

VVO-YHTYMÄ OYJ:N
VUOSIKERTOMUS
2004



Sisältö

| | | | | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | VVO lyhyesti | 11 | Kiinteistöverkot tuovat lisäpalveluja Asukasyhteistyö osana asiakkuutta | Tilinpäätös | |
| 2 | Vuoden 2004 tärkeimmät tapahtumat | 12 | VVO:n vuosikymmenet, 1990-luku | 25 | Hallituksen toimintakertomus |
| 3 | VVO:n vuosikymmenet, 1970-luku | 13 | Rakennuttaminen Toiminta jatkui vilkkaana | 28 | Osakkeet ja osakkeenomistajat |
| 4 | Konsernijohtajan katsaus Asuntotarjontamme monipuolistui hallitusti | 14 | Aluerakennuttaminen on laajaa yhteistyötä | 30 | Voitonjakoehdotus |
| 6 | Toimitusjohtajan katsaus Asiakkuuslähtöisyydellä VVO tavoittelee vakaata kasvua | 15 | Ympäristö Teemana asuminen ja ilmastonmuutos | 31 | Tuloslaskelma |
| 8 | VVO:n vuosikymmenet, 1980-luku | 17 | VVO:n vuosikymmenet, 2000-luku | 32 | Taseet |
| 9 | Asuntomarkkinat Runsas omistusasuntotuotanto vähensi valtion tukemaa rakentamista | 18 | Henkilöstö Painopisteinä henkilöstön kehittäminen ja työhyvinvointi | 33 | Rahoituslaskelma |
| 10 | Kiinteistöomistus VVO menestyi hyvin kiristyvässä kilpailussa | 20 | VVO-konsernin hallintojärjestelmä | 34 | Tilinpäätösperiaatteet |
| | | 22 | VVO-yhtymä Oyj:n hallinto | 36 | Liitetiedot |
| | | | | 60 | Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut Tunnuslukujen laskentakaavat |
| | | | | 61 | Tilintarkastuskertomus |
| | | | | 61 | Hallintoneuvoston lausunto |
| | | | | 62 | VVO:n asuntokanta |

VVO on maanlaajuinen, vuonna 1969 perustettu vahva vuokra-asumisen asiantuntija. Ydinliiketoiminta on kiinteistöjen omistaminen ja asumispalvelut. VVO rakennuttaa myös omistusasuntoja ja tarjoaa rakennuttajapalveluja.

Avainluvut viideltä vuodelta

| 1 000 € | 2004 | 2003 | 2002 | 2001 ¹⁾ | 2000 ¹⁾ |
|-------------------------------------------|---------|---------|---------|--------------------|--------------------|
| Liikevaihto | 324 987 | 264 555 | 238 016 | 251 283 | 215 830 |
| Liiketulos | 73 611 | 71 391 | 71 107 | 89 019 | 73 068 |
| % liikevaihdosta | 22,65 | 26,99 | 29,88 | 35,43 | 33,85 |
| Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja | 33 469 | 30 079 | 26 857 | 23 607 | 22 186 |
| % liikevaihdosta | 10,30 | 11,37 | 11,28 | 9,39 | 10,28 |
| Taseen loppusumma, M€ | 1 718 | 1 633 | 1 472 | 2 057 | 1 904 |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE) | 12,61 | 15,30 | 16,08 | 8,68 | 9,08 |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) | 4,93 | 5,16 | 5,72 | 4,98 | 4,69 |
| Omavaraisuusaste, % | 13,08 | 12,60 | 10,95 | 12,08 | 11,73 |
| Tulos/osake, € ³⁾ | 4,49 | 4,64 | 10,17 | 8,57 | 7,84 |
| Osinko/osake, € ^{2),3)} | 0,95 | 0,90 | 1,10 | 1,00 | 0,84 |
| Osinko/tulos, % ²⁾ | 21,14 | 19,38 | 10,82 | 11,67 | 10,72 |
| Asuntokanta | 37 472 | 36 551 | 35 109 | 40 126 | 37 776 |
| Henkilöstö vuoden lopussa | 377 | 458 | 464 | 419 | 381 |

¹⁾ Asoasunnot Oy sisältyy vuosien 2001–2000 tunnuslukuihin.

²⁾ Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 0,95 €/osake. Tunnuslukujen kaavat on esitelty sivulla 60.

³⁾ Osakkeiden lukumäärä on muuttunut vuonna 2003 sivulla 28 esitetyllä tavalla.

Missio

Parannamme asiakkaittemme elämän perusturvaa ja laatua asukasysteistyöhön perustuvilla asumispalveluilla.

Visio

Asiakkaiden mielestä VVO:n palvelut ovat turvallisia ja hinta-laatusuhteeltaan alan parhaat. Asuminen VVO:lla vahvistaa asukkaan identiteettiä.

Arvomme ohjaavat meitä yhteistyössä toimimiseen ja kannustavat jatkuvaan oppimiseen. VVO on alan kiinnostavin ja osaamista kehittävä työnantaja.

Tuloskehityksemme varmistaa kiinteistö- ja asuntokantamme kilpailukykyisyyden sekä omistajien että rahoittajien kiinnostuksen VVO:hon. VVO on kannattava ja vakaatuottoinen eettinen sijoituskohde.

Suurena kiinteistöalan yrityksenä VVO kantaa yhteiskunnallista vastuuta hyvän asumisen kehittämisestä.

Arvot

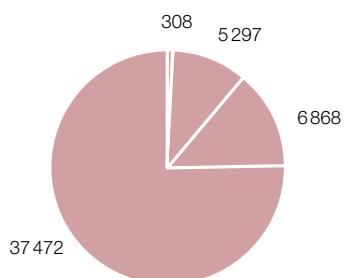
Turvallisuus Asukkailla on turvallinen ja jatkuva vuokrasuhde, ja asuinympäristö, josta huolehditaan. VVO on luotettava vuokranantaja, joka toimii eettisesti ja tuntee yhteiskunnallisen vastuunsa.

Jatkuvuus VVO toimii kannattavasti ja tehokkaasti sekä hallitsee riskit. Toiminnassamme korostamme pitkäjänteisyyttä, jolla turvaamme asumisen jatkuvuuden erilaisissa markkinatilanteissa.

Kumppanuus Asukas on VVO:lle tärkein kumppani, jonka kanssa yhteistyössä kehitämme asumispalveluja. Olemme yhdessä kuntien ja valtion kanssa luomassa edellytyksiä monipuoliseen asuntotuotantoon ja tasapainoisten asuinalueiden rakentamiseen.

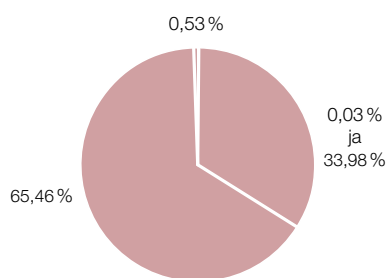
Oppiva VVO Asiakkaan tarpeista ja toiveista lähtevä kehitystyömme tähtää jatkuvasti kilpailukykyisiin asumispalveluihin. Työskentelemme tavoitteellisesti ja opimme asiakkaittemme ja kumppaneittemme kanssa.

Konsernin asuntokanta, kpl



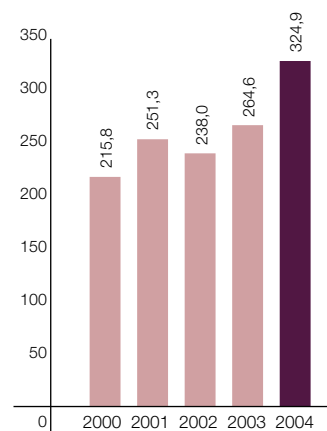
| | |
|--------|------------------------------------------|
| 308 | Osaomistusasunnot |
| 5 297 | Vuokra-asunnot, vapaasti vuokrattavat |
| 6 868 | Asumisoikeusasunnot |
| 37 472 | Vuokra-asunnot, rajoitettu asukasvalinta |

Osakkaiden sektorijakauma,
% osakekannasta



| | |
|---------|-------------------------------------|
| 0,03 % | Yksityiset yritykset |
| 33,98 % | Rahoitus- ja vakuutuslaitokset |
| 65,46 % | Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt |
| 0,53 % | Julkiset yhteisöt |

Liikevaihto 2000–2004, M€



Vuoden 2004 tärkeimmät tapahtumat

12/04

Uusi liiketoimintamalli

VVO-yhtymä Oyj:n hallitus hyväksyi 17.12.2004 VVO:n uuden liiketoimintamallin. Yhtiöön perustetaan kiinteistöomistuksen ja rakennuttamisen liiketoimintayksiköiden rinnalle uusi investointiliiketoimintayksikkö. Uuden yksikön vetäjäksi nimitettiin VTM Eero Saastamoinen.

11/04

Voittoisa Aquarius Tampereella

VVO voitti ehdotuksellaan ”Aquarius” Tampereen kaupungin järjestämän tontinluovutuskilpailun. Kilpailulla etsittiin toteuttajaa Vehmaisissa, Kaukajärven ranta-alueella sijaitseville pientalotonteille. VVO rakennuttaa kahdelle tontille yhteensä 16 korkeatasoista omistusasuntoa pari- ja erillistaloihin.

Espoon Matinkylään 350 uutta asuntoa

Kauppakeskus Ison Omenan välittömään läheisyyteen, Espoon Matinkylään, rakennutetaan eri vaiheissa yhteensä 350 kerrostaloasuntoa. Näistä kesällä 2005 valmistuu 115 omistusasuntoa kahteen yhtiöön.

10/04

Vantaan Puu-Ylästö – uutta nykyaikaista puurakentamista

Vantaan Ylästöön rakennettava Puu-Ylästön pientaloalue edustaa uutta nykyaikaista puutaloarkkitehtuuria. Sen suunnittelun yhtenä tavoitteena on kehittää pientalorakentamiseen soveltuvia korkealaatuisia, hinnaltaan kilpailukykyisiä ja

ympäristöarvoiltaan kestäviä puurakenteeseen perustuvia tuoteosia ja materiaalliratkaisuja.

Puu-Ylästön hanke on esimerkki uudenlaisesta yhteistyöstä kaupungin kanssa, hyvässä yhteistyössä laaditaan alueelle sekä asemakaava että rakennussuunnitelma. Puu-Ylästöön rakennetaan kahdessa vaiheessa 123 omistusasuntoa.

Keskustelua asumisen arjesta ja sen ympäristövaikutuksista

VVO avasi uuden nettikeskustelufoorumin www.energiaesteri.fi osana Pihapuhe-viestintäkampanjaa, jossa kokeiltiin ja kehitettiin uusia tapoja edistää energiankäytön ja jätehuollon tehostamista.

06/04

Kesko myi lähes 500 vuokra-asuntoa

VVO osti Keskolta lähes 500 vuokra-asuntoa, joista vapaarahoitteisia oli noin 60 ja aravarahoitteisia lähes 400. Asunnot sijaitsevat pääosin Vantaalla, Helsingissä ja Keravalla.

05/04

Ilmarisesta VVO:n suurin omistaja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen osti Eka-kiinteistöt Oyj:ltä kaikkien omistamat VVO-yhtymä Oyj:n osakkeet. Ilmarisesta tuli kaupalla konsernin suurin osakas 15,83 prosentin omistussuudella.

Masa-Yardsilta ostettiin yli 400 vuokra-asuntoa

VVO osti Masa-Yardsilta omistukseensa yhteensä 428 vuokra-asuntoa

Helsingissä, Vantaalla, Turussa, Raisiossa ja Kaarinassa. Asunnoista 220 on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Kaupalla VVO monipuolisti asuntokantaansa.

Menestystä 2006 asuntomessujen laatukilpailussa

VVO voitti ehdotuksillaan ”Kotipesä” ja ”Kaksirivinen” kaksi laatukilpailua vuoden 2006 Espoon asuntomessuille toteutettavista kohteista. Kotipesään ja Kaksiriviseen on suunnitteilla omistusasuntoja.

Lisäksi Nuorisotasuntoliitto voitti yhden kohteen suunnittelukilpailun, missä VVO toimii rakennuttajakonsulttina ja suunnittelun ohjaajana.

Olli Salakasta varatoimitusjohtaja

Olli Salakka aloitti VVO-konsernin varatoimitusjohtajana 3.5.2004. VVO:n toimitusjohtajuus siirtyi hänelle 1.1.2005. Konsernijohtaja Ben Grass jää eläkkeelle 1.6.2005.

01/04

Isännöintiliiketoiminta myytiin

Suomen SKV Oy osti 60 prosenttia maamme toiseksi suurimmasta isännöintiä harjoittavasta VVO Kiinteistövastuu Oy:stä. VVO jäi edelleen yhtiöön osakkaaksi 40 prosentin osuudella.



1970-luvulla rakennuttamisen rinnalle yhteistyö asukkaiden kanssa

SAK:n jäsenliitot yhdessä E-osuuskuntaliikkeen kanssa perustivat Valtakunnallisen Vuokratalo-osuuskunnan tuottamaan, tarjoamaan asumispalveluja ja omistamaan vuokra-asuntoja kasvukeskuksiin 1969.

Alussa tärkeintä oli tuottaa nopeasti paljon vuokra-asuntoja ihmisille, jotka muuttivat työn perässä kaupunkiin. Ensimmäiset vuokratalot valmistuivat Vantaalle, Hämeenlinnaan ja Tampereelle jo vuosi yhtiön perustamisen jälkeen.

VVO otti pian tavoitteekseen hyvän asumisen kehittämisen vuokra-asuntojen rakennuttamisen rinnalla. Kiinteistöomistajan roolia mietittiin pidemmällä aikavälillä, ja tehtävä koettiin laajempaan, kuin mihin oli totuttu. Vuokralaisdemokratian kehittäminen ja yleiseen asuntopolitiikkaan vaikuttaminen olivat uusia ajatuksia Suomessa. Näin VVO alkoi kehittää tulevaisuudessa vahvasti omaan toimintaansa ohjaavaa ajatusta, jossa asukkaat vaikuttavat omaa asumistaan koskevaan suunnitteluun ja päätöksentekoon.

VVO toimi avoimesti yhteistyössä asukkaidensa kanssa, jotka myöhemmin ovat saaneet oman edustuksen VVO:n hallintoneuvostoon ja arava-asuntoja omistavan yhtiön hallitukseen sekä oman seurantalintarkastajan.

Asuntotarjontamme monipuolistui hallitusti

Toimintavuosi 2004 oli VVO:lle menestyksenkäs sekä tuloksellisesti että toiminnallisesti. Tulokehityksemme jatkui vahvana ja tulokseksi muodostui ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja 33,5 (30,1) miljoonaa euroa. Liikevaihto nousi 325 (264) miljoonaan euroon, mikä osoitti liikevaihdon lisäyksen olleen myös kannattavaa kasvua. Vuoden lopussa VVO:lla oli omistuksessaan 37 472 vuokra-asuntoa. Toimintavuoden investoinnit valmistu-
neiden ja ostettujen asuntojen osalta olivat 95,0 (117,5) miljoonaa euroa.

VVO:n strateginen lähtökohta on kasvattaa vuokra-asuntokantaansa hallitusti sekä vahvistaa asemaansa vahvana kiinteistönomistajana ja turvallisen vuokra-asumispalvelujen tarjoajana. Viime vuosina olemme lisänneet vuokra-asuntokantaamme ostamalla vanhoja vuokra-asuntoja sekä rakennuttamalla uusia pääasiassa kasvupaikkakunnille. Vuonna 2004 VVO osti vanhoja vuokra-asuntoja yhteensä 1 177. Asuntoja ostettiin muun muassa Keskolta ja Masa-Yardsilta. Pääosa ostetuista asunnoista oli vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, joilla monipuolistimme asuntotarjontaamme. VVO myi luopumisstrategiansa mukaisesti vuokra-asuntoja sellaisilta paikkakunnilta, joilla sillä ei ole omaa rakennuttamistoimintaa, henkilökuntaa tai paikallista VVO-kotikeskusta.

Toimintavuonna omistus- ja vuokra-asumisen välillä vallitsi aito kilpailutilanne. Kilpailua käytiin myös vuokra-asuntoja omistavien ja tuottavien yritysten sekä kuntien ja asuntoalueiden välillä. Tässä kilpailussa VVO:n pitkäaikainen ja vahva osaaminen, verkottunut toimintatapa ja keskittyminen asiakkuuksiin tuottivat tulosta. Vallitsevasta kilpailusta huolimatta vuokra-asuntojen käyttöaste pysyi koko vuoden varsin korkeana, ollen 97,8 (98,1) prosenttia. Kiinteistöjä korjattiin ja perusparannettiin 53,3 miljoonalla eurolla, mikä teki 2,10 euroa neliömetrille. Korjaustoimintaan sisältyivät myös hissittömiin taloihin rakennetut 20 hissiä. Hissien rakentaminen jatkuu tulevina vuosina saman määräisenä.



Kiinteää yhteistyötä kuntien kanssa Uudenlaisella, kumppanuuteen perustavalla aluerakennuttamisella pystyimme vastaamaan kuntien asunto- ja yhdyskuntapoliittisiin tavoitteisiin. Esimerkkinä kuntien luottamuksesta Espoon kaupunki antoi VVO:lle suunnitteluvarauksen lähes 100 hehtaarin Näkinmetsän alueeseen, jonne laaditaan yhdessä kaavaehdotus. Tavoitteena on rakentaa alueelle mitava uudenajan pientaloalue. Kiinteässä yhteistyössä Vantaan kaupungin ja Fortumin kanssa saatiin Kilterinmäen uuden asuinalueen kaavamuutosehdotus valmiiksi. Rakennustyöt Kilterinmäessä käynnistyvät vuonna 2005 ja alueelle rakennutetaan noin 600 uutta asuntoa.

Lisääntynyt yhteistyö kuntien kanssa edellyttää VVO:lta monipuolista asunto- tuotantoa ja myös oman tonttivarannon hankkimista. Maavarantomme oli vuoden lopussa noin 380 000 kerrosneliometriä, josta merkittävä osa oli yhteistyökohteita kuntien kanssa.

Erityisen arvokkaana pidän menestystämme avoimissa arkkitehti- ja suunnittelukilpailuissa. Toukokuussa VVO voitti kaksi laatukilpailua vuoden 2006 Espoon asuntomessuille toteutettavista kohteista. Marraskuussa voitimme Tampereen kaupungin järjestämän tontinluovutuskilpailun, jolla etsittiin toteuttajaa Kaukajärven ranta-alueella sijaitseville pientalotonteille.

Omistajillemme VVO on vakaatuottoinen ja riskeiltään hallittu sijoituskohde. Sen takaa sekä toiminnan korkea ammatillisuus että halu toimia maamme

merkittävimpänä monipuolisten asumis- palvelujen tarjoajana. Visiomme mukaan olemme myös arvostettu asumisen ja asuin- ympäristön kehittäjä. Kun Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen hankki omistukseensa Eka-kiinteistöt Oy:n osakkeet, siitä tuli samalla VVO:n suurin yksittäinen omistaja 15,83 prosentin omistusosuudellaan. Ammattiliitot ovat edelleen suurin omistajaryhmämme. Niiden yhteinen omistusosuus on 60,3 prosenttia.

Tavoitteemme on hyvällä yhteistyöllä kuntien kanssa luoda sosiaalisesti tasapainoisia ja laadukkaita asuin- ympäristöjä.

Toimintavuonna jatkettiin yhteistyötä suomalaisten asuntoalan järjestöjen lisäksi myös kansainvälisten yleishyödyllisten järjestöjen kanssa. Näitä ovat pohjoismainen NBO ja eurooppalainen Cecdohas, joiden toiminnan piirissä oli lähes 30 miljoonaa vuokra-asuntoa.

Yhteiskuntavastuun periaatteen mukaisesti VVO:ssa jatkettiin Pihapuhe-viestintäkampanjaa. Pihapuheen avulla välitettiin tietoa asumisen vaikutuksista ilmastonmuutokseen niin asukkaille kuin huoltoyhtiöille. Projektin tiedot levitettiin vuoden aikana myös muiden suomalaisten asuntoalan yritysten käyttöön.

Jo yli 30 vuoden ajan olen saanut seurata läheltä suomalaista asuntopoliittikkaa, erityisesti suomalaista vuokra-asumista. Olen nähnyt asumistasomme nousun eurooppalaiselle ja maailmanlaajuiselle huipputasolle. Toteutetulla asuntopoliittikalla on voitu

estää asuinalueiden jyrkkää leimautumista hyväksi ja huonoiksi alueiksi. Tulevaisuuden haasteet ovat ikärakenteen muutosvaikutukset asumiseen sekä aluerakennuttaminen, joka painottuu pientaloasumiseen. Haasteita ovat myös asumisen laadun edelleen kehittäminen ja kiinteistöjen oikeinmitoitettujen korjaukset. Maapolitiikkaa on kehitettävä niin, että tonttimaata on saatavilla oikeaan aikaan ja järkevään hintaan.

Nöyränä totean, että olen ollut onnekas, kun minulla on ollut mahdollisuus edesauttaa asumisen kehitystä näköalapaikalta. Jään eläkkeelle 1.6.2005. Olen aidosti ylpeä VVO:sta. Siirrän sen hyvässä kunnossa seuraajalleni Olli Salakalle.

VVO on menestystarina, jonka takana on osaava ja sitoutunut henkilöstö sekä laaja omistaja- ja sidosryhmäverkosto. Kiitän lämpimästi kaikkia niitä henkilöitä ja tahoja, jotka ovat vuosien aikana osallistuneet kanssani toimintaamme ja mahdollistaneet menestyksemme.



Ben Grass
konsernijohtaja

Asiakkuuslähtöisyydellä VVO tavoittelee vakaata kasvua

VVO on valinnut lähivuosiensa kehityksen painopisteeksi asiakkuuslähtöisyyden. Sen avulla vastaamme muuttuneeseen kilpailutilanteeseen.

Yhteiskunnalliset muutokset esimerkiksi työelämässä ovat vaikuttaneet olennaisesti myös asuntomarkkinoihin. Kilpailu on kiristynyt, mutta se antaa meille myös mahdollisuuden vahvistaa vuokra-asumisen imagoa ja laajentaa asiakaskantaa. Asiakkaalla on nyt aito mahdollisuus valita itselleen sopiva asumismuoto.

VVO:n ”kivijalka” on kunnossa. Parin viime vuoden aikana VVO:lla on uudistettu johtamisjärjestelmä ja taloushallinto sekä parhaillaan ollaan kehittämässä toiminnanohjausjärjestelmää. Muutokset ovat olleet välttämättömiä tulevalle kehitystyölle. Nyt voimme suunnata katseemme niihin palvelua parantaviin

Tavoitteena on katkaista vaihtuvuuden kasvu niiltä osin kuin se on omaa toimintaamme kehittämällä mahdollista. Asuntojen kysynnän odotetaan jatkuvan edelleen vilkkaana erityisesti kasvukeskuksissa, jotka ovat myös VVO:n painopistealueita.

Asiakastyytyväisyyden parantuessa asukkaat viihtyvät kauemmin vuokralaisina ja pidemmät vuokrasuhteet pitävät asuntojen käyttöasteen korkeana. Kovaa työtä on toki tehty tähänkin asti. VVO:n asuntojen käyttöaste on jatkuvasti ollut kilpailijoitaan korkeampi ja vaihtuvuus pienempi. Kiitos siitä kuuluu motivoituneelle ja ammattitaitoiselle henkilöstölle,

Asiakastyytyväisyyden parantuessa asukkaat viihtyvät kauemmin vuokralaisina ja pidemmät vuokrasuhteet pitävät asuntojen käyttöasteen korkeana.

toimintoihin, joiden avulla tarjoamme asiakkaillemme nopeasti ja tehokkaasti juuri sellaisen asunnon kuin asiakas tarvitsee.

Jatkamme järjestelmiemme kehittämistä ja henkilökuntamme kouluttamista yhä paremmin asiakkaan tarpeita ymmärtäviksi sekä kehitämme tiedon saatavuutta asiakkaidemme tarpeista ja asuntomarkkinoista. Näillä toimilla säilytämme nykyiset asiakassuhteemme sekä hankimme uusia. Toimintatapojemme muutoksen myötä on lisätty tiimityötä ja panostettu siihen, että henkilöstö on yhä paremmin asiakkaiden tavoitettavissa.

jolla on ollut jatkuvasti valmius kehittää toimintaa.

