmän kehittämiseen. Osana VVO:n ja asukkaiden yhteistoimintaa toimintavuoden aikana aloitettiin VVO:n ympäristöohjelman valmistelu ja ensimmäiset ympäristöekspertit valittiin vuoden lopulla. Omatoimiset korjaustoimet, energiansäästötoiminta jne. aikaansaiivat merkittäviä talokohtaisia säästöjä.

VVO:n omistaman asuntokannan keskivuokra oli toimintavuonna 39,00 mk/m<sup>2</sup>/kk. Asumisoikeusasunnoissa käytöstä kehoitettiin keskimäärin 38,00 mk/m<sup>2</sup>/kk.

Yhtymässä aloitettiin toimintavuoden aikana uudelleen merkittävässä määrin ns. vanhojen aravavuokra-asuntojen hankinta. Vuoden lopussa ostettiin Omaisuudenhoitoyhtiö Arsenal Oy:ltä pääosa sen omistamista vuokra-asunnoista. Hankintojen kautta konsernissa oleva asuntokanta kasvoi toimintavuoden aikana 990 asunnolla.

Vuoden aikana yhtymän omistukseen valmistui yhteensä 1.458 asuntoa, joista asumisoikeusasuntoja oli 774 ja vuokra-asuntoja 684.

Vuoden taloudellinen tulos oli hyvä. Liikevaihto nousi 707,9 miljoonaan markkaan (658,8 milj. mk v. 1995). Taseen loppusumma oli 6.278,3 miljoonaa markkaa (5.114,4 milj. mk v.1995).

### KONSERNIRAKENNE JA SIINÄ TAPAHTUNEET MUUTOKSET

Konsernin emoyhtiöön, Osuuskunta VVO-yhtymään ostettiin tilikauden aikana kuuden aravakiinteistöosakeyhtiön ja 12 rakenteilla olevan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön koko osakekannat. Lisäksi VVO-asunnot Oy:n omistaman kahden aravakiinteistöosakeyhtiön omistus siirtyi Osuuskunta VVO-yhtymälle. Toimintavuoden aikana ostetuista rakenteilla olevista yhtiöistä kolme fuusioitiin Osuuskunta VVO-yhtymään. Lisäksi fuusioitiin kolme edellisinä tilikausina hankittua rakenteilla olevaa asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä sekä seitsemän vuonna 1995 VVO-asunnot Oy:ltä ostettua aravakiinteistöosakeyhtiötä.

VVO-asunnot Oy:öön ostettiin enemmistöosakekanta kymmenestä aravakiinteistöosakeyhtiöstä ja jo ennestään



*VVO:n vuoden -96 tuotanto tarjosi asukkaalle monipuolisia asuntopalveluita. Kuwan Helsingin Pertunpellonraitin kohteesta löytyy rivitaloasuntojen lisäksi erikokoisia kerrostaloasuntoja.*



omistetuissa kahdessa aravakiinteistöosakeyhtiössä omistusosuus kasvoi yli 50 %:iin. VVO-asunnot Oy:n osakkuusyhtiön Etelä-Suomen Vuokra-asunnot ESV Oy:n osakekanta myytiin toimintavuoden aikana.

Asoasunnot Oy:n kokonaan omistamien kiinteistöosakeyhtiöiden lukumäärä kasvoi 11 yhtiöllä. Tilikauden aikana ostettiin 20 kiinteistöosakeyhtiötä, joista kuusi fuusioitiin toimintavuoden aikana Asoasunnot Oy:öön. Lisäksi fuusioitiin kolme edellisinä tilikausina ostettua kiinteistöyhtiötä.

Näiden muutosten jälkeen konserniin kuului emoyhtiön lisäksi 214 tytäryhtiötä ja 27 osakkuusyhtiötä. Emoyhtymänä oli Osuuskunta VVO-yhtymä. Se omisti kokonaan asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavan VVO-asunnot Oy:n, rakennuttajatoimintaa harjoittavan VVO Rakennuttaja Oy:n, isännöintitoimintaa harjoittavan VVO Kiinteistövastuu Oy:n, liiketilaa omistavan Kiinteistöosakeyhtiö Leankujan sekä 30 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä. Osuuskunta VVO-yhtymä omisti enemmistön asumisoikeusasuntoja omistavasta Asoasunnot Oy:stä (55,9 %), kolmesta korko-

tukilainoitetusta kiinteistöosakeyhtiöstä ja yhdestä valtion lainoittamasta vuokratalosta.

#### **TYTÄRYHTIÖISTÄ OSA MUODOSTI OMAN ALAKONSERNINSA**

VVO-asunnot Oy -konserniin kuului 154 yhtiötä. Niistä 151 oli kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiötä sekä kokonaan omistettut Suomen Vuokratalot SVO Oy ja omaksilunastettavia vuokrataloja omistava Kymppikoti Oy. Suomen Vuokratalot SVO Oy puolestaan omisti 20 asunto-osakeyhtiön osakkeet ja Kymppikoti Oy 31 asunto-osakeyhtiön osakkeet.

Asoasunnot Oy -konserniin kuului 17 yhtiötä. Niistä 14 oli kiinteistöosakeyhtiötä. Lisäksi se omisti kokonaan Asumisoikeus Oy Lohjan Mainarin ja Etelä-Karjalan Asumisoikeus Oy:n sekä enemmistön Popinniemen Lämpö Oy:stä.

VVO Kiinteistövastuu Oy -konserniin kuului Pohjois-Suomen Isännöinti Oy, josta VVO Kiinteistövastuu Oy omisti 90,7 %:n osuuden.



### YHTYMÄN TOIMINTA JA TALOUS

Konsernin liikevaihto oli yhteensä 707,9 miljoonaa markkaa. Liikevaihto jakaantui yhtiökonserneittain seuraavasti

	milj. mk	muutos (%)
Osuuskunta VVO-yhtymä	364,5	4,4
VVO-asunnot Oy -konserni	156,0	9,0
VVO Kiinteistövastuu Oy -konserni	31,0	9,3
VVO Rakennuttaja Oy	57,3	11,0
Asoasunnot Oy -konserni	108,5	29,6
Kiinteistöosakeyhtiöt *)	16,3	- 24,8
Muut konserniyhtiöt	0,8	-
Sisäisen liiketoiminnan eliminoinnit	- 26,6	-
<b>Yhteensä</b>	<b>707,9</b>	<b>7,4</b>

\*) Osuuskunta VVO-yhtymän enemmistöomistuksessa olevat kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöt. Toimintavuoden aikana osa yhtiöistä on fuusioitu Osuuskunta VVO-yhtymään.

### VAKAVARAISUUS

Konsernitaseen loppusumma oli 6.278,3 miljoonaa markkaa (5.114,4 milj. mk v. 1995). Kasvua edelliseen vuoteen verrattuna oli 22,7 %. Kasvu aiheutui pääosin konsernin rakennuttamistuotannon ja asuntohankinnan aikaansaamista kiinteistöjen määrän lisääntymisestä.

Konsernin rahoitusasema säilyi koko vuoden hyvänä, vaikka yhtymän liiketoiminnan luonteesta johtuva omavaraisuusaste oli alhainen.

Konsernin oma pääoma ja varaukset olivat tilinpäätöksessä yhteensä 611,6 miljoonaa markkaa eli 172,5 miljoonaa markkaa suuremmat kuin edellisenä vuonna. Tästä kasvusta asumisoikeusrahaston osuus oli 86,6 miljoonaa markkaa.

### TULOS

Konsernin käyttökate oli 346,7 miljoonaa markkaa. Sen osuus liikevaihdosta oli 48,98 % eli korkeampi kuin edellisenä vuonna (46,28 %).

Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) oli 4,18 % (v. 1995 4,8%).

Nettorahoituskulut olivat 184,3 miljoonaa markkaa eli 26,0 % liikevaihdosta.

Tulos ennen varauksia ja veroja oli 67,2 miljoonaa markkaa, jossa kasvua edelliseen vuoteen oli 34,8 %.

### OMISTAJAT JA OMISTAJAHALLINTO

Osuuskunta VVO-yhtymän jäsenenä oli vuoden 1996

lopussa 78 yhteisöä. Osuuspääoman määrä oli 48.964.400 markkaa. Osuuden nimellisarvo oli 2.000 markkaa.

Omistajahallinnon muodostivat sääntömääräinen osuuskuntakokous, hallintoneuvosto sekä hallitus. Vuoden 1996 aikana hallituksen kokoonpano oli seuraava:

hallituksen puheenjohtajana

2. puheenjohtaja Eija Lehto-Kannisto,

hallituksen varapuheenjohtajana

puheenjohtaja Mikko Mäenpää,

jäseninä

taluspäällikkö Seppo Berg,

puheenjohtaja Erkki Kangasniemi,

taluspäällikkö Markku Koskinen,

puheenjohtaja Pirkko Oksa,

puheenjohtaja Tenho Olin,

taluspäällikkö Salome Rydman,

taluspäällikkö Pekka Suikkanen,

taluspäällikkö Erkki Toivonen,

erityisavustaja Markku Wallin 27.11.1996 saakka,

ekonomisti Ismo Luimula 27.11.1996 -,

toimitusjohtaja Heikki Venho,

toimitusjohtaja Juhani Vesterinen.

### TILINTARKASTAJAT

Osuuskunta VVO-yhtymän tilintarkastajina ovat toimintavuonna toimineet:

Tilintarkastusrengas Oy,

Arto Kuusiola, KHT ja

tarkastusjohtaja Risto Salminen, HTM sekä varalla

Osmo Immonen, KHT ja

Lasse Lehti, HTM.

### JOHTO JA HENKILÖKUNTA

Yhtymän toimitusjohtajana oli konsernijohtaja Ben Grass ja varatoimitusjohtajana Risto Hermunen. Heidän lisäksi emoyhtiön johtoryhmään kuuluivat: kehitysjohtaja Jouko Heino, viestintäjohtaja Eeva Laitila ja talousjohtaja Varma Vetosalmi. Edellisten lisäksi konsernin johtoryhmään kuuluivat VVO-asunnot Oy:n toimitusjohtaja Erkki Keskinen, VVO Rakennuttaja Oy:n toimitusjohtaja Urpo Piilo, VVO Kiinteistövastuu Oy:n toimitusjohtaja Raimo Pulkki, Asoasunnot Oy:n toimitusjohtaja Eero Saastamoinen sekä kiinteistöjohtaja Risto Soininen.

Konsernin palveluksessa oli keskimäärin 258 henkilöä (edellisenä vuonna 217). Osuuskunta VVO-yhtymän palveluksessa oli keskimäärin 76 henkilöä (edellisenä vuonna 64).





### MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

Hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenille, konsernijohtajalle ja tytäryhtiöiden toimitusjohtajille maksetut palkat ja palkkiot olivat:

- Konserni 2,8 milj. mk
- Konsernin emoyhtiö Osuuskunta VVO-yhtymä 0,9 milj. mk

Muulle henkilökunnalle maksetut palkkiot, palkat ja korvaukset olivat:

- Konserni 35,6 milj. mk
- Konsernin emoyhtiö Osuuskunta VVO-yhtymä 11,1 milj. mk

### OSUUSKUNTAKOKOUKSET

Yhtymän varsinainen osuuskuntakokous pidettiin 29.4.1996 ja ylimääräinen osuuskuntakokous 27.11.1996.

### KATSAUS TULEVAISUUTEEN

Yhtymän pääliiketoiminnan - asumispalvelujen - kannalta vuoden 1997 kehitys näyttää suotuisalta. Asumisen kustannuskehityksessä ei ole näköpiirissä voimakkaita kasvupaineita, joten vuokrakehitys vuonna 1997 tulee olemaan hillitty. Asuntojen voimakkaasta kysynnästä ja vaihtuvuuden alentumisesta on ennakoitavissa, että kiinteistöjen tulos myös vuonna 1997 on selkeän positiivinen ja suunnitellut hoitokorjaukset pystytään kiinteistöjen tuloksella kattamaan.

