

VVO-yhtymä Oyj:n
vuosikertomus

2005



Sisältö

1	AVAINLUVUT VIIDELTA VUODELTA
2	VVO-YHTYMÄ OYJ:N MISSIO, VISIO JA ARVOT
3	VUODEN 2005 TÄRKEIMMÄT TAPAHTUMAT
4	TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS Kilpailuetua saatiin paikallisella palvelulla
7	KEHITYSPROJEKTIT Kehittämispäätökset asiakkuuksiin, osaamiseen ja järjestelmien uudistamiseen
11	KIINTEISTÖOMISTUS Asuntojen vuokraustoiminnasta hyvä tulos
13	INVESTOINNIT Asuntotarjonta keskitetään kasvukeskuksiin
14	RAKENNUTTAMINEN Rakennuttaminen vahvassa kasvussa
16	YMPÄRISTÖ Ympäristötyötä tehtiin energiankäyttöä tehostamalla
18	HENKILÖSTÖ Osaamisen kehittäminen tuo kilpailukykyä
20	VVO-YHTYMÄ OYJ:N HALLINTO
23	TILINPÄÄTÖS
23	HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS
26	OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT
28	VOITONJAKOEHDOTUS
29	TULOSLASKELMA
30	TASEET
31	RAHOITUSLASKELMA
32	TILINPÄÄTÖSPERIAATTEET
34	LIITETIEDOT
53	TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT
54	TILINTARKASTUSKERTOMUS
55	VVO:N ASUNTOKANTA



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

Avainluvut viideltä vuodelta

1 000 €	2005	2004	2003	2002	2001 ¹⁾
Liikevaihto	307 904	324 987	264 555	238 016	251 283
Liiketulos	80 791	73 611	71 391	71 107	89 019
% liikevaihdosta	26,24	22,65	26,99	29,88	35,43
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	38 572	33 469	30 079	26 857	23 607
% liikevaihdosta	12,53	10,30	11,37	11,28	9,39
Taseen loppusumma, M€	1 834	1 718	1 633	1 472	2 057
Oman pääoman tuotto-% (ROE) ²⁾	13,77	12,61	15,30	16,08	8,68
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,19	5,13	5,26	5,72	4,98
Omavaraisuusaste, % ²⁾	13,28	13,08	12,60	10,95	12,08
Tulos/osake, € ²⁾³⁾	5,35	4,49	4,64	10,17	8,57
Osinko/osake, € ³⁾⁴⁾	1,00	0,95	0,90	1,10	1,00
Osinko/tulos, % ⁴⁾	18,70	21,14	19,38	10,82	11,67
Asuntokanta	38 101	37 472	36 551	35 109	40 126
Henkilöstö vuoden lopussa	379	377	458	464	419

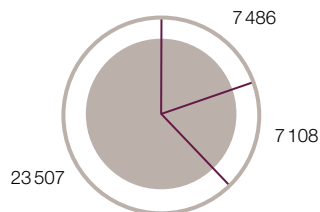
¹⁾ Asoasunnot Oy sisältyy vuoden 2001 tunnuslukuihin.

²⁾ Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen 390/1999 mukaisesti ei taseen omaan pääomaan erityiseksi eräksi merkittyä pääomalainaa ole otettu huomioon. Vähemmistöosuudesta on vähennetty laskennallisen verovelan osuus.

³⁾ Osakekohtaisia tunnuslukuja ei ole oikaistu vuoden 2003 varsinaisessa yhtiökokouksessa päätetyllä osakkeiden lukumäärän kaksinkertaistamisella, osakepääomaa korottamatta eikä samassa yhteydessä päätetyllä osakeannilla.

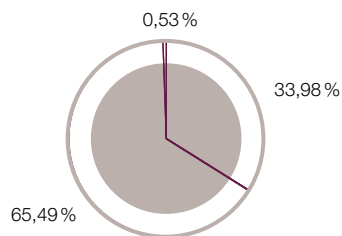
⁴⁾ Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 1,00 €/osake.

Konsernin vuokra-asunnot asukasvalintarajoitteiden mukaan



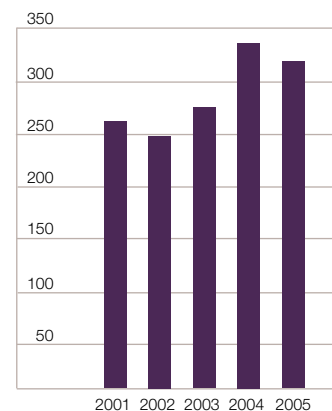
Vapaa asukasvalinta	7 486
Varallisuusrajat, ei tulorajaja	7 108
Varallisuus ja tulorajat	23 507

Osakkeiden sektorijakauma, % osakekannasta



Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	33,98 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	65,49 %
Julkiset yhteisöt	0,53 %

Liikevaihto 2001–2005



Visio

Asiakkaiden mielestä VVO:n palvelut ovat turvallisia ja hinta-laatusuhteeltaan alan parhaat.