VVO:n ydinliiketoiminta on jatkossakin asuntojen omistaminen ja vuokraaminen, josta suurin osa liikevaihtoaamme tulee. Toinen liiketoiminta-alueemme, asuntojen rakennuttaminen, käsittää oman vuokra-asuntotuotannon, omistus-asunnoiksi myytävän tuotannon ja palvelurakennuttamisen.

Vuoden 2005 alussa perustimme uuden liiketoiminta-alueen, investoinnit. Se vastaa siitä, että uusien vuokra-asuntojen investoinnit ovat kysyntää vastaavilla paikoilla, huolehtii maa- ja tonttivarannon



riittävydestä sekä ostaa käytössä olevia vuokra-asuntoja ja huolehtii luopumisstrategiastamme.

Olemme asettaneet itsellemme kovat tulos- ja kannattavuustavoitteet. Lujalla työllä ja monilla kustannustehokkuuteen tähtäävillä kehitystoimilla saavutamme tavoitteemme ja voimme todeta VVO:n olevan entistä vahvempi yritys vuoden lopussa.

VVO on tuottanut asuntoja suomalaisille jo yli 35 vuotta. Edullisia vuokra-asuntoja rakennuttavasta Valtakunnallisesta Vuokratalo-osuuskunnasta on kehittynyt maamme suurin asumispalvelujen tarjoaja. Tämä työ on paljolti tehty keväällä eläkkeelle jäävän konsernijohtaja Ben Grassin johdolla. Haluankin kiittää tässä yhteydessä häntä sekä omasta että koko yrityksen henkilöstön puolesta voimakkaasta sitoutuneisuudesta ja arvokkaasta työstä, jonka hän on tehnyt yhden yrityksen, VVO:n hyväksi lähes koko työuransa ajan.

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Olli Salakka".

Olli Salakka
toimitusjohtaja



1980-luvulla kehittyi vuorovaikutus asukkaiden kanssa

Tultaessa 1980-luvulle asuntojen toiminnallisuus ja laatutaso kohosivat. Kerhohuoneista tuli asukkaiden yhteisiä olohuoneita. Samalla kun kiinnostus yhteiskunnalliseen vaikuttamiseen väheni, aktiivisuus suuntautui oman talon tapahtumiin ja oman asumistason parantamiseen.

VVO:n oman organisaation rinnalla perustettiin itsenäisesti toimivia asukashallinnon organisaatioita, joilla talokohtaiset vaikuttamiskanavat yhtenäistettiin. Asukkaasta oli tullut asiakas, jonka kanssa yhteistyössä kehitettiin muun muassa energian säästökeinoja, joita myös kauppa- ja teollisuusministeriö tuki. Kehitystyön tuloksena käynnistyivät ensimmäiset alueelliset koulutustilaisuudet, joista syntyi vuorovaikutuksellinen kanava. Asukkailta saatiin arvokasta tietoa talojen kiinteistönpidosta, taloudellisuudesta ja asumisviihtyvyydestä. VVO puolestaan kertoi toiminnastaan ja asumispalveluiden kehittamisestä.

1980-luvun lopulla VVO oli vakiinnuttanut asemansa suomalaisessa yhteiskunnassa. Siitä oli tullut 11 000 vuokra-asunnon omistaja. Vuoden 1988 vuosikertomukseen oli aihetta kirjoittaa ”Varma Valtakunnallinen Osaaja”.

Runsas omistusasuntotuotanto vähensi valtion tukemaa rakentamista

Asuntotuotanto painottui viime vuonna selkeästi vapaarahoitteisten omistusasuntojen tuotantoon, mikä vähensi valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Vuonna 2004 aloitettiin yhteensä 32 000 uuden asunnon tuotanto, mikä on kolme prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Pääkaupunkiseudulla uusien asuntojen tuotanto laski runsaalla tuhannella 7230 (8314) asuntoon. Viime vuoden aikana valmistui yhteensä 30 000 asuntoa, mikä on yhdeksän prosenttia enemmän kuin edellisvuonna. Valmistuneista yli puolet, 16 900 oli erillispientaloja ja rivitaloja. Valtion lainoittamana aloitettiin yhteensä 5136 asunnon rakentaminen.

Omistusasuntomarkkinat

Edelliseen vuoteen verrattuna vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 4,2 prosenttia ja muualla maassa 6,8 prosenttia. Vanhan kerrostaloasunnon neliöhinta oli pääkaupunkiseudulla yli kaksinkertainen muuhun maahan verrattuna. Pääkaupunkiseudulla kerrostaloasunto maksoi keskimäärin 2 395 euroa ja muualla maassa keskimäärin 1 204 euroa neliöltä.

Asuntoluottokanta kasvoi 41,4 miljardiin euroon eli 15 prosentilla edellisvuoteen verrattuna. Uusien asuntoluottojen keskiprosentti oli 3,16 prosenttia.

Vuokra-asuntomarkkinat

Vuokra-asuntojen kysyntä vähentyi edelleen. Omistusasumisen kasvava suosio vaikutti vuokra-asuntojen kysyntää hillitsevästi ja tasapainotti näin vuokra-asuntotilannetta. Asuntojonot lyhenivät koko maassa ja asuntojonosta voidaan puhua enää vain pienasuntoihin. Arava-asuntoihin jonotti vuoden 2004 lopussa 87 400

kotitaloutta, mikä on 8 200 vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuntojonoissa olleista hakijoista 26 prosenttia oli pääkaupunkiseudulla. Ylitarjontaa oli erityisesti isoista asunnoista, joista muutettiin omistusasuntoon. Aravavuokra-asunnoissa asukasvaihtuvuus oli keskimäärin 20 prosenttia. Vaihtuvuudessa oli suuria eroja alueesta ja asuntokannasta riippuen. Nykyisessä markkinatilanteessa asunnonhakijoilla oli mistä valita, ja tarjotusta asunnosta kieltäydettiin usein.

Aravavuokra-asunnoista maksettiin vuokraa vuonna 2004 keskimäärin 7,44 euroa neliöltä kuukaudessa. Pääkaupunkiseudulla vuokra oli 8,43 euroa ja muualla maassa keskimäärin 7,06 euroa neliöltä. Arava-asuntojen vuokrat nousivat viime vuonna 2,9 prosenttia.

Vaparaahoitteisten asuntojen keski vuokra koko maassa vuonna 2004 oli 8,76 euroa neliöltä kuukaudessa. Pääkaupunkiseudulla se oli 11,31 euroa ja muualla maassa 7,84 euroa neliöltä. Vuokrat nousivat keskimäärin 2,9 prosenttia koko maassa.

Lähteet: Tilastokeskus,
Rakennus- ja asuntotuotanto, 4. neljännes 2004
Suomen Pankki
Valtion Asuntorahasto

VVO menestyi hyvin kiristyvässä kilpailussa

VVO-konserni on Suomen suurin valtakunnallinen asumispalvelujen tarjoaja, jonka perusstrategia on asiakkuuslähtöisyys. VVO:n tavoitteena on olla asiakkaidensa mielestä alan ykköstoimija.

Kiinteistöomistus ja asumispalvelut ovat VVO-konsernin ydinliiketoimintaa, jossa syntyy keskeisin osa yhtiön taloudellisesta tuloksesta.

Vuokraustoiminta tuottaa konsernin vakaan kassavirran, jonka osuus konsernin liikevaihdosta on 77 prosenttia. Liiketoiminnan riskit ovat hallinnassa, koska 37 000 vuokrasopimuksesta koostuu vakaa kassavirta. Konsernin omistamien kiinteistöjen tasearvo on 1,3 miljardia

asuntoa. Ilman rajoituksia niitä oli vuokrattavissa 5 297 asuntoa ja vapaan vuokranmäärityksen piirissä oli 19 284 asuntoa. Asunnoista lähes puolet sijaitsee Helsingin seudulla ja lähes 40 prosenttia muissa kasvukeskuksissa.

Arava-, korkotuki- ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sekä osuomistus-asuntojen omistus on järjestetty yleishyödyllisyyttä koskevan lainsäädännön ja viranomaisten ohjeistuksen mukaises-

VVO:n kiinteistöomistus keskittyy nyt omien asiakkuuksien ja kiinteistöjen hoitoon.

euroa. VVO tarjoaa lähes 100 000 ihmiselle kodin omistamisessa asunnoissa, jotka sijaitsevat 75 paikkakunnalla.

Asuntomarkkinoilla vallitsee aito kilpailutilanne. Ripeä asuntorakentaminen kasvukeskuksissa on tuonut vuokralla asumiselle vaihtoehtoja, mikä on lisännyt vaihtuvuutta ja tyhjäkäyttöä. Muutotappioalueilla tyhjäkäyttö johtuu väen vähenemisestä. VVO on menestynyt kilpailusta huolimatta hyvin ja tunnuslukumme kestävät vertailun pääkilpailijoihin. Asuntojemme käyttöaste oli 97,8 prosenttia ja vaihtuvuus 25,1 prosenttia. Markkinatilanteen muutoksen ohella merkittävä haaste oli kiinteistöjen ylläpitokustannusten perusinflaatiota nopeampi nousu. Keskivuokramme vaihtelivat tuoteryhmittäin 6,86 ja 9,98 euron välillä neliömetriltä.

VVO-konsernin asuntokanta oli vuoden 2004 lopussa yhteensä 37 472

ti. Kiinteistöomistuksen toimintaorganisaatio on ryhmitetty neljään alueelliseen tulosityksikköön, jotka vastaavat kiinteistöjen arvosta ja kannattavuudesta. Paikallisesta toiminnasta vastaavat aluepäälliköiden johtamat VVO-kotikeskukset, joita on 13 paikkakunnalla.

Tavoitteena uudistaa liiketoimintamalli

Vuonna 2004 tehtiin merkittävä liiketoimintaprosesseja virtaviivaistava muutos. Aiemmin yhtiöitettyä toimintaa VVO:n paikallinen toiminta siirrettiin osaksi konsernin kiinteistöliiketoimintaa. Ulkopuolisille kiinteistönomistajille tarjottavista isännöinti- ja markkinointipalveluista luovuttiin myymällä isännöintiyhtiö. Näiden muutosten ansiosta muun muassa kiinteistöjen kunnossapitotoiminnan kustannustehokkuus on parantunut jo kertomusvuoden aika-

na. Taloushallinnon palvelut keskitettiin Helsingissä ja Tampereella toimivaan taloushallinnon palvelukeskukseen. VVO:n kiinteistöomistus keskittyy nyt omien asiakkuuksien ja kiinteistöjen hoitoon.

Toiminnallinen ja taloudellinen tehostaminen ei onnistu pelkästään rakenteita ja toimintamalleja hienosäätämällä. Tavoitteemme on uudistaa liiketoimintamallimme.

Tarkoituksemme on parantaa tiedon hallintaa uudistaessamme palveluprosessiemme tehokkuutta, laatua, toimintakuria, asiakastyytyväisyyttä ja kannattavuutta. Keskeiset tietojärjestelmämme lähestyvät elinkaarensa loppua. Päätös korvaavan toiminnanohjausjärjestelmän hankkimisesta on tehty. Sen avulla pysymme lähivuosina merkittävästi kehittämään toimintamallejamme ja lisäämään kilpailukykyämme.

Muuttoliikkeen ja VVO:n toimintakuntien kehityserojen vuoksi olemme tarkentaneet alueellista strategiaamme. VVO vahvistaa asemaansa kasvupaikkakunnilla, joissa vuokra-asunnoilla on kysyntää myös vastaisuudessa. Toisaalta vetäydymme joiltakin paikkakunnilta, joiden kehitysnäkymät eivät ole suosituisat. Vuonna 2004 VVO myi yhteensä 686 vuokra-asuntoa.

Asuntojen uustuotanto

Vuoden 2004 aikana VVO:lle valmistui 430 uutta vuokra-asuntoa, joista pitkäaikaisilla korkotukilainoilla rahoitettuja oli 271 ja vapaarahoitteisia 159 asuntoa. Vuoden aikana aloitetuissa kohteissa oli 297 asuntoa.

Vuokra-asuntojen hankinta

Toimintavuoden aikana ostimme 1 177 asuntoa, joista arava-asuntoja oli 301, jatkorajoituksilla olevia asuntoja 520 ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 356.

Kiinteistöomistuksen taloudellinen kehitys

Kiinteistöomistuksen liikevaihto oli 252,6 (207,1) miljoonaa euroa. Liikevaihtoon sisältyy 10 vuoden osaomistusaajan päättymisen johdosta osaomistusasuntojen osakemyyntiä 29,2 miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 22 prosenttia. Kiinteistöomistuksen osuus konsernin liikevaihdosta oli 77,71 (78,28) prosenttia. Asuntojen käyttöaste oli 97,8 (98,1) prosenttia. Kasvaneet luottotappiot pysyivät liiketoiminnan laajuuteen nähden vähäisinä.

Kiinteistöomistuksen näkymät vuodelle 2005

VVO:n asuntokantaa kasvatetaan edelleen pääosin vanhoja asuntoja ostamalla. Uustuotannon merkittävä lisääntyminen edellyttäisi tontti- ja urakkahintojen kääntymistä maltillisempaan suuntaan. Investoinnit suunnataan kasvupaikkakunnille ja luopumisstrategian mukaisesti eräät muuttotappioalueilla olevat kiinteistöt myydään.

Vuoden 2005 vuokrankorotukset ovat keskimäärin 2,5 prosenttia. Kustannustehokkuutta parannetaan edelleen uudella organisaatio- ja toimintamallilla. Asuntojen kysynnän odotetaan jatkuvan vilkkaana kasvupaikkakunnilla. Luopumalla heikoimmista kohteista kokonaiskäyttöastetta voidaan nostaa.

Kiinteistöomistuksen henkilökuntamäärä oli toimintavuoden lopussa 173 (42). ■

Kiinteistöverkot tuovat lisäpalveluja

Kiinteistöissä asiakkaitamme palvelevat VVO-verkko -laajakaistaliittymä sekä sähkön yhteishankinta.

Sähkön hinta on yhteishankinnassa paikallista julkista hintaa 0,34 snt/kWh edullisempi.

Vuoden lopussa sähkön yhteishankinnassa* oli mukana 39 000 (37 500) asuntoa ja liiketilaa sekä 1 093 (1 067) kiinteistöä. Yhteishankintasähköä ostettiin 147 (139) GWh. Kiinteistöisähkön osuus oli 58 (52) GWh. Sähkön hankinnasta markkinoilta on yhteistyösopimus Vattenfall Sähkönmyynti Oy:n kanssa.

VVO toteuttaa valtiovallan tavoitetta lisätä laajakaistaisen internet-yhteyksien käyttöä. Asukkaille tarjotaan Soneran ja Saunalahden kiinteistöjä internet-yhteyksiä. VVO-verkko oli saatavissa 950 (600) kiinteistöissä ja laajakaista-asiakkaita niissä oli 8 000 (5 000).

* Sähkön yhteishankinnassa ja laajakaista-asiakkaiden määrässä on mukana Suomen Asumisoikeus Oy:n luvut.

Asukasyhteistyö osana asiakkuutta

Vapaaehtoinen asukastoiminta on eräs VVO:n peruspilareista, jota edistetään osana asiakkuuksien kehittämistä.

Noin 15 prosenttia asukkaista osallistuu toimintaan, jonka muotoja ovat talkoot, kerhot, tapahtumat ja juhlat.

Nimettyjä tehtäviä taloissa hoitaa yli tuhat luottamushenkilöä sekä lähes yhtä monta energia- ja ympäristöeksperttiä. Talosuojelutehtävissä toimii 600 henkilöä.

Kaikkia VVO:n asukkaita edustava asukashallitus vahvistettiin huhtikuussa pidetyssä asukasedustajiston kokouksessa, jossa oli 112 asukasedustajaa ympäri Suomen.



1990-lukua leimasi vahva kasvu ja uudet asumispalvelut

1990-luvulle tultaessa VVO oli maan merkittävin vuokratalojen omistaja ja asumispalvelujen tarjoaja. Vallinneen laskukauden johdosta VVO:lle tarjottiin rakennusliikkeiden varaimia tontteja, joille rakennettiin uusia vuokra-asuntoja.

Asuntokantaa kasvatettiin myös ostamalla vuokra-asuntoja, joita alkoi ilmestyä markkinoille useiden yksityisten vuokra-asuntojen omistajien halutessa luopua omistamistaan asunnoista. VVO kehitti myös uuden asumisoikeusjärjestelmän vuokra- ja omistusasumisen välille.

Lama kosketti myös VVO:n asukkaita. Asukkaiden kiinnostuksesta luotiin edellytykset tehdä osa kiinteistönhoidosta talkoilla. Asukkaista tuli yhteistyökumppaneita. Talojen energia- ja ympäristöasioissa VVO käynnisti yhdessä Motivan kanssa kehityshankkeen energiatietoisesta asumisesta. Tämä oli alku VVO:n energiaeksperttitoiminnalle, jonka rinnalla syntyi myöhemmin ympäristöeksperttitoiminta.

Taloihin muuttaville alettiin tarjota mahdollisuutta tehdä itse muuttoremontti, jonka materiaalit ja välineet VVO kustansi. Muuttoremontti on edelleen hyvin suosittu.

Rakennuttaminen jatkui vilkkaana

VVO Rakennuttaja Oy rakennuttaa VVO:n omistukseen tulevat uudiskohteet sekä toteuttaa isoimmat perusparannukset. Näiden lisäksi liiketoiminta-alue hoitaa alueiden kehittämisen ja kaavoituksen.

Rakennuttamisen osuus konsernin liikevaihdosta oli 19,16 (16,25) prosenttia. Yhtiön liikevaihto ilman konsernin sisäisiä eriä vuonna 2004 oli 62,3 (43,0) miljoonaa euroa. 45 prosentin kasvu kertyi omistusasuntojen myynnistä. Valmiita myymättömiä asuntoja oli vuoden lopussa 2 (1). Liiketoiminta-alueelle asetetut taloudelliset tavoitteet ylitettiin lähinnä vilkkaan omistusasuntomyynnin ansiosta.

VVO Rakennuttajan rakennuttamia asuntoja valmistui vuonna 2004 yhteensä 1 170 (1 075) ja 256 (159) asuntoa

Näkymät vuodelle 2005

Vuonna 2005 konsernin uudisrakennusinvestoinnit ja ulkopuolisen rakennuttamisen määrä pysyvät ennallaan. Asuntomyynnin ja omistusasuntotuotannon aloitukset hieman lisääntyvät edellisvuodesta. Rakennuttamisen liikevaihto ja taloudellinen tulos on edellisvuoden tasolla.

Vuonna 2004 lähinnä pääkaupunkiseudulle hankitun noin 80 000 km²:n rakennusoikeuden kaavoitus- ja suunnittelutyöt käynnistettiin. Uusilla asuinalueilla päästään aloittamaan ensimmäisten

Vuonna 2005 konsernin uudisrakennusinvestoinnit ja ulkopuolisen rakennuttamisen määrä pysyvät ennallaan.

korjattiin. Uustuotantona aloitettiin 1 092 (1 240) asunnon rakennuttaminen ja peruskorjauksia aloitettiin 299 (396) asuntoon.

Espoon Kaukalahden vuoden 2006 asuntomessukohteista voitettiin kahden omistusasuntotuotantoon tulevan rakennuskohteen ja yhden Nuorisotasuntoliitelle rakennutettavan kohteen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailut. Loppuvuodesta voitettiin myös Tampereen Kaukajärven alueen omistusasuntotuotannon suunnittelukilpailu.

Henkilöstömäärä oli vuoden 2004 lopussa 50 (49). Henkilöstöstä kuusi toimii organisatorisesti konsernin taloushallinnon palvelukeskuksessa.

kohteiden rakentaminen vuoden 2005 lopulla. Uusina aluerakennuskohteina alkavat Kilterinmäen alue Vantaan Myyrmäessä ja Jaaninpellon alue Turussa. ■

Aluerakennuttaminen on laajaa yhteistyötä

VVO kehittää uudentyyppistä aluerakennuttamista Suomessa. Sen lähtökohta on joustava, vuorovaikutteinen kaavoitus- ja rakennussuunnittelu, jolla vastataan kuntien asunto- ja yhdyskuntapoliittisiin tavoitteisiin.

Kuntien kanssa luodaan yhteistyössä sosiaalisesti tasapainoisia ja laadukkaita asuinympäristöjä, joissa ihmiset viihtyvät. Uusille asuinalueille rakennutetaan hallintamuodoiltaan monipuolista asuntotuotantoa.

Kysymys on enemmänkin yhdyskuntasuunnittelusta kuin pelkästä asuntojen rakentamisesta. Yhteistyösopimukseen voidaan liittää alueen katujen, kevyen liikenteen, päiväkotien ja koulujen raken-

Kilterinmäki vahvistaa Myyrmäen vetovoimaisuutta

VVO, Vantaan kaupunki ja Fortum ovat tehneet yhteisen kaavamuu- tusehdotuksen Myyrmäessä sijaitsevalle uudelle Kilterinmäen asuinalueelle. Sinne rakennutetaan lähes 600 laadukasta ja hallintamuodoiltaan monipuolista asuntoa vuosina 2005–2010. Myyrmäki on merkittävä aluekeskus, jonka vetovoimaa halutaan vahvistaa rakentamalla

Uusille asuinalueille rakennutetaan hallintamuodoiltaan monipuolista asuntotuotantoa.

nuttamisen. Sopimukseen voi liittyä myös kunnan ulkopuolinen rahoitus, jolloin yksityisellä pääomalla nopeutetaan kuntien palvelutuotantoa.

Espoon Näkinmetsään nykyaikainen pientaloalue
Näkinmetsä on Espoon kaupungin ja VVO:n yhteinen pilottihanke, joka koskee lähes 100 hehtaarin alueen suunnitteluvuorosta Näkinmetsässä. VVO ja Espoon kaupunki laativat yhdessä alueelle kaavaehdotuksen. VVO on ollut alusta asti mukana kaupungilta osoitetun alueen maankäytön ja kaavoituksen suunnittelussa. Yhdessä määritellään myös kaavoitukselliset tavoitteet ja alueelle soveltuva asuntotuotanto. Näkinmetsästä suunnitellaan nykyaikainen pientalovaltainen ja yhteisöllinen asuinalue historiallisesti arvokkaaseen miljööseen.

monipuolisia asuntoja ihmisten erilaisiin elämäntilanteisiin. Kilterinmäki edustaa inhimillistä täydennysrakentamista, jossa yhdistyvät ekologisuus, kustannustehokkuus, laatu ja moderni arkkitehtuuri. Asuntojen ja asuinympäristön suunnittelussa hyödynnettiin asukkaille tehtyä tutkimusta. ■

Ympäristöteemana asuminen ja ilmastonmuutos

Ympäristöohjelman vuoden 2004 pääteemana olivat asuminen vaikutukset ilmastonmuutokseen.

Kiinteistöala on merkittävä energiankäyttäjä, joten sillä on näkyvä merkitys kasvihuonekaasupäästöjen aiheuttajana. Energiankäytön lisäksi toinen asumiseen liittyvä ilmastonmuutosteema on kiinteistöjen jätehuolto, koska lajittelematon biojäte aiheuttaa voimakkaita päästöjä joutuessaan kaatopaikalle sekajätteen joukossa.

Teemoja nostettiin näkyvästi esiin laajassa Pihapuhe-viestintäkampanjassa. Kampanjan kohderyhmänä olivat niin isännöitsijät, huoltoyritykset kuin asukkaatkin. Myös muut asuntoalan toimijat oli kutsuttu kampanjaan mukaan Asuinkiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA:n ja Suomen Kiinteistöliiton kautta. Pihapuhe oli osa kansallista ilmastonmuutoksen viestintäohjelmaa.

miseen niin, että ympäristötietoiset toimintatavat yhä paremmin mielletäisiin asumisen laatutekijöiksi.

VVO:n aloitteesta käynnistettiin ASRA:n kanssa yhteisten ympäristökriteerien laadinta asuinkiinteistöjen kiinteistönhoitopalveluille. Ympäristömenot, eli energia-, vesi- ja jätekustannukset, ovat hoitokulujen nopeimmin kasvava kuluryhmä, joten samalla tähdätään myös kustannussäästöjen saavuttamiseen.