Rakennuttamisessa tuotantomäärä on myös vuonna 1997 suuri. Vuoden 1998 tuotantomäärät tulevat riippumaan tonttitarjonnasta, korkotasosta ja valtion asuntolainojen ja

korkotuen ehdoista sekä rakennuskustannusten kehityksestä.

Isännöinnin osalta oman tuotannon kasvu lisää toisaalta yhtiön liikevaihtoa, mutta luo myös toisaalta organisaation vahvistumisen myötä mahdollisuuden ulkopuolisten asiakkaiden merkittäväänkin saantiin. Tavoitteena on säilyttää ulkopuolisen isännöinnin suhteellinen osuus noin puolena liikevaihdosta. Tavoite tultaneen saavuttamaan, vaikka yhtymälle tehtävän isännöinnin määrä kasvaa voimakkaasti.

Kokonaisuudessaan yhtiön tuloskehityksen odotetaan myös vuonna 1997 olevan varsin suotuisa.

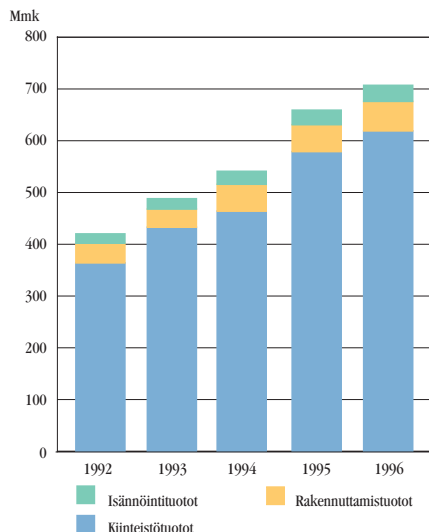
### HALLITUKSEN ESITYS YLIJÄÄMÄN KÄYTTÄMISESTÄ

Osuuskuntakokouksen käytettävissä on ylijäämää 2 miljoonaa markkaa, josta hallitus esittää siirrettäväksi osuuskuntalain 34 §:n mukaisesti vararahastoon 5 % eli 100.000 markkaa ja jätettäväksi yli- ja alijäämätilille 1,9 miljoonaa markkaa. Hallitus esittää, että osuuspääomalle ei makseta korkoa.

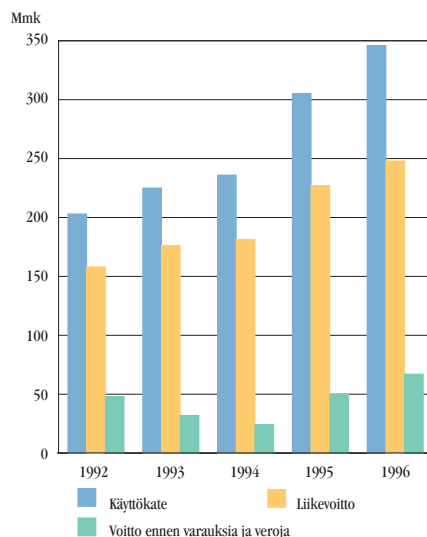
### YHTIÖMUODON MUUTOS

Vakavaraisuuden vahvistamiseksi vuoden 1996 aikana valmisteltiin yhtiössä ohjelma, jonka avulla yhtiön oman pääoman määrä kaksinkertaistetaan ja samassa yhteydessä Osuuskunta VVO-yhtymä muutetaan VVO-yhtymä Oy:ksi. Tavoitteena on kasvattaa VVO:n oman pääoman määrää ja luodaan näin mahdollisuudet kasvattaa VVO:n asuntokantaa ja muutoinkin turvataan yhtiön toimintaedellytykset.

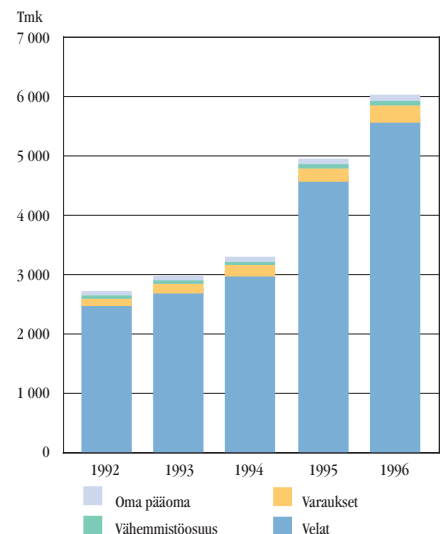
#### LIKEVAIHTO 1992-1996



#### TULOS 1992-1996



#### PÄÄOMAT 1992-1996





## Liiketoiminta-alueet

### Asumispalvelut



*Risto Soininen*  
*Kiinteistöjohtaja*

Vuoden aikana jatkettiin yhtiön asumispalvelujen organisatorista kehittämistä yhtenäiseksi toimintamalliltaan. Yhtiön asumispalvelut koostuvat Osuuskunnan suoraan omistamista arava- ja korkotukiasunnoista (13.582 asuntoa) VVO-asunnot Oy:n omistamista arvavalainoitetuista kiinteistöosakeyhtiöistä (5.775 asuntoa), Asoasunnot Oy:n

omistamista asumisoikeusasunnoista (3.887 asuntoa), lyhytaikaisella korkotuella rakennetuista korkotukivuokra-asunnoista (866 asuntoa) sekä omaksilunastettavista vuokra-asunnoista (437 asuntoa).

Asumispalvelujen liikevaihto oli yhteensä 635,5 miljoonaa markkaa ja kiinteistöjen arvo yhtiön taseessa 5.895,5 miljoonaa markkaa.

#### ARAVAVUOKRA JA KORKOTUKIASUNNOT

Asumispalvelujen ja kiinteistönpidon erityisenä kehittämisalueena oli toimintavuonna asukasaktiivisuuden ja omatoimisuuden mahdollistaminen ja aktivoiminen sekä kustannustietoisuuden lisääminen entistä laajemmin niin asuntojen ja kiinteistön hoidossa sekä kunnossapidossa kuin asuinyhteisön kehittämisessäkin. Asukasaktiivisuus toikin merkittäviä kustannussäästöjä niin kunnossapito-, energia- kuin huolto- ja siivoukustannuksissakin ja toisaalta toiminnallisuus paransi sosiaalista kanssakäymistä, naapuri-apua ja yleensä asumisviihtyvyyttä, mikä näkyy myös vaihtuvuuden pienenemisessä.

Kiinteistöhoitosopimuksia uudistettiin yhteistyössä asukkaiden kanssa siten, että asukkaiden ja kiinteistön tarpeet voitiin entistä paremmin ottaa huomioon ja mahdollistaa myös asukkaiden omatoiminen kiinteistöhoito, jota entistä laajemmin myös toteutettiin. Saavutetut kustannussäästöt olivat merkittäviä.

Kunnossapidossa jatkettiin uusien, raskaille peruskorjauksille vaihtoehtoisten korjaustapojen ja -mallien kehittämistä lähtökohtana kiinteistön jatkuva kunnossapito ja asukkaiden valintamahdollisuuksien ja omatoimisuuden lisääminen huoneistokorjauksissa. Hyvän asumisen ja omatoimisuuden palkitsemista kehitettiin edelleen ns. kymppi-edun puitteissa. Muuttokorjauksissa asukkaat hyödynsivät omatoimista muuttoetupakettia yli kolmanneksessa muutoista. Omatoimisuus on pudottanut korjauskustannuksia

vuositasolla noin 10 miljoonaa markkaa vuoden 1993 tasoon verrattuna, mikä on merkinnyt vuokratasossa noin 1 mk/m<sup>2</sup>/kk.

Energiansäästössä päättyi Motivan kanssa toteutettu kolmivuotinen projekti, jonka tuloksena säästy energiakustannuksissa yhteensä yli 10 miljoonaa markkaa. Säästön aikaansaamisessa merkittävin osuus oli uudentyypisillä asukasaktiiveilla, energiaeksperteillä. VVO:sta energiaeksperttitoiminta on levinnyt laajasti niin muihin vuokratalo-yhteisöihin kuin asunto-osakeyhtiöihin.

Asukkaiden luottamusmiehille, talotoimikuntien jäsenille, energiaeksperteille, ekoeksperteille ja muille asukasaktiiveille, joita toimii VVO:n taloissa noin 2.500, järjestettiin kymmeniä koulutustilaisuuksia, joissa oli yli 1.000 osallistujaa.

Syntyneet säästöt ovat mahdollistaneet kiinteistöjen kunnan säilymistä ja asumisviihtyvyyttä lisäävien korjausten lisäämisen ja toisaalta tasaisen, muita vuokranantajia pienemmän vuokrakehityksen turvaamisen.

Kiinteistöjohtajana on toiminut Risto Soininen.



*Erkki Keskinen*  
*Toimitusjohtaja*  
*VVO-asunnot Oy*

#### VVO-ASUNNOT OY

VVO-asunnot Oy muodostaa emoyhtiönä konsernin, johon kuuluu 100 kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiömuotoista aravavuokarakohdetta. Näissä on yhteensä 5.775 asuinhuoneistoa ja pinta-alaa 329.564,8 m<sup>2</sup>.

Suomen Vuokratatolot SVO Oy muodostaa alakonsernin, johon kuuluu 20 asunto-osakeyhtiömuotoista korkotukilainoitettua vuokrataloa. Näissä on 670

asuinhuoneistoa ja asuinpinta-alaa 41.976,5 m<sup>2</sup>.

Kympikoti Oy muodostaa alakonsernin, johon kuuluu 31 asunto-osakeyhtiömuotoista osaomistuskohdetta. Näissä on 437 asuinhuoneistoa ja asuinpinta-alaa 32.345,0 m<sup>2</sup>.

VVO-asunnot Oy -konsernissa on kiinnitetty erityistä huomiota kiinteistökannan tekniseen kehittämiseen ja asukasviihtyvyyteen. Vuonna 1996 korjauksiin aravavuokra-kohteissa käytettiin rahaa noin 19,3 miljoonaa markkaa eli noin 5,40 mk/m<sup>2</sup>/kk.

Vastaavasti vuokralaisdemokratiajärjestelmän kehittämistä on jatkettu siten, että Osuuskunta VVO-yhtiön ja VVO-asunnot Oy:n vuokralaisdemokratiajärjestelmät on yhdistetty.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Erkki Keskinen.



Asukkaiden toimintamab-  
dollisuuteen ja asumisviib-  
tyyteen vaikuttavat toi-  
mivat yhteistilat, joihin  
VVO erityisesti kohteissaan  
panostaa. Kuva on  
Tikkurilan Senioritalon  
katetulta sisäpihalta.



*Eero Saastamoinen  
Toimitusjohtaja  
Asoasunnot Oy*

#### **ASOASUNNOT OY**

Kaikkiaan asumisoikeuslainava-  
rauksia on toimintavuoden  
lopussa myönnetty noin 16.000  
asunnolle ja näistä 5.408 asun-  
non varaukset on Asoasunnot  
Oy:llä. Vuoden 1996 lopussa  
Asoasunnot Oy:llä ja sen  
tytäryhtiöillä oli valmiina 3.887  
asuntoa, rakenteilla 677 ja aloi-  
tus/suunnitteluvaiheessa 844  
asuntoa. Toimintavuoden aikana  
valmistui 774 asuntoa.

Asoasunnot Oy omistaa Lohjan kaupungin alueella toi-  
mivan Asumisoikeus Oy Lohjan Mainarin sekä Lappeen-

rannan kaupungin alueella toimivan Etelä-Karjalan Asu-  
misoikeus Oy:n. Näiden yhtiöiden omistuksessa oli vuo-  
den 1996 lopussa 272 asuntoa.