VVO on osaamista kehittävä alan kiinnostavin työnantaja.

Tuloskehityksemme varmistaa kiinteistö- ja asuntokantamme kilpailukykyisyyden. VVO on kannattava ja vakaatuottoinen eettinen sijoituskohde.

VVO kantaa suurena kiinteistöalan yrityksenä yhteiskunnallista vastuuta hyvän asumisen kehittämisestä.

Missio

Parannamme asiakkaittemme elämän perusturvaa ja laatua asukasysteistyöhön perustuvilla asumispalveluilla.

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.

Vuoden 2005 tärkeimmät tapahtumat

11/2005

VALMIITA ASUNTOJA OSTETTIIN YLI 20 MILJOONALLA EUROLLA
VVO osti 245 vuokra-asuntoa. Asuntoja ostettiin Insinööri-liitolta Tampereelta ja Oulusta, Helsingistä Keskon Eläkekassalta ja Henkivakuutusosakeyhtiö Kansan konkurssipesältä/erityiseltä selvityspesältä. Tehtyjen kauppojen arvo oli yhteensä 21,3 miljoonaa euroa.

HALLINTOJÄRJESTELMÄÄ KEHITETÄÄN – HALLINTONEUVOSTO LAKKAUTETTIIN

Hallintojärjestelmää kehitetään vastaamaan nykyaikaisen liiketoiminnan periaatteita. VVO-yhtymä Oyj:n yhtiökokous hyväksyi yhtiöjärjestyksen muutoksen, jolla lakkautettiin VVO:n hallintoneuvosto.

YLI 18 000 ASUNTOA KESKITETYSSÄ KARTONKI- JA PAPERINKERÄYKSESSÄ

VVO siirtyi keskitettyyn kartongin- ja paperinkeräykseen omistamissaan asuinkiinteistöissä pääkaupunkiseudulla, ja kehyskunnissa. Keskitetyssä keräyksessä on yli 18 000 VVO:n vuokra-asuntoa. Se on lähes 48 prosenttia koko kiinteistökannasta.

SONERALTA LAAJAKAISTAPALVELUT

Telia Sonera Finlandin kanssa tehtiin uusi yhteistyösopimus laajakaistapalveluista. VVO:n asiakkaille yhteistyö tarjoaa entistä nopeampia laajakaistayhteyksiä edullisesti.

10/2005

POHJANMAALTA MYYTIIN LÄHES 500 VUOKRA-ASUNTOA
VVO myi Pohjanmaan YH:lle lähes 500 omistamaansa vuokra-asuntoa Pohjanmaalla. Pohjanmaan alueella VVO:lla ei ole ollut paikallista VVO-kotikeskusta. Asuntoja on isännöity Tampereelta.

VUOKRATAPA VAHVISTAA ASIAKASLUPAUSTA

VVO:n vuokratavan tavoitteena on lisätä asukkaiden luotamusta yhtiön tapaan toimia ja tukea pitkien vuokrasuhteiden syntymistä. Vuokratapa on osa yhtiön asiakaslupausta. Sen on hyväksynyt VVO:n asukashallitus. Vuokratapa on ohjeisto, jossa linjataan VVO:n vuokrauskäytäntöä, vuokran määräytymistä sekä asiakassuhteiden tavoitteita.

9/2005

KONE HOITAA VVO:N HISSIT

VVO ja Kone Hissit Oy tekivät viisi vuotta kestävästä hissilaitteiden kunnossapitosopimuksen. Vuoden 2006 alussa voimaan tulevan sopimuksen mukaisesti KONEen vastuulla on taata VVO:n omistamissa kiinteistöissä hissien käytettävyys sekä turvallisuus. Tällä hetkellä sopimus kattaa lähes 900 hissien kunnossapidon.

8/2005

LAAJA KANTA-ASIAKASOHJELMA KÄYNNISTYI

VVO käynnisti laajan, useita erilaisia palkitsemistapoja sisältävän kanta-asiakasohjelman. Ensimmäisenä askeleena yhtiö palauttaa vuoden 2006 alkupuolella vuokravakuuden kolme vuotta tai pidempään asuneille asiakkailleen.

5/2005

FINNAIR MYI 90 VUOKRA-ASUNTOA

VVO osti Finnairilta kahden vuokratalo-yhtiön koko osakekannan Vantaan Veromiehenkylästä. Yhtiöissä on yhteensä 90 vuokra-asuntoa. Lisäksi viereiset rakentamattomat tontit siirtyivät VVO:n omistukseen. Niille on tarkoitus rakentaa pienehköjä vuokra-asuntoja.