Vihreän sähkön käytöllä merkittävä ympäristövaikutus

Vuonna 2004 VVO laati haasteellisen energiankäytön tehostamissuunnitelman. Sen mukaan tavoitteena on pienentää lämmön ominaiskulutusta 10 prosenttia, veden 20 ja kiinteistösähkön kahdeksan prosenttia vuoden 1998

VVO:n vuonna 2004 käyttämän vihreän sähkön vaikutus hiilidioksidipäästöjen alentamiseen vastasi yli 30 000 puun istuttamista.

Kampanjan tavoitteena oli tehdä vaikeista ympäristöasioista tavallisia, konkreettisia ja kiinnostavia, ja sitä kautta motivoida asuminen eri toimijoita arkiin ympäristötekoihin jokapäiväisessä työssään ja asumisessaan. Koulutuksen ja viestinnän avuksi kehitettiin nykyaikaisia ja vuorovaikutteisia välineitä, kuten multimediaesitys, www.energiaesteri.fi -nettikeskustelufoorumi ja ilmastonmuutosaiheinen korttipeli. Tarkoituksena on myös vaikuttaa asumiskulttuurin kehitty-

tasosta vuoteen 2012 mennessä. Väli-tavoitteet on asetettu vuodelle 2008. Suunnitelma on osa valtiovalan ja toimialan kanssa solmittua Asuinkiinteistöjen energiansäästösopimusta.

Vuonna 2004 VVO:n lämpöenergian kokonaiskulutus oli 428 GWh, kiinteistösähkön 48 GWh ja veden 3,7 miljoonaa kuutiometriä. Ominaiskulutuslukemat ja niiden suhde asetettuihin tavoitetasoihin on esitetty oheisessa kaaviossa.

VVO käyttää kiinteistösähkönä uusiutuvilla luonnonvaroilla tuotettua norppamerkittyä vesi- ja tuulisähköä. WWF:n laskelmien mukaan VVO:n vuoden 2004 aikana käyttämä vihreä sähkö merkitsi jopa 9 400 tonnin säästöä hiilidioksidipäästöissä. Määrä vastaa neljän miljoonan bensiinilitran päästöjä vuodessa. Saman hiilidioksidimäärän sitomiseksi pitäisi istuttaa noin 30 750 puuta.

Pääasiallinen lämmitysmuoto on kaukolämpö, jota käytettiin 96,6 prosentissa kiinteistöistä. Kaukolämmön paikallista tuottajaa ei ole mahdollista valita, mutta se on selvästi muita energiantuotantomuotoja ympäristöystävällisempi lämmitysmuoto yhteistuotantolaitoksen tehokkaan polttoaineen hyötysuhteen johdosta. Kevyellä polttoöljyllä lämmitettiin 2,0 prosenttia, maakaasulla 0,4 ja sähköllä 1,0 prosenttia kiinteistöistä.

Konkreettista ilmastotyötä kiinteistönpidon arkipäivässä

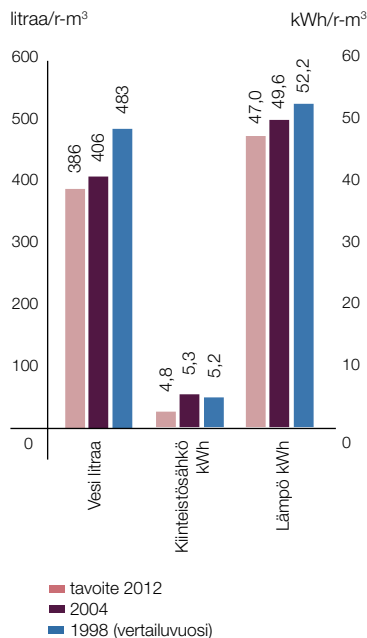
Asetettujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää kiinteistönpidon prosessien jatkuvaa tehostamista. Kiinteistönpidosta ja asiakaspalvelusta vastaava henkilöstö sekä paikallisten huoltoyhtiökumppaneiden edustajat osallistuivat ympäristökoulutukseen vuoden 2004 aikana, osana Pihapuhe-ilmastonmuutoskampanjaa.

Lämmön, sähkön ja veden tuntikulutusseurannan laajentamista jatkettiin suunnitelmien mukaisesti. Vuoden 2005 aikana noin 90 prosenttia koko kiinteistökannasta liitetään ajantasaisen seurannan piiriin. Muiden kannattavien energiansäästötoimenpiteiden löytämiseksi kaikissa kiinteistöissä suoritetaan energiakatselmus. Vuoden 2004 aikana katselmoitiin ensimmäiset 50 kiinteistöä ja luotiin sähköinen ohjelma toimintaa varten. Vuoden 2005 aikana tietojärjestelmää kehitetään siten, että katselmus-

ten perusteella tehdyt korjausesitykset siirtyvät suoraan käsiteltäviksi huollon ja kunnossapidon sähköisiin käyttö- ja ohjausjärjestelmiin.

Jätehuollon tehostamismahdollisuuksia selvitettiin valituilla pilottialueilla, joilla kartoituksen perusteella käynnistettiin kiinteistökohtainen kartongin erilliskeräily. Sen avulla pystytään selvästi vähentämään biohajoavan jätteen joutumista kaatopaikoille. Samalla pienennetään jätehuollon kokonaiskustannuksia, erityisesti kun sekajätteen hinta jatkuvasti kohoaa. Erilliskeräilyä laajennetaan vuoden 2005 aikana myös muille alueille. ■

Energia ja veden kulutus (normeerattu)





2000-luvulla asiakassuhteesta haetaan kumppanuutta

Ihmisten elämäntapa ratkaisee paljolti myös asumismuodon. Kaupunkiasunnon lisäksi aikaa vietetään entistä enemmän vapaa-ajan asunnossa, josta käsin tehdään myös etätöitä.

Kilpailu kiristyy eriytyneillä asuntomarkkinoilla. Vuokra-asuminen kilpailee entistä voimakkaammin alhaisen korkotason ansiosta kiinnostavan omistusasumisen kanssa.

VVO haluaa, että sen asiakkaat kokevat asumispalvelut turvallisiksi ja hinnaltaan sekä laadultaan alan parhaiksi. Asiakassuhteesta haetaan kumppanuutta, pitkäikäistä asiakasuskollisuutta, jonka keskeinen perusta on asiakkuuden kehittäminen. Asumismukavuutta lisäävät tarjotut lisäpalvelut, kuten laajakaistayhteys.

Vuosikymmenien vahva asuntoalan osaaminen, eettiset arvot ja yleishyödylliset toimintaperiaatteet ovat rakentaneet VVO:n liiketoiminnan perustan, jossa yhteistyön kehittäminen asukkaiden kanssa edelleen korostuu.

Painopisteinä henkilöstön kehittäminen ja työhyvinvointi

Konsernin henkilöstömäärän kasvu taittui vuoden 2004 aikana toteutetun organisaatiomuutoksen myötä. Vuoden lopussa konsernissa työskenteli 377 henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 331 ja määräaikaisessa 46 henkilöä.

Henkilöstö jakaantui seuraavasti: kiinteistöomistus 173, rakennuttaminen 44, talous, rahoitus ja tietohallinto 113, viestintä ja markkinointi 5, hallinto (HR, lakiasiat ja toimistopalvelut) 35, strateginen suunnittelu 2 sekä investoinnit 5 henkilöä.

Koko henkilöstön keski-ikä oli 39,5 vuotta. Korkein keski-ikä oli rakennuttamisessa, 44 vuotta. Alle 30-vuotiaita oli 18 prosenttia ja yli 50-vuotiaita 25 prosenttia koko henkilöstöstä.

isännöintitoiminnasta. Samassa yhteydessä VVO-konsernista siirtyi noin sata työntekijää SKV-konsernin palvelukseen. Taloushallinnon palvelukeskuksen perustamiseen liittyneet tuotannolliset henkilöstövähennykset koskivat yhteensä kymmentä henkilöä, joille tarjottiin mahdollisuus osallistua uudelleensijoittumiseen tähtäävään outplacement-ohjelmaan.

Organisaatiouudistuksella saavutettiin vuonna 2004 sille asetetut tavoit-

Vuoden 2004 aikana panostettiin voimakkaasti henkilöstön kehittämiseen, joka on yksi VVO:n strategisista painopistealueista.

Hieman yli puolet henkilöstöstä on ollut konsernin palveluksessa viisi vuotta tai vähemmän. Koko henkilöstön keskimääräinen työssäoloaika on seitsemän vuotta.

Uudistusten vuosi

Vuoden 2003 lopulla käynnistyi koko henkilöstöä koskettanut organisaatiouudistus, joka liittyi aluetoiminnan integraatioon ja VVO-konsernin ulkopuolisesta isännöinnistä luopumiseen. Uudistuksessa kaikki taloushallinnon tehtävät keskitettiin kevään 2004 kuluessa Helsinkiin ja Tampereelle perustettuun palvelukeskukseen. VVO myi 60 prosenttia VVO Kiinteistövastuu Oy:n osakkeista Suomen SKV Oy:lle. Kaupassa luovuttiin konsernin ulkopuolisesta

teet. Suuri ansio muutosten onnistuneesta läpiviennistä kuuluu henkilöstölle, jonka panos on ollut aktiivinen ja kehitysmyönteinen. Muutokset ovat vaikuttaneet monen henkilön työn sisältöön ja konsernin toimintatapoihin.

Henkilöstön kehittäminen ja työhyvinvointi

Vuoden 2004 aikana panostettiin voimakkaasti henkilöstön kehittämiseen, joka on yksi VVO:n strategisista painopistealueista. Tammikuussa käynnistyneen kehitysprojektin tuloksena otetaan käyttöön SAP-henkilöstöjärjestelmä, joka sisältää henkilöstön kehittämisen ja koulutusten hallinnan sekä palkanlaskennan ja matkanhallinnan kokonaisuudet. Keväällä aloitettiin myös

VVO-konsernin strategisten kyvykkyyksien määrittely. Sen tuloksena syntyvät kyvykkyydet tavoitteineen, sisälön kuvaukset ja mittarit. Yksilötason osaamiset puretaan osaamiskuvauksiksi. Henkilökunnalle asetetaan jatkossa kehitystavoitteita strategisten kyvykkyyksien pohjalta. Molemmat kehitysprojektit viedään käytäntöön vuoden 2005 aikana.

VVO-JET1 valmentaa johtamiseen ja esimiestoimintaan.

Toukokuussa käynnistettiin ensimmäinen 1,5 vuoden mittainen esimiehille ja asiantuntijoille suunnattu johtamiskoulutusohjelma, VVO-JET1, yhteistyössä ulkopuolisen kumppanin kanssa. Koulutus antaa kokonaisvaltaisen näkemyksen organisaation ja oman työyhteisön toiminnan strategisesta johtamisesta ja kehittämisestä. Opiskelijat saavat koulutusta johtamis- ja esimiestoimintaan. Toinen vastaava koulutusohjelma on tarkoitus käynnistää keväällä 2005.

Syyskuussa toteutettiin organisaatiotutkimus, jonka vastausprosentti oli edellisvuosien tavoin korkea, 82 prosenttia. Vastauksista ilmeni, että henkilöstö on kiinnostunut työyhteisönsä kehittämisestä. Asiakkaalta saatua palautetta pidetään myös tärkeänä. Henkilöstö on erittäin tyytyväinen työterveyshuollon laatuun ja toimivuuteen. Henkilöstön mielestä kehittämistarpeita

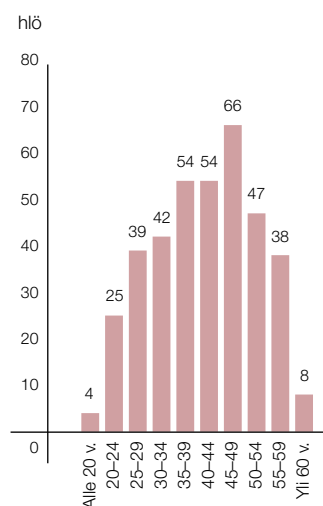
on muun muassa palaverikäytännöissä ja projektikulttuurissa sekä tiedonkulussa ja uusiin tehtäviin perehdyttämisessä.

Työhyvinvointiin kiinnitetään huomiota myös tulevaisuudessa. Hyvinvointi on innovatiivisen ja kehittyvän työyhteisön perusta. Henkilöstön työhyvinvointi kartoitetaan seuraavan kerran keväällä 2005 erillisellä henkilöstön voimavarakartoituksella. Työhyvinvointi-

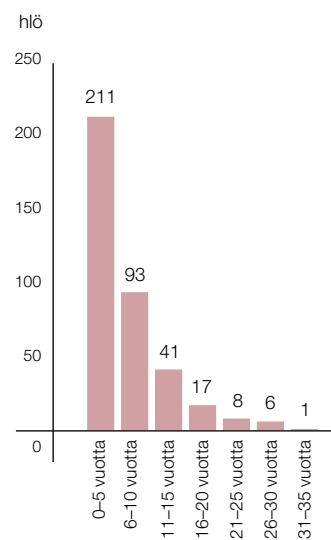
työryhmän esityksestä käynnistyi syksyllä tasa-arvotyö, joka valmistuu vuoden 2005 kuluessa. Työhön on nimetty erillinen tasa-arvotyöryhmä.

Strategiakauden aikana keskitytään myös rekrytoinnin, perehdyttämisen sekä tavoite- ja kehityskeskustelukäytännön kehittämiseen. Konsernin kouluskäytännöille luodaan yhtenäinen toimintamalli. Lisäksi tutkitaan mahdollisuuksia hyödyntää verkko-oppimista henkilöstön kehittämisessä. ■

Henkilöstön ikärakenne 31.12.2004



Palvelusvuodet 31.12.2004



VVO-konsernin hallintojärjestelmä

31.12.2004

Voimassaoleva VVO-konsernin hallintojärjestelmä on hyväksytty VVO-yhtymä Oyj:n hallituksessa toukokuussa 1997 ja sitä on päivitetty ajanmukaiseksi säännöllisesti.

Hallintoneuvosto

VVO-yhtymä Oyj:n hallintoneuvoston valitsee varsinainen yhtiökokous yhdeksi vuodeksi kerrallaan. Hallintoneuvosto muodostuu vähintään 21 ja enintään 41 jäsenestä. Yksi jäsenistä valitaan Suomen Kuntaliiton yhtiökokoukselle esittämistä henkilöistä. Kaksi jäsenistä valitaan VVO-konsernin vuokralaisten asukshallituksen yhtiökokoukselle esittämistä henkilöistä.

Hallintoneuvoston tehtävänä on valvoa hallituksen ja toimitusjohtajan hoitamaa yhtiön hallintoa sekä lisäksi:

- päättää hallituksen jäsenten lukumäärästä
- määrätä hallituksen puheenjohtajan sekä jäsenten palkkiot
- valita hallitus vuodeksi kerrallaan ja määrätä sille puheenjohtaja
- antaa lausunto varsinaiselle yhtiökokoukselle tilinpäätöksen, konsernitilinpäätöksen sekä tilintarkastuskertomuksen johdosta
- päättää asia, joka koskee Yhtiön toiminnan huomattavaa supistamista ja laajentamista

Hallitus

Hallitus koostuu vähintään viidestä ja enintään kahdeksasta jäsenestä, jotka valitaan vuodeksi kerrallaan. Hallituksen toimikausi on yksi vuosi, ja se päättyy vuoden kuluttua pidettävän seuraavan hallintoneuvoston kevätkokouksen päättyessä.

Tehtävät: Huolehtia konsernin hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä osakeyhtiölain edellyttämällä tavalla sekä lisäksi:

- nimetä VVO-yhtymä Oyj:n toimitusjohtaja sekä toimitusjohtajan sijainen
- laatia tilinpäätös ja konsernitilinpäätös, esittää se yhtiökokoukselle vahvistettavaksi ja tehdä ehdotus toimenpiteistä, joihin tilikauden voitto tai tappio antaa aihetta
- antaa ja peruuttaa oikeuden yhtiön toiminimen kirjoittamiseen
- valmistella hallintoneuvostolle ja yhtiökokoukselle käsiteltäviksi tulevat asiat
- hyväksyä konsernin strategiasuunnitelma, budjetti sekä investointisuunnitelma
- päättää lainan ottamisesta konsernille, lainojen myöntämisestä sekä annettavista takauksista
- vahvistaa konsernissa tehtävät, toimitusjohtajan esittelemät organisaatiomuutokset, hyväksyä tytäryhtiöihin tehtävät pitkäaikaiset panostukset sekä hyväksyä uusien tytäryhtiöiden perustamiset
- hyväksyä tytäryhtiöiden hallitusten jäsenet
- nimetä konsernin johtoryhmän jäsenet ja vahvistaa heidän työsuhteensa ehdot
- määrittää konsernin henkilöstöpolitiikan yleisperusteet
- valita hallituksen varapuheenjohtaja sekä sihteeri

Konsernijohtaja

Konsernijohtajan tehtävänä on hoitaa konsernin juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti sekä vastata siitä, että organisaatiolla on käytössään tavoitteiden edellyttämät resurssit sekä lisäksi:

- valmistella ja esitellä hallitukselle konsernin strategiasuunnitelma ja budjetti sekä varmistaa niiden toteutuminen hallituksen päätösten mukaisesti
- vastata konsernin liiketoiminnasta ja tavoitteiden toteutumisesta
- toimia konsernin johtoryhmän puheenjohtajana
- vastata siitä, että Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden strateginen suunnittelu, taloussuunnitelma ja raportointi ovat Yhtiön hallituksessa määriteltyjen periaatteiden mukaisia
- raportoida Yhtiön hallitukselle
 - konsernin toteutunut taloudellinen kehitys
 - konsernin toimintaympäristössä tapahtuvat ja tapahtuneet muutokset ja niiden vaikutukset konsernin strategiaan ja talouteen
 - tytäryhtiöiden ja alakonsernien toiminnasta

Konsernin johtoryhmä

- valmistele ja johtaa konsernikokonaisuuteen liittyviä asioita
- käsittelee ja analysoi toimintaympäristön muutoksia ja valmistele sen edellyttämiä toimenpiteitä
- johtaa konsernirakenteen kehittämistä konsernistrategian tavoitteiden mukaisesti
- vastaa konsernijohtajan tukena konsernin strategian ja budjetin laadinnasta sekä toteutuksen ohjauksesta ja valvonnasta
- käsittelee konsernin toimintaa ja liiketoimintayksiköiden taloudellista tilaa, tekee hallituksen antaman valtuuden

perusteella vuosisuunnitelman mukaiset investointipäätökset ja informoi hallitusta investointien kokonaistilanteesta säännöllisesti

- käsittelee muita konsernikokonaisuuden kannalta merkittäviä asioita
- kutsuu tarvittaessa liiketoimintayksiköiden johtajia ja muita avainhenkilöitä kokoukseen
- kokoontuu kerran viikossa

Liiketoiminta-alueet

Konsernin pääliiketoimintoja ovat kiinteistöömistus ja rakennuttaminen. Liiketoiminta-alueilla on omat, erilliset johtoryhmänsä, joissa käsitellään yksinomaan liiketoiminta-aluetta koskevat asiat sekä tehdään muissa asioissa tarvittavat esitykset konsernin johtoryhmälle käsiteltäväksi.

Asukashallintojärjestelmä

Konsernissa toimii asukashallinto-organisaatio, jossa asukkaiden valitsevat edustajat osallistuvat asumista ja kiinteistönpitoa koskevien asioiden käsittelyyn ja kehittämiseen.

Talo- ja asuinalueilla asukkaiden valitsevat luottamusmiehet ja asukasaktiivit järjestävät asukkaiden yhteistoimintaa, tekevät korjausesityksiä, käsittelevät kiinteistökohtaiset hoitobudjetit, seuraavat niiden toteutumista ja käsittelevät muita kiinteistönhoitoon ja asuinalueen kehittämiseen liittyviä kysymyksiä. Kuntatasolla valitaan edustajat valtakunnalliseen edustajistoon, joka käsittelee yleisiä vuokra-asumiseen liittyviä kysymyksiä. Valtakunnallinen asukashallitus valitaan kotikeskusalueittain ja se käsittelee ja kehittää VVO:laisia asumiseen, asukastoimintaan ja kiinteistönpitoon liittyviä kysymyksiä ja toimintaperiaatteita.

Edustajisto valitsee vuosittain asukashallintoon seurantatilintarkastajan.

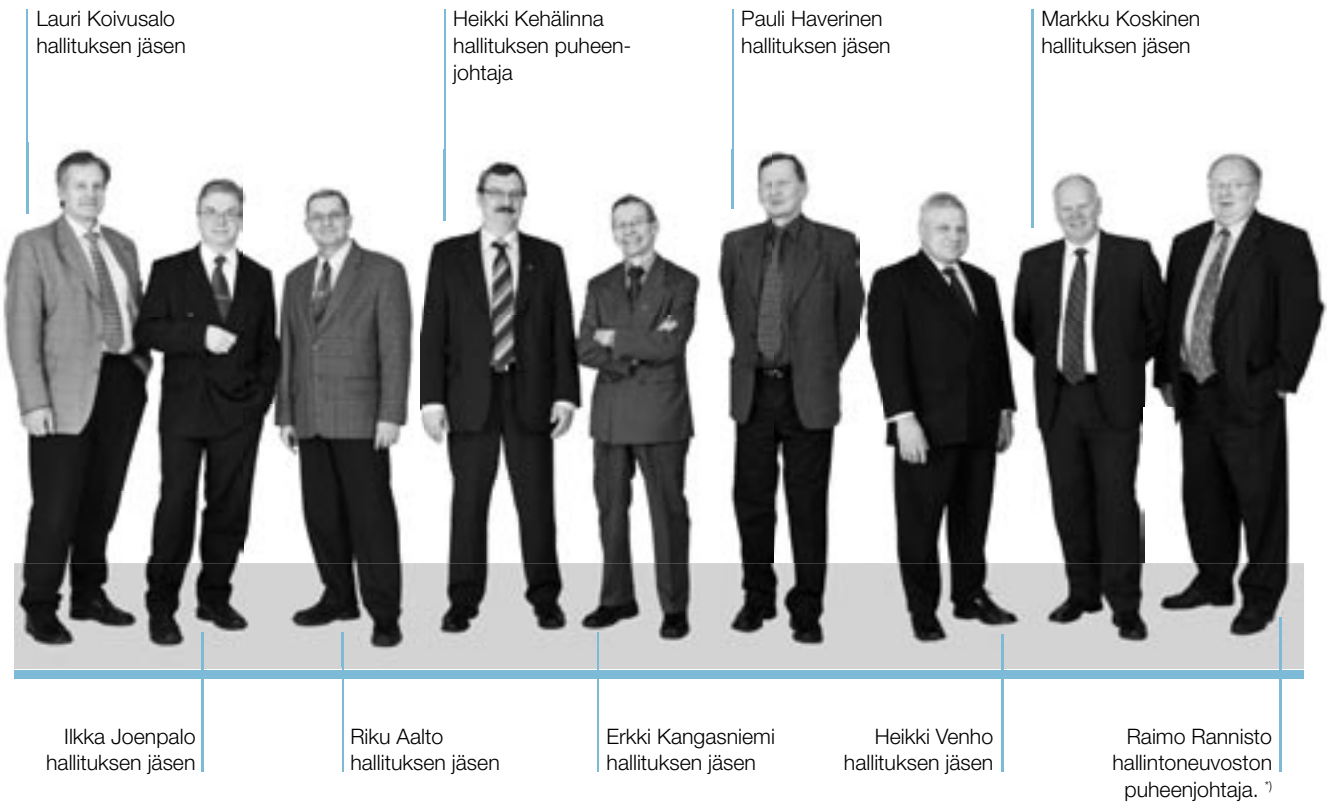
Asumispalveluihin ja asukasryhmiin liittyvää tuotekehitystä tehdään kiinteistöömistuksen asiakkuusyksikössä yhdessä VVO-kotikeskuksen kanssa.

Tilintarkastus

Tilintarkastusta hoitavat yhtiökokouksen valitsevat tilintarkastajat. Kaikkien tilintarkastajien sekä varatilintarkastajien tulee olla tilintarkastuslaissa tarkoitettuja hyväksytyjä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä. Lisäksi varsinaisista tilintarkastajista sekä varatilintarkastajista yhden (1) tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö. ■

VVO-yhtymä Oyj:n hallinto

VVO-yhtymä Oyj:n hallitus



¹⁾ Hallintoneuvoston puheenjohtaja on läsnä VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen kokouksissa.