Asuntojen kysyntä kasvoi vuoteen 1995 verrattuna ja  
osin sen seurauksena myös tyhjäkäyttö ja vaihtuvuus pie-  
nentyivät suhteessa liikevaihtoon. Asuntojen käyttöaste oli  
toimintavuoden aikana yli 99 prosenttia.

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Eero Saastamoinen.



## VVO Rakennuttaja Oy



Urpo Piilo

Toimitusjohtaja

VVO Rakennuttaja Oy

Yhtiön toimialana on asuin- ja muiden tilojen uudis- ja korjausrakennuttaminen sekä konsultointi.

VVO Rakennuttaja Oy kuuluu VVO konserniin ja sen emoyhtiö on Osuuskunta VVO-yhtymä, joka omistaa yhtiön koko osakekannan.

VVO Rakennuttaja Oy:n rakennuttamana valmistui vuonna 1996 yhteensä 1.437 uutta asuntoa ja 555 perusparannettua

asuntoa. Uudisrakennushankkeita valmistui 79 ja perusparannushankkeita 15. Osuuskunta VVO-yhtymälle tuotettiin 566 asuntoa, joista 12 asuntoa oli aravalainoitettua ja 554 korkotukilainoitettua. VVO:n kohteissa oli keskimäärin 35 asuntoa ja asuntojen keskipinta-ala oli 63 asm<sup>2</sup>.

Asoasunnot Oy:lle tuotettiin 775 asuntoa, joista 741 asuntoa oli aravalainoitettua ja 34 korkotukilainoitettua. ASO:n kohteissa oli keskimäärin 13 asuntoa ja asuntojen keskipinta-ala oli 79 asm<sup>2</sup>. Muille yhteisöille rakennutettiin 96 asuntoa. Valmistuneen tuotannon hankinta-arvojen summa oli 885 miljoonaa markkaa.

Vuonna 1996 käynnistettiin yhteensä 100:n uudisrakennus ja 18:n perusparannettavan kohteen rakennuttaminen. Osuuskunta VVO-yhtymälle aloitettiin 1.277 vuokra-asun-

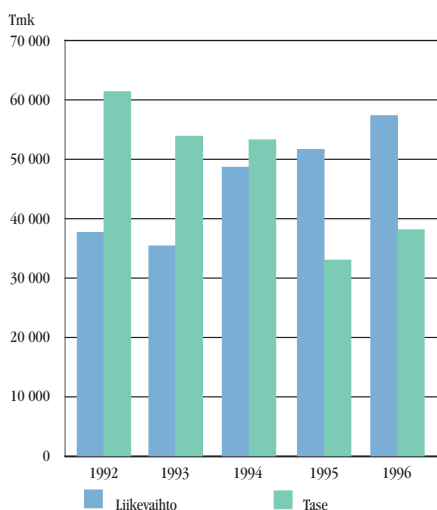
non rakennuttaminen. Asoasunnot Oy:lle aloitettiin 918 asunnon rakennuttaminen. Muille yhteisöille käynnistettiin 58 asunnon rakennuttaminen. Vuonna 1996 käynnistetyn tuotannon hankinta-arvojen summa oli 1,3 miljardia markkaa.

Vuoden 1996 aikana käynnistettiin mm. seuraavat kokeilu- ja erityishankkeet:

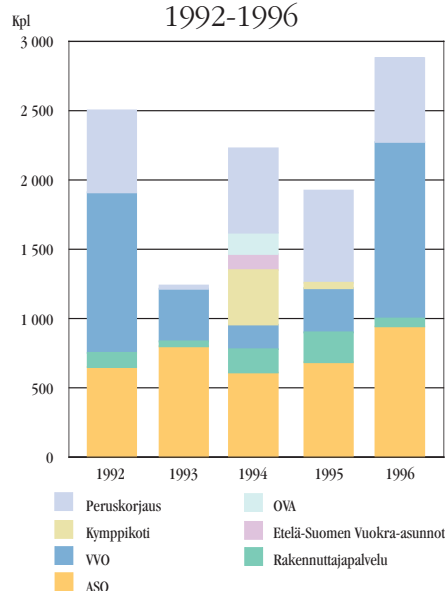
- Takomotien asumisoikeuskohteen suunnittelutoteutuskilpailu
- Norskan pytinkien perusparannus Kotkassa
- Kuriiritien ympyrätalo Tikkurilassa
- Seniorikohde Saimaankadulla Lahdessa
- Lahden Liipolan lähiön perusparannus ja siihen liittyvä laatuselvitys

Henkilökunnan lukumäärä oli vuoden 1996 lopussa 28 henkilöä. Yhtiön toimitusjohtajana toimi Urpo Piilo.

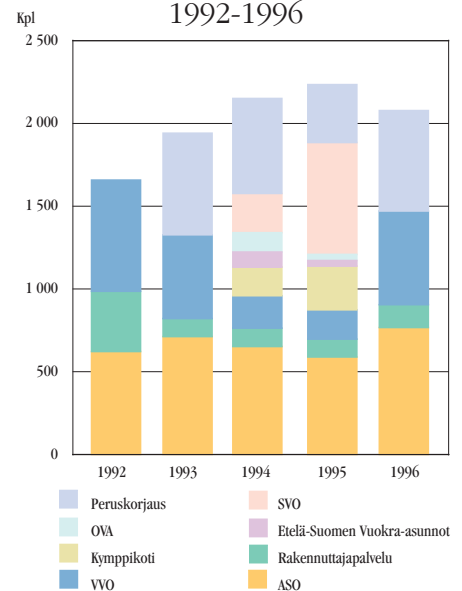
### LIIKEVAIHTO JA TASE 1992-1996



### ALKANUT ASUNTOTUOTANTO 1992-1996



### VALMISTUNUT ASUNTOTUOTANTO 1992-1996







*VVO Rakennuttaja Oy tarjoaa VVO:n omien kohteiden rakennuttamisen lisäksi palveluita myös muille yhteisöille.*



## VVO Kiinteistövastuu Oy



Raimo Pulkki

Toimitusjohtaja

VVO Kiinteistövastuu Oy

Yhtiön toimialana on kiinteistöjen isännöinti, kiinteistöhallinnan konsultointi sekä asukasvalintapalvelut.

VVO Kiinteistövastuu Oy kuuluu VVO konserniin ja sen koko osakekannan omistaa Osuuskunta VVO-yhtymä.

VVO Kiinteistövastuu Oy:hyn ovat kuuluneet Pohjois-Suomen Isännöinti Oy Oulussa ja Kivamator Oy, jolla ei tilikauden

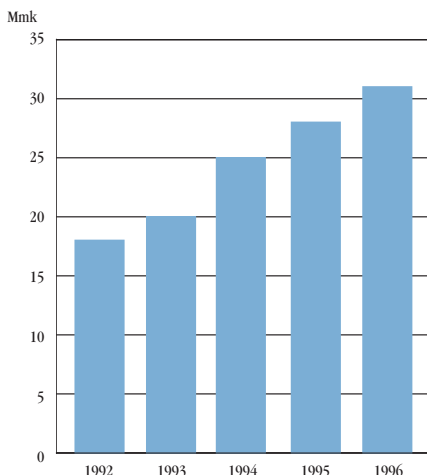
aikana ole ollut toimintaa.

Toimintavuoden liikevaihdon määrä oli 31 miljoonaa markkaa, jossa on lisäystä edelliseen vuoteen 9,3 %. Liiketoiminnan tuottavuus on pysynyt hyvänä ja asetetut budjettitavoitteet on pystytty ylittämään. Alueellisesti merkittävin kasvu on tapahtunut Turun talousalueella, jossa 1995 käynnistynyt toiminta on edennyt suunnitellusti.

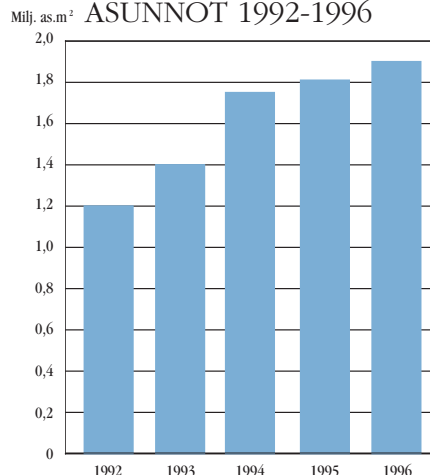
Osana oman liiketoimintansa kehittämistä yhtiö toimii VVO:n alueellisena toimipisteverkkona. Toimintavuoden lopussa yhtiöllä oli toimipisteet Helsingissä, Hämeenlinnassa, Järvenpäässä, Kuopiossa, Lahdessa, Porissa, Raisiossa, Rovaniemellä, Tampereella, Turussa ja tytäryhtiö Pohjois-Suomen Isännöinti Oy Oulussa.

Vuoden lopussa yhtiössä oli 98 työntekijää. Yhtiön toimitusjohtajana toimi Raimo Pulkki.

### LIKEVAIHTO 1992-1996

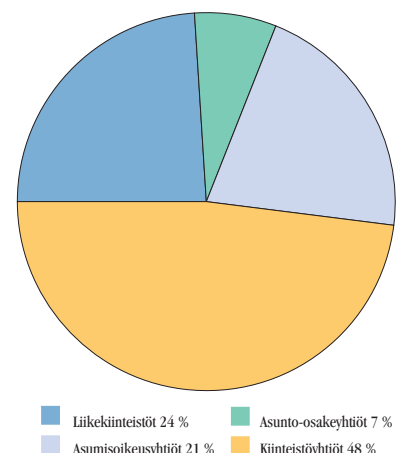


### ISÄNNÖITÄVÄT ASUNNOT 1992-1996



### TYÖKANNAN JAKAUMA 31.12.1996

(asuntoneliömetrien mukaan)







*Seniorituote on tuonut uuden baasteen myös VVO Kiinteisvastuu Oy:n isännöitsijöille. Asukkaiden aktivoimiseen tähtäävien Senioritalojen isännöintiin on kehitetty oma toimintamalli lokakuussa Labteen valmistuneen VVO:n ensimmäisen Senioritalon kokemusten avulla. Kuvassa labtelaiset seniorit hyödynsivät televisiolla varustettua kerbohuonetta yhteiseen jumppahetkeen.*





*VVO:n asukasballitukseen kuuluivat vuonna 1996 (vas.) Maija Leskinen, Annamajja Lappalainen, Raili Kankainen, seuranta-tilintarkastaja Pertti Määttä, Matti Alén, Onni Saarelainen (ballintoneuvoston jäsen), Taisto Ranta, Aimo Harju, Raimo Pikkarainen, Veijo Rosendabl ja Raimo Pebkonen (ballintoneuvoston jäsen) sekä Marja-Liisa Tuikkanen, Marjut Eskelinen, Tapio Oikarinen ja Jubani Forsman.*





## VVO-konsernin tuloslaskelma

	1.1.-31.12.1996	1.1.-31.12.1996
	1 000 mk	1 000 mk
Liikevaihto	707 910	658 840
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	307	175
Muut liiketoiminnan tuotot	4 557	0
Kulut		
Henkilöstökulut	52 617	47 732
Vuokrat	17 613	19 366
Muut kulut	295 694	286 031
Osuus osakkuusyritysten tappioista	138	263
Varaston muutos	0	718
	<b>366 063</b>	<b>354 111</b>
Käyttökate	346 711	304 904
Poistot käyttöomaisuudesta ja muista pitkäv. menoista	97 147	78 477
Konserniliikearvon poisto	– 1 488	– 489
Konsernireservin vähennys	620	563
	<b>98 014</b>	<b>78 403</b>
Liikelylijäämä	248 697	226 501
Osinkotuotot	137	4
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista	8 801	8 653
Muut rahoitustuotot	3 399	2 015
Korkokulut	184 272	193 670
Muut rahoituskulut	12 432	3 457
	<b>– 184 366</b>	<b>– 186 453</b>
Ylijäämä ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja	64 330	40 047
Satunnaiset tuotot	3 260	11 268
Satunnaiset kulut	369	1 476
	<b>2 890</b>	<b>9 791</b>
Ylijäämä ennen varauksia ja veroja	67 221	49 838
Poistoeron lisäys	– 8 000	– 3 000
Vapaaehtoisten varausten lisäys	– 48 691	– 36 559
Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot	– 2 050	– 2 069
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta	– 9	– 63
Konsernin ylijäämä tilikaudelta	<b>8 470</b>	<b>8 147</b>