4/2005

VVO MENESTYI TONTINLUOVUTUSKILPAILUISSA

VVO voitti Helsingin kaupungin Viikin Latokartanoon järjestämän tontinluovutuskilpailun. Lisäksi voitettiin Arabianrannassa kaksi tontinluovutuskilpailua.

3/2005

HENKI-KANSALTA 184 VUOKRA-ASUNTOA

VVO osti Henkivakuutusosakeyhtiö Kansan konkurssipesältä 184 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa.

1/2005

TAPIOLALTA LÄHES 800 VUOKRA-ASUNTOA

VVO osti Tapiolalta lähes 800 vuokra-asuntoa. Asunnot sijaitsevat pääosin Helsingissä ja Vantaalla. Asuntoja on myös Espoossa, Turussa, Oulussa sekä Lahdessa, Lappeenrannassa, Kuopiossa ja Toijalassa. Pääosa asunnoista on korkotukirahoitteisia vuokra-asuntoja.

Kilpailuetua saatiin paikallisella palvelulla

VVVO:n tuloskehitys jatkui toimintavuonna 2005 vakaana; meillä oli jälleen kerran onnistunut vuosi. Vuonna 2004 asetetut kovat tulos- ja kannattavuustavoitteet saavutettiin ja osin ylitettiin. VVO:n liiketoiminnan ytimestä vuokraustoiminnasta tuli lähes 80 prosenttia liikevaihdosta. konsernin tulos ennen veroja oli 38,6 miljoonaa euroa. Toimintaa kehitettiin edelleen asiakaslähtoisemmäksi. Hyvänä esimerkkinä tästä on vuokra-asujille syksyllä lanseerattu kanta-asiakasohjelma, joka on saanut myönteisen vastaanoton.

Vuokra-asuntomarkkinoiden kova kilpailu jatkui ja omistusasuntojen suosio kasvoi. Asuntolainojen korkotaso pysyi pienestä kohoumisesta huolimatta matalana ja omistusasuntokauppa kävi vilkkaana. Asunnon ostajille markkinoitiin yhä pitempiä asuntolainoja, mikä myös lisäsi omistusasuntojen kysyntää. Kehitys ei tuonut kuitenkaan ongelmia vuokra-asuntomarkkinoille. VVO:n vuokra-asuntojen käyttöaste pystyttiin pitämään tavoitetulla tasolla ja se on edelleen kilpailijoita korkeampi. Alan haasteena on kasvava asukasvaihtuvuus. Yksi VVO:n onnistumisen kulmakivistä on se, että toimimme valtakunnallisesti ja palvelemme itse asiakkaitamme VVO-kotikeskuksissa 13 paikkakunnalla.

VVO:n liiketoiminnan kehittäminen painottui edellisvuosien tapaan asiakkuuksien hallintaan ja palvelun laadun parantamiseen. Asiakastyytyväisyyttä mitattiin toimintavuoden keväällä ja tulosten mukaan VVO on asiakkaidemme mielestä ammattitaitoinen ja turvallinen vuokranantaja, jonka palvelut ovat hinta-laatusuhteeltaan oikeat. VVO:ta onkin aina pidetty asumisen kehittäjänä ja uudistajana. Syksyllä toteutetun yritys-kuvatutkimuksen mukaan VVO tunnetaan paitsi luotettavana vuokranantajana, myös toimintansa kehittämiseen panostavana yrityksenä.

VVO kasvaa maltillisesti. Investoinnit kohdistetaan asuntotarjonnan lisäämiseen ja monipuolistamiseen. Toimintavuonna panostettiin myös entistä enemmän asuntojen ja kiinteistöjen kunnossapitoon. Vuositai-

Yksi VVO:n onnistumisen kulmakivistä on se, että toimimme valtakunnallisesti ja palvelemme asiakkaitamme VVO-kotikeskuksissa 13 paikkakunnalla.

siin huoltokorjauksiin ja kiinteistökannan arvoa säilyttäviin ja parantaviin korjauksiin käytettiin yli 68 miljoonaa euroa.

Toiminta keskitettiin kasvupaikkakuntiin, joissa on toimivat vuokra-asuntomarkkinat. Toimintavuonna vuokra-asuntokanta lisääntyi edellisvuosien tapaan uustuotannolla ja valmiiden asuntojen ostoilla. Samaan aikaan myimme asuntoja strategiamme mukaisesti muuttotappiopaikkakunnilta. Uudistuotannossa jatkamme yhteistyötä kuntien ja kaupunkien kanssa aluerakennuttamisessa. Näissä laajoissa hankkeissa rakennuttajan rooli on kasvamassa pelkästä asuntorakennuttajasta kokonaisten alueiden suunnittelijaksi ja toteuttajaksi. Tämä edellyttää meiltä laajaa ammattitaitoa ja monipuolista asuntotuotantoa.