VVO-konsernin laajennettu johtoryhmä



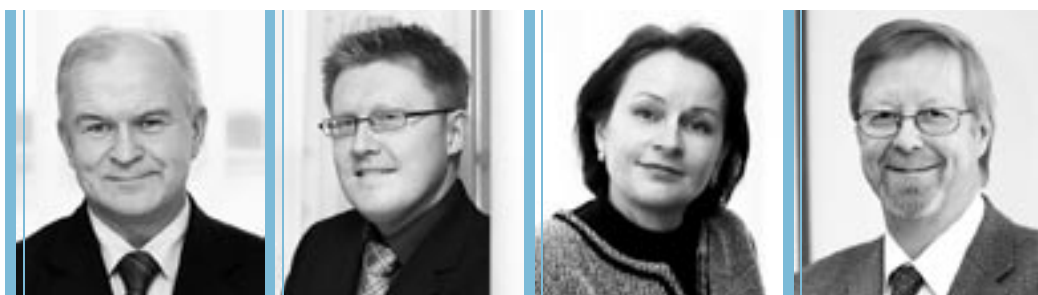
Ben Grass
konsernijohtaja

Olli Salakka
toimitusjohtaja 1.1.2005

Risto Hermunen
varatoimitusjohtaja

Urpo Piilo
liiketoimintajohtaja,
kiinteistöomistus

Arto Hiltunen
liiketoimintajohtaja,
rakennuttaminen



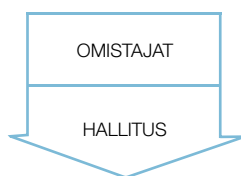
Raimo Vehkaluoto
talousjohtaja

Timo Niemi
hallintojohtaja

Marketta Vehkametsä
viestintäjohtaja

Jouko Heino
kehitysjohtaja

VVO-konsernin organisaatio 2005



KONSERNIN JOHTORYHMÄ

Hallinto

VVO-yhtymä Oyj:n hallitus

Puheenjohtaja

Heikki Kehälina,
ikä 56 vuotta, toimialajohtaja
hallituksen jäsen vuodesta 2002

Varapuheenjohtaja

Heikki Venho,
ikä 49 vuotta, toimitusjohtaja
hallituksen jäsen vuodesta 1994

Jäsenet

Riku Aalto,
ikä 39 vuotta, taluspäällikkö
hallituksen jäsen vuodesta 2003

Kalervo Haverinen,
ikä 51 vuotta, viestintäpäällikkö
hallituksen jäsen vuodesta 2004

Ilkka Joenpalo,
ikä 59 vuotta, puheenjohtaja
hallituksen jäsen vuodesta 1998

Erkki Kangasniemi,
ikä 59 vuotta, puheenjohtaja
hallituksen jäsen vuodesta 1996

Lauri Koivusalo,
ikä 63 vuotta, toimitusjohtaja
hallituksen jäsen vuodesta 2003

Markku Koskinen,
ikä 52 vuotta, taluspäällikkö
hallituksen jäsen vuodesta 1994

Sihteeri

Timo Niemi,
ikä 38 vuotta, hallintojohtaja
VVO-konsernin palveluksessa
vuodesta 1994

Konsernijohtaja ja VVO-konsernin johtoryhmä

Puheenjohtaja

Ben Grass, konsernijohtaja

Jäsenet

Olli Salakka, varatoimitusjohtaja, vpi.
Risto Hermunen, varatoimitusjohtaja
Timo Niemi, hallintojohtaja
Urpo Piilo, liiketoimintajohtaja/
Kiinteistöomistus
Raimo Vehkaluoto, talousjohtaja
Arto Hiltunen, liiketoimintajohtaja/
Rakennuttaminen

Sihteeri

Timo Niemi, hallintojohtaja

Konsernin laajennettu johtoryhmä

Puheenjohtaja

Ben Grass, konsernijohtaja

Jäsenet

Olli Salakka, varatoimitusjohtaja, vpi.
Risto Hermunen, varatoimitusjohtaja
Arto Hiltunen, liiketoimintajohtaja/
Rakentaminen
Timo Niemi, hallintojohtaja
Urpo Piilo, liiketoimintajohtaja/
Kiinteistöomistus
Raimo Vehkaluoto, talousjohtaja
Marketta Vehkametsä, viestintäjohtaja

Sihteeri

Jouko Heino, kehitysjohtaja

Hallintoneuvosto

Puheenjohtaja

Raimo Rannisto, puheenjohtaja

Varapuheenjohtaja

Suvi Rihniemi, kaupunginvaltuuston 1.
varapuheenjohtaja

Jäsenet

Kari Aalto, taluspäällikkö
Ilkka Alava, talous- ja sosiaalipoliittinen
sihteeri
Lasse Eskonen, apulaiskaupunginjohtaja
Timo Hallamaa, taluspäällikkö
Jukka Huovila, hallintopäällikkö
Kalevi Hölttä, vastaava lakimies
Tuija Ihalainen, toimistopäällikkö

Markku Jalonen, puheenjohtaja

Kaarlo Julkunen, 2. varapuheenjohtaja
Timo Kankuri, kiinteistösihteerijohdaja

Seppo Kerttula, sopimustoimitsija

Mauri Kivistö, liittosihteeri

Pekka Koskinen, rehtori

Pekka Kouri, puheenjohtaja

Petri Kuusisto, sijoitusjohtaja

Raimo Laitinen, palkkasihteeri

Jaana Laitinen-Pesola, puheenjohtaja

Tarja Lankila, puheenjohtaja

Jorma Lehtonen, kiinteistöjohtaja

Henri Lindholm, sosiaalsihteeri

Juha Majalahti, taluspäällikkö

Heikki Malin, yhteysjohtaja

Olavi Niemi, hankejohtaja

Seppo Pakarinen, hallinto- ja kansain-
välisen toiminnan päällikkö

Matti Pennanen, apulaiskaupunginjohtaja

Marko Piirainen, palkkasihteeri

Markku Pohjola, varatuomari

Tiina Rakennuskoski, asukasedustaja

Taisto Ranta, asukasedustaja

Ilkka Reponen, puheenjohtaja

Helena Rissanen, 2. varapuheenjohtaja

Anneli Roine, palvelupäällikkö

Rauno Segersvärd, taluspäällikkö

Ann Selin, puheenjohtaja

Arto Suninen, taluspäällikkö

Olavi Syrjänen, varatuomari

Visa Tammi, sihteeri

Hannu Tarkkonen, sijoitusjohtaja

Matti Virtanen, kaupunginhallituksen
puheenjohtaja

Sihteeri

Timo Niemi, hallintojohtaja

Tilintarkastajat

Varsinaiset tilintarkastajat

Mikko Bergroth, KHT

Pekka Nikula, KHT

Tilintarkastusrengas Oy vastuullisena

tilintarkastajana Tom A. Turja, KHT

Varatilintarkastajat

Sirpa Eriksson, KHT

Markku Marjomaa, KHT

Hallituksen toimintakertomus

Toimintaympäristön kehitys ja VVO-konsernin asema markkinoilla

Asuntotuotanto painottui viime vuonna selkeästi vapaarahoitteisten omistusasuntojen tuotantoon, mikä vähensi valtion tukemaa asuntotuotantoa. Kilpailu asuntomarkkinoilla kiristyi edelleen ja vuokra-asuntojen kysyntä vähentyi omistusasumisen kasvavan suosion vuoksi. Asuntojen markkinointiin panostettiin koko toimialalla entistä enemmän. Asuntorakentaminen lisääntyi kasvukeskuksissa ja toi vuokralla asumiselle vaihtoehtoja, mikä lisäsi vaihtuvuutta ja tyhjääkäyttöä. Muuttotappio-alueilla tyhjääkäyttöä aiheutti pääosin väestön muutto kasvukeskuksiin. Asukasvaihtuvuudessa oli suuria eroja alueesta ja asuntokannasta riippuen. Ylitarjontaa oli erityisesti isoista asunnoista, joista muutettiin lähinnä omistusasuntoon. Arava-asuntojen vuokrat nousivat viime vuonna 2,4 prosenttia. Vapaa-rahoteisissa vuokra-asunnoissa vuokrat nousivat keskimäärin 1,6 prosenttia koko maassa.

VVO menestyi haastavassa markkinatilanteessa hyvin. Käytöstäemme oli 97,8 prosenttia ja asukasvaihtuvuus 25,1 prosenttia, jotka molemmat ovat alan parhaimmista. Markkinan kiristymisen ohella merkittävä haaste oli kiinteistökustannusten perusinflaatiota nopeampi nousu. Keskivuokramme vaihtelivat tuoteryhmittäin 6,86 ja 9,98 euron välillä neliömetriltä.

Merkittävät yritysjärjestelyt

Suomen SKV Oy ja VVO-yhtymä Oyj sopivat 26.1.2004 kaupasta, jolla SKV osti 60 prosenttia VVO Kiinteistövastuu Oy:n osakekannasta. VVO on edelleen yhtiön osakkaana 40 prosentin osuudella. Kauppakokonaisuuden ehtojen mukaan loppuosa osakkeista myydään viimeistään 30.4.2006, ellei yhteisesti toisin sovita. VVO-konsernin ulkopuoliset isännöinnin toimeksiannot jäivät yhteisesti omistettuun yritykseen, jonka nimeksi tuli Kiinteistövastuu Oy.

Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto oli 325,0 (264,6) miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi edellisestä vuodesta 60,4 miljoonaa euroa (22,84%), josta 17,2 miljoonaa euroa tuli omistusasuntotuotannon osakemyynnin kasvusta. VVO Omat Vuokra-asunnot Oy:n ja Kymppikoti Oy:n omistamien lyhyellä korkotuella tuotettujen omaksi lunastettavien osaomistuskohdeiden myynneistä tuli 29,2 miljoonaa euroa.

Vuokratuottojen kasvu edelliseen vuoteen oli 8,6 prosenttia. Liikevaihdosta 77,71 (78,28) prosenttia tuli kiinteistöomistuksesta, 19,16 (16,25) prosenttia rakennuttamisesta ja 3,13 (5,47) prosenttia muusta toiminnasta.

Toimintavuoden aikana toteutettujen toiminnan uudelleenjärjestelyjen vuoksi (s. 26) ovat konsernin henkilöstökulut pienentyneet. Osakkuusyhtiö Suomen Asumisoikeus Oy:n konserniin yhdistelytavan muutoksen seurauksena on toimintavuonna kirjattu osakkeiden arvonalentumisena 8,8 miljoonaa euroa tuloslaskelman erään Poistot ja arvonalentumiset.

Konsernin tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 33,5 (30,1) miljoonaa euroa. Tulosta kasvattivat kiinteistöjen hoitokulujen ja muiden toimintakulujen tuottojen kehitystä hitaampi kasvu ja lisääntynyt omistusasuntotuotanto.

Konsernin asuntokanta

| Asuntoja | 31.12.2004 | 31.12.2003 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| VVO-yhtymä Oyj | 1 935 | 1 977 |
| VVO Asunnot Oy | 14 566 | 14 138 |
| VVO Korkotukikiinteistöt Oy | 3 861 | 3 861 |
| VVO Kiinteistökehitys Oy | 13 791 | 13 271 |
| Suomen Vuokralot Oy | 2 834 | 2 321 |
| Kymppikoti Oy | 91 | 455 |
| VVO Omat Vuokra-asunnot Oy | 74 | 208 |
| VVO Osaomistus Oy | 320 | 320 |
| Yhteensä | 37 472 | 36 551 |

Investoinnit

Asuntoinvestoinnit 2004

| Valmistuneet ja ostetut asunnot | Asuntoja | ME |
|-------------------------------------|--------------|-------------|
| Vuokra-asunnot | | |
| Aravalainoitettut | 0 | 0,0 |
| Korkotukilainoitettut | 271 | 30,8 |
| Vapaa-rahoteiset | 159 | 17,2 |
| Uustuotanto yhteensä | 430 | 48,0 |
| Vanhoiden asuntojen hankinta | 1 177 | 47,0 |
| Yhteensä | 1 607 | 95,0 |

Hallituksen toimintakertomus

Vakavaraisuus

Konsernitaseen loppusumma oli 1 718,3 (1 632,8) miljoonaa euroa. Kasvua edellisestä vuodesta oli 5,2 prosenttia. Korollista vierasta pääomaa oli 1 348 (1 288) miljoonaa euroa. Konsernin oman pääoman määrä mukaan lukien 48,6 miljoonan euron pääomalainat oli 257,3 (236,5) miljoonaa euroa. Emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj:n oma pääoma ja varaukset verovelalla vähennettynä olivat yhteensä 145,8 (137,0) miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli pääomalainat huomioon ottaen 15,91 (15,51) prosenttia ja ilman niitä 13,08 (12,60) prosenttia. Emoyhtiön omavaraisuusaste oli vastaavasti 42,83 (39,78) prosenttia ja ilman pääomalainaa 29,08 (26,5) prosenttia.

Konsernin omavaraisuutta arvioitaessa on otettava huomioon asuntotuotannon rahoitusjärjestelmä, jossa tarvittavien omien varojen osuus on vähäinen. Merkittävä osa konsernin lainoista muodostuu valtion asuntolainoista ja yhtenäislainoista sekä valtion takaamista korkotukilainoista. Edellä mainittujen lainojen osuus koko lainakannasta on 60,33 (62,12) prosenttia. Vuokrien osalta edellä mainittujen lainojen korot ja lyhennykset otetaan huomioon vuokranmäärityksessä.

Rahoitus

Konsernin likviditeetti oli koko toimintavuonna 2004 hyvä. Yritystodistuksilla lainattua rahaa on käytetty investointien väliaikaiseen rahoitukseen. Yritystodistuksia oli liikkeellä vuoden vaihteessa 38 miljoonaa euroa.

Pääomalainoja maksettiin toimintavuoden 2004 aikana 8,7 miljoonaa euroa sekä nostettiin uusi pääomalaina 10 miljoonaa euroa.

Pitkäaikaisia lainoja nostettiin vuoden aikana yhteensä 120,4 (82,0) miljoonaa euroa ja lyhennettiin 67,9 (50,4) miljoonaa euroa. Lainojen nostoihin ja lyhennyksiin sisältyy 11,4 miljoonan euron erä, jolla korvattiin korkeakorkoisia ensisijaislainoja. Nostoista 55,9 miljoonaa euroa on käytetty hankintojen rahoitukseen.

Korollisen vieraan pääoman yhteismäärä tilikauden lopussa oli 1 348 (1 288) miljoonaa euroa. Konsernin koko lainakanta on euromääräistä. Lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 3,2 (3,59) prosenttia.

Vuosimaksulainojen osuus koko konsernin velkakannasta oli 29,01 (30,69) prosenttia. Vuosimaksulainojen korkoprosentti

laski valtiovallan toimenpiteistä johtuen 1,2 prosenttiyksikköä. Lainojen luonteesta johtuen koron aleneminen vaikutti suurelta osin vuosimaksun lyhennysosuutta kasvattavasti. Vuosimaksulainojen keskiprosentti vuonna 2004 oli 3,15 prosenttia.

Valtion takaamat korkotukilainat on sidottu pääosin viiden vuoden kiinteään korkoon. Uusia korkotukilainoja on korkotason alhaisuuden vuoksi sidottu euribor-korkoon. Korkotukilainoihin ei sisälly lähivuosina korkoriskiä. Korkotukiluottojen osuus koko konsernin lainakannasta on 28,96 (29,11) prosenttia. Korkotukilainojen keskiprosentti vuonna 2004 oli 2,86 prosenttia ja jäljellä oleva maturiteetti keskimäärin 14 vuotta.

Valtion takaamia lyhytaikaisia korkotukilainoja maksettiin pois tai konvertoitiin toimintavuoden aikana kuusi miljoonaa euroa.

Muiden markkinaehtoisten luottojen osuus konsernin lainakannasta on 35,55 (32,88) prosenttia. Lainoihin liittyvän korkorisikin vuoksi on euribor-sidonnaisia lainoja toimintavuoden aikana edelleen suojattu koronvaihtosopimuksilla, korkokatolla sekä korkoputkella 35 miljoonan euron edestä. Suojausten keskimaturiteetti on 5,5 vuotta. Markkinaehtoisista lainoista noin puolet on sidottu lähinnä viiden vuoden kiinteään korkoon tai suojattu. Lainojen keskiprosentti vuonna 2004 on ollut 3,31 prosenttia ja jäljellä oleva maturiteetti keskimäärin 10 vuotta 6 kuukautta.

Toiminnalliset muutokset

Toimintavuonna 2003 käynnistettiin kannattavuuskehityksen parantamiseen tähtäviä toimenpiteitä. Toiminnallisesti muutokset tarkoittavat asiakkuuslähtöisyyteen perustuvan perustrategian mukaista ydinprosessien kehittämistä. Aiemmin yhdytettynä toiminut VVO:n paikallinen isännöintitoiminta siirrettiin osaksi konsernin kiinteistöliiketoimintaa. Kehitysprojeekteissa tehtävää toimintamallien uudistustyötä tukemaan on päätetty ottaa käyttöön integroitu toiminnanohjausjärjestelmä SAP.

Konsernin alueellisesti 14 paikkakunnalle hajautetut taloushallinnon palvelut keskitettiin palvelukeskukseen 3.5.2004. Palvelukeskus toimii konsernin Helsingin ja Tampereen toimipisteissä. Palvelukeskuksessa tuotetaan konsernin tarvitsemat myynti- ja ostoreskontra sekä kirjanpitoiminnot.

Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

VVO-konserniin kuului tilikauden lopussa emoyhtiön lisäksi 326 (360) tytäryhtiötä ja 50 (41) osakkuusyhtiötä. Konsernin emoyhtiön VVO-yhtymä Oyj:n kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ovat rakennuttajatoimintaa harjoittava VVO Rakennuttaja Oy, sähkön vähittäismyyntiä harjoittava VVO-sähkö Oy, kiinteistöliiketoiminnan konsernin sisäistä ja ulkopuolista laskutusta varten vuonna 2004 perustettu VVO Palvelut Oy, osaomistusasuntoja omistavat VVO Omat Vuokra-asunnot Oy, Kymppikoti Oy ja VVO Osaomistus Oy sekä vuokra-asuntoja omistavat VVO Asunnot Oy, VVO Korkotukikiinteistöt Oy, VVO Kiinteistökehitys Oy, Suomen Vuokralat Oy ja 42 (39) kappaletta asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöitä. Lisäksi emoyhtiö omistaa 50 prosenttia Suomen Asumisoikeus Oy:n osakkeista.

1.1.2005 konsernissa fuusioitiin 154 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Konsernirakenne jakaantuu alakonserneittain seuraavasti:

| Konsernirakenne 31.12.2004 | Tytäryhtiöt, kpl | Osakkuusyhtiöt, kpl |
|------------------------------------------|------------------|---------------------|
| VVO-yhtymä Oyj | 51 ¹⁾ | 5 |
| Alakonsernien emoyhtiöt | | |
| VVO Asunnot Oy | 26 | 15 |
| VVO Korkotukikiinteistöt Oy | 3 | 4 |
| VVO Kiinteistökehitys Oy | 163 | 19 |
| VVO Omat Vuokra-asunnot Oy | 4 ²⁾ | 4 |
| VVO Osaomistus Oy | 7 | |
| Suomen Vuokralat Oy | 69 | 3 |
| Kymppikoti Oy | 2 | |
| Pysäköintiyhtiö | 1 | |
| Liiketoiminnalliset tytäryhtiöt | | |
| VVO Rakennuttaja Oy | | |
| VVO-sähkö Oy | | |
| VVO-Palvelut Oy | | |
| VVO-Kiinteistövastuu Oy (26.1.2004 asti) | | |
| | 326 | 50 |

¹⁾ Sisältää alakonsernien emoyhtiöt ja liiketoiminnalliset tytäryhtiöt

²⁾ VVO Omat Vuokra-asunnot Oy on VVO Kiinteistökehitys Oy:n kokonaan omistama tytäryhtiö

VVO-yhtymä Oyj ja sen alakonsernit hankkivat toimintavuoden aikana omistukseensa yhteensä 26 (20) kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiön koko asuntokannan sekä osuuksia yhteensä

5 (7) kiinteistöosakeyhtiössä. Toimintavuoden aikana myytiin vastaavasti omistussuudet 4 (19) asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöstä. Toimintavuoden aikana fuusioitiin 17 (5) kiinteistöosakeyhtiötä.

Tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat

Diplomi-insinööri Olli Salakka aloitti 1.1.2005 VVO-yhtymä Oyj:n toimitusjohtajana. VVO:hon perustettiin kiinteistöomistuksen ja rakennuttamisen liiketoimintayksiköiden rinnalle uusi, investointiliiketoiminta-niminen yksikkö. Uuden yksikön vetäjäksi nimitettiin VTM Eero Saastamoinen.

VVO Kiinteistökehitys Oy ja VVO Korkotukikiinteistöt Oy ostivat 3.1.2005 tehdyllä kaupalla Tapiola-ryhmältä yhteensä noin 800 vuokra-asuntoa. Asunnoista pääosa on korkotukirahoitteisia.

Tulevaisuuden näkymät

VVO-konsernin suotuisan tuloskehityksen uskotaan jatkuvan edelleen vuonna 2005.

VVO:n asuntokanta kasvaa edelleen pääosin vanhoja asuntoja ostamalla. Investoinnit suunnataan kasvupaikkakunnille ja luopumisstrategian mukaisesti kiinteistöjä myydään muutotappioalueilla. Kustannustehokkuutta parannetaan edelleen uudella organisaatio- ja toimintamallilla. Asuntojen kysynnän odotetaan jatkuvan vilkkaana kasvupaikkakunnilla.

Vuonna 2005 konsernin uudisrakennusinvestoinnit ja ulkopuolisen rakennuttamisen volyyymi pysyvät ennallaan. Asuntomyyntin ja omistusasuntotuotannon aloitusten uskotaan hie- man lisääntyvän edellisvuoden tasosta.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 7.4.2004. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 14 §:n mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat sekä lisäksi:

- Yhtiön hallituksen 11.3.2004 päivätty ehdotus hallituksen valtuuttamiseksi päättämään osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä ja/tai vaihtovelkajalainan ottamisesta siten, että yhtiön osakepääomaa voidaan korottaa yhteensä enintään 10 156 528,20 eurolla merkitsemällä enintään 1 201 956 kappaletta yhtiön uusia, kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 8,45 euron määräisiä A-sarjan osakkeita. Ylimääräisiä yhtiökokouksia ei tilikauden aikana ole pidetty.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Osakepääoma ja osakkeet

VVO-yhtymä Oyj:n yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön vähimmäispääoma on 30 000 000 euroa ja enimmäispääoma 120 000 000 euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta. Yhtiön osakkeet jakautuvat yhtiöjärjestyksen mukaan A-sarjan ja B-sarjan osakkeisiin. A-sarjan osakkeita on vähintään 1 000 000 ja enintään 100 000 000 kappaletta. B-sarjan osakkeita on enintään 100 000 000 kappaletta. Yhtiön maksettu ja kauppakisteriin merkitty osakepääoma 31.12.2004 oli 50 782 641,00 euroa. Yhtiö on laskenut liikkeelle vain A-sarjan osakkeita. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo on 8,45 euroa.

Yhtiökokouksessa A-sarjan osakkeella on 20 ääntä ja B-sarjan osakkeella yksi ääni. Osakkeiden lukumäärä 31.12.2004 oli 6 009 780 kappaletta. Varsinaiseen yhtiökokoukseen mennessä osakkeiden lukumäärässä tai osakepääomassa ei ole tapahtunut muutoksia.

Hallituksen valtuudet

7.4.2004 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä ja/tai päättämään yhden tai useamman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta. Valtuutus on voimassa 7.4.2005 saakka ja sen nojalla voidaan merkitä yhteensä enintään 1 201 956 kappaletta yhtiön uusia, kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 8,45 euron määräisiä A-sarjan osakkeita ja yhtiön osakepääomaa voidaan korot-

taa yhteensä enintään 10 156 528,20 eurolla.

Valtuus oikeuttaa poikkeamaan osakkeenomistajien etuoikeudesta merkitä uusia osakkeita tai vaihtovelkakirjalainaa sekä päättämään merkintähinnoista ja muista merkintäehdoista sekä vaihtovelkakirjalainan ehdoista. Silloin, kun osakepääomaa korotetaan uusmerkinnällä, hallitus on oikeutettu päättämään, että osakkeita voidaan merkitä apporttomaaisuutta vastaan tai muutoin tietyin ehdoin.