## VVO-konsernin tase

	31.12.1996	31.12.1995
	1 000 mk	1 000 mk
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Liittymismaksut	73 527	53 600
Aineettomat oikeudet	1 042	1 579
Konserniliikearvo	5 493	6 941
Muut pitkävaikutteiset menot	2 135	1 272
	<b>82 198</b>	<b>63 393</b>
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	589 432	399 194
Rakennukset ja rakennelmat	5 231 397	4 375 434
Koneet ja kalusto	19 920	22 084
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	13 481	0
Muut aineelliset hyödykkeet	9 116	14 046
	<b>5 863 347</b>	<b>4 810 760</b>
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset		
Osakkuusyhtiöosakkeet	4 828	1 397
Muut osakkeet ja osuudet	26 509	22 001
Lainasaamiset	5 969	5 000
Muut sijoitukset	348	268
	<b>37 655</b>	<b>28 667</b>
<b>ARVOSTUSERÄT</b>	2 949	8 341
<b>VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS</b>		
Vaihto-omaisuus	722	720
Saamiset		
Myyntisaamiset	21 147	21 545
Lainasaamiset	16 281	5 500
Siirtosaamiset	12 949	17 813
Muut saamiset	163	3 283
	<b>50 542</b>	<b>48 142</b>
Rahoitusomaisuusarvopaperit		
Muut arvopaperit	69 291	66 177
Rahat ja pankkisaamiset	171 685	88 202
	<b>6 278 393</b>	<b>5 114 405</b>



## VVO-konsernin tase

	31.12.1996	31.12.1995
	1 000 mk	1 000 mk
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Sidottu oma pääoma		
Osuuspääoma	48 964	45 708
Vararahasto	1 882	1 883
Arvonkorotusrahasto	19 447	16 174
Rakennusrahasto	100	100
Vapaa oma pääoma		
Asumisoikeusrahasto	264 785	176 129
Edellisten tilikausien yli/alijäämä	2 497	- 6 519
Tilikauden ylijäämä	8 470	8 147
	<b>346 148</b>	<b>241 624</b>
<b>VÄHEMMISTÖOSUUS</b>	45 605	44 422
<b>VARAUKSET</b>		
Konsernireservi	2 445	1 170
Kertynyt poistoero	17 000	9 000
Vapaaehtoiset varaukset		
Siirtymävaraus	6 802	6 802
Asuintalovaraus	239 269	180 537
	<b>265 517</b>	<b>197 510</b>
<b>ARVOSTUSERÄT</b>		
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen		
Ensisijaislainat	592 389	622 768
Asuntolainat	193 382	190 705
Yhtenäislainat	3 131 777	2 805 986
Korkotukilainat	1 131 753	590 818
Jäsenlainat	24 248	25 507
Lisälainat	17 290	16 091
Tertiärilainat	52 823	53 332
Muut pitkäaikaiset lainat	128 155	42 164
	<b>5 271 819</b>	<b>4 347 375</b>
Lyhytaikainen		
Ensisijaislainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	41 498	32 912
Asuntolainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	15 159	20 993
Yhtenäislainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	35 685	31 305
Korkotukilainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	4 624	2 198
Muiden pitkäaikaisten lainojen seur. tilikauden lyhenn.	9 354	9 571
Saadut ennakot	42 396	30 227
Ostovelat	73 880	42 042
Siirtovelat	89 729	88 820
Muut lyhytaikaiset velat	36 972	25 401
	<b>349 302</b>	<b>283 473</b>
	<b>6 278 393</b>	<b>5 114 405</b>





## VVO-konsernin rahoituslaskelma

	31.12.1996	31.12.1995
	1 000 mk	1 000 mk
<b>VAROJEN LÄHTEET</b>		
Tulorahoitus		
Käyttökate	346 711	304 904
Korko-,osinko-ym.rahoitustuotot	12 339	10 673
Muut tuotot	3 260	11 268
Tulorahoitus yhteensä	362 311	326 846
Pääomarahoitus		
Pitkäaikaisen vieraan pääoman lisäys	924 444	1 526 724
Oman pääoman lisäys	106 095	178 175
	1 030 539	1 704 899
Konsernireservin lisäys	1 894	1
Vähemmistöosuuden lisäys	1 173	6 098
Yhteensä	1 395 919	2 037 846
<b>VAROJEN KÄYTTÖ</b>		
Korot, muut kulut ja verot		
Vieraan pääoman korot ja kulut	196 705	197 127
Muut kulut	369	1 476
Verot	2 050	2 069
	199 125	200 673
Investoinnit		
Käyttöomaisuusinvestoinnit	1 177 927	1 889 630
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1 048	5 159
Arvostuserien muutos	– 5 391	– 10 976
	1 173 584	1 883 813
Konserniaktiivan lisäys	40	6 805
Liikepääoman muutos	23 168	– 53 446
	1 395 919	2 037 846
Liikepääoman muutos		
Rahoitusomaisuus	88 996	20 852
Vaihto-omaisuus	1	– 75
Lyhytaikainen vieras pääoma	– 65 828	– 74 224
	<b>23 168</b>	<b>– 53 446</b>



## Osuuskunta VVO-yhtymän tuloslaskelma

	1.1.-31.12.1996 1 000 mk	1.1.-31.12.1996 1 000 mk
Liikevaihto	364 554	349 188
Kulut		
Henkilöstökulut	17 653	16 135
Vuokrat	27 446	23 150
Muut kulut	159 800	163 801
	<b>204 900</b>	<b>203 087</b>
Käyttökate	159 653	146 101
Poistot käyttöomaisuudesta ja muista pitkävaikutteisista menoista	60 006	46 447
Liikeylijäämä	99 647	99 654
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	11 261	9 922
Muut rahoitustuotot	323	211
Korkokulut	84 213	104 817
Muut rahoituskulut	1 622	367
	- <b>74 252</b>	- <b>95 049</b>
Ylijäämä ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja	25 395	4 604
Satunnaiset tuotot ja kulut		
Satunnaiset tuotot	10 080	17 974
Satunnaiset kulut	1	0
	<b>10 078</b>	<b>17 974</b>
Ylijäämä ennen varauksia ja veroja	35 474	22 578
Poistoeron lisäys	- 8 000	- 3 000
Vapaaehtoisten varausten lisäys	- 24 819	- 12 446
Välittömät verot	- 654	- 1 332
Tilikauden ylijäämä	<b>2 000</b>	<b>5 800</b>





## Osuuskunta VVO-yhtymän tase

	31.12.1996	31.12.1995
	1 000 mk	1 000 mk
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Liittymismaksut	38 263	37 162
Aineettomat oikeudet	420	780
Muut pitkävaikutteiset menot	1 370	543
	<b>40 053</b>	<b>38 486</b>
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	162 195	91 678
Rakennukset ja rakennelmat	2 430 906	2 116 255
Koneet ja kalusto	4 205	4 269
	<b>2 597 307</b>	<b>2 212 203</b>
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet		
Tytäryhtiöosakkeet	78 035	48 619
Osakkuusyhtiöosakkeet	1 952	2 244
Muut osakkeet ja osuudet	5 956	6 541
Lainasaamiset	77 630	69 859
Muut sijoitukset	216	164
	<b>163 791</b>	<b>127 430</b>
	2 801 152	2 378 119
<b>ARVOSTUSERÄT</b>	2 710	6 400
<b>RAHOITUSOMAISUUS</b>		
Saamiset		
Myyntisaamiset	15 186	10 147
Lainasaamiset	6 741	8 063
Siirtosaamiset	14 076	16 429
	<b>36 005</b>	<b>34 639</b>
Rahoitusomaisuusarvopaperit		
Muut arvopaperit	50 014	56 695
Rahat ja pankkisaamiset	53 346	16 962
	<b>139 366</b>	<b>108 297</b>
	<b>2 943 228</b>	<b>2 492 817</b>



## Osuuskunta VVO-yhtymän tase

	31.12.1996 1 000 mk	31.12.1995 1 000 mk
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Sidottu oma pääoma		
Osuuspääoma	48 964	45 708
Vararahasto	–	0
Arvonkorotusrahasto	12 500	12 500
	<b>61 465</b>	<b>58 208</b>
Vapaa oma pääoma		
Edellisten tilikausien alijäämä		– 5 799
Tilikauden ylijäämä	2 000	5 800
	<b>2 000</b>	<b>–</b>
<b>VARAUKSET</b>		
Kertynyt poistoero	17 000	9 000
Vapaaehtoiset varaukset		
Siirtymävaraus	3 000	3 000
Asuintalovaraus	140 008	108 249
	<b>160 008</b>	<b>120 249</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen		
Ensisijaislainat	494 238	518 703
Asuntolainat	71 313	71 068
Yhtenäislainat	1 530 842	1 483 105
Korkotukilainat, 10 v.	283 443	15 242
Jäsenlainat	24 248	25 507
Lisälainat	17 290	16 091
Tertiäärilainat	52 823	53 332
Muut pitkäaikaiset lainat	83 883	4 143
	<b>2 558 083</b>	<b>2 187 194</b>
Lyhytaikainen		
Ensisijaislainojen seuraavan tilik. lyhennykset	30 604	28 134
Asuntolainojen seuraavan tilik. lyhennykset	4 311	5 624
Yhtenäislainojen seuraavan tilik. lyhennykset	23 935	21 770
Korkotukilainojen seuraavan tilik. lyhennykset	421	0
Muiden pitkäaik.lainojen seuraavan tilik. lyhennykset	2 495	1 845
Saadut ennakot	10 388	4 182
Ostovelat	32 962	16 973
Siirtovelat	33 113	33 167
Muut lyhytaikaiset velat	23 438	15 465
	<b>161 671</b>	<b>127 164</b>
	<b>2 943 228</b>	<b>2 492 817</b>





## Osuuskunta VVO-yhtymän rahoituslaskelma

	31.12.1996 1 000 mk	31.12.1995 1 000 mk
<b>VAROJEN LÄHTEET</b>		
Tulorahoitus		
Käyttökate	159 653	146 101
Korko-,osinko-ym.rahoitustuotot	11 584	10 134
Käyttöomaisuuden luovutustuotot	348	1 000
Muut tuotot	10 080	17 974
Tulorahoitus yhteensä	<b>181 667</b>	<b>175 210</b>
Pääomarahoitus		
Pitkäaikaisen vieraan pääoman lisäys	425 312	74 212
Oman pääoman lisäys	10 195	1 868
Yhteensä	<b>617 175</b>	<b>251 291</b>
<b>VAROJEN KÄYTTÖ</b>		
Korot, muut kulut ja verot		
Vieraan pääoman korot ja kulut	85 836	105 184
Muut kulut	1	0
Verot	654	1 332
	<b>86 493</b>	<b>106 516</b>
Investoinnit		
Käyttöomaisuusinvestoinnit	475 616	96 139
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	7 771	37 993
Arvostuserien muutos	– 3 690	– 11 450
	<b>479 697</b>	<b>122 683</b>
Pääoman palautukset		
Pitkäaik. vieraan pääoman vähennys	55 898	45 512
	<b>622 089</b>	<b>274 712</b>
Liikepääoman muutos	– 4 914	– 23 421
Yhteensä	<b>617 175</b>	<b>251 291</b>
Liikepääoman muutos		
Rahoitusomaisuus	31 068	– 6 227
Lyhytaikainen vieras pääoma	-35 982	– 17 194
	<b>– 4 914</b>	<b>– 23 421</b>



## Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

### TILINPÄÄTÖSPERIAATTEET

#### Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen sisältyivät konserni- ja osakkuusyhtiöt lukuunottamatta Omat Vuokra-asunnot Oy:n omistamia asunto-osakeyhtiöitä.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty osakkuusyhtiöt (omistus 20-50 %).