Vuonna 2005 VVO:ssa toteutettiin merkittävä hallinnollinen uudistus, kun vuodesta 1969 toiminut hallintoneuvosto lakkautettiin. Hallintoneuvoston tilalle luotiin neuvottelukunta, joka on vapaamuotoinen informaatio- ja keskustelukana osakkeenomistajille. Uudella hallintojärjestelmällä haluamme lisätä suoraa omistajaohjausta sekä toiminnan läpinäkyvyyttä. Uskomme, että tehdyt muutokset tuovat edelleen uusia näkökulmia ja toimintatapoja liiketoiminnan kehittämiseen.

Toimintavuosi 2005 oli ensimmäinen vuoteni VVO:n toimitusjohtajana. Tyytyväisenä voin todeta, että yritys on onnistunut saavuttamaan asetetut tavoitteet ja kehittynyt ammattitaitoisena asumisen osaajana. Kiitos tästä kuuluu ennen kaikkea työhönsä sitoutuneelle henkilökunnalle, asiakkaillemme ja yhteistyökumppaneille. Lähdemme vuoden 2006 optimistisin mielin, uskon yrityksen kehityksen jatkuvan vakaana ja myönteisenä.



Olli Salakka
toimitusjohtaja



Tuvan penkeiltä olohuoneen sohville

Suomalaisen olohuoneen tarina alkaa tuvasta, joka toimi kodin toimintojen keskuksena. Sinne väki kokoontui yhdessä puhdetöiden ääreen tai kertomaan tarinoita. Tuvassa myös nukuttiin ja valmistettiin ruokaa. Ihmisten sosiaalinen asema määritteli asumisen laadun. Varakkaimpien ihmisten asunnoissa oli sali, kirjasto ja ruokasali, joissa vieraat otettiin vastaan.

Nykyisin olohuone sohvaryhmineen ja televisioineen ilmentää asukkaansa elämäntapaa ja arvomaailmaa. Tietotekniikka muovaa olohuonetta kodin yhteiseksi viihtymis- ja vapaa-ajantilaksi, jossa vieteään yhdessä aikaa.

VVO:n taloissa on noin 1 400 huoneistoa, joissa on tupa-keittiö. Yleisin huoneistokoko on kaksi huonetta ja keittiö. Näitä on noin 11 300.

Lähteet:
Minna Sarantola-Weiss,
Sohvaryhmän läpimurto, 2003,
Lea Pulkkinen, esitelmä
Casa Humana -juhlassa 2003



Kehittämispäätökset asiakkuuksiin, osaamiseen ja järjestelmien uudistamiseen

Asiakasuskollisuus syntyy
onnistuneista asiakaskokemuksista,
joita palkitsemisohjelmat voivat syventää.

Asiakkuuksien johtaminen on VVO:n keskeinen kehittämisen painopiste. Asiakastarpeiden tuntemus, palvelujen kohdentaminen ja asiakassuhteiden seuranta on määritelty menestystekijöiksemme. Tavoitteena on parantaa saavutettavuutta, vuorovaikutteisuutta ja arvoa asiakkaalle. Tämä edellyttää systemaattista, tavoitteellista ja analyttistä asiakastyötä ja asiakkuuksien johtamista.

Asiakkuuksien johtaminen kattaa koko yrityksen toiminnan. Se käsittää prosessit, palvelukonseptit ja vuorovaikutuksen, jotka tuottavat asiakkaalle lisäarvoa ja myönteisen brandi-kokemuksen. Se merkitsee asiakaslähtöistä yrityskulttuuria ja toimintafilosofiaa.

Asiakkuuksien johtamista kehitettiin vuonna 2005 useissa hankkeissa, joista laajin ja näkyvin oli VVO:n kanta-asiakasohjelman aloittaminen.

Kanta-asiakasohjelman tavoitteena on lujittaa asiakassuhteita. Lähtökohtana on, että asukkaat saavat lisäarvoa ja konkreettisia hyötyjä pitkäkestoisesta asiakkuudestaan VVO:n kanssa. Ensimmäisenä konkreettisenä toimenpiteenä palautetaan maaliskuusta 2006 lähtien vuokratilaisuus yli kolme vuotta VVO:n asunnossa asuneille asukkaille. Ohjelmaa kehitetään edelleen niin, että se olisi täysin toiminnassa vuonna 2007.

Asiakasuskollisuus syntyy onnistuneista asiakaskokemuksista, joita palkitsemisohjelmat voivat syventää. Palvelun laadun kehittämiseksi syksyllä VVO-kotikeskuksissa toteutettiin asiakaspalvelun palvelutasotutkimus, jolla haettiin välineitä asiakas kohtaamisen ja myyntiprosessin kehittämiseen.