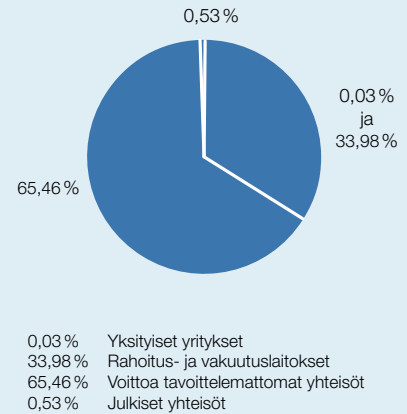
Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt edellä mainittua valtuutta 31.12.2004 mennessä.

VVO-yhtymä Oyj:n vaihtovelkakirjalaina 2003

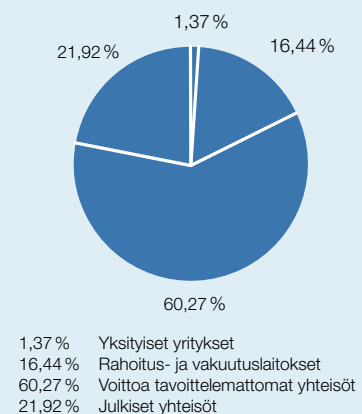
8.4.2003 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti laskea liikkeelle enintään 30 000 000 euron suuruisen pääomalainamuotoisen vaihtovelkakirjalainan, jonka laina-aika on 26.5.2003–26.5.2008. Laina tarjottiin osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen suomalaisten institutionaalisten sijoittajien merkittäväksi ja se ylimerkittiin. Lainalle maksettava vuotuinen korko on kuusi (6) prosenttia ja velkakirjat on vaihdettavissa 1.9.2003–9.5.2008 välisenä aikana VVO-yhtymä Oyj:n A-sarjan osakkeiksi 33,33 euron vaihtokurssiin. Mikäli vaihtovelkakirjalaina vaihdetaan täysimääräisesti yhtiön osakkeiksi, nousee yhtiön osakepääoma 7 605 000 eurolla.

Vaihtovelkakirjalainaa on vaihtamatta 30 000 000 euroa.

Osakkeiden sektorijakauma, % osakekannasta



Osakkeiden sektorijakauma, % omistajista



Osakepääoma ja osakkeet

| | 31.12.2004 | 31.12.2003 | 31.12.2002 | 31.12.2001 | 31.12.2000 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Osakepääoma (€) | 50 782 641,00 | 50 782 641,00 | 40 026 876,43 | 40 026 876,43 | 40 026 876,43 |
| Osakkeet, A-sarja (kpl) | 6 009 780 | 6 009 780 | 2 379 890 | 2 379 890 | 2 379 890 |

Osakkeenomistuksen jakautuma

WVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 73 kappaletta, joista 10 suurinta ovat (osakeluettelotilanne 31.12.2004):

| Osakkeenomistaja | Osakkeita, kpl | % osakekannasta |
|------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen | 951 520 | 15,83 |
| Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma | 595 630 | 9,91 |
| Metallityöväen Liitto ry | 544 480 | 9,06 |
| Kunta-alan ammattiliitto KTV ry | 526 600 | 8,76 |
| Rakennusliitto ry | 426 480 | 7,10 |
| Palvelualojen ammattiliitto PAM ry | 411 600 | 6,85 |
| Toimihenkilöunioni TU ry | 390 920 | 6,50 |
| Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry | 326 864 | 5,44 |
| Kemianliitto ry | 320 240 | 5,33 |
| Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera | 257 180 | 4,28 |
| Muut | 1 258 266 | 20,94 |
| Kaikki yhteensä | 6 009 780 | 100,00 |

Osakkeenomistuksen jakautuminen

| | Omistajia, kpl | %-osuus | Osakkeita, kpl | % osakekannasta |
|-------------------|----------------|---------|----------------|-----------------|
| 1 – 1 000 | 13 | 18 | 8 280 | 0,14 |
| 1 001 – 2 000 | 7 | 10 | 11 280 | 0,19 |
| 2 001 – 20 000 | 25 | 34 | 182 680 | 3,04 |
| 20 001 – 100 000 | 16 | 22 | 849 546 | 14,14 |
| 100 001 – 200 000 | 2 | 3 | 206 480 | 3,44 |
| 200 001 – | 10 | 14 | 4 751 514 | 79,06 |
| Yhteensä | 73 | 100 | 6 009 780 | 100,00 |

WVO-
osakkeita.

Voitonjakoehdotus

Emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj:n jakokelpoinen oma pääoma 31.12.2004 on 30 100 076,97 euroa. Konsernin jakokelpoinen oma pääoma on 6 810 773,57 euroa, kun konsernin vapaasta omasta pääomasta on vähennetty vapaaehtoisista varauksista ja poistoerosta omaan pääomaan siirretty osuus. Samoin asuntolainsäädännön yleishyödyllisyyttä koskevien säännösten rajoittava vaikutus on huomioitu edellä esitetystä konsernin jakokelpoisesta omasta pääomasta.

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 13 442 639,06 euroa siirretään omaan pääomaan ja osinkoa jaetaan A-osakkeelle yhdeksänkymmentäviisi senttiä osakkeelta eli yhteensä 5 709 291,00 euroa. Osinko esitetään maksettavaksi 14.4.2005 osakkaan ilmoittamalle pankkitilille.

Tuloslaskelma

| 1 000 € | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 1.1.–31.12.2004 | 1.1.–31.12.2003 | 1.1.–31.12.2004 | 1.1.–31.12.2003 |
| Liikevaihto | 324 986 | 264 555 | 19 270 | 16 995 |
| Osuus osakkuusyritysten voitosta | 306 | 2 364 | | |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 4 637 | 3 469 | 2 587 | 1 256 |
| Materiaalit ja palvelut | 83 233 | 40 283 | | |
| Henkilöstökulut | 17 851 | 18 912 | 2 592 | 1 633 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 39 981 | 28 569 | 1 361 | 1 631 |
| Osuus osakkuusyritysten tappiosta | 797 | 500 | | |
| Liiketoiminnan muut kulut | 114 456 | 110 731 | 14 366 | 13 105 |
| Liikevoitto | 73 610 | 71 390 | 3 537 | 1 881 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -40 141 | -41 311 | 5 234 | 1 416 |
| Voitto ennen satunnaisia eriä | 33 468 | 30 079 | 8 772 | 3 297 |
| Satunnaiset erät | | | 9 938 | 2 136 |
| Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja | 33 468 | 30 079 | 18 711 | 5 433 |
| Tilinpäätössiirrot | | | 325 | 618 |
| Tuloverot varsinaisesta toiminnasta | 6 456 | 2 197 | 5 593 | 1 714 |
| Laskennallisen verovelan muutos | 1 828 | 6 537 | | |
| Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta | -270 | -115 | | |
| Tilikauden voitto | 24 913 | 21 228 | 13 442 | 4 337 |

Taseet

| 1 000 € | Konserni | | Emoyhtiö | |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 31.12.2004 | 31.12.2003 | 31.12.2004 | 31.12.2003 |
| VASTAAVAA | | | | |
| Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset | | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 4 060 | 4 250 | 2 710 | 2 019 |
| Aineelliset hyödykkeet | 1 510 830 | 1 421 615 | 5 851 | 8 361 |
| Sijoitukset | 52 645 | 50 404 | 109 824 | 106 702 |
| Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset yhteensä | 1 567 536 | 1 476 270 | 118 387 | 117 082 |
| Vaihto- ja rahoitusomaisuus | | | | |
| Vaihto-omaisuus | 37 165 | 30 621 | | |
| Pitkäaikaiset saamiset | 1 188 | 1 145 | 88 471 | 91 892 |
| Lyhytaikaiset saamiset | 36 924 | 39 349 | 73 933 | 75 836 |
| Rahoitusarvopaperit | 7 000 | 27 910 | 7 000 | 18 200 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 68 488 | 57 560 | 48 424 | 35 553 |
| Vaihto- ja rahoitusomaisuus yhteensä | 150 767 | 156 586 | 217 830 | 221 482 |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | 1 718 303 | 1 632 856 | 336 217 | 338 564 |
| VASTATTAVAA | | | | |
| Oma pääoma | | | | |
| Osakepääoma | 50 782 | 50 782 | 50 782 | 50 782 |
| Ylikurssirahasto | 14 458 | 14 458 | 14 458 | 14 458 |
| Arvonkorotusrahasto | 2 119 | 2 119 | 2 119 | 2 119 |
| Vararahasto | 16 | 16 | 16 | 16 |
| Edellisten tilikausien voitto | 116 449 | 100 630 | 16 861 | 17 932 |
| Tilikauden voitto | 24 913 | 21 228 | 13 442 | 4 337 |
| Pääomalaina | 48 564 | 47 276 | 46 210 | 44 922 |
| Oma pääoma yhteensä | 257 305 | 236 512 | 143 891 | 134 569 |
| Vähemmistöosuus | 16 628 | 16 211 | | |
| Konsernireservi | 3 254 | 3 059 | | |
| Tilinpäätössiirtojen kertymä | | | 1 914 | 2 240 |
| Pakolliset varaukset | | | | |
| Muut pakolliset varaukset | | 178 | | |
| Vieras pääoma | | | | |
| Laskennallinen verovelka | 48 584 | 45 593 | | |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | 1 219 873 | 1 151 152 | 85 306 | 87 236 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | 172 657 | 180 147 | 105 105 | 114 518 |
| Vieras pääoma yhteensä | 1 441 114 | 1 376 894 | 190 411 | 201 755 |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | 1 718 303 | 1 632 856 | 336 217 | 338 564 |

Rahoituslaskelma

| 1 000 € | Konserni | | Emoyhtiö | |
|-------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|---------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Liiketoiminnan rahavirta | | | | |
| Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä | 33 468 | 30 079 | 8 772 | 3 297 |
| Oikaisut: | | | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | 39 981 | 28 569 | 1 361 | 1 631 |
| Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua | 500 | -2 194 | 2 | -230 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 40 131 | 41 573 | -5 236 | -1 185 |
| Muut oikaisut | -1 951 | -1 004 | -1 756 | -609 |
| Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta | 112 131 | 97 023 | 3 142 | 2 902 |
| Käyttöpääoman muutos: | | | | |
| Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys (+) | -1 509 | -19 137 | -839 | -81 |
| Lyhytaikaisten korollisten liikesaamisten lisäys (-)/vähennys (+) | -47 | -5 | -3 | -5 |
| Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys (+) | -6 544 | -6 942 | | |
| Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+)/vähennys (-) | 6 903 | 11 526 | 500 | 236 |
| Lyhytaikaisten korollisten velkojen lisäys (+)/vähennys (-) | 1 230 | 42 385 | -7 401 | 29 246 |
| Pitkäaikaisten korottomien velkojen lisäys (+)/vähennys (-) | -2 859 | 205 | 22 | 49 |
| Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja | 109 304 | 125 055 | -4 576 | 32 348 |
| Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista | -44 483 | -45 792 | -7 997 | -7 799 |
| Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta | 2 525 | 2 724 | 1 487 | 1 954 |
| Maksetut välittömät verot | -1 351 | -5 999 | -469 | -5 687 |
| Rahavirta ennen satunnaisia eriä | 65 994 | 75 988 | -11 555 | 20 815 |
| Liiketoiminnan satunnaisista eristä johtuva rahavirta (netto) | | | | |
| Liiketoiminnan rahavirta (A) | 65 994 | 75 988 | -11 555 | 20 815 |
| Investointien rahavirta | | | | |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -134 615 | -145 313 | -1 888 | -5 799 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot | 8 156 | 14 426 | 1 414 | 596 |
| Investoinnit muihin sijoituksiin | -3 764 | -2 149 | -1 205 | -2 996 |
| Muiden sijoitusten luovutustulot | 1 316 | 528 | -137 | 5 200 |
| Tytäryhtiöosakkeet | | | -116 | -658 |
| Myönnetyt pitkäaikaiset lainat | -986 | -2 952 | -4 975 | -5 677 |
| Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut | 826 | 3 024 | 8 341 | 10 241 |
| Myönnetyt lyhytaikaiset lainat | | -2 022 | 11 191 | -65 777 |
| Lyhytaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut | 1 070 | 8 | | 5 342 |
| Muu velkavastuun lisäys | 4 313 | 14 443 | | |
| Muu velkavastuun vähennys | -14 616 | -1 278 | | |
| Saadut korot investoinneista | 497 | 914 | 9 227 | 7 040 |
| Saadut osingot ja voitto-osuudet investoinneista | 617 | 595 | 577 | 139 |
| Investointien rahavirta (B) | -137 185 | -119 775 | 22 428 | -52 348 |
| Rahoituksen rahavirta | | | | |
| Maksullinen osakeanti | | 25 000 | | 25 000 |
| Pääomalainojen nostot | 10 000 | 30 000 | 10 000 | 30 000 |
| Pääomalainojen takaisinmaksut | -8 712 | -16 230 | -8 712 | -16 230 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 133 265 | 80 700 | | |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -67 920 | -52 522 | -1 989 | -8 709 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | -14 | | | -117 |
| Maksetut osingot | -5 408 | -2 617 | -5 408 | -2 617 |
| Saadut konserniavustukset | | | 2 136 | 9 795 |
| Rahoituksen rahavirta (C) | 61 209 | 64 330 | -3 974 | 37 120 |
| Rahavarojen muutos (A+B+C) | -9 981 | 20 544 | 6 897 | 5 586 |
| Rahavarat tilikauden alussa | 85 470 | 64 926 | 2 047 | -3 539 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 75 488 | 85 470 | 8 944 | 2 047 |

Tilinpäätösperiaatteet

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kaikki konserni- ja osakkuusyhtiöt lukuun ottamatta VVO Omat Vuokra-asunnot Oy:n ja Kymppikoti Oy:n omistamia asunto-osakeyhtiöitä sekä VVO Rakennuttaja Oy:n vaihto-omaisuuteen kuuluvia asunto-osakeyhtiöitä. Nykyisestä asumisoikeuslainsäädännöstä johtuen omistajilla ei käytännössä ole odotettavissa tuloa Suomen Asumisoikeus Oy:ön sijoitetulle pääomalle. Tämän vuoksi VVO-yhtymä Oyj:n omistamaa 50 prosentin omistusosuutta Suomen Asumisoikeus Oy:stä ei ole yhdistelty. Lisäksi Suomen SKV Oy:n kanssa tehdyn Kiinteistövastuu Oy:tä koskevan kaupan keskeneräisyydestä johtuen 40 prosentin omistusosuutta Kiinteistövastuu Oy:stä ei ole yhdistelty. Tilikauden lopulla konsernin omistukseen hankituista tytäryhtiöistä on yhdistelty ainoastaan tase.

VVO Omat Vuokra-asunnot Oy:n ja Kymppikoti Oy:n omistuksessa on omaksi lunastettavia korkotukivuokra-asuntoja eli osaomistusasuntoja. Asunnot ovat yhtiöiden (90 %) ja osaomistajien (10 %) yhteisomistuksessa yhtiölainan erääntymiseen saakka. Yhtiölainan eräännyttyä yhtiön omistusosuus siirretään osaomistajalle, mikäli osaomistaja niin haluaa. Ottaen huomioon yhtiöiden ja osaomistajien välisen sopimuskokonaisuuden ehdot, on pidettävä todennäköisenä, että yhtiöiden omistusosuus tulee siirtymään osaomistajille.

Tarkemmat tiedot konserniin kuuluvista tytär- ja osakkuusyhtiöistä on annettu liitetietojen kohdassa ”Osakkeet ja osuudet”.

Konsernitilinpäätöksen laskentaperiaatteet

Sisäinen osakeomistus

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan pääoman ero on osittain kohdistettu käyttöomaisuuteen ja osittain esitetty konserniliikearvona tai konsernireservinä. Kohdistettuja eriä oli 31.12.2004 maa-alueissa 22,1 (19,4) miljoonaa euroa, rakennuksissa 102,1 (87,1) miljoonaa euroa, konserniliikearvossa 282,2 (349,3) tuhatta euroa ja konsernireservissä 3,2 (3,0) miljoonaa euroa. Rakennuksiin kohdistetut erät poistetaan asianomaisen käyttöomaisuuserän poistosuunnitelman mukaan ja konserniliikearvo viidessä vuodessa. Konsernireservi tuloutetaan viidessä vuodessa.

Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäisten toimitusten realisoitumattomat katteet, sisäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu.

Vähemmistöosuudet

Vähemmistöosuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta sekä esitetty omina erinään.

Osakkuusyhtymät

Osakkuusyhtymät on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä.

Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta on esitetty liikevaihdon jälkeen omana erinään. Osa osakkuusyhtiöistä on yhdistetty 30.6.2004 tilinpäätöksen perusteella.

VVO-yhtymä Oyj:n 50-prosenttisesti omistama osakkuusyhtiö Suomen Asumisoikeus Oy on yhdistelty konserniin pääomaosuusmenetelmällä vuodesta 2002 lähtien. Yhdistely on kasvattanut VVO-konsernin taseessa Suomen Asumisoikeus Oy:n osakkeiden arvoa. Nykyisestä asumisoikeuslainsäädännöstä johtuen omistajilla ei käytännössä ole odotettavissa tuloa yhtiöön sijoitetulle pääomalle. Vuodesta 2004 lähtien omistusosuutta vastaavaa tuottoa ei enää yhdistellä.

Liikevaihto

Tuotteiden ja palveluiden myynti tuloutettiin niiden luovutuksen yhteydessä. VVO Rakennuttaja Oy:n vaihto-omaisuusosakkeiden myynti on tuloutettu, kun kauppakirja on allekirjoitettu. Rakennuttajapalkkiot on tuloutettu rakennuttamissopimuksessa sovitun maksuerätaulukon mukaisen valmistamisasteen perusteella.

Käyttöomaisuuden arvostus

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Vuoden 1998 liiketoimintasiirtojen yhteydessä VVO Asunnot Oy:lle ja VVO Kiinteistökehitys Oy:lle apporttina siirtyneisiin maa-alueiden ja rakennusten tasearvoihin sisältyneet arvokorotukset purettiin VVO-yhtymä Oyj:ssä ja kohdistettiin asianomaisten yhtiöiden osakkeiden arvoon. Tytäryhtiöosakkeiden eliminoinnin yhteydessä kyseessä olevat arvokorotukset ovat palautettu konsernissa maa-alueiden ja rakennusten tasearvoihin.

Rakennusten taloudellinen pitoaika on 67 vuotta siten, että poistot vähennetään jäljellä olevana pitoaikana tasapoistoina, kuitenkin enintään verotuksessa hyväksytyjen enimmäispoistojen määrisinä.

Poistoeroa on kirjattu rakennuksista yhteensä 5,5 (5,6) miljoonaa euroa.

VVO-sähkö Oy:n sähkömittareiden suunnittelu- ja hankintakustannusten osalta poistot on kirjattu viiden prosentin tasa-poiston suuruisina.

Muusta käyttöomaisuudesta on kirjattu verolakien sallimat enimmäispoistot.

Konsernissa on kirjattu täydennyspoistoja rakennusten sekä koneiden ja kaluston hankintamenoista vuonna 2004 yhteensä 2,0 (kumul. 7,7) miljoonaa euroa siltä osin kuin tytäryhtiöissä poistot on tehty konsernin suunnitelman mukaisia poistoja pienempinä.

Maa-alueiden hankintamenoa ei vähennetä.

Vaihto-omaisuuden arvostus

Konsernitilinpäätökseen on merkitty vaihto-omaisuus hankintamenoonsa.

Arvopapereiden arvostus

Sijoituksissa esitetyt arvopaperit on arvostettu hankintamenoon tai sitä alempaan markkinahintaan.

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Konsernitaseessa olevat vapaaehtoiset varaukset sekä kertynyt poistoero on jaettu vuodesta 1999 alkaen omaan pääomaan, vähemmistöosuuteen ja laskennalliseen verovelkaan. Tilikauden aikana tapahtunut vapaaehtoisten varausten ja poistoeron muutos jaetaan tuloslaskelmassa laskennallisen verovelan muutokseen, vähemmistön osuuteen tilikauden tuloksesta ja tilikauden tulokseen.

Eläkemenojen jaksotus

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

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennallinen verovelka ja -saaminen on laskettu tilinpäätössiirroista ja yhdistelytoimenpiteistä johtuville eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Vuonna 2005 toteutuneen verokannan alentumisen vaikutus 29 prosentista 26 prosenttiin on 4,8 miljoonaa euroa. Muutos on esitetty tuloslaskelman erässä Laskennallisen verovelan muutos. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruisena.

Laskennallinen verosaaminen on vähennetty verovelasta ja nettomäärä esitetty omana eränä pitkäaikaisessa vieraassa pääomassa.

Voitonjakokelpoiset varat

Konsernin omaan pääomaan merkityt tilinpäätössiirrot eivät ole osakeyhtiölain mukaisia voitonjakokelpoisia omia pääomia.

Konserniyhtiöistä VVO Asunnot Oy ja VVO Korkotukikiinteistöt Oy ovat vuoden 2000 alussa voimaan tullessa asuntolainsäädännön muutoksessa tarkoitettuja voitonjakorajoitteen alaisia yhtiöitä. Ne voivat tulouttaa omistajalleen, VVO-yhtymä Oy:lle enintään kahdeksan prosenttia omistajan niihin tekemälle alkuperäiselle sijoitukselle. Alkuperäisen sijoituksen eli tuoton laskentaperusteen määrittämisessä ja myös tuoton tuloutuksessa voidaan VVO-konsernin voitonjakorajoitteen alaisia yhtiöitä tarkastella yhtenä kokonaisuutena. Tällä ei ole vaikutusta konsernin jakokelpoiisiin varoihin.

Rahoituslaskelman laadintaperiaatteet

Hankittujen tytäryritysten tase-erät otetaan huomioon kokonaisuudessaan konsernin rahoituslaskelmassa. Vastaavasti myytyjen tytäryritysten osakkeiden koko myyntihinta merkitään rahoituslaskelmaan.

Rahavarat sisältävät käteisen rahan, rahaksi tarvittaessa muutettavat pankkisaamiset sekä muut lyhytaikaiset arvopaperit, joihin liittyy vähäinen riski. Rahavarat muodostuvat seuraavista taseen eristä: Rahat ja pankkisaamiset, rahoitusomaisuusarvopaperit sekä VVO-yhtymä Oy:issä taseen erästä muut lyhytaikaiset velat konserniyhtiöille (muutos -10,0 M€).

Rahoituslaskelmassa on esitetty kaikki korkokulut liiketoiminnan rahavirrassa. Pitkäaikaisten lainasaamisten ja sijoitusten korkotuotot sekä osinkotuotot ovat esitetty investointien rahavirrassa, muut rahoitustuotot on esitetty liiketoiminnan rahavirrassa. Saadut konserniavustukset on esitetty rahoituksen rahavirrassa.

Rahoituslaskelman kohdassa ”Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua” on esitetty mm. pysyvien vastaavien arvonalentumiset ja kohdassa ”Muut oikaisut” on esitetty muun muassa käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot.

Edellisen tilikauden tietojen vertailukelpoisuus

Vuosien 2004 ja 2003 lukujen vertailtavuutta vaikeuttaa se, että VVO-yhtymä Oy:n 100-prosenttisesti omistaman isännöinti-toimintaa harjoittavan VVO Kiinteistövastuu Oy:n osakkeista myytiin toimintavuoden aikana 60 prosenttia.

VVO Omat Vuokra-asunnot Oy:n ja Kymppikoti Oy:n omistamien lyhyellä korkotuella tuotettujen omaksi lunastettavien osaomistuskohdeiden myynnit kasvattivat vuoden 2004 liikevaihtoa yhteensä 29,2 miljoonaa euroa.

VVO-yhtymä Oy:n osakkuusyhtiön Suomen Asumisoikeus Oy:n aikaisempina vuosina konsernissa tuloutetut omistusta vastaavat tulokset 8,8 miljoonaa euroa on toimintavuonna kirjattu tuloslaskelmaan erään Poistot ja arvonalentumiset.

Laskennallinen verovelka ja -saaminen on laskettu tilinpäätössiirroista ja yhdistelytoimenpiteistä johtuville eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien 26 prosentin verokantaa. Vuonna 2005 toteutuneen verokannan alentumisen vaikutus 29 prosentista 26 prosenttiin on 4,8 miljoonaa euroa. Muutos on esitetty tuloslaskelman erässä Laskennallisen verovelan muutos.