#### Laskenta- ja laadintaperiaatteet

Tilinpäätös tehtiin hankintamenomenetelmällä. Sen mukaisesti tytäryhtiöosakkeiden hankintahinnasta vähennettiin tytäryhtiön oman pääoman määrä hankintahetkellä.

Osakkeista maksettu oman pääoman ylittävä hinta kohdistettiin soveltuvin osin käyttöomaisuuteen ja on osittain esitetty konsernilikearvona.

#### Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konserniyhtiöiden väliset saamiset ja velat, myynnit ja ostot sekä muut yhtiöiden väliset tuotot ja kulut on eliminoitu. VVO Rakennuttaja Oy:n rakennuttajapalkkio on eliminoitu 1.1.1996 alkaneiden kohteiden osalta.

#### Vähemmistöosuus

Konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta erotettiin omaksi eräkseen vähemmistöosuudet.

#### Osakkuusyhtykset

Osakkuusyhtykset yhdistettiin pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistuosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksesta esitettiin liikevaihdossa. Osa osakkuusyhtiöistä on yhdistetty 30.6.1996 tilinpäätöksen perusteella.

#### Liikevaihto

Tuotteiden ja palvelusten myynti tuloutettiin niiden luovutuksen yhteydessä. VVO Rakennuttaja Oy:n rakennuttajapalkkiot tuloutettiin kuitenkin valmistusasteen mukaisesti. Liikevaihto laskettiin vähentämällä tuloutetuista myynneistä myynninoikaisuerät.

#### Johdon eläkesitoumukset ja johdolle myönnetyt lainat

Konsernijohtajan ja konserniin kuuluvien tytäryhtiöiden toimitusjohtajien eläkeiäksi on sovittu 60-65 vuotta. Eläkejärjestelmä on toteutettu TEL-lisäeläkejärjestelmällä. Konsernin varatoimitusjohtajalla on osittainen yksilöllisesti varhennettu eläkejärjestely.

#### Eläkejärjestelyt ja eläkemenojen jaksotus

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

#### Käyttöomaisuuden arvostus

Käyttöomaisuuden tasearvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin. Maa-alueiden ja rakennusten tasearvoon sisältyy arvonkorotuksia. Valtion rahoittamien vuokratulojen poistot on määritelty lainojen lyhennysten suuruisiksi (kuitenkin enintään EVL:n maksimipoistot). VVO-asunnot Oy:n kiinteistötytäryhtiöissä, joissa EVL:n poisto-oikeus on lainojen lyhennyksiä pienempi, on erotuksen suuruisella määrällä lisätty asuintalovarausta (9,0 milj. mk). Korkotuki-kohteista on tehty 1,5 %:n tasapoistot hankintamenoista. Lisäksi emoyhtiössä on kirjattu poistoeron muutosta 8 miljoonaa markkaa. Muusta käyttöomaisuudesta on tehty verolakien sallimat enimmäispoistot. Maa-alueista ei tehdä poistoja.

#### Vaihto-omaisuuden arvostus

Konsernitilinpäätöksen sisältämä vaihto-omaisuus on arvostettu hankintamenoon.

#### Valuuttamääräiset erät

Konsernilla ei ole ollut tilinpäätöshetkellä ulkomaanrahan määrisiä saatavia eikä velkoja.

#### Korkokulut

Yhtenäislainajärjestelmän piiriin kuuluvien lainojen korkoista on aktivoitu kirjanpitolautakunnan päätöksen 1171/1991 mukaan arvostuseriin vuoden 1995 korkoja siltä osin, kuin niiden maksu tapahtuu tilinpäätöshetken jälkeen. Em. KILAn päätöksen mukaisesti tilinpäätöksessä vuonna 1994 aktivoitujen korot on kirjattu korkokuluksi tilivuodelle 1996.

Tilinpäätökseen 1996 on kirjattu kuluksi myös ne vuoden 1995 tilinpäätöksessä pääomitettujen korot siltä osin kuin niitä on maksettu vuoden 1996 aikana.



## VVO-konsernin tuloslaskelman ja taseen liitetiedot

	31.12.1996 1 000 mk	31.12.1995 1 000 mk
<b>LIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat asuinhuoneistoista	620 703	569 492
Käyttökorvaukset	6 289	5 480
Vuokrat muista tiloista	11 347	12 585
Muut kiinteistön tuotot	167	1 991
Isännöintipalkkiot	13 697	14 849
Hallintopalkkiot	188	666
Konsulttipalkkiot	1 191	4 733
Välityspalkkio	44	0
Muut rakennuttamisen tuotot	57 025	50 934
Vaihto-omaisuusosakkeiden myynti	0	3
Muut tuotot	1 011	801
Luottotappiot	- 3 755	- 2 698
	<b>707 910</b>	<b>658 840</b>
<b>HENKILÖSTÖKULUT JA LUONTOISEDUT</b>		
Palkat	38 429	35 900
Eläkevakuutusmaksut	9 807	7 206
Muut henkilösivukulut	4 380	4 624
	<b>52 617</b>	<b>47 732</b>
Luontoisedut	2 392	2 043
	<b>55 009</b>	<b>49 775</b>
<b>SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT</b>		
Rakennukset ja rakennelmat	89 545	68 471
Koneet ja kalusto	6 069	5 612
Muut pitkävaikutteiset menot	1 532	4 393
Konserniaktiivasta	1 488	489
Konsernireservistä	- 620	- 563
	<b>98 014</b>	<b>78 403</b>
<b>SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT</b>		
Muut satunnaiset tuotot	3 260	11 268
Muut satunnaiset kulut	369	1 476
<b>VARAUSTEN MUUTOS</b>		
Poistoeron lisäys	8 000	3 000
Asuintalovarauksen lisäys	48 691	36 559
	<b>56 691</b>	<b>39 559</b>
<b>VUOKRAT</b>	17 613	19 366
<b>MUUT KULUT</b>	295 694	286 031





	31.12.1996	31.12.1995
	1 000 mk	1 000 mk
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Osinkotuotot	137	4
Korkotuotot	8 801	8 653
Muut rahoitustuotot	3 399	2 015
Korkokulut	- 184 272	- 193 670
Muut rahoituskulut	- 12 432	- 3 457
<b>AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Liittymismaksut, aineettomat oikeudet ja muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	60 152	43 758
Lisäykset 1.1. - 31.12.	21 328	16 394
Hankintameno 31.12.	<b>81 480</b>	<b>60 152</b>
Kertyneet poistot	- 4 775	- 3 701
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>76 705</b>	<b>56 451</b>
Konserniaktiiva		
Hankintameno 1.1.	8 054	1 248
Lisäykset 1.1. - 31.12.	40	6 805
Hankintameno 31.12.	<b>8 094</b>	<b>8 054</b>
Kertyneet poistot	- 2 600	- 1 112
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>5 493</b>	<b>6 941</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	398 694	198 469
Arvonkorotus	500	500
Lisäykset 1.1. - 31.12.	190 237	200 224
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>589 432</b>	<b>399 194</b>
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	4 519 115	2 883 034
Lisäykset 1.1. - 31.12.	942 234	1 636 080
Arvonkorotukset	19 447	16 174
Hankintameno 31.12.	<b>5 480 797</b>	<b>4 535 289</b>
Kertyneet poistot	- 249 400	- 159 854
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>5 231 397</b>	<b>4 375 434</b>
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	37 287	18 212
Lisäykset 1.1. - 31.12.	5 116	19 074
Vähennykset 1.1. - 31.12.	-1 212	0
Hankintameno 31.12.	<b>41 191</b>	<b>37 287</b>
Kertyneet poistot	- 21 271	- 15 202
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>19 920</b>	<b>22 084</b>



	<b>31.12.1996</b> 1 000 mk	<b>31.12.1995</b> 1 000 mk
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	0	0
Lisäykset 1.1. - 31.12.	13 481	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>13 481</b>	<b>0</b>
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	17 512	7 757
Lisäykset 1.1. - 31.12.	3 764	9 754
Vähennykset 1.1. - 31.12.	- 8 236	0
Hankintameno 31.12.	<b>13 040</b>	<b>17 512</b>
Kertyneet poistot	- 3 924	- 3 466
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>9 116</b>	<b>14 046</b>
Hankintamenona 1.1. on käytetty käyttöomaisuuden ja pitkävaikutteisten menojen jäännösarvoa 1.1.1993, josta alkaen on laskettu kertyneet poistot.		
<b>KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET</b>		
Osakkeet ja osuudet		
- Erillinen luettelo		
Muut sijoitukset		
- Taulut ja taideteokset	348	268
<b>KÄYTTÖOMAISUUDEN VEROTUSARVOT</b>		
Maa-alueet	300 500	257 584
Rakennukset ja rakennelmat	2 801 592	2 572 837
Osakkeet ja osuudet	20 575	32 970
Käyttöomaisuus, jolla ei ole vahvistettua verotusarvoa, kirjanpitoarvo 31.12.	992 750	202 530
<b>ARVOSTUSERÄT</b>		
Aktivoidut yhtenäislainajärjestelmään perustuva korkojen pääomitus. KILA 1171/1991		
1.1.	8 341	19 317
Lisäykset 1.1. - 31.12.	0	7 113
Vähennykset 1.1. - 31.12.		
- Järjestelmän mukainen pääomituksen purku	- 1 216	- 6 431
- Ylimääräinen purku (KILA)	- 4 175	- 11 658
31.12.	<b>2 949</b>	<b>8 341</b>



	31.12.1996	31.12.1995
	1 000 mk	1 000 mk
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osuuspääoma 1.1.	45 708	43 840
Lisäykset 1.1.-31.12.	3 256	1 868
Osuuspääoma 31.12.	<b>48 964</b>	<b>45 708</b>
Vararahasto 1.1.	1 883	1 805
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	77
Vähennykset	- 1	0
Vararahasto 31.12.	<b>1 882</b>	<b>1 883</b>
Arvonkorotusrahasto 1.1.	16 174	16 174
Lisäykset 1.1.-31.12.	3 272	0
Arvonkorotusrahasto 31.12.	<b>19 447</b>	<b>16 174</b>
Rakennusrahasto 1.1.	100	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	1000
Rakennusrahasto 31.12.	<b>100</b>	<b>100</b>
Vapaa oma pääoma		
Asumisoikeusrahasto 1.1.	176 129	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	88 656	176 129
Asumisoikeusrahasto 31.12.	<b>264 785</b>	<b>176 129</b>
Edellisen tilikauden yli/alijäämä	1 627	- 6 751
Konsernirakenteen muutos	869	232
Tilikauden ylijäämä	8 470	8 147
	<b>10 967</b>	<b>1 627</b>
VARAUKSET		
Kertynyt poistoero		
1.1.	9 000	6 000
Lisäykset 1.1.-31.12.	8 000	3 000
31.12.	<b>17 000</b>	<b>9 000</b>
Siirtymävaraus	6 802	6 802
Asuintalovaraus		
1.1.	180 537	148 716
Lisäykset 1.1.-31.12.	59 261	37 362
Vähennykset	- 528	- 5 541
31.12.	<b>239 269</b>	<b>180 537</b>
Poistoeron ja vapaaehtoisten varausten muutos	73 660	49 084