Asiakkuuksien johtamista kehitetään myös luomalla asiakaskannan segmentointiin perustuvia, eri asiakasryhmille kohdennettuja asiakkuuden hoitomalleja, joihin yhdistetään kiinteistökohtaiset strategiat. Tämä luo mahdollisuuden erilaistaa tuotteita ja palveluja entistä paremmin vastaamaan asiakkaiden tarpeita elämän eri vaiheissa.

TIEDON JOHTAMINEN TUTKIMUKSEN AVULLA ENTISTÄ TÄRKEÄMPÄÄ

Asiakkuuksien johtamisen ehdoton edellytys on ajantasainen asiakastieto, johon liittyy olennaisesti myös asiakas- ja markkinatutkimukset. Vuoden 2005 keväällä tehtiin laaja asiakastyytyväisyystutkimus, johon vastasi yli 2 000 VVO:n asukasta. Tutkimuksen tarkoituksena oli saada tietoa asukkaiden tyytyväisyydestä nykyiseen asumiseensa ja VVO:n toimintaan. Tulosten mukaan VVO:n



VVO tunnetaan toimintansa uudistamiseen panostavana yrityksenä.

asukkaat olivat tyytyväisiä nykyiseen asumiseensa niin asunnon koon, sijainnin, toimivuuden, viihtyisyyden kuin vuokratasonkin suhteen. Asukkaiden näkemys palvelutarjonnasta ja yrityksen imagosta oli myös hyvä, asukkaat kokevat VVO:n turvallisena ja luotettavana vuokranantajana. Kehittämisen kohteiksi nousivat asukastoiminnan uudistaminen, palautejärjestelmän tehostaminen ja vuorovaikutteisuuden lisääminen.

Vuoden lopussa toteutettu tutkimus vuokra-asumisesta Suomessa luotasi markkinoiden tämänhetkistä tilaa, kilpailutilannetta ja lähiajan muutoksia. Tulosten mukaan taloudellinen tilanne oli keskeinen syy siihen, miksi asumismuodoksi valitaan vuokra-asuminen. Vaikuttaa myös siltä, että ihmisten taloudellisessa tilanteessa ei tapahdu nopeita muutoksia, vaan vuokra-asuminen on usein pitkäkestoinen ratkaisu. Sen sijaan asuntoa vaihdetaan entistä herkemmin. Noin kaksi kolmasosaa vaihtaa asuntoa kahden vuoden aikana. Vaihtuvuuden hallinta ja vuokrasuhteiden pidentäminen onkin yhteinen haaste koko alalle.

Tutkimuksen mukaan valtakunnallisten asumispalveluja tarjoavien yritysten asunnoissa asuvista 67 prosenttia hakisi asuntoa VVO:lta, mikä tarkoittaa että VVO on tässä ryhmässä selkeästi houkuttelevin vaihtoehto. Tutkimuksen mukaan VVO tunnetaan myös muita toimijoita enemmän toimintansa uudistamiseen panostavana yrityksenä.

INTERNET – MARKKINOINNIN TÄRKEIN KANAVA

Internet on muodostunut ensisijaiseksi asiointikanavaksi, sillä yhä useammin asiakas haluaa olla ajasta ja paikasta riippumaton. Myös asuntomarkkinoinnissa internet on selkeästi tärkein markkinointi- ja asiointikanava. Keväällä 2005 VVO:ssa käynnistynyt verkkosivuston ja sähköisen asioinnin kehittäminen tukee asiakkuuksien kehittämistä ja markkinoinnin tehostamista. Lähtökohtana on luoda internet-sivuista VVO:n sähköinen julkisivu ja asiointikanava. Ensimmäisessä vaiheessa potentiaaleille asunnon hakijoille tarjotaan ajantasaista, monipuolista tietoa vuokrattavista asunnoista. Sivustossa on panostettu erityisesti monipuoliseen hakupalveluun, jota tukee tehokas ja helppokäyttöinen karttapalvelu. Uudistuneet websivut avataan huhtikuussa 2006. Uudistamistyö jatkuu ja seuraavaksi tavoitteena on kehittää VVO:n nykyisille asukkaille vuorovaikutteisia sähköisen asioinnin palveluja.

KYVYKKYYKSIEN JOHTAMISELLA TAVOITTEIDEN TOTEUTUMISEEN

VVO:lle luotiin vuoden 2005 aikana kyvykkyyksien johtamisen toimintamalli. Toimintamalli viedään käytäntöön muun muassa tavoite- ja kehityskeskusteluissa, joiden käytäntöä myös uudistettiin kuluneen vuoden aikana. Tavoitteet pyritään asettamaan koko henkilöstölle tulokorttinäkökulmittain.