Valuuttamääräiset erät

Konsernilla ei ole ollut tilinpäätöshetkellä ulkomaanrahan määrisiä saatavia eikä velkoja.

Liitetiedot

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

| 1 000 € | Konserni | | Emoyhtiö | |
|-----------------------------------|----------|---------|----------|--------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Liikevaihto toimialoittain | | | | |
| Kiinteistönomistus | 252 556 | 207 092 | 19 270 | 16 995 |
| Rakennuttaminen | 62 255 | 42 977 | | |
| Isännöinti | 2 056 | 6 679 | | |
| Sähkön myynti | 8 118 | 7 805 | | |
| Yhteensä | 324 986 | 264 555 | 19 270 | 16 995 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | | | | |
| Käyttöomaisuuden myyntivoitot | 2 600 | 1 636 | 1 927 | 647 |
| Muut | 2 037 | 1 832 | 660 | 608 |
| Yhteensä | 4 637 | 3 469 | 2 587 | 1 256 |
| Materiaalit ja palvelut | | | | |
| Ostot tilikauden aikana | | | | |
| Tonttien ja osakkeiden ostot | 84 189 | 37 847 | | |
| Rakennuttamispalveluiden ostot | 0 | 1 096 | | |
| Sähkön osto | 5 587 | 5 629 | | |
| | 89 777 | 44 573 | | |
| Varastojen muutos | -6 543 | -4 290 | | |
| Yhteensä | 83 233 | 40 283 | | |
| Henkilöstökulut | | | | |
| Palkat ja palkkiot | 13 486 | 15 037 | 1 886 | 1 201 |
| Eläkekulut | 3 164 | 2 825 | 536 | 311 |
| Muut henkilösivukulut | 1 200 | 1 050 | 169 | 120 |
| | 17 851 | 18 912 | 2 592 | 1 633 |
| Johdon palkat ja palkkiot | | | | |
| Toimitusjohtajat | 802 | 917 | 337 | |
| Hallituksen jäsenet | 68 | 74 | 68 | 62 |
| Hallintoneuvoston jäsenet | 26 | 15 | 26 | 15 |

Hallituksen, hallintoneuvoston ja johdon eläkesitoumukset

Konserniin kuuluvien yhtiöiden toimitusjohtajien eläkeiäksi on sovittu 60–65 vuotta. Eläkejärjestelmä on toteutettu TEL-lisäeläkejärjestelmällä. Konsernin johtoryhmän jäsenten eläkeiäksi on sovittu 63 vuotta, eläkevastuu on katettu henkivakuutusyhtiöstä otetulla ryhmähenkivakuutuksella. Tästä johtuva kustannus on kirjattu toimintavuonna kuluksi.

| 1 000 € | Konserni | | Emoyhtiö | |
|-----------------------------------------------------|----------|--------|----------|-------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Poistot ja arvonalennukset | | | | |
| Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä | 31 589 | 28 918 | 1 361 | 1 631 |
| Poistot konserniaktiivasta | 121 | 128 | | |
| Vähennykset konsernireservistä | -539 | -477 | | |
| Arvonalentumiset käyttöomaisuudesta | 8 810 | 0 | | |
| Yhteensä | 39 981 | 28 569 | 1 361 | 1 631 |

WO-yhtymä Oyj:n 50-prosenttisesti omistama osakkuusyhtiö Suomen Asumisoikeus Oy on yhdistelty konserniin pääomaosuusmenetelmällä vuodesta 2002 lähtien. Yhdistely on kasvattanut WO-konsernin taseessa Suomen Asumisoikeus Oy:n osakkeiden arvoa.

N

Vuodesta 2004 lähtien omistusosuutta vastaavaa tuottoa ei enää yhdistellä. Aikaisempina vuosina konsernissa tuloutetut omistusta vastaavat tulokset 8,8 miljoonaa euroa on toimintavuonna kirjattu tuloslaskelmaan erään Poistot ja arvonalentumiset.

Liiketoiminnan muut kulut

| | | | | |
|------------------------|---------|---------|--------|--------|
| Kiinteistön hoitokulut | | | | |
| Hallinto | 2 807 | 4 168 | 50 | 210 |
| Käyttö ja huolto | 8 506 | 7 666 | 96 | 124 |
| Ulkoalueiden huolto | 4 042 | 3 600 | 42 | 48 |
| Siivous | 5 562 | 4 957 | 73 | 82 |
| Lämmitys | 17 089 | 16 313 | 186 | 222 |
| Vesi ja jätevesi | 9 883 | 9 321 | 105 | 108 |
| Sähkö ja kaasu | 4 484 | 4 058 | 41 | 46 |
| Jätehuolto | 3 293 | 2 905 | 37 | 40 |
| Vahinkovakuutukset | 793 | 466 | 7 | 5 |
| Kiinteistövero | 3 727 | 2 949 | 52 | 40 |
| Korjaukset | 30 048 | 29 596 | 1 195 | 446 |
| Muut hoitokulut | 103 | 135 | | |
| Vuokrat | 7 512 | 8 704 | 6 834 | 7 946 |
| Luottotappiot | 1 154 | 1 052 | 2 | 0 |
| Muut kulut | 15 447 | 14 833 | 5 641 | 3 783 |
| Yhteensä | 114 456 | 110 731 | 14 366 | 13 105 |

Rahoitustuotot ja -kulut

| | | | | |
|---------------------------------------------|-------|-------|--------|-------|
| Osinkotuotot | | | | |
| Saman konsernin yrityksiltä | | | 1 650 | 0 |
| Omistusyhteisy yrityksiltä | 646 | 1 | 646 | 0 |
| Muilta | 574 | 68 | 143 | 28 |
| Osinkotuotot yhteensä | 1 220 | 69 | 2 440 | 28 |
| Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista | | | | |
| Muilta | 522 | 1 061 | 313 | 557 |
| | 522 | 1 061 | 313 | 557 |
| Tuotot pitkäaikaista sijoituksista yhteensä | 1 743 | 1 131 | 2 753 | 585 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | | | | |
| Saman konsernin yrityksiltä | | | 9 461 | 6 744 |
| Muilta | 2 718 | 3 060 | 1 699 | 2 056 |
| | 2 718 | 3 060 | 11 161 | 8 800 |

Liitetiedot

| 1 000 € | Konserni | | Emoyhtiö | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|----------|-------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä | 3 241 | 4 121 | 11 474 | 9 357 |
| Sijoitusten arvonalennukset Pitkäaikaisten sijoitusten arvomuutokset | 10 | -261 | 2 | -230 |
| Korko- ja muut rahoituskulut Saman konsernin yrityksille | | | 829 | 1 108 |
| Muille | 44 594 | 45 765 | 7 848 | 7 092 |
| | 44 594 | 45 765 | 8 677 | 8 200 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -40 141 | -41 311 | 5 234 | 1 416 |
| Osinkotuotot | 1 220 | 69 | 2 440 | 28 |
| Korkotuotot | 1 850 | 2 159 | 10 900 | 8 485 |
| Korkokulut | 44 347 | 44 969 | 8 598 | 7 505 |
| Satunnaiset erät | | | | |
| Satunnaiset tuotot | | | | |
| Konserniavustus | | | 9 938 | 2 136 |
| | | | 9 938 | 2 136 |
| Välittömät verot | | | | |
| Tuloverot varsinaisesta toiminnasta | 6 456 | 2 197 | 5 593 | 1 714 |
| Laskennallisen veroveljan muutos | 1 828 | 6 537 | | |
| | 8 284 | 8 734 | 5 593 | 1 714 |

| Henkilöä | Konserni | | Emoyhtiö | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|------|----------|------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Konsernin ja emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin | | | | |
| Kiinteistönomistus | 173 | 42 | | |
| Rakennuttaminen | 44 | 46 | | |
| Talous, rahoitus, tietohallinto | 119 | 60 | 16 | 3 |
| Viestintä | 5 | 5 | 3 | 3 |
| Hallinto | 35 | 35 | 12 | 12 |
| Investoinnit | 5 | 5 | | |
| Isännöinti | | 271 | | |
| Strateginen suunnittelu | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Yhteensä | 383 | 466 | 33 | 20 |

TASEEN LIITETIEDOT

| 1 000 € | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---------------------------------------------------------|----------|-------|----------|------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset | | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | | | | |
| Aineettomat oikeudet | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 3856 | 3527 | 1439 | 1113 |
| Lisäykset | | | | |
| Muut lisäykset | 806 | 362 | 806 | 362 |
| Vähennykset | | | | |
| Konsernista poistuneet yhtiöt | -576 | -14 | | |
| Muut vähennykset | -88 | -316 | -88 | -36 |
| Siirrot erien välillä | -620 | 296 | | |
| Hankintameno 31.12. | 3375 | 3856 | 2156 | 1439 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1. | -1818 | -1647 | -638 | -363 |
| Vähennysten kertyneet poistot | | | | |
| Konsernista poistuneet yhtiöt | 281 | 14 | | |
| Muut vähennykset | 46 | 289 | 46 | 10 |
| Tilikauden poisto | -490 | -474 | -429 | -285 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12. | -1981 | -1818 | -1021 | -638 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 2015 | 2037 | 1134 | 800 |
| Konserniliikearvo | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 1999 | 2060 | | |
| Lisäykset | 54 | 0 | | |
| Vähennykset | 0 | -60 | | |
| Siirrot erien välillä | 1 | 0 | | |
| Hankintameno 31.12. | 2054 | 1999 | | |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1. | -1650 | -1582 | | |
| Konsernista poistuneet yhtiöt | 0 | 55 | | |
| Vähennysten kertyneet poistot | 0 | 4 | | |
| Siirtojen kertyneet poistot | -1 | 0 | | |
| Tilikauden poisto | -121 | -128 | | |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12. | -1772 | -1650 | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 282 | 349 | | |
| Muut pitkävaikutteiset menot | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 3066 | 2784 | 1633 | 1337 |
| Lisäykset | | | | |
| Uudet konserniyritykset | 4 | 5 | | |
| Muut lisäykset | 601 | 409 | 577 | 295 |
| Vähennykset | | | | |
| Konsernista poistuneet yhtiöt | -716 | -128 | | |
| Siirrot erien välillä | -258 | -3 | | |
| Hankintameno 31.12. | 2697 | 3066 | 2210 | 1633 |

Liitetiedot

| 1 000 € | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---------------------------------------------|----------|---------|----------|------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1. | -1203 | -1020 | -414 | -251 |
| Vähennysten kertyneet poistot | | | | |
| Konsernista poistuneet yhtiöt | 268 | 0 | | |
| Muut vähennykset | 0 | 128 | | |
| Siirtojen kertyneet poistot | 258 | 0 | | |
| Tilikauden poisto | -258 | -312 | -220 | -162 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12. | -935 | -1203 | -634 | -414 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 1762 | 1863 | 1575 | 1218 |
| Aineelliset hyödykkeet | | | | |
| Maa- ja vesialueet | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 123586 | 114542 | 2127 | 592 |
| Lisäykset | | | | |
| Uudet konserniyritykset | 9803 | 10072 | | |
| Muut lisäykset | 949 | 5279 | 0 | 1556 |
| Vähennykset | | | | |
| Konsernista poistuneet yhtiöt | -737 | -6088 | | |
| Muut vähennykset | -571 | -447 | -1591 | -21 |
| Siirrot erien välillä | 46 | 228 | | |
| Hankintameno 31.12. | 133076 | 123586 | 536 | 2127 |
| Arvonkorotukset | 84 | 84 | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 133160 | 123670 | 536 | 2127 |
| Liittymismaksut | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 19329 | 17647 | 32 | 29 |
| Lisäykset | | | | |
| Uudet konserniyritykset | 313 | 549 | | |
| Muut lisäykset | 1023 | 1600 | 0 | 12 |
| Vähennykset | | | | |
| Konsernista poistuneet yhtiöt | -44 | -21 | | |
| Muut vähennykset | -71 | -150 | 0 | -8 |
| Siirrot erien välillä | -147 | -295 | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 20402 | 19329 | 32 | 32 |
| Rakennukset ja rakennelmat | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 1406815 | 1303281 | 4703 | 2971 |
| Lisäykset | | | | |
| Uudet konserniyritykset | 37172 | 39129 | | |
| Muut lisäykset | 32507 | 63106 | 808 | 1969 |
| Vähennykset | | | | |
| Konsernista poistuneet yhtiöt | -1922 | -14914 | | |
| Muut vähennykset | -5053 | -3214 | -1550 | -237 |
| Siirrot erien välillä | 31575 | 19426 | | |
| Hankintameno 31.12. | 1501095 | 1406815 | 3960 | 4703 |

| 1 000 € | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---------------------------------------------|----------|---------|----------|-------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1. | -170683 | -157953 | -586 | -506 |
| Vähennysten kertyneet poistot | | | | |
| Konsernista poistuneet yhtiöt | -145 | 10830 | | |
| Muut vähennykset | 2659 | -1816 | 72 | 56 |
| Siirtojen kertyneet poistot | -675 | 3788 | | |
| Tilikauden poisto | -28524 | -25533 | -98 | -136 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12. | -197368 | -170683 | -611 | -586 |
| Arvonkorotukset | 2035 | 2035 | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 1305761 | 1238166 | 3348 | 4117 |
| Koneet ja kalusto | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 20502 | 20958 | 3470 | 2506 |
| Lisäykset | | | | |
| Uudet konserniyritykset | 734 | 89 | | |
| Muut lisäykset | 2441 | 3195 | 527 | 1626 |
| Vähennykset | | | | |
| Konsernista poistuneet yhtiöt | -1583 | -353 | | |
| Muut vähennykset | -585 | -2772 | -128 | -663 |
| Siirrot erien välillä | -902 | -614 | | |
| Hankintameno 31.12. | 20607 | 20502 | 3869 | 3470 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1. | -10667 | -11422 | -1469 | -1032 |
| Vähennysten kertyneet poistot | | | | |
| Konsernista poistuneet yhtiöt | 817 | 351 | | |
| Muut vähennykset | 241 | 1990 | 64 | 323 |
| Siirtojen kertyneet poistot | 893 | 611 | | |
| Tilikauden poisto | -2135 | -2199 | -612 | -761 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12. | -10851 | -10667 | -2018 | -1469 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 9755 | 9834 | 1850 | 2000 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 2583 | 2116 | 83 | 82 |
| Lisäykset | | | | |
| Uudet konserniyritykset | 43 | 63 | | |
| Muut lisäykset | 244 | 717 | 0 | 1 |
| Vähennykset | | | | |
| Konsernista poistuneet yhtiöt | -29 | -16 | | |
| Muut vähennykset | -8 | -3 | | |
| Siirrot erien välillä | -82 | -293 | | |
| Hankintameno 31.12. | 2751 | 2583 | 83 | 83 |

Liitetiedot

| 1 000 € | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|----------|--------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1. | -747 | -1 105 | | |
| Vähennysten kertyneet poistot | | | | |
| Konsernista poistuneet yhtiöt | 0 | 16 | | |
| Muut vähennykset | 0 | -3 | | |
| Siirtojen kertyneet poistot | 65 | 559 | | |
| Tilikauden poisto | -253 | -214 | | |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12. | -935 | -747 | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 1816 | 1836 | 83 | 83 |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 28 778 | 27 770 | | |
| Lisäykset | | | | |
| Uudet konserniyritykset | 332 | 364 | | |
| Muut lisäykset | 41 885 | 24 403 | | |
| Vähennykset | | | | |
| Konsernista poistuneet yhtiöt | -87 | 4 | | |
| Muut vähennykset | -4 | -22 | | |
| Siirrot erien välillä | -30 970 | -23 743 | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 39 933 | 28 778 | | |
| Arvonkorotukset | | | | |
| Maa- ja vesialueet | | | | |
| Arvo 1.1./31.12. | 84 | 84 | | |
| Rakennukset ja rakennelmat | | | | |
| Arvo 1.1./31.12. | 2 035 | 2 035 | | |
| Arvonkorotukset on kirjattu 1970-luvulla ja ne perustuvat silloisiin arvoihin eivätkä ylitä luovutuskorvaushintoja. | | | | |
| Sijoitukset | | | | |
| Tytäryhtiöosakkeet | | | | |
| Hankintameno 1.1. | | | 84 613 | 83 952 |
| Lisäykset | | | 2 262 | 660 |
| Vähennykset | | | -280 | 0 |
| Siirrot erien välillä | | | -60 | 0 |
| Hankintameno 31.12. | | | 86 535 | 84 613 |
| Arvonkorotukset | | | 2 119 | 2 119 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | | | 88 654 | 86 732 |
| Omistusyhteisyritysosakkeet | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 15 381 | 12 760 | 4 722 | 3 503 |
| Lisäykset | 3 138 | 2 469 | 37 | 570 |
| Vähennykset | -10 206 | -526 | 0 | -31 |
| Siirrot erien välillä | 1 662 | 678 | 60 | 679 |
| Hankintameno 31.12. | 9 977 | 15 381 | 4 820 | 4 722 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 9 977 | 15 381 | 4 820 | 4 722 |

| 1 000 € | Konserni | | Emoyhtiö | |
|-----------------------------------|----------|---------|----------|---------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Muut osakkeet ja osuudet | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 6 140 | 5 659 | 1 475 | 2 198 |
| Lisäykset | | | | |
| Uudet konserniyritykset | 14 | 14 | | |
| Muut lisäykset | 5 216 | 6 042 | 29 | 4 870 |
| Vähennykset | | | | |
| Muut vähennykset | -459 | -4 980 | -1 | -4 913 |
| Siirrot erien välillä | -1 302 | -581 | 0 | -679 |
| Hankintameno 31.12. | 9 595 | 6 140 | 1 504 | 1 475 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 9 595 | 6 140 | 1 504 | 1 475 |
| Saamiset omistusyhteisyrityksiltä | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 771 | 0 | | |
| Lisäykset | 251 | 771 | | |
| Vähennykset | 0 | 203 | | |
| Siirrot erien välillä | 0 | -203 | | |
| Hankintameno 31.12. | 1 023 | 771 | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 1 023 | 771 | | |
| Muut saamiset | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 28 110 | 27 953 | 13 770 | 15 981 |
| Lisäykset | 70 600 | 46 333 | 67 661 | 33 071 |
| Vähennykset | -66 660 | -46 176 | -66 586 | -35 282 |
| Hankintameno 31.12. | 32 050 | 28 110 | 14 845 | 13 770 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 32 050 | 28 110 | 14 845 | 13 770 |
| Jälleenhankinta-arvo | 32 829 | 28 257 | 15 524 | 14 052 |
| Kirjanpitoarvo | 32 050 | 28 110 | 14 845 | 13 770 |
| Erotus | 779 | 146 | 679 | 282 |

Muu

Liitetiedot

| KONSERNIYRITYSOSAKKEET | | Emoyhtiön omistusosuus | Konsernin omistusosuus |
|------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| Mummunkujan Pysäköinti Oy | Tampere | | 53,01 % |
| VVO-yhtymä Oyj | | | |
| As. Oy Harjavallan Siltalankatu 3 | Harjavalta | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Helsingin Haapaniemenkatu 11 | Helsinki | 53,74% | 53,74% |
| As. Oy Helsingin Hämeentie 48 | Helsinki | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Helsingin Koskikartano | Helsinki | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Helsingin Katariinankartano | Helsinki | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Helsingin Katariinankoski | Helsinki | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Helsingin Marjatanportti | Helsinki | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Helsingin Risupadontie | Helsinki | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Helsingin Valanportti | Helsinki | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Hilapellontie 2 b | Helsinki | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Kauniaisten Asematie 10 | Kauniainen | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Kauniaisten Asematie 12–14 | Kauniainen | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Kauniaisten Bredantie 8 | Kauniainen | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Kauniaisten Thurmanin puistotie 2 | Kauniainen | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Kivivuorenkuja 1 | Vantaa | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Kivivuorenkuja 3 | Vantaa | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Kuutoset | Porvoo | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Pohtolan Kynnys | Espoo | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Pohtolan Kytö | Espoo | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Pohtolan Pohja | Espoo | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Rautamasuuni | Oulu | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Rientolanhovi | Tampere | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Riihimäen Mäkiraitti 17 | Riihimäki | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Riihimäen Paloheimonkatu 21 | Riihimäki | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Satokaakkuri | Oulu | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Turun Puistokatu 12 | Turku | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Vantaan Pääskyläntie 5 | Vantaa | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Verkkotie 3 | Hämeenlinna | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Vuolijoen Rintti | Vuolijoki | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Vähäntuvantie 6 | Helsinki | 100,00% | 100,00% |
| KOy Kavallinterassit | Kauniainen | 100,00% | 100,00% |
| KOy Keravan Sampolanaukio | Kerava | 100,00% | 100,00% |
| KOy Kristiinantupa | Espoo | 100,00% | 100,00% |
| KOy Lainepirtti | Espoo | 100,00% | 100,00% |
| KOy Leankuja | Helsinki | 100,00% | 100,00% |
| KOy Linnustajankämpä | Espoo | 100,00% | 100,00% |
| KOy Meri-Poiju | Espoo | 100,00% | 100,00% |
| KOy Pikkuhirvas | lnari | 100,00% | 100,00% |
| KOy Saarensahra | Tampere | 100,00% | 100,00% |
| KOy Siilinjärven Kirkkorinne | Siilinjärvi | 100,00% | 100,00% |
| KOy Tuureporin Liiketalo | Turku | 100,00% | 100,00% |
| KOy Ylä-Malmintori | Helsinki | 90,45% | 90,45% |
| Kymppikoti Oy | Helsinki | 100,00% | 100,00% |
| Suomen Vuokratalot Oy | Helsinki | 100,00% | 100,00% |
| WO Asunnot Oy | Helsinki | 100,00% | 100,00% |
| WO Kiinteistökehitys Oy | Helsinki | 100,00% | 100,00% |
| WO Korkotukikiinteistöt Oy | Helsinki | 100,00% | 100,00% |
| WO Osaomistus Oy | Helsinki | 100,00% | 100,00% |

| KONSERNIYRITYSOSAKKEET | | Emoyhtiön omistusosuus | Konsernin omistusosuus |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------------|---------------------------|
| WO Palvelut Oy | Helsinki | 100,00 % | 100,00 % |
| WO Rakennuttaja Oy | Helsinki | 100,00 % | 100,00 % |
| WO-sähkö Oy | Helsinki | 100,00 % | 100,00 % |
| Kympikoti Oy | | | |
| As. Oy Kuopion Kaarenkulma | Kuopio | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Espoon Talvinuotanpolku | Espoo | 100,00 % | 100,00 % |
| Suomen Vuokralatot Oy | | | |
| As. Oy Aropiennar | Kuusankoski | 63,48 % | 63,48 % |
| As. Oy Espoon Aurorankuja 3 | Espoo | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Espoon Asemankuja 3 | Espoo | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Espoon Ullantorantie 1 | Espoo | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Espoon Ullantorantie 3 | Espoo | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Espoon Rauhalanpuisto 4 | Espoo | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Haukiputaan Myllynkivi | Haukipudas | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Haukiputaan Myllylatot | Haukipudas | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Helsingin Hernesaarenlinna | Helsinki | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Helsingin Lehtisaarenranta | Helsinki | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Hollolan Renkipoika | Hollola | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Hämeenlinnan Kajakulma | Hämeenlinna | 73,97 % | 73,97 % |
| As. Oy Jyväskylän Lehtorannantie 16 | Jyväskylä | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Jyväskylän mlk Lehtorinne | Jyväskylän mlk | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Jyväskylän Suuruspääntie 6 | Jyväskylä | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Jyväskylän Suuruspääntie 10 | Jyväskylä | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Jyväskylän Tellervonkatu 8 | Jyväskylä | 80,00 % | 80,00 % |
| As. Oy Keravan Ruukinkulma | Kerava | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Keravan Sarvimäentie 7 | Kerava | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Kouvolan Puolakantorni | Kouvola | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Kuokkalan Tikanpesä | Jyväskylä | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Kuopion Puijonkatu 12 | Kuopio | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Lahden Paasikivenkatu 18 | Lahti | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Lappeenrannan Kanavansuu | Lappeenranta | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Lappeenrannan Valtakatu 1 | Lappeenranta | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Lappeenrannan Vuorovesi | Lappeenranta | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Mechelininkatu 6 | Helsinki | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Oulun Kaitoväylä | Oulu | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Oulun Karhunpesä | Oulu | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Oulun Kirkkokatu 58 | Oulu | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Oulun Mesikämmenenpesä | Oulu | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Oulun Puolivälin Pauli | Oulu | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Oulun Peltokatu 24 | Oulu | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Oulun Vasamatie 1 | Oulu | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Pirtinketosato | Kuopio | 63,55 % | 63,55 % |
| As. Oy Pyökkihovi | Lahti | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Rovaniemen Koskikatku 9 | Rovaniemi | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Rovaniemen Valtakatu 28 | Rovaniemi | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Saarniraivontie 5 | Espoo | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Salamankulma | Turku | 66,18 % | 66,18 % |
| As. Oy Vantaan Tammistonvuori | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Tampereen Hatanpään Neilikkaruus | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |

Liitetiedot

| KONSERNIYRITYSOSAKKEET | | Emoyhtiön omistusosuus | Konsernin omistusosuus |
|-----------------------------------------|--------------|------------------------|------------------------|
| As. Oy Tampereen Hallituskatu 7 | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Tampereen Koivukangas | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Tampereen Kotipolku 4 | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Tampereen Leppälehto | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Tampereen Mummunkuja 4 | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Tampereen Pihlajasaari | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Tampereen Tuomiokirkonkatu 32 | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Tervasalama | Oulu | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Tornion Husanhovi | Tornio | 83,57 % | 83,57 % |
| As. Oy Turun Lonttistentie 9 | Turku | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Turun Merilija | Turku | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Turun Vähäheikkilänpuisto | Turku | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Tuusulan Metsontöyhtö | Tuusula | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Vantaan Korpikontiontie 1 | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Vantaan Raikukuja 1 | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Varuskuja 2 | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Väritehtaanpuisto | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Helsingin Tilketori 4 | Helsinki | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Jyväskylän Torikulma | Jyväskylä | 50,57 % | 50,57 % |
| KOy Pakkalan Kartanonkoski 85 | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Pakkalan Kartanonkoski 90 | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Satonkaarre | Kaarina | 90,00 % | 90,00 % |
| KOy Tampereen Kuusisaari | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Tampereen Tammisaari | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Toppilan Tuulentie 2 | Oulu | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Tuiran Komuntalo | Oulu | 100,00 % | 100,00 % |
| Oy Katajapysäköinti | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |
| VVO Asunnot Oy | | | |
| As. Oy Juusuoto | | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Keravan Rauta-Ahjo | Kerava | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Korson Näätäkuja 2 | Vantaa | 75,14 % | 75,14 % |
| As. Oy Kuopion Miiluranta 2 | Kuopio | 80,51 % | 80,51 % |
| As. Oy Malski 8 | Lahti | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Petäskoto | Raisio | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Päivöläntie 25 | Helsinki | 93,86 % | 93,86 % |
| As. Oy Rovaniemen Teleasunnot | Rovaniemi | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Salon Miilunperä | Salo | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Turun Aurinkorinne | Turku | 81,50 % | 81,50 % |
| As. Oy Turun Sipikallio | Turku | 100,00 % | 100,00 % |
| Haka-Asunnot Oy | Hämeenlinna | 68,53 % | 68,53 % |
| Hämeenojan Lämpö Oy | Salo | 100,00 % | 100,00 % |
| Hakatornit Oy | Lahti | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Hiirakkorinne | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kangaslammen Rautalava | Iisalmi | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kartanon Pirtti | Järvenpää | 99,75 % | 99,75 % |
| KOy Kevätkatu 1 | Lahti | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kirjekyyhky | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| Korson Uudet Tuulet Kiinteistö Oy | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Lappeenrannan Koulukatu 1 | Lappeenranta | 75,55 % | 100,00 % |
| KOy Loviisanlinna – Lovisaborg Fast. Ab | Loviisa | 80,00 % | 80,00 % |

| KONSERNIYRITYSOSAKKEET | | Emoyhtiön omistussuus | Konsernin omistussuus |
|----------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| KOy Mannerheimintie 168 | Helsinki | 51,46% | 82,61% |
| KOy Neulamaja | Kuopio | 100,00% | 100,00% |
| KOy Tammistonrinne | Vantaa | 100,00% | 100,00% |
| KOy Vanulanpolku 6 | Salo | 100,00% | 100,00% |
| VVO Kiinteistökehitys Oy | | | |
| As. Oy Helsingin Hattupolku | Helsinki | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Helsingin Kämnerintie 3 | Helsinki | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Helsingin Käsityöläisentie 4–10 | Helsinki | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Joensuun Rantakylänkatu 17 | Joensuu | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Jyväskylän mlk:n Käpytikka | Jyväskylän mlk | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Jyväskylän mlk:n Vihertikka | Jyväskylän mlk | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Jyväskylän mlk:n Pohjantikka | Jyväskylän mlk | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Kirkkonummen Dahlhydda | Kirkkonummi | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Kirkkonummen Kyrksläden | Kirkkonummi | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Kolarin Rautukerros | Kolari | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Kolarin Rauturivi | Kolari | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Porin Kansankulma | Pori | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Tampereen Lintulampi | Tampere | 100,00% | 100,00% |
| As. Oy Vantaan Neilikkapolku | Vantaa | 79,46% | 79,46% |
| Avarra-Asumisoikeus Oy | Helsinki | 100,00% | 100,00% |
| Fast. Ab Mariegatan 21 A | Kokkola | 100,00% | 100,00% |
| Haka-Seppä Oy | Kouvola | 100,00% | 100,00% |
| Jänkä Oy | Oulu | 100,00% | 100,00% |
| KOy Alahovinvainio | Kotka | 100,00% | 100,00% |
| KOy Amurinlinna | Tampere | 100,00% | 100,00% |
| KOy Brennerinpirtti | Vaasa | 100,00% | 100,00% |
| KOy Dalpark | Kirkkonummi | 100,00% | 100,00% |
| KOy Filpunpuisto | Pori | 100,00% | 100,00% |
| KOy Gesterbynpolku 5 | Kirkkonummi | 100,00% | 100,00% |
| KOy Hakimaja | Raisio | 100,00% | 100,00% |
| KOy Hakinkallio | Raisio | 100,00% | 100,00% |
| KOy Hakkilanrinne | Vantaa | 100,00% | 100,00% |
| KOy Harmotie 1 | Vantaa | 100,00% | 100,00% |
| KOy Hatanpäänhovi | Tampere | 100,00% | 100,00% |
| KOy Heikkilänkatu 2 | Hämeenlinna | 100,00% | 100,00% |
| KOy Hervannankulma | Tampere | 100,00% | 100,00% |
| KOy Hervannan Metall | Tampere | 100,00% | 100,00% |
| KOy Hippoksentie | Turku | 100,00% | 100,00% |
| KOy Hopearinne 3 | Kirkkonummi | 100,00% | 100,00% |
| KOy Hovinlehto | Kouvola | 100,00% | 100,00% |
| KOy Hovirinnan Luumu | Kaarina | 80,00% | 80,00% |
| KOy Iisalmen Sanomatalo | Iisalmi | 100,00% | 100,00% |
| KOy Ilkansivu | Lapua | 66,67% | 66,67% |
| KOy Ilpoistenrinne | Turku | 100,00% | 100,00% |
| KOy Ilvestie 21 | Tampere | 100,00% | 100,00% |
| KOy Itäinenskatu 38–40 | Turku | 100,00% | 100,00% |
| KOy Itänummenkulma | Pietarsaari | 100,00% | 100,00% |
| KOy Juvanmänty | Tampere | 100,00% | 100,00% |
| KOy Jyrängönhaka | Heinola | 100,00% | 100,00% |
| KOy Jyväskämpä | Jyväskylä | 100,00% | 100,00% |

Liitetiedot

| KONSERNIYRITYSOSAKKEET | | Emoyhtiön omistusosuus | Konsernin omistusosuus |
|---------------------------|--------------|---------------------------|---------------------------|
| KOy Järvisato | Nurmijärvi | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kaartinpirtti | Lappeenranta | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kallio-Seppä | Nurmijärvi | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kanavanpirtti | Lappeenranta | 80,00 % | 80,00 % |
| KOy Kartanonisäntä | Järvenpää | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kartanonmaja | Järvenpää | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kartanontupa | Järvenpää | 97,56 % | 97,56 % |
| KOy Katumantie 28 | Hämeenlinna | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kauppakartanonkatu 14 | Helsinki | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kauppakartanonkuja 3 | Helsinki | 60,00 % | 60,00 % |
| KOy Kellosato | Kuopio | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kemianraitti | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Keravan Porvoonkatu 8 | Kerava | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kerinvuori | Lahti | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kettumäentie 18 | Hämeenlinna | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kettuimäentie 20 | Hämeenlinna | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Koivikontie 27 | Kerava | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Koivujussi | Riihimäki | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kolikkotie 2 | Jyväskylä | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kotikulta | Vaasa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kulometsänrinne | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kulotupa | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kurjenmetsä | Lempäälä | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kustaanhaka | Kokkola | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Käenkatu | Harjavalta | 60,00 % | 60,00 % |
| KOy Köllitie | Oulu | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Laivahaka | Vaasa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Lasitehtaantie 61-63 | Riihimäki | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Lehmuskatu 16 | Kerava | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Leppäkoto | Hollola | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Levoninkatu | Vaasa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Lindalinlaakso | Kirkkonummi | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Loviisan Koivulehto | Loviisa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Länsipuijonhaka | Kuopio | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Länsituulenpuisto | Pori | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Maarinvirna | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Mainikipirtti | Espoo | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Malminhaka | Tampere | 90,00 % | 90,00 % |
| KOy Malmin Metalli | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Mansikkavirta | Imatra | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Marttilanhaka | Seinäjoki | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Maurinlehto | Kouvola | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Merihaan Rantakuja | Helsinki | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Metallin Murole | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Muroleenhaka | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Myllyojanhaka | Oulu | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Myyränkatu 3 | Kokemäki | 80,00 % | 80,00 % |
| KOy Nekalanmaja | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Niitty-Tapaila | Janakkala | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Nummenperttu | Hämeenlinna | 56,95 % | 56,95 % |
| KOy Nunnanpelto | Turku | 100,00 % | 100,00 % |

| KONSERNIYRITYSOSAKKEET | | Emoyhtiön omistusosuus | Konsernin omistusosuus |
|--------------------------|--------------|------------------------|------------------------|
| KOy Nurmelaupirtti | Lappeenranta | 85,00 % | 85,00 % |
| KOy Näsinlinnankatu 20 | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Oulun Kotkankynsi | Oulu | 65,00 % | 65,00 % |
| KOy Paja-Haka | Oulu | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Peitturinpuisto | Lapua | 74,50 % | 74,50 % |
| KOy Pihkatappi | Äänekoski | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Puosunjahti | Espoo | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Puotipuksu | Jyväskylä | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Purha | Turku | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Rajalanpuisto | Pori | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Rajalantorni | Pori | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Raja-Salo | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Rappulanharju | Salo | 99,37 % | 99,37 % |
| KOy Rauman Erkininkatu 2 | Rauma | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Rautavainio | Hämeenlinna | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Reki-Valko | Järvenpää | 92,22 % | 92,22 % |
| KOy Reki-Vatro | Järvenpää | 70,00 % | 70,00 % |
| KOy Riukhänt | Rauma | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Rommakkokatu 10 | Oulu | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Ruistähkä | Oulu | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Rukiintähkä | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Rypysuonhaka | Kuopio | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Rytynpelto | Forssa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Rytynpyöli | Forssa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Rytynrinne | Forssa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Sato-Nuotta | Oulu | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Sato-Saari | Oulu | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Sointulan-Eero | Valkeakoski | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Suntionkolmoset | Turku | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Taivaskero 2 | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Tapparanpirtti | Lahti | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Teräspolku | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Tiistilänkuja 3 | Espoo | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Torisevanhaka | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Tullihaka | Kokkola | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Tuuvanmaja | Turku | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Täälläinpirtti | Joutseno | 85,00 % | 85,00 % |
| KOy Upan-Haka | Seinäjoki | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Vaisaarenkorpi | Raisio | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Vaisaarenmutka | Raisio | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Vaisaarenreuna | Raisio | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Valkealan Omatie 4 | Valkeala | 92,00 % | 92,00 % |
| KOy Vanulanpolku 2 | Salo | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Vanulanpolku 4 | Salo | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Varistontupa | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Varpushaukka | Oulu | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Vehnäpelto | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Venheentuhto | Raisio | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Veturitallintie | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Viilarinhaka | Vaasa | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Yhteispiha | Pori | 100,00 % | 100,00 % |

Liitetiedot

| KONSERNIYRITYSOSAKKEET | | Emoyhtiön omistusosuus | Konsernin omistusosuus |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| KOy Yhteispirtit | Pori | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Ylä-Voima | Tampere | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Äyhöntorni | Rauma | 100,00 % | 100,00 % |
| Äyhönjärven Paikoitus Oy | Rauma | 58,13 % | 58,13 % |
| Lapinhaka Oy | Rovaniemi ja Kemijärvi | 100,00 % | 100,00 % |
| Nokian Satotalot Oy | Nokia | 100,00 % | 100,00 % |
| Sakonmäki Oy | Riihimäki | 100,00 % | 100,00 % |
| Sipusaari Oy | Riihimäki | 52,73 % | 52,73 % |
| Tikantupa Oy | Jyväskylän mlk | 100,00 % | 100,00 % |
| Tikkahaka Oy | Tikkakoski | 100,00 % | 100,00 % |
| Timontre Oy | Helsinki | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Kirkonkyläntie 37 | Helsinki | 100,00 % | 100,00 % |
| KOy Tukksilta | Helsinki | 100,00 % | 100,00 % |
| Torkkelinkulma Oy | Hyvinkää | 100,00 % | 100,00 % |
| VVO Omat Vuokra-Asunnot Oy | Helsinki | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Heinolan Korvenkaarre | Heinola | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Hollolan Pihavaahtera | Hollola | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Kuopion Havuketo | Kuopio | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Vantaan Kuninkaanpuisto | Vantaa | 59,82 % | 59,82 % |
| VVO Korkotukikiinteistöt Oy | | | |
| As. Oy Kuopion Vilhelmiina | Kuopio | 78,38 % | 100,00 % |
| KOy Tampereen Kyllikinkatu 15 | Tampere | 76,50 % | 100,00 % |
| KOy Vantaan Karhunkierros | Vantaa | 86,58 % | 86,58 % |
| VVO Osaomistus Oy | | | |
| As. Oy Helsingin Tilketori 2 | Helsinki | 77,76 % | 77,76 % |
| As. Oy Jyväskylän Lehtorannantie 18 | Jyväskylä | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Keravan Palopolku 3 | Kerava | 80,00 % | 80,00 % |
| As. Oy Oulun Tervahanhi | Oulu | 80,00 % | 80,00 % |
| As. Oy Vantaan Aapramintie 2 | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| As. Oy Vantaan Krassitie 8 | Vantaa | 80,00 % | 80,00 % |
| As. Oy Vantaan Pakkalanpiha | Vantaa | 100,00 % | 100,00 % |
| OSAKKUUSYRITYSOSAKKEET | | Emoyhtiön omistusosuus | Konsernin omistusosuus |
| VVO-yhtymä Oyj | | | |
| As. Oy Nilsiä Ski | Nilsiä | 28,33 % | 28,33 % |
| KOy Kuopion Kiwikartano | Kuopio | 30,28 % | 30,28 % |
| Suomen Asumisoikeus Oy | Helsinki | 50,00 % | 50,00 % |
| Kiinteistövästuu Oy | Helsinki | 40,00 % | 40,00 % |
| Suomen Vuokralat Oy | | | |
| KOy Helsingin Eliaksentalo 1 | Helsinki | 23,01 % | 23,01 % |
| VVO Asunnot Oy | | | |
| As. Oy Ikaalisten Päiväniitty | Ikaalinen | 23,20 % | 23,20 % |
| As. Oy Järvenpään Jampapaju | Järvenpää | 41,35 % | 41,35 % |
| Kaakkois-Uudenmaan Huolto Oy | Porvoo | 39,26 % | 43,43 % |

| OSAKKUUSYRITYSOSAKKEET | | Emoyhtiön omistusosuus | Konsernin omistusosuus |
|----------------------------------------|------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Kanniston Huolto Oy | Kerava | 20,51 % | 20,51 % |
| KOy Ahdinluoto | Espoo | 34,50 % | 34,50 % |
| KOy Jyrkkälänpolku | Turku | 28,85 % | 28,85 % |
| KOy Koulukatu 52 | Seinäjoki | 29,41 % | 29,41 % |
| KOy Lovisa Stenborg Fastighets Ab | Loviisa | 45,50 % | 45,50 % |
| KOy Silkkirivi | Ikaalinen | 33,33 % | 33,33 % |
| KOy Wahlborg Fastighets Ab | Loviisa | 47,62 % | 47,62 % |
| Popinniemen Lämpö Oy | Kotka | 34,00 % | 34,00 % |
| Ristikedonkadun Lämpö Oy | Salo | 49,90 % | 49,90 % |
| SKIPPA Yhtiöt Oy | Espoo | 20,63 % | 20,63 % |
| Veturitalin Parkki Oy | Jyväskylä | 45,31 % | 45,31 % |
| VVO Kiinteistökehitys Oy | | | |
| As. Oy Helsingin Pasilantornit | Helsinki | 50,00 % | 50,00 % |
| As. Oy Humupekka | Lohtaja | 49,70 % | 49,70 % |
| As. Oy Laitilan Mirjaminpuisto | Laitila | 49,63 % | 49,63 % |
| As. Oy Laitilan Tanhuantie | Laitila | 44,85 % | 44,85 % |
| As. Oy Oltermanni Bostads Ab | Loviisa | 43,09 % | 43,09 % |
| Fast. Ab Bärvägen | Finström | 33,33 % | 33,33 % |
| Fast. Ab Terjärvi Veterarhus | Teerijärvi | 40,00 % | 40,00 % |
| KOy Lovisa Ullrikaborg Fastighets Ab | Loviisa | 41,33 % | 41,33 % |
| KOy Ahjolansato | Iisalmi | 25,00 % | 25,00 % |
| KOy Ahvenlampi | Joutseno | 33,33 % | 33,33 % |
| Fast. Ab Heimsjöliden Oy | Teerijärvi | 22,51 % | 22,51 % |
| KOy Keinulaudantie 4 | Helsinki | 41,62 % | 41,62 % |
| KOy Tuiranmaja | Oulu | 38,00 % | 38,00 % |
| KOy Vaakamestarinpolku 2 | Helsinki | 40,00 % | 40,00 % |
| KOy Valkojantie | Paimio | 24,50 % | 24,50 % |
| KOy Yhteispolku | Vaasa | 43,60 % | 43,60 % |
| VVO Korkotukikiinteistöt Oy | | | |
| KOy Myllytullin Autotalo | Oulu | 24,39 % | 24,39 % |
| Oy Lintulammenkadun Pysäköintilaitos | Kerava | 39,19 % | 39,19 % |
| Oy Paavolan Parkki | Lahti | 24,93 % | 24,93 % |
| Oy Ruukuntekijäntien paikoitus | Vantaa | 26,24 % | 26,24 % |
| MUUT OSAKKUUSYRITYSOSAKKEET | | Emoyhtiön omistusosuus | Konsernin omistusosuus |
| VVO-konserni | | | |
| VVO-yhtymä Oyj (emo) | | | |
| Oy Marin Autopaikat | Espoo | | |
| KOy Meri-Pöiju | 21,00 % | | 21,00 % |
| Suomen Vuokratalot Oy -konserni | | | |
| Oy Pihlajapysäköinti | Tampere | | 30,56 % |
| As. Oy Tampereen Koivukangas | 10,42 % | | |
| As. Oy Tampereen Leppälehto | 20,14 % | | |

Liitetiedot

| MUUT OSAKKUUSYRITYSOSAKKEET | Emoyhtiön omistusosuus | Konsernin omistusosuus |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| KOy Oulun Tullivahdin Parkki As. Oy Oulun Peltokatu 24 | Oulu 33,60 % | 33,60 % |
| VVO Kiinteistökehitys Oy -konserni | | |
| Oy Kyrkvärme Ab KOy Kirkkonummen Kyrksläden | Kirkkonummi 33,33 % | 33,33 % |
| As. Oy Järvenpään Olaskuja WO Omat Vuokra-Asunnot Oy | Järvenpää 31,97 % | 31,97 % |
| As. Oy Oulaisten Oulainlinna WO Omat Vuokra-Asunnot Oy | Oulainen 40,47 % | 40,47 % |
| As. Oy Oulun Ajotokka WO Omat Vuokra-Asunnot Oy | Oulu 22,30 % | 22,30 % |
| As. Oy Vantaan Heidelberginpuisto WO Omat Vuokra-Asunnot Oy | Vantaa 21,68 % | 21,68 % |
| Lauklähteen Huolto Oy KOy Ilpoistenrinne | Turku 21,51 % | 21,51 % |
| VVO Kiinteistökehitys Oy -konserni | | |
| Kirkkonummen Huolto KOy Dalpark KOy Gesterbynpolku 5 KOy Hopearinne 3 KOy Kirkkonummen Dalhydda KOy Kirkkonummen Kyrksläden KOy Lindalinlaakso KOy Veturitallintie | Kirkkonummi 5,02 % 2,77 % 1,56 % 3,81 % 0,17 % 4,50 % 0,17 % | 21,28 % |
| VVO Asunnot Oy -konserni | | |
| WO Asunnot Oy | 3,29 % | |
| VVO Kiinteistökehitys Oy -konserni | | |
| Oy Pajalan Huolto KOy Kartanonisäntä KOy Kartanonmaja KOy Kartanontupa | Järvenpää 19,87 % 11,57 % 6,49 % | 44,06 % |
| VVO Asunnot Oy -konserni | | |
| KOy Kartanon Pirtti | 6,13 % | |

| 1 000 € | Konserni | | Emoyhtiö | |
|--------------------------------------|----------|--------|----------|--------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Vaihto-omaisuus | | | | |
| Muu vaihto-omaisuus | | | | |
| Osakkeet 1.1. | 30621 | 23679 | | |
| Varaston muutos | 22789 | 7938 | | |
| Omaisuserän muutos | -16245 | -996 | | |
| Osakkeet 31.12. | 37165 | 30621 | | |
| Saamiset | | | | |
| Pitkäaikaiset | | | | |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | | | | |
| Lainasaamiset | | | 86 396 | 89 809 |
| Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä | | | | |
| Lainasaamiset | 826 | 715 | 1 738 | 1 746 |
| Lainasaamiset | 361 | 368 | 336 | 336 |
| | 1 188 | 1 084 | 91 892 | 91 892 |
| Lyhytaikaiset | | | | |
| Myyntisaamiset | 15253 | 13343 | 806 | 614 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | | | | |
| Myyntisaamiset | | | 584 | 27 |
| Lainasaamiset | | | 68 190 | 70 002 |
| Siirtosaamiset | | | 1 203 | 838 |
| Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä | | | | |
| Myyntisaamiset | 312 | 19 | 312 | 19 |
| Lainasaamiset | 22 | 47 | 0 | 25 |
| Siirtosaamiset | 95 | 48 | 96 | 48 |
| Lainasaamiset | 17 058 | 19 125 | 1 469 | 1 309 |
| Muut saamiset | 1 798 | 796 | 798 | 264 |
| Siirtosaamiset | 2 382 | 6 028 | 472 | 2 685 |
| | 36 924 | 39 410 | 73 933 | 75 836 |
| Rahoitusarvopaperit | | | | |
| Jälleenhankinta-arvo | 7 000 | 27 910 | 7 000 | 18 200 |
| Kirjanpitoarvo | 7 000 | 27 910 | 7 000 | 18 200 |
| Erotus | 0 | 0 | 0 | 0 |

Rahoitusarvopaperit sisältävät pääasiassa julkisen kaupankäynnin kohteena olevia joukkovelkakirjoja.