	<b>31.12.1996</b>	<b>31.12.1995</b>
	1 000 mk	1 000 mk
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen		
- Ensisijaislainat	592 389	622 768
- Asuntolainat	193 382	190 705
- Yhtenäislainat	3 131 777	2 805 986
- Korkotukilainat	1 131 753	590 818
- Jäsenlainat	24 248	25 507
- Lisälainat	17 290	16 091
- Tertiäärilainat	52 823	53 332
- Muut pitkäaikaiset lainat	128 155	42 164
	<b>5 271 819</b>	<b>4 347 375</b>
<b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Lainojen seuraavan tilikauden lyhennykset		
- Ensisijaislainat	41 498	32 912
- Asuntolainat	15 159	20 993
- Yhtenäislainat	35 685	31 305
- Korkotukilainat	4 624	2 198
- Muut pitkäaikaiset lainat	9 354	9 571
Saadut ennakot	42 396	30 227
Ostovelat	73 880	42 042
Siirtovelat	89 729	88 820
Muut lyhytaikaiset velat	36 972	25 401
	<b>349 302</b>	<b>283 473</b>
<b>ANNETUT PANTIT JA VASTUUSITOUMUKSET</b>		
Velan vakuudeksi annetut kiinnitykset omista veloista	5 773 354	4 344 038
Vuokranmaksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	3 196	3 196
Vapaana	92 059	94 532
Kiinnitetty pääoma yhteensä	<b>5 868 610</b>	<b>4 441 766</b>
Velan vakuudeksi annetut pantit	48 329	44 001
Takaukset		
- Rakennuttajapalvelukohteiden puolesta	2 615	1 552
- Huoltoyhtiöiden puolesta	60	418
- Muiden puolesta	160	2 850
	<b>2 836</b>	<b>4 820</b>
Leasing-vastuut	343	205
Muut vastuut		
- Lunastusvelvollisuus asumisoikeusmaksuihin		
- Kymppikoti Oy:n kohteiden osaomistajien puolesta annetut takaukset		



## Osuuskunta VVO-yhtymän tuloslaskelman ja taseen liitetiedot

	31.12.1996	31.12.1995
	1 000 mk	1 000 mk
<b>LIIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat asuintalohuoneistoista	353 577	337 553
Käyttökorvaukset	3 502	3 174
Vuokrat muista tiloista	9 553	9 159
Muut kiinteistötuotot	91	301
Konsulttipalkkiot	372	208
Välityspalkkiotuotot	44	0
Luottotappiot	- 2 587	- 1 207
	<b>364 554</b>	<b>349 188</b>
<b>HENKILÖSTÖKULUT JA LUONTOISEDUT</b>		
Palkat	12 098	11 509
Eläkevakuutusmaksut	3 959	2 801
Muut henkilösivukulut	1 595	1 823
	<b>17 653</b>	<b>16 135</b>
Luontoisedut	752	769
	<b>18 405</b>	<b>16 904</b>
<b>SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT</b>		
Rakennukset ja rakennelmat	57 687	44 090
Koneet ja kalusto	1 796	1 829
Muut pitkävaikutteiset menot		
- Atk-ohjelmat	359	
- Muut pitkävaikutteiset menot	162 522	527
	<b>60 006</b>	<b>46 447</b>
<p>Vuokratalojen rakennusten ja laitteiden poistot on tehty lainojen lyhennysten suuruisina. Koneista ja kalustoista poistot ovat verolakien sallimien enimmäispoistojen suuruiset. Atk-ohjelmista on tehty 20 % ja muista pitkävaikutteisista menoista 10 % tasapoistot.</p>		
<b>KONSERNIN SISÄISET RAHOITUS- TUOTOT JA -KULUT</b>		
<b>Rahoitustuotot</b>		
- VVO-asunnot Oy -konserni	2 497	1 367
- VVO Kiinteistövastuu Oy -konserni	186	51
- VVO Rakennuttaja Oy	1 349	173
- Kiinteistöosakeyhtiöt	2 791	2 657
	<b>6 825</b>	<b>4 249</b>
<b>Rahoituskulut</b>		
- VVO Kiinteistövastuu Oy -konserni	26	36



	<b>31.12.1996</b>	<b>31.12.1995</b>
	1 000 mk	1 000 mk
<b>SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT</b>		
Saadut konserniavustukset	9 986	17 041
Muut satunnaiset tuotot	94	933
Muut satunnaiset kulut	1	0
<b>VARAUSTEN MUUTOS</b>		
Poistoeron lisäys	8 000	3 000
Asuintalovarausten lisäys	24 819	12 446
Asuintalovarausten purku	0	-
	<hr/> 32 819	<hr/> 9 904
<b>VUOKRAT</b>	27 446	23 150
<b>MUUT KULUT</b>	159 800	163 801
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Korkotuotot	11 261	5 673
Muut rahoitustuotot	323	211
Korkokulut	- 84 213	- 104 632
Muut rahoituskulut	- 1 622	- 367

Korkokuluiksi on kirjattu arvostuseristä v. 1994 jäljelle jääneet aktivoidut korot 3,5 Mmk.





	<b>31.12.1996</b>	<b>31.12.1995</b>
	1 000 mk	1 000 mk
<b>AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	40 231	38 262
Lisäykset 1.1. - 31.12.	2 089	1 969
Hankintameno 31.12.	<b>42 321</b>	<b>40 231</b>
Kertyneet poistot	– 2 267	– 1 745
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>40 053</b>	<b>38 486</b>
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	91 178	87 272
Arvonkorotus	500	500
Lisäykset 1.1. - 31.12.	70 516	3 905
Vähennykset 1.1. - 31.12.	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>162 195</b>	<b>91 678</b>
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	2 216 190	2 135 186
Lisäykset 1.1. - 31.12.	372 339	81 003
Arvonkorotukset	12 000	12 000
Hankintameno 31.1.2.	2 600 529	2 228 190
Kertyneet poistot	– 169 622	– 111 934
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>2 430 906</b>	<b>2 116 255</b>
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	8 874	6 144
Lisäykset 1.1. - 31.12.	2 080	3 047
Vähennykset 1.1. - 31.12.	– 348	– 317
Hankintameno 31.1.2.	<b>10 606</b>	<b>8 874</b>
Kertyneet poistot	– 6 401	– 4 605
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>4 205</b>	<b>4 269</b>

Hankintamenona 1.1. on käytetty käyttöomaisuuden ja pitkävaikutteisten menojen jäännösarvoa 1.1.1993, josta alkaen on laskettu kertyneet poistot.



	31.12.1996	31.12.1995
	1 000 mk	1 000 mk
<b>KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET</b>		
Osakkeet		
- Tytäryhtiöosakkeet	78 035	48 619
- Huolto-yhtiöosakkeet	1 836	1 835
- Autopaikkayhtiöosakkeet	1	0
- Pankki yms. osakkeet	363	364
- Puhelin-osakkeet	287	250
- Muut osakkeet	5 420	6 335
	<b>85 944</b>	<b>57 406</b>
Muut sijoitukset		
- Taulut ja taideteokset	216	164
<b>KÄYTTÖOMAISUUDEN VEROTUSARVOT</b>		
Maa-alueet	107 277	147 300
Rakennukset ja rakennelmat	1 425 982	1 580 657
Osakkeet ja osuudet	101 778	114 132
Käyttöomaisuus, jolla ei vahvistettua verotusarvoa, kirjanpitoarvo 31.12.	632 310	39 473
<b>ARVOSTUSERÄT</b>		
Aktivoitujen yhtenäislainajärjestelmään perustuvien korkeiden pääomitus. KILA 1171/1991		
1.1.	6 400	17 850
Lisäykset 1.1. - 31.12.		2 662
- Fuusiot	47	
Vähennykset 1.1. - 31.12.		
- Järjestelmän mukainen pääomituksen purku	- 177	- 4 050
- Ylimääräinen purku (KILA)	- 3 560	- 10 063
31.12.	<b>2 710</b>	<b>6 400</b>
<b>SAAMISET JA VELAT KONSERNI</b>		
Lainasaamiset, pitkäaikaiset		
- VVO-asunnot Oy -konserni	42 357	35 478
- VVO Kiinteistövastuu Oy -konserni	300	450
- Kiinteistöosakeyhtiöt	29 003	28 929
	<b>71 661</b>	<b>64 858</b>



	31.12.1996	31.12.1995
	1 000 mk	1 000 mk
Myyntisaamiset		
- Asoasunnot Oy -konserni	75	-
- VVO-asunnot Oy -konserni	785	450
- VVO Kiinteistövastuu Oy -konserni	48	18
- VVO Rakennuttaja Oy	5 504	96
- Kiinteistöosakeyhtiöt	214	219
	<b>6 627</b>	<b>786</b>
Lainasaamiset, lyhytaikaiset		
- VVO-asunnot Oy -konserni	1 970	0
- VVO Rakennuttaja Oy	29	4 671
- VVO Kiinteistövastuu Oy -konserni	1 379	0
- Kiinteistöosakeyhtiöt	2 712	30
- Asunto-osakeyhtiöt	144	2 475
	<b>6 236</b>	<b>7 177</b>
Siirtosaamiset		
- Asoasunnot Oy -konserni	20	0
- VVO-asunnot -konserni	3 353	1 504
- VVO Rakennuttaja Oy	6 876	10 000
- VVO Kiinteistövastuu Oy -konserni	434	116
	<b>10 685</b>	<b>11 620</b>
Ostovelat		
- Asoasunnot Oy -konserni	224	53
- VVO Kiinteistövastuu Oy -konserni	156	89
- VVO Rakennuttaja Oy	1 190	0
- Muut konserniyritykset	43	28
	<b>1 615</b>	<b>171</b>
Siirtovelat		
- VVO Kiinteistövastuu Oy -konserni	22	0
- Kiinteistöosakeyhtiöt	372	0
- Asunto-osakeyhtiöt	60	0
	<b>454</b>	<b>0</b>
Muut lyhytaikaiset velat		
- VVO-asunnot Oy -konserni	2 879	6 493
- VVO Kiinteistövastuu Oy -konserni	81	174
- VVO Rakennuttaja Oy	55	0
- Kiinteistöosakeyhtiöt	2 245	2 245
- Asunto-osakeyhtiöt	0	2 500
	<b>5 261</b>	<b>11 413</b>





	<b>31.12.1996</b>	<b>31.12.1995</b>
	1 000 mk	1 000 mk
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Sidottu oma pääoma		
Osuuspääoma 1.1.	45 708	43 840
Lisäykset 1.1.-31.12.	3 256	1 868
Osuuspääoma 31.12.	<b>48 964</b>	<b>45 708</b>
Arvonkorotusrahasto 1.1.	12 500	12 500
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	0
Arvonkorotusrahasto 31.12.	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>
Vararahasto 1.1.	0	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	-	0
Vararahasto 31.12.	-	0
Kertyneet yli/alijäämät		
Edellisen tilikauden yli/alijäämä	-	- 5 799
Siirto vararahastoon	-	0
Tilikauden ylijäämä	2 000	5 800
	<b>2 000</b>	<b>-</b>
<b>VARAUKSET</b>		
Kertynyt poistoero		
1.1.	9 000	6 000
Lisäykset 1.1.-31.12.	8 000	3 000
31.12.	<b>17 000</b>	<b>9 000</b>
Asuintalovaraus		
1.1.	108 249	101 344
Lisäykset 1.1.-31.12.	24 819	12 446
- Fuusiot		
- KOy Jalavahaka	383	
- KOy Kirstinsyrjä	932	
- KOy Kutalanpuisto	1 178	
- KOy Lapilanpolku	1 305	
- Suvelanrinne	2 506	
- Teknokoto	240	
- Oy Kantolanniemi	394	
	6 939	0
Vähennykset	0	- 5 541
31.12.	140 008	108 249
Siirtymävaraus		
1.1.	3 000	3 000
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	0
31.12.	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>