VVO on yksi edelläkävijöistä henkilöstötietojen sähköistämiseksi. SAP-järjestelmän käyttö aloitettiin vuoden 2005 alussa, kun palkanlaskenta siirrettiin uuteen järjestelmään. Nyt vuorossa ovat koko henkilöstön käyttöön tarkoitetut selainpohjaiset työkalut, henkilöstöportaali, joka tukee muun muassa perehdyttämistä, tavoite- ja kehityskeskusteluja, henkilöstön kehittämistä sekä osaamisen johtamista.

VVO-JET KEHITTÄÄ STRATEGISTA OSAAMISTA

Esimiesten ja avainhenkilöiden strategiseen osaamiseen panostettiin koulutuksella. VVO-JET -koulutusohjelma on Mercuria Business Schoolin kanssa yhteistyössä toteutettava kokonaisuus, joka on räätälöity erityisesti VVO:n tarpeisiin. Opiskelu tähtää strategisen osaamisen kasvattamiseen lisäksi johtamisen erikoisammattitutkinnon suorittamiseen. Opiskelijat tekevät muun muassa VVO:n liiketoimintastrategiaan pohjautuvia opinnäytetöitä. VVO-JET:n tehtävänä on paitsi jalkauttaa strategiaa, myös antaa ideoita yrityksen strategia-työskentelyyn. Opiskeluun kuuluu mentorointi, jonka avulla varmistetaan opinnäytetöiden kytkeytyminen VVO:n strategiaan. Koulutus kestää puolitoista vuotta.

VVO-JET2 ryhmän työskentely käynnistyi viime keväänä ja ensimmäinen koulutusryhmä päätti opiskelunsa vuoden lopussa. JET-koulutukseen osallistuu yhteensä lähes 60 johtajaa, esimiestä ja asiantuntijaa.

OPERATIIVISTA TEHOKKUUTTA JÄRJESTELMIEN UUDISTAMISELLA

Vuoden aikana kehitettiin tietojärjestelmiä operatiivisen tehokkuuden parantamiseksi. Vuonna 2004 tehdyn päätöksen perusteella talous- ja henkilöstöhallinto siirtyvät ensi vaiheessa integroituun toiminnanohjausjärjestelmään (SAP). Viime vuoden aikana on rakennettu useita SAP-pohjaisia ratkaisuja, joilla korvataan entisiä järjestelmiä. Tavoitteena on virtaviivaistaa prosesseja muun muassa taloushallinnossa, jossa korvataan kirjanpito- ja reskontraohjelmat, sisäisen laskennan sekä käyttöomaisuuskirjanpidon ohjelmat. Kiinteistörekisteri uudistuu myös, siinä siirrytään SAP-perustaiseen ohjelmaan. Projektien hallinnan ohjelma on kokonaan uusi laaja kokonaisuus, jonka avulla seurataan erilaisten rakennushankkeiden läpivientiä. Järjestelmä mahdollistaa omistusasuntorakennuttamisen ja isojen korjausprojektien taloudellisen suunnittelun ja projektiseurannan. Kokonaisuudessaan nyt valittujen toiminnanohjausjärjestelmän osien rakentaminen ja käyttöönotto kestää vuoteen 2007 saakka. ■

Savusaunasta sisustuksellisiin kylpyosastoihin

Saunakulttuurilla on vuosituhansien perinne Suomessa. Sauna liittyy vahvasti kansan identiteettiin. Saunalla koetaan olevan rentouttava ja jopa parantava vaikutus. Ennen muinoin saunan lauteilla myös synnyttiin. Saunakulttuuri on kehittynyt perinteisestä savusaunasta nykyisiin sähköllä ja puulla lämpiäviin sisustuksellisiin kylpyosastoihin.

Tilastokeskuksen mukaan Suomessa oli vuoden 2004 lopussa 1 333 000 huoneistokohtaista saunaa. Kaikkiaan saunoja arvioitiin olevan yli kaksi miljoonaa. VVO:lla oli vuoden 2005 lopussa huoneistokohtaisia saunoja 8000 sekä talosaunoja 800.

Uusiin asuinkiinteistöihin VVO:lla rakennutetaan huoneistokohtaisten saunojen lisäksi viihtyisiä saunaosastoja. Esimerkiksi Helsingin Arabianrantaan valmistui kolmeen kerrostaloon omistus-asuntoja. Jokaiseen taloon rakennutettiin talon asukkaita palveleva yhteinen saunaosasto, jossa on takkahuone ja terassi.



Asuntojen vuokraustoiminnasta hyvä tulos

Suurena kiinteistönomistajana VVO on asiakkaitaan palveleva ja heidän asumistarpeitaan ymmärtävä palveluorganisaatio.