Oma pääoma

| | | | | |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Osakepääoma 1.1. | 50782 | 50782 | 50782 | 50782 |
| Ylikurssirahasto 1.1. | 14458 | 14458 | 14458 | 14458 |
| Arvonkorotusrahasto 1.1./31.12. | 2119 | 2119 | 2119 | 2119 |
| Vararahasto 1.1./31.12. | 16 | 16 | 16 | 16 |

Liitetiedot

| 1 000 € | Konserni | | Emoyhtiö | |
|----------------------------------------|----------|---------|----------|---------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1. | 121 858 | 103 248 | 22 270 | 20 550 |
| Osingonjako | -5 408 | -2 617 | -5 408 | -2 617 |
| Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12. | 116 449 | 100 630 | 16 861 | 17 932 |
| Tilikauden voitto | 24 913 | 21 228 | 13 442 | 4 337 |
| Pääomalinat 1.1. | 47 276 | 33 506 | 44 922 | 31 152 |
| Lainojen merkinnät | 10 000 | 30 000 | 10 000 | 30 000 |
| Lainojen lyhennykset | -8 712 | -16 230 | -8 712 | -16 230 |
| Pääomalinat 31.12. | 48 564 | 47 276 | 46 210 | 44 922 |
| Oma pääoma yhteensä | 257 305 | 236 512 | 143 891 | 134 569 |

VVO-yhtymä Oyj:n vaihtovelkakirjalaina 1998

17.12.1998 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti laskea liikkeelle enintään 25 228 188,97 euron suuruisen pääomalinamuotoisen vaihtovelkakirja merkittäväksi ja se ylimerkittiin. Lainalle maksettava vuotuinen korko on 5 % ja velkakirjat on vaihdettavissa 1.7.1999–15.3.2004 välisenä aikana VVO-yhtymä Oyj:n A-sarjan osakkeiksi 67,28 euron vaihtokurssiin. Mikäli vaihtovelkakirjalaina vaihdetaan täysimääräisesti yhtiön osakkeiksi, nousee yhtiön osakepääoma 6 307 047,24 eurolla.

Vaihtovelkakirjalainaa on vaihdettu yhtiön osakkeiksi siten, että yhtiön osakepääomaa on korotettu 19.4.2000 kaupparekisteriin rekisteröidyllä korotuksella 71 479,87 eurolla. Kevään 2003 osakeannissa vaihtovelkakirjoja hyväksyttiin maksuvälineinä yhteensä 16 230 133,49 euron edestä.

Suomen Vuokratalot Oy:n pääomalinat 2001

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

Laina maksetaan takaisin kahdenkymmenen vuoden kuluessa. Koron määrä on ensimmäiset viisi vuotta kiinteä 5,5 prosentin vuosikorko ja sen jälkeen kuuden kuukauden euribor-korko lisättyä 0,75 prosenttiyksiköllä. Lainan korko saadaan maksaa vain, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaan. Korot on jaksotettu tilinpäätökseen.

VVO-yhtymä Oyj:n pääomalinat 2002

VVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajat merkitsivät 6 210 000,00 eurolla yhtiön hallituksen 12.2.2002 päätöksellä liikkeelle laskettua pääomalinan ja sen lainaehdot ovat seuraavat:

Laina maksetaan takaisin yhtenä eränä 31.5.2007. Lainasta maksettava vuotuinen korko on 6 prosenttia. Korot on jaksotettu tilinpäätökseen.

VVO-yhtymä Oyj:n vaihtovelkakirjalaina 2003

8.4.2003 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti laskea liikkeelle enintään 30 000 000,00 euron suuruisen pääomalinamuotoisen vaihtovelkakirjan

institutionaalisten sijoittajien merkittäväksi ja se ylimerkittiin. Lainalle maksettava vuotuinen korko on 6 prosenttia ja velkakirjat on vaihdettavissa 1.9.2003–9.5.2008 välisenä aikana VVO-yhtymä Oyj:n A-sarjan osakkeiksi 33,33 euron vaihtokurssiin. Mikäli vaihtovelkakirjalaina vaihdetaan täysimääräisesti yhtiön osakkeiksi, nousee yhtiön osakepääoma 7 605 000,00 eurolla. Korot on jaksotettu tilinpäätökseen.

VVO-yhtymä Oyj:n pääomalinat 2004

VVO-yhtymä Oyj on saanut Suomi-Yhtiöltä 10 000 000,00 euron suuruisen pääomalinan 29.3.2004. Laina-aika on 5 vuotta ja laina maksetaan takaisin yhtenä eränä 29.3.2009. Lainasta maksettava vuotuinen korko on 5,25 %. Lainanantajalla on oikeus korottaa lainan korkoa tai korkomarginaalia kolme (3) prosenttiyksikköä, jos lainaan tehdään velallisen pyynnöstä ehtoja koskevia muutoksia. Lainanantaja ilmoittaa korotuksesta lainanantajalle lähettämällä tälle kirjallisen ilmoituksen. Korot on jaksotettu tilinpäätökseen.

| 1 000 € | Konserni | | Emoyhtiö | |
|-------------------------------------------------------|----------|----------|----------|--------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12. | | | | |
| Voitto edellisiltä tilikausilta | 116 449 | 100 630 | 16 861 | 17 932 |
| Tilikauden voitto | 24 913 | 21 228 | 13 442 | 4 337 |
| Pääomalinalle maksettavat | | | | |
| korot tilikauden päättymisen jälkeen | -203 | -180 | -203 | -180 |
| Kertyneestä poistoerosta ja asuintalovaruuksista | | | | |
| omaaan pääomaan merkitty osuus | -129 489 | -111 153 | | |
| Muu konsernieliminoineista aiheutuva | | | | |
| jakokelvoton osuus | -4 710 | -3 965 | | |
| Erityislainsäädännön perusteella | | | | |
| jakokelvoton osuus tuloksesta | -149 | -149 | | |
| Yhteensä | 6 810 | 6 408 | 30 100 | 22 089 |

Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakelajeittain seuraavasti:

| | 2004 | | 2003 | |
|----------------------------|-----------|---------|-----------|---------|
| | kpl | 1 000 € | kpl | 1 000 € |
| A-sarja (20 ääntä / osake) | 6 009 780 | 50 782 | 6 009 780 | 50 782 |

| 1 000 € | Konserni | | Emoyhtiö | |
|----------------------------------------------|----------|--------|----------|------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Konsernireservi | | | | |
| Arvo 1.1. | 5 037 | 4 810 | | |
| Lisäykset | 734 | 238 | | |
| Vähennykset | 0 | -11 | | |
| Arvo 31.12. | 5 771 | 5 037 | | |
| Kertyneet tuloutukset 1.1. | -1 977 | -1 511 | | |
| Siirrot erien välillä, kertyneet tuloutukset | 0 | 11 | | |
| Oikaisut | -539 | -477 | | |
| Kertyneet tuloutukset 31.12. | -2 517 | -1 977 | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 3 254 | 3 059 | | |

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirtojen kertymä emoyhtiössä muodostuu kertyneestä poistoerosta 184 668,40 € (188 475,23 €) ja asuintalovaruudesta 1 729 981,01 € (2 051 573,18 €).

Pakolliset varaukset

| | | |
|---------------------------|---|-----|
| Muut pakolliset varaukset | 0 | 178 |
|---------------------------|---|-----|

Liitetiedot

| 1 000 € | Konserni | | Emoyhtiö | |
|------------------------------------------|----------|--------|----------|------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Laskennalliset verovelat | | | | |
| Tilinpäätössiirroista johtuvat | | | | |
| Poistoero | | | | |
| Arvo 1.1. | 1 613 | 1 625 | | |
| Lisäykset | | | | |
| Poistoeron lisäys | 4 | -12 | | |
| Vähennykset | | | | |
| Poistoeron purkaminen | -175 | 0 | | |
| Arvo 31.12. | 1 441 | 1 613 | | |
| Asuintalovaraus | | | | |
| Arvo 1.1. | 45 983 | 38 237 | | |
| Lisäykset | | | | |
| Uudet konserniyritykset | 1 163 | -4 | | |
| Asuintalovarauksen lisäys | 5 048 | 9 925 | | |
| Vähennykset | | | | |
| Konsernista poistuneet yhtiöt | -1 | -31 | | |
| Asuintalovarauksen purkaminen | -2 810 | -2 143 | | |
| Arvo 31.12. | 49 384 | 45 983 | | |
| Yhdistelytoimenpiteistä johtuvat | | | | |
| Laskennallinen verovelka | | | | |
| Arvo 1.1. | 697 | 820 | | |
| Lisäykset | -75 | -89 | | |
| Vähennykset | | | | |
| Vähennykset | 44 | -33 | | |
| Arvo 31.12. | 665 | 697 | | |
| Laskennallinen verosaaminen | | | | |
| Arvo 1.1. | -2 700 | -2 222 | | |
| Lisäykset | | | | |
| Uudet konserniyritykset | 0 | -45 | | |
| Lisäykset | -568 | -526 | | |
| Vähennykset | | | | |
| Konsernista poistuneet yhtiöt | 0 | -9 | | |
| Vähennykset | 361 | 103 | | |
| Arvo 31.12. | -2 907 | -2 700 | | |
| Laskennallinen verovelka yhteensä 31.12. | 48 584 | 45 593 | | |

| 1 000 € | Konserni | | Emoyhtiö | |
|----------------------------------------------------------------------|----------|---------|----------|--------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | | | | |
| Ensisijaislainat | 40547 | 51091 | | |
| Asuntolainat | 21932 | 24770 | | |
| Yhtenäislainat | 357464 | 356779 | | |
| Korkotukilainat | 362665 | 341838 | | |
| Tertiäärilainat | 9524 | 9760 | 2084 | 2084 |
| Muut pitkäaikaiset lainat | 419119 | 355422 | 79141 | 81095 |
| Saadut ennakot | 477 | 4200 | | |
| Velat saman konsernin yrityksille | | | | |
| Velkakirjalainat | | | 3632 | 3632 |
| Muut velat | 8141 | 7289 | 446 | 423 |
| | 1219873 | 1151152 | 85306 | 87236 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | | | | |
| Ensisijaislainojen seur. tilik. lyhennykset | 6838 | 6554 | | |
| Asuntolainojen seur. tilik. lyhennykset | 2459 | 2602 | | |
| Yhtenäislainojen seur. tilik. lyhennykset | 6593 | 4616 | | |
| Korkotukilainojen seur. tilik. lyhennykset | 873 | 880 | | |
| Tertiäärilainojen seur. tilik. lyhennykset | 59 | 63 | 0 | 63 |
| Muut pitkäaik. lainojen seur. tilik. lyhennykset | 18432 | 23082 | 1935 | 1908 |
| Saadut ennakot | 5466 | 5502 | 280 | 284 |
| Ostovelat | 9481 | 6693 | 894 | 257 |
| Velat saman konsernin yrityksille | | | | |
| Ostovelat | | | 43 | 27 |
| Muut velat | | | 46421 | 51907 |
| Siirtovelat | | | 47 | 65 |
| Velat omistusyhteisyriksille | | | | |
| Muut velat | | | 95 | 169 |
| Muut velat | 101851 | 110237 | 49601 | 57104 |
| Korkovelat | 12486 | 12407 | 3105 | 2431 |
| Muut siirtovelat | 8114 | 7505 | 2678 | 299 |
| | 172657 | 180147 | 105105 | 114518 |
| Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | | | | |
| Ensisijaislainat | 14846 | 24576 | | |
| Asuntolainat | 10805 | 13977 | | |
| Yhtenäislainat | 323193 | 334203 | | |
| Korkotukilainat | 312435 | 316668 | | |
| Tertiäärilainat | 9293 | 9409 | 2018 | 2033 |
| Muut pitkäaikaiset lainat | 359220 | 288606 | 70131 | 72556 |
| | 1029794 | 987440 | 72149 | 74589 |

Liitetiedot

| 1 000 € | Konserni | | Emoyhtiö | |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|----------|--------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 1 033 915 | 1 033 038 | 0 | 21 |
| Annetut kiinnitykset | 1 504 075 | 1 576 132 | 0 | 84 |
| Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä | 1 504 075 | 1 576 132 | 0 | 84 |
| Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 56 573 | 59 257 | 20 957 | 24 652 |
| Pantattujen osakkeiden kp-arvo | 73 818 | 92 145 | 24 197 | 52 886 |
| Pantatut osakkeet yhteensä | 73 818 | 92 145 | 24 197 | 52 886 |
| Velat, joiden vakuudeksi on annettu talletuksia | | | | |
| Pantattujen talletusten arvo | 668 | 668 | 668 | 668 |
| Pantatut talletukset yhteensä | 668 | 668 | 668 | 668 |
| Velat, joiden vakuudeksi on annettu useita erilaisia vakuuksia | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 92 110 | 60 582 | 34 969 | 35 898 |
| Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo | 63 579 | 41 437 | 26 517 | 26 559 |
| Kiinteistökiinnitykset | 22 327 | 11 754 | | |
| Yrityskiinnitykset | 9 281 | 9 281 | 8 157 | 8 157 |
| Korkotukilainat | 2 495 | 2 495 | | |
| Kiinteistökiinnitykset | 3 145 | 3 498 | | |
| Pantattujen vakuuksien arvo yhteensä | 95 188 | 65 971 | 34 675 | 34 716 |
| Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset | | | | |
| Annetut kiinteistökiinnitykset | 4 206 | 773 | | |
| Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet | | | | |
| Yrityskiinnitykset | | | 3 145 | 3 498 |
| Muiden puolesta annetut vakuudet | | | | |
| Talletukset | 0 | 243 | | |
| Muut | 8 | 0 | | |
| Takaukset | | | | |
| Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset | | | 66 119 | 89 642 |
| Muiden puolesta annetut takaukset | 9 879 | 5 144 | 9 879 | 10 177 |
| | 5 144 | 5 144 | 99 820 | 99 820 |

| 1 000 € | Konserni | | Emoyhtiö | |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|-------|----------|------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Leasingvastuut | | | | |
| Seuraavana tilikautena maksettavat | 7 | 14 | 7 | 7 |
| Myöhemmin maksettavat | 3 | 30 | 3 | 15 |
| Yhteensä | 11 | 44 | 11 | 22 |
| Muut vastuut | | | | |
| Muut vastuut | 817 | 387 | | |
| Lunastusvelvollisuus Kymppikoti Oy:n tytäryhtiöiden osakeosuuksiin | 1 472 | 3 934 | | |

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ¹⁾

| 1 000 € | 2004 | 2003 | 2002 | 2001 | 2000 |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Toiminnan laajuus | | | | | |
| Liikevaihto | 324 987 | 264 555 | 238 016 | 251 283 | 215 830 |
| Muutos, % | 22,84 | 11,15 | 16,67 | 16,43 | 15,32 |
| Kiinteistöömistuksen osuus, % | 77,71 | 78,28 | 81,84 | 87,42 | 89,64 |
| Rakennuttamisen osuus, % | 19,16 | 16,25 | 13,13 | 9,70 | 7,73 |
| Sähkön osuus, % | 2,50 | 2,95 | 2,53 | 1,66 | 1,34 |
| Isännöinnin osuus, % | 0,63 | 2,52 | 2,50 | 1,22 | 1,29 |
| Satunnaiset tuotot | | | | | 37 |
| Satunnaiset kulut | | | -1 583 | | |
| Henkilöstö keskimäärin | 383 | 466 | 448 | 400 | 362 |
| Liikevaihto / henkilö | 849 | 568 | 531 | 628 | 596 |
| Kannattavuus | | | | | |
| Liiketulos | 73 611 | 71 391 | 71 107 | 89 019 | 73 068 |
| % liikevaihdosta | 22,65 | 26,99 | 29,88 | 35,43 | 33,85 |
| Tulos ennen satunnaisia eriä | 33 469 | 30 079 | 28 440 | 23 607 | 22 149 |
| Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja | 33 469 | 30 079 | 26 857 | 23 607 | 22 186 |
| % liikevaihdosta | 10,30 | 11,37 | 11,28 | 9,39 | 10,28 |
| Kokonaistulos | 27 011 | 27 908 | 22 622 | 20 393 | 18 692 |
| % liikevaihdosta | 8,31 | 10,55 | 9,50 | 8,12 | 8,66 |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE) ²⁾ | 12,61 | 15,30 | 16,08 | 8,68 | 9,08 |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) | 4,93 | 5,16 | 5,72 | 4,98 | 4,69 |
| Rahoitus ja taloudellinen asema | | | | | |
| Maksuvalmius (current ratio) | 0,87 | 0,87 | 0,77 | 1,04 | 0,92 |
| Omavaraisuusaste, % ²⁾ | 13,08 | 12,60 | 10,95 | 12,08 | 11,73 |
| Korollinen vieras pääoma | 1 348 363 | 1 288 216 | 1 189 601 | 1 702 692 | 1 545 046 |
| Osakekohtaiset tunnusluvut ³⁾ | | | | | |
| Tulos/osake, € ²⁾ | 4,49 | 4,64 | 10,17 | 8,57 | 7,84 |
| Oma pääoma/osake, € ²⁾ | 37,02 | 33,75 | 66,47 | 103,55 | 93,12 |
| Osinko/osake, € ⁴⁾ | 0,95 | 0,90 | 1,10 | 1,00 | 0,84 |
| Osinko/tulos % ⁴⁾ | 21,14 | 19,38 | 10,82 | 11,67 | 10,72 |
| Osakkeiden lkm tilikauden lopussa | 6 009 780 | 6 009 780 | 2 379 890 | 2 379 890 | 2 379 890 |

¹⁾ Asoasunnat Oy sisältyy vuosien 2001–2000 tunnuslukuihin.

²⁾ Kirjanpitolau

Vähemmistöosuudesta on vähennetty laskennallisen verovelan osuus.

³⁾ Osakekohtaisia

osakepääomaa korottamatta eikä samassa yhteydessä päätetyllä osakeannilla.

⁴⁾ Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 0,95 € / osake.

Tunnuslukujen laskentakaavat

| | | | |
|------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Oman pääoman tuotto, % | = | $\frac{\text{Tulos rahoituserien jälkeen} - \text{Verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus, vuoden keskiarvo}}$ | x 100 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | = | $\frac{\text{Tulos rahoituserien jälkeen} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Korottomat velat, vuoden keskiarvo}}$ | x 100 |
| Current ratio | = | $\frac{\text{Vaihto- ja rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$ | |
| Omavaraisuusaste, % | = | $\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}}$ | x 100 |
| Tulos / osake, € | = | $\frac{\text{Tulos rahoituserien jälkeen} - \text{Verot} - \text{Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$ | |
| Oma pääoma / osake, € | = | $\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$ | |
| Osinko / tulos, % | = | $\frac{\text{Osinko per osake}}{\text{Tulos per osake}}$ | x 100 |

Tilintarkastuskertomus

VVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajille

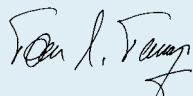
Olemme tarkastaneet VVO-yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 2004. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon 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 emoyhtiön hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaian ja tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin ja emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 14. päivänä maaliskuuta 2005

Tilintarkastusrenkas Oy



Tom A. Turja, KHT



Mikko Bergroth, KHT



Pekka Nikula, KHT

Hallintoneuvoston lausunto

VVO-yhtymä Oyj:n yhtiökokoukselle

Hallintoneuvostolle on esitelty VVO-yhtymä Oyj:n tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen tilikaudelta 1.1.–31.12.2004 sekä tilintarkastuskertomus ja hallituksen ehdotus voittovarojen käyttämisestä. Hallintoneuvosto toteaa, ettei sillä ole esitellyn aineiston johdosta huomauttamista.

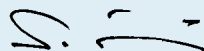
Lausuntonaan hallintoneuvosto esittää yhtiökokoukselle tuloslaskelman ja taseen sekä konsernituloslaskelman ja -taseen vahvistamista sekä yhtyy hallituksen ehdotukseen voittovarojen käyttämisestä.

Helsingissä 17. päivänä maaliskuuta 2005

VVO-yhtymä Oyj:n hallintoneuvosto



Raimo Rannisto
hallintoneuvoston puheenjohtaja



Timo Niemi
hallintoneuvoston sihteeri

VVO:n asuntokanta 31.12.2004

| <u>Kunta</u> | <u>Asunnot</u> | <u>Kunta</u> | <u>Asunnot</u> | <u>Yhtiöt</u> | <u>Asunnot</u> |
|----------------|----------------|---------------------|----------------|------------------------------------------|----------------|
| Vantaa | 5 091 | Hollola | 109 | VVO-yhtymä Oyj | 1 935 |
| Helsinki | 4 732 | Kaarina | 99 | VVO Asunnot Oy | 14 566 |
| Tampere | 3 426 | Kokkola | 98 | VVO Korkotukikiinteistöt Oy | 3 861 |
| Oulu | 2 395 | Kemijärvi | 97 | VVO Kiinteistökehitys Oy | 13 791 |
| Lahti | 1 985 | Kuusankoski | 89 | Suomen Vuokralot Oy | 2 834 |
| Espoo | 1 897 | Liekka | 80 | Kymppikoti Oy | 91 |
| Turku | 1 830 | Kemi | 66 | VVO Omat Vuokra-asunnot Oy | 74 |
| Jyväskylä | 1 417 | Loviisa | 63 | VVO Osaomistus Oy | 320 |
| Kuopio | 1 354 | Vihti | 61 | Konserni yhteensä | 37 472 |
| Kerava | 1 101 | Pieksämäki | 56 | | |
| Porvoo | 999 | Lapua | 54 | | |
| Järvenpää | 946 | Harjavalta | 44 | | |
| Hämeenlinna | 894 | Pirkkala | 40 | Tuoteryhmä | Asunnot |
| Rovaniemi | 788 | Siilinjärvi | 38 | Osaomistusasunnot | 308 |
| Pori | 614 | Valkeakoski | 38 | Vuokra-asunnot, vapaasti vuokrattavat | 5 297 |
| Kirkkonummi | 548 | Tornio | 36 | Vuokra-asunnot, rajoitettu asukasvalinta | 31 867 |
| Riihimäki | 540 | Äänekoski | 35 | Yhteensä | 37 472 |
| Lappeenranta | 503 | Kokemäki | 30 | | |
| Hyvinkää | 482 | Vuolijoki | 30 | | |
| Kouvola | 441 | Janakkala | 28 | Asumisoikeusasunnot | Asunnot |
| Salo | 427 | Hamina | 24 | VVO:n osuus | 6 868 |
| Rauma | 401 | Mäntsälä | 24 | | |
| Imatra | 367 | Savonlinna | 24 | | |
| Vaasa | 318 | Valkeala | 24 | | |
| Kotka | 314 | Pietarsaari | 23 | | |
| Raisio | 282 | Lempäälä | 22 | | |
| Tuusula | 279 | Haukipudas | 20 | | |
| Mikkeli | 209 | Joutseno | 20 | | |
| Kajaani | 198 | Kolari | 19 | | |
| Jyväskylän mlk | 195 | Nurmes | 16 | | |
| Kauniainen | 160 | Laitila | 15 | | |
| Nokia | 157 | Hattula | 10 | | |
| Iisalmi | 140 | Oulainen | 6 | | |
| Forssa | 123 | Sipoo | 5 | | |
| Seinäjoki | 121 | Lohja | 3 | | |
| Heinola | 120 | Lohtaja | 3 | | |
| Nurmijärvi | 115 | <u>Uusikaupunki</u> | <u>2</u> | | |
| Joensuu | 112 | Yhteensä | 37 472 | | |

VVO-kotikeskukset

Helsinki

Salomonkatu 5 B, 2.krs
00100 Helsinki
p. 020508 300

Hämeenlinna

Aulangontie 1
13210 Hämeenlinna
p. 020508 402

Jyväskylä

Vapaudenkatu 60
40100 Jyväskylä
p. 020508 416

Järvenpää

Sibeliuksenkatu 4,
04400 Järvenpää
p. 020508 4100

Kotka

Eteläpuistokatu 5
48100 Kotka
p. 020508 4270

Kuopio

Maljalahdenkatu 25
70100 Kuopio
p. 020508 407

Lahti

Aleksanterinkatu 7, 3. krs
15110 Lahti
p. 020508 4300

Lappeenranta

Ainonkatu 7
53100 Lappeenranta
p. 020508 415

Oulu

Saaristonkatu 2
90100 Oulu
p. 020508 409

Pori

Antinkatu 14 B
28100 Pori
p. 020508 406

Rovaniemi

Koskikatu 9
96200 Rovaniemi
p. 020508 4800

Tampere

Kyllikinkatu 15 b, PL 752
33101 Tampere
p. 020508 4450

Turku

Tuureporinkatu 6
20100 Turku
p. 020508 400



VVO-yhtymä Oyj

Mannerheimintie 168 / PL 40
00301 Helsinki
Puhelin 020 508 310
Faksi 020 508 3290
etunimi.sukunimi@vvo.fi

www.vvo.fi