	31.12.1996 1 000 mk	31.12.1995 1 000 mk
<b>PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua		
- Ensisijaislainat	466 208	509 575
- Perusparannus/ensisijaislainat	10 548	9 128
- Asuntolainat	49 945	51 332
- Perusparannus/asuntolainat	16 228	19 736
- Yhtenäislainat	451 133	452 999
- Muutetut yhtenäislainat	932 298	947 688
- Perusparannus/yhtenäislainat	145 034	82 417
- Korkotukilainat, 10 v.	283 443	15 242
- Jäsenlainat	0	25 507
- Lisälainat	2 370	16 091
- Tertiäärilainat	52 823	53 332
- Muut pitkäaikaiset lainat	82 964	4 143
	<b>2 493 000</b>	<b>2 187 194</b>
<b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Lainojen seuraavan tilikauden lyhennykset		
- Ensisijaislainat	30 226	28 030
- Perusparannus/ensisijaislainat	377	103
- Asuntolainat	3 865	5 266
- Perusparannus/asuntolainat	445	358
- Yhtenäislainat	3 183	3 237
- Muutetut yhtenäislainat	18 634	16 791
- Perusparannus/yhtenäislainat	2 116	1 740
- Korkotukilainat, 10 v.	421	0
- Muut pitkäaikaiset lainat	2 495	1 845
Saadut ennakot	10 388	4 182
Ostovelat	32 962	16 973
Siirtovelat	33 113	33 167
Muut lyhytaikaiset velat	23 438	15 465
	<b>161 671</b>	<b>127 164</b>
<b>ANNETUT PANTIT JA VASTUUSITOUMUKSET</b>		
Velan vakuudeksi annetut kiinnitykset omista veloista	2 693 904	2 442 443
Velan vakuudeksi annetut kiinnitykset konserniyhtiöiden veloista	21 621	0
Vapaana	82 239	94 532
Kiinnitetty pääoma yhteensä	<b>2 797 766</b>	<b>2 536 975</b>
Velan vakuudeksi annetut pantit	13 080	13 080



	31.12.1996	31.12.1995
	1 000 mk	1 000 mk
Takaukset		
- Tytäryhtiöiden puolesta	28 621	29 425
- Rakennuttajapalvelukohteiden puolesta	1 465	1 552
- Huoltoyhtiöiden puolesta	60	418
	30 147	31 396

Helsingissä huhtikuun 8. päivänä 1997

Eija Lehto-Kannisto  
hallituksen pj.

Mikko Mäenpää  
hallituksen varapj.

Seppo Berg

Erkki Kangasniemi

Markku Koskinen

Ismo Luimula

Pirkko Oksa

Tenho Olin

Salome Rydman

Pekka Suikkanen

Erkki Toivonen

Heikki Venho

Juhani Vesterinen

Ben Grass  
konsernijohtaja

Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitoavan mukaisesti.

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä huhtikuun 23. päivänä 1997





## Tilintarkastuskertomus

### OSUUSKUNTA VVO-YHTYMÄN JÄSENILLE

Olemme tarkastaneet Osuuskunta VVO-yhtymän kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.1996 - 31.12.1996. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emo-osuuskunnan tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osuuskuntalain säännösten perusteella.

Tilinpäätös, joka osoittaa konsernissa 8 470 377,11 markan ja emo-osuuskunnassa 2 000 000,00 markan ylijäämää, on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin ja emo-osuuskunnan toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa. Emo-osuuskunnan hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle voidaan myöntää vastuuvapaus tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tilikauden ylijäämän käsittelystä on osuuskuntalain mukainen.

Helsingissä huhtikuun 23. päivänä 1997

Tilintarkastusrengas Oy

Tapio Luoma, HTM

Arto Kuusiola, KHT

Risto Salminen, HTM



## Hallinto ja tilintarkastajat 1997

### Hallintoneuvosto

Puheenjohtaja:

Rannisto Raimo, puheenjohtaja

Varapuheenjohtaja:

Alanen Jussi-Pekka, toimitusjohtaja

Jäsenet:

Aalto Kari, talouspäällikkö

Ahonen Pertti, pääsihteeri

Ahonen Risto, työsuhdeasiainsihteeri

Andersson Markku, kaupunginjohtaja

Forsell Dennis, kiinteistöisännöitsijä

Hallamaa Timo, talouspäällikkö

v. Herten Markku, puheenjohtaja

Holmlund Christina, puheenjohtaja

Hukkamäki Raija, puheenjohtaja

Huovila Jukka, pääsihteeri

Hämäläinen Jorma, kunnanjohtaja

Hölttä Kalevi, osastopäällikkö

Kallio Jorma, puheenjohtaja

Koskelin Erkki, kiinteistösihteeri

Koski Jarmo, 2. sihteeri

Kukkonen Erkki, kaupunginjohtaja

Laitinen Raimo, palkkasihteeri

Lehikoinen Kauko, puheenjohtaja

Lindeman Jukka, johtaja

Lummejoki Reima, osastosihteeri

Mattila Pirkko, puheenjohtaja

Muhli Kaarina, puheenjohtaja

Pehkonen Raimo, lasinleikkaaja

Perkka-Jortikka Katriina, puheenjohtaja

Pohjola Markku, kansanedustaja

Punnonen Jouko, tekninen johtaja

Reponen Ilkka, puheenjohtaja

Rihtniemi Suvi, maanmittausinsinööri

Rissanen Helena, puheenjohtaja

Roine Anneli, toimistopäällikkö

Ruuskanen Reino, rahoitusjohtaja

Saarelainen Onni, eläkeläinen

Salmi Kari, kaupunginjohtaja

Saukkonen Urho, osastopäällikkö

Syrjänen Olavi,

hallituksen puheenjohtaja

Talasmäki Arto, ympäristösihteeri

Urpelainen Kalevi, talouspäällikkö

Vallittu Timo, puheenjohtaja

Vesterinen Juhani, toimitusjohtaja

### Hallitus

Puheenjohtaja:

Lehto-Kannisto Eija, 2. puheenjohtaja

Varapuheenjohtaja:

Venho Heikki, toimitusjohtaja

Jäsenet:

Berg Seppo, talouspäällikkö

Kangasniemi Erkki, puheenjohtaja

Koskinen Markku, talouspäällikkö

Olin Tenho, puheenjohtaja

Toivonen Erkki, talouspäällikkö

### Tilintarkastajat

Varsinaiset tilintarkastajat:

Tilintarkastusrengas Oy, HTM-yhteisö

Arto Kuusiola, KHT

Mikko Bergroth, KHT

Varamiehet:

Osmo Immonen, KHT

KPMG Wideri Oy Ab, KHT-yhteisö

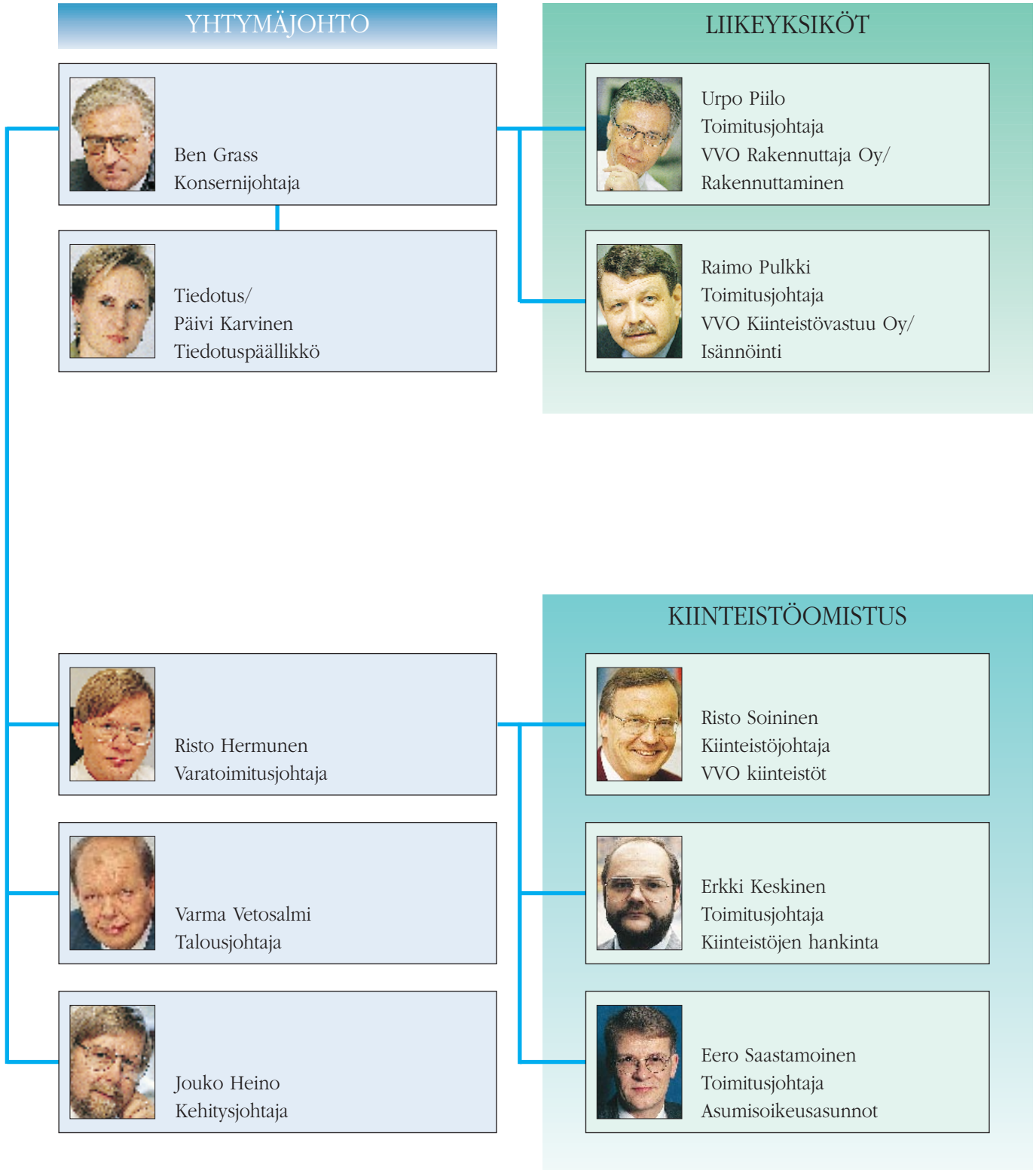


## Omistajat 1997

Auto- ja Konekaupan Toimihenkilöliitto ATH r.y.  
Auto- ja Kuljetusalan Työntekijäliitto r.y.  
Eläkevakuutusosakeyhtiö Kansa  
Erityisalojen Toimihenkilöliitto ERTO r.y.  
Helsingin yliopistollinen keskussairaalaaliitto r.y.  
Hotelli- ja Ravintolahenkilökunnan Liitto HRHL r.y.  
Hämeenlinnan kaupunki  
Ilmailualan Unioni r.y.  
Ilmailulaitoksen Henkilöstöyhdistys IHY r.y.  
Imatran kaupunki  
Järjestötoimitsijain Liitto r.y.  
Järvenpään kaupunki  
Kemianliitto r.y.  
Keravan kaupunki  
Kiinteistötyöntekijäin Liitto r.y.  
Kirkkonummen kunta  
Kunnallisvirkamiesliitto KVL r.y.  
Kunta-alan ammattiliitto r.y.  
Kuntien Teknillisten Keskusliitto KTK r.y.  
Kuopion kaupunki  
Lahden kaupunki  
Lappeenrannan kaupunki  
Liikealan Ammattiliitto r.y.  
Metallityöväen Liitto r.y.  
Opetusalan Ammattijärjestö r.y.  
Osuuskunta Tradeka-yhtymä  
Osuusliike Elanto  
Oulun kaupunki  
Pankkitoimihenkilöliitto r.y.  
Paperiliitto r.y.  
Porvoon A-asunnot Oy - Borgå A-bostäder Ab  
Porvoon maalaiskunta  
Postiliitto r.y.  
Postin Toimihenkilöliitto PVL r.y.  
Puolustusvoimain henkilökuntaliitto r.y.  
Puu- ja Erityisalojen Liitto r.y.  
Rakennusliitto r.y.  
Rakennusteknisten Ammattiliitto RAL r.y.  
Rautatieläisten Liitto r.y.  
Riihimäen kaupunki  
Sijoitus-Kantava Oy  
Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK r.y.  
Suomen Elintarviketyöläisten Liitto SEL r.y.  
Suomen Faktoriliitto r.y.  
Suomen Kirjatyöntekijäin Liitto r.y.  
Suomen Kuntaliitto  
Suomen Lähi- ja Perushoitajaliitto SuPer r.y.  
Suomen Merimies Unioni - Finlands Sjömans-Union r.y.  
Suomen Poliisijärjestöjen Liitto r.y.  
Suomen Sähköalantyöntekijäin Liitto r.y.  
Suomen Teollisuustoimihenkilöiden Liitto STL r.y.  
Suomen Terveystyöntekijäin Liitto r.y.  
Tampereen kaupunki  
Teknisten ja Erikoisammattien Liitto r.y. TEKERI  
Teknisten Liitto r.y.  
Tekstiili- ja Vaatetustyöväen Liitto Teva r.y.  
Terveysten- ja sosiaalihuoltoalan ammattijärjestö Tehy ry.  
Tietoliikenneliitto TLL r.y.  
Toimihenkilökeskusjärjestö STTK r.y.  
Toimittajaliitto r.y.  
Tulliliitto r.y.  
Tutkimusväen liitto NL r.y.  
Tuusulan kunta  
Työhallinnon henkilöstöliitto THHL r.y.  
Vakuutusosakeyhtiö Yritys-Sampo  
(ent. Vahinkovakuutusosakeyhtiö Kansa)  
Vakuutusosakeyhtiö Yritys-Sampo  
Vakuutusväen Liitto r.y.  
Valtion Henkilöstöjärjestöjen Keskusliitto r.y.  
Valtion ja Erityispalvelujen ammattiliitto VAL r.y.  
Valtion Laitosten ja Yhtiöiden Toimihenkilöliitto VLTL r.y.  
Valtion Teknillisten Keskusliitto VTK r.y.  
Valtion Yhteisjärjestö VTY r.y.  
Vantaan kaupunki  
Veturimiesten Liitto r.y.  
Vihdin kunta



## VVO-yhtymän toimintaorganisaatio







## VVO-yhtymän paikallispalvelut

Lääni		Asuntoja, kpl	Yhteystiedot
UUDEENMAAN LÄÄNI	Espoo	1 718	
	Helsinki	3 366	VVO kotikeskus, puh. (09) 3294 0400 • 29.9.1997 alk. 020 508 300 • fax (09) 3294 0499 VVO Kiinteistövastuu Oy, puh. (09) 3480 6804 • 29.9.1997 alk. 020 508 312 • fax (09) 3480 6806 Liikekiinteistöjen isännöinti: VVO Kiinteistövastuu Oy, puh. (09) 3480 6804 • 29.9.1997 alk. 020 508 312 • fax (09) 3480 6806
	Hyvinkää	197	
	Järvenpää	878	VVO Kiinteistövastuu Oy, puh. 020 508 401 • fax 020 508 4109
	Kauniainen	11	
	Kerava	873	
	Kirkkonummi	292	
	Lohja	225	
	Loviisa	55	
	Mäntsälä	34	
	Nurmijärvi	119	
	Porvoo	1 057	
	Sipoo	25	
	Tuusula	273	
	Vantaa	3 208	
	Vihti	55	
	HÄMEEN LÄÄNI	Heinola	211
Hollola		58	
Hämeenlinna		605	VVO Kiinteistövastuu Oy, puh. 020 508 402 • fax 020 508 4201
Lahti		1 198	VVO Kiinteistövastuu Oy, puh. (03) 589 6000 • 29.9.1997 alk. 020 508 403 • fax (03) 589 6019
Lempäälä		22	
Mänttä		27	
Pirkkala		24	
Riihimäki		348	
Tampere		1 744	VVO Kiinteistövastuu Oy, puh. (03) 272 7700 • 29.9.1997 alk. 020 508 404 • fax (03) 272 7752
Valkeakoski		34	
KYMEN LÄÄNI	Imatra	368	
	Kotka	280	
	Kouvola	369	
	Kuusankoski	127	
	Lappeenranta	509	
	Valkeala	24	
TURUN JA PORIN LÄÄNI	Harjavalta	57	
	Kokemäki	30	
	Naantali	54	
	Pori	441	VVO Kiinteistövastuu Oy, puh. (02) 529 9200 • 29.9.1997 alk. 020 508 406 • fax (02) 529 9205
	Raisio	64	VVO Kiinteistövastuu Oy, puh. (02) 436 3500 • 29.9.1997 alk. 020 508 405 • fax (02) 437 1828
	Rauma	373	
	Salo	295	
	Turku	818	VVO Kiinteistövastuu Oy, puh. 020 508 400 • fax 020 508 4510
	Vammala	33	
	KESKI-SUOMEN LÄÄNI	Jyväskylä	578
Jyväskylän mlk.		52	
Suolahti		144	
KUOPION JA POHJOIS-KARJALAN LÄÄNIT	Joensuu	30	
Kuopio	827	VVO Kiinteistövastuu Oy, puh. (017) 263 1991 • 29.9.1997 alk. 020 508 407 • fax (017) 263 1905	
Mikkeli	182		
Siiinjärvi	26		
Varkaus	96		
VAASAN LÄÄNI	Kokkola	83	
	Lapua	54	
	Pietarsaari	21	
	Seinäjoki	69	
	Vaasa	266	
OULUN LÄÄNI	Haukipudas	27	
	Kajaani	77	
	Oulu	1 409	Pohjois-Suomen Isännöinti Oy, puh. (08) 321 4900 • 29.9.1997 alk. 020 508 409 • fax (08) 311 7754
LAPIN LÄÄNI	Kemi	48	
	Kemijärvi	68	
	Rovaniemi	634	VVO Kiinteistövastuu Oy, puh. (016) 312 451 • 29.9.1997 alk. 020 508 408 • fax (016) 312 354
	Rovaniemen mlk.	46	
	Tornio	36	
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>25 286</b>	



**VVO-YHTYMÄ OY**

Mannerheimintie 168  
PL 40, 00301 Helsinki  
Puhelin 09-436 311

- 29.9.1997 alkaen: 020 508 310 •  
Telefax 09-4363 11290

**ASOASUNNOT OY**

Olavinkatu 2, 00100 Helsinki  
Puhelin 09-3294 0484

- 29.9.1997 alkaen: 020 508 313 •  
Telefax 09-3294 0489

**VVO-ASUNNOT OY**

Mannerheimintie 168  
PL 38, 00301 Helsinki  
Puhelin 09-4363 1720

- 29.9.1997 alkaen: 020 508 310 •  
Telefax 09-4363 1750

**VVO KIINTEISTÖVASTUU OY**

Paasivuorenkatu 4-6 A  
PL 289, 00531 Helsinki  
Puhelin 09-3480 6801

- 29.9.1997 alkaen: 020 508 312 •  
Telefax 09-3480 6806

**VVO RAKENNUTTAJA OY**

Leankatu 3  
PL 18, 00241 Helsinki  
Puhelin 09-5843 1600

- 29.9.1997 alkaen: 020 508 311 •  
Telefax 09-5843 1670



## REPORT BY THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Secure and quality living



### 1996 A GOOD YEAR FOR VVO

The year under review was a successful year for the VVO Group. All aspects of operations were profitable, and contributed to strengthening VVO's operational prerequisites. The profit before reserves and taxes amounted to FIM 67.2 million.

In a nutshell, it can be said that we have developed our line of services in the housing sector into a living culture stamped with the VVO brand. Our support products include a residents' administration system and the extensive participation of active residents that this involves, residents' benefits during their period of residence, and a fair system for setting rents and maintenance fees.

Through joint action with residents, we have achieved considerable cost savings and have created, e.g. a long-range system of accumulating funds for residential and property renovations, which has guaranteed VVO's position as the nation's leading housing community.

### SENIOR CITIZENS' SITES

#### SERVE PEOPLE IN THEIR GOLDEN YEARS

During the report year, VVO's first Senior Citizens' Site was completed. The operational idea rests on VVO's solid experience of residents' voluntary activity. Municipalities and residents have welcomed the product for senior citizens, hailing it as an important innovation that will help reduce the need for expensive and often overequipped service homes while at the same time offering reasonably-priced housing.

VVO now serves the entire population, as our product range encompasses rental flats, right-of-occupancy residences and partially-owned homes meant for people of all ages.

### VVO'S REAL ESTATE STOCK INCREASED

VVO's housing stock rose during the year by 2,115 new residences; at year's end the number of completed residences totalled 25,286. The growth was affected not only by the completion of new buildings but also by the acquisition of some 1,000 old residences built in the past with State subsidies. The largest single deal was concluded with Omaisuidenhoitoyhtiö Arsenal Oy. In future these acquisitions will be an appreciable source of additional property to VVO, an addition which can be realised without any real increase in personnel.

### AN EFFICIENT SERVICE NETWORK

VVO's business operations are carried out by two companies within the Group, i.e. VVO Rakennuttaja Oy and VVO Kiinteistövastuu Oy, which offers property management services. Turnover of both companies increased during the year under review, as compared to the previous year, and both companies recorded a profit. With respect to the Group, the two companies' competitive operations on a nationwide scale have clearly been a reinforcing factor.

### SUBSTANTIAL INVESTMENTS IN PRODUCT DEVELOPMENT

VVO's experimental building operations in 1996 were notable. Among the experimental building projects carried out were, e.g. the Tuusula project, where wooden houses were built and small dwellings underwent basic renovations; the "round building" project in Tikkurila, Vantaa; the steel building project; and the "Norjalaispytinki" project,





involving extensive renovation of old workers' homes in Kotka. Experimental building projects provide the opportunity to develop VVO's new buildings as well as the quality of the Group's existing housing stock, to monitor the trend of running expenses and also to influence them by means of solutions built in during the construction stage.

VVO conducts Finland's most far-reaching development work in the field of homes contracting, merged with the concept of the property life span.

#### **PRODUCTION OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT**

Compilation of VVO's environmental programme began during the year; the purpose — like that of other housing producers in the Nordic countries — is to develop residents' satisfaction further by taking environmental values into consideration, and to respond to residents' increasing concern for the environment and its preservation as a safe and pleasant home for future generations. In this project, too, residents' activity is a key to development and implementation. Indeed, residents have received the project with enthusiasm, and new actors have been brought into the sphere of project work.

#### **1997 A PROMISING YEAR**

Prospects for 1997 appear good, both economically and operationally. Attention should be called to the fact that, on the housing market, VVO offers a high-quality, safe and reasonably-priced alternative. VVO's organisational structure — acquisition of real estate, contracting the con-

struction of buildings and real estate maintenance services — incorporates an entity where know-how can be developed continually and where market leadership can be secured. This organisational structure and its accrual of income simultaneously ensure the availability of the finances necessary for various functions.

Formerly a co-operative, in 1997 VVO became a joint-stock company with a total share capital of FIM 118,782 million. The substantial increase in the shareholders' equity further enhances VVO's possibilities to continue production of new buildings and acquisition of old housing, and to be prepared for the risks entailed in business operations. VVO's ownership base can be expanded further to include parties who express an interest in long-term and stable property ownership and who approve of the business principles followed by VVO.

I express my gratitude to everyone who has taken part in VVO's activities; residents and employees as well as co-operation partners, whose input has been significant both in developing operations and in achieving the good economic result.

Helsinki, 2 May 1997

Ben Grass  
Chief Executive Officer