Kiinteistöomistus ja asumispalvelut ovat VVO:n ydinliiketoimintaa. Näissä syntyy 90 prosenttia konsernin taloudellisesta tuloksesta. Asuntojen vuokraustoiminta tuottaa konsernin vakaan kassavirran, jonka ansioista liiketoiminnan riskit ovat hyvin hallinnassa. Konsernin omistamien kiinteistöjen tasearvo vuonna 2005 oli 1,4 (1,3) miljardia euroa. VVO on maamme suurin asumispalveluja tarjoava yritys, joka tarjoaa asiakkaille palvelujaan 60 paikkakunnalla.

Kilpailu asuntomarkkinoilla kiristyi edelleen. Vilkas omistusasuntorakentaminen toi vuokralla asumiselle vaihtoehtoja, samalla myös tyhjen vuokra-asuntojen määrä kasvoi. Pitkään jatkunut alhainen korkotaso ja pankkien pienet marginaalit sekä pitkät laina-ajat ovat innostaneet monia hankkimaan omistusasunnon, vaikka asuntojen hinnat ovat voimakkaasti nousseet. Vuokra-asumisessa tämä näkyi siten, että vaihtuvuus ja tyhjäkäyttö lisääntyivät. VVO menestyi kilpailussa edelleen hyvin. Käyttöasteemme oli 97,5 (97,8) prosenttia ja asukasvaihtuvuutemme 27,3 (25,1) prosenttia.

Markkinatilanteen lisäksi haasteena olivat kiinteistökustannukset. Vuositasolla kustannusnousu oli 5–6 prosenttia. VVO:ssa kustannustehokkuutta parannettiin tehostamalla toimintaa ja kehittämällä prosesseja. Kiinteistöomistuksen taloudellinen tulos

kehittyi suunnitellun myönteisesti ja budjetoitu tulostaso ylitettiin selvästi. Vuokrien korotukset olivat maltillisia. Keskivuokrat olivat tuoteryhmittäin 7,41–10,31 euroa/kuukausi/neliometri.

Vuoden 2005 lopussa VVO omisti yhteensä 38 101 (37 472) vuokra-asuntoa. Lähes puolet asunnoista sijaitsee Helsingin seudulla ja noin 40 prosenttia maan muissa kasvukeskuksissa. Toimintavuoden aikana VVO myi asuinkiinteistöjä useilta pieniltä paikkakunnilta.

Arava-, korkotuki- ja vapaarahoitteiset vuokra-asunnot sekä osuomistusasunnot on kohdennettu erillisiin omistajayhtiöihin yleishyödyllisyyttä koskevan lainsäädännön ja viranomaisten ohjeistuksen perusteella. Kiinteistöomistuksen toiminta on jaettu kolmeen tulosityksikköön, jotka vastaavat oman maantieteellisen alueensa kiinteistöjen arvosta ja asiakkuuksien kannattavuudesta. Paikallisesta toiminnasta vastaavat 13 paikkakunnalla sijaitsevat aluepäälliköiden johtamat VVO-kotikeskukset.

Suurena kiinteistönomistajana VVO on asiakkaitaan palveleva ja heidän asumistarpeitaan ymmärtävä palveluorganisaatio. VVO haluaa olla toimialansa kehittäjä, jonka tarjoamat asumispalvelut asiakas kokee alan parhaina. Ymmärtääksemme asiakkaiden tarpeita aiempaa paremmin ja tuottaaksemme

laadukkaita ja tehokkaita palveluja, olemme kehittäneet asiakkuuksia aktiivisesti. Lisäksi kehitämme kiinteistöhuoltoa ja korjaustoimintaa kumppanuusperiaatteella. Omaa toimintaa tehostamme kehittämällä prosesseja ja ottamalla käyttöön uuden toiminnanohjausjärjestelmän. Toimintavuoden aikana kehitimme kanta-asiakasohjelman, jonka avulla lisäämme asiakkaiden sitoutumista.

KIINTEISTÖOMISTUKSEN NÄKYMÄT VUODELLE 2006

Markkinatilanne kiristyy edelleen ripeän asunorakentamisen johdosta. Uusia työpaikkoja syntyy kasvupaikkakunnille, joissa on myös vuokra-asunnoille kysyntää. VVO keskittää toimintaansa pääasiassa pääkaupunkiseudulle sekä korkeakoulu- paikkakunnille. Tavoitteemme on pienentää asukasvaihtuvuutta muun muassa kanta-asiakasohjelman avulla. Vuoden 2006 vuokrankorotukset ovat maltillisia, keskimäärin 1,7 prosenttia. Saatavamme suunnitellun tulostason ja hallitsemme kustannuskehityksen tehostamalla omaa ja palveluverkoston toimintaa.

Kiinteistöomistuksen henkilökuntamäärä oli toimintavuoden lopussa 172 (173). ■



Vahva asukasyhteistyö on VVO:n menestystekijä

Asukasyhteistyö ja toimiva asukashallinto ovat olleet koko VVO:n toiminnan ajan tärkeitä osa-alueita vuokra-asumispalveluiden kehittämisessä. Ihmisten arvot, asenteet ja kiinnostuksen kohteet muuttuvat nopeasti ja siksi myös asukasyhteistyön muotoja kehitetään nykypäivän tarpeita vastaaviksi.

Yhdessä VVO:n asukashallinnon kanssa kehitettiin asukastoimintaa muun muassa poistamalla päällekkäisiä hallintoelimiä ja siirtämällä toiminnallista painopistettä talotasolle lähelle asukkaita. Kertomusvuoden aikana julkaistiin myös yhdessä asukashallinnon kanssa valmistettu VVO:n vuokratapa-ohjeisto, jossa linjataan VVO:n vuokratilittikkoa.

Lähes jokaisessa VVO:n talossa toimii talotoimikunta. Talotoimikunnan puheenjohtajina ja varapuheenjohtajina toimi 1 268 henkilöä. Energia- ja ympäristöekspertteinä toimi yli tuhat henkilöä, ja talonsa turvallisuuspäälliköksi oli valittu 506 henkilöä.

Kaikkia VVO:n asukkaita edustavaan asukashallitukseen valittiin yksi edustaja ja tälle varahenkilö kultakin VVO-kotikeskus-alueelta. Asukashallitukseen kuuluu näin 14 varsinaista jäsentä, ja sen toimikausi on kaksi vuotta.

Nopeita ja edullisia laajakaistapalveluja

VVO:n asiakkaat ovat voineet hankkia joulukuusta alkaen Sonera Laajakaista ADSL- ja Kaapeli -liittymiä. Asiakkaille nämä liittymät tarjoavat nykyistä enemmän edullisia nopeusvaihtoehtoja. VVO:n tarjoamien edullisten liittymien käyttäjiä oli yhteensä noin 11 500 (8 000).

VVO tarjoaa sähkön yhteishankintana paikallista julkista hintaa 0,34 snt/kWh edullisemmin. Asukas voi valita yleissähkön lisäksi myös ekomerkittyä Norppa-vesi- ja tuulisähköä. Vuoden lopussa sähkön yhteishankinnassa oli yhteensä 40 244 (40 093) asiakasta.

Asuntotarjonta keskitetään kasvukeskuksiin

Investointitoiminnasta muodostettiin erillinen liiketoimintayksikkö vuoden 2005 alussa. Yksikön keskeisenä tehtävänä on valmistella VVO:n investointistrategia sekä vastata sen toteutumisesta. Yksikkö valmistelee yhtymän omaan omistukseen tulevan uustuotannon investointipäätökset. Investointiyksikkö osallistuu VVO:n asuntokannan kehittämiseen toteuttamalla valmiiden asuntojen ostot sekä niistä luopumiset.

VVO on kasvuyhtiö, jonka maltillinen ja harkittu investointitoiminta tukee yhtiön hyvää kannattavuuskehitystä. Investoinnit kohdistetaan asuntotarjonnan lisäämiseen ja monipuolistamiseen kasvupaikkakunnilla. Asunnoista luopumisella pienennetään asuntojen sijainnista tai teknisestä kunnosta johtuvia riskejä. Investointistrategia perustuu aluetoimintaan, paikallistuntemukseen ja kiinteistökohtaisiin strategioihin.

Vuoden 2005 aikana VVO hankki omistukseensa 1 367 (1 177) valmista vuokra-asuntoa. Merkittävin kauppa tehtiin tammikuun alussa, jolloin VVO osti Tapiola-ryhmältä 779 asuntoa. Lisäksi VVO osti Henkikansan erityiseltä selvityspesältä Helsingistä kaksi asuinkiinteistöä, joissa on yhteensä 305 asuntoa. Toimintavuonna ostettujen asuntojen hankinta-arvo oli yhteensä 105,3 miljoonaa euroa. Lisäksi aikaisemmin osittain omistettujen kiinteistöyhtiöiden osakkaiden ostolla VVO-konsernin asuntokanta lisääntyi 216 (-) asunnolla.

VVO myi luopumisstrategiansa mukaisesti 1 371 (686) vuokra-asuntoa ja noin 4 000 neliometriä pienteollisuus- ja liiketilaa. Kauppojen velaton myyntihinta oli 30,4 miljoonaa euroa. Merkittävin kauppa tehtiin Pohjanmaan YH:n kanssa, jolle myytiin 431 aravavuokra-asuntoa. Kauppa oli osa VVO:n päätöstä luopua toiminnasta Pohjanmaan alueella. Toimintakauden aikana VVO:n toiminta kiinteistönomistajana päättyi 16 paikkakunnalla.

Toimintavuonna VVO:n asuntotarjontaa vahvistettiin ja monipuolistettiin kasvupaikkakunnilla ostemalla valmiita asuntoja.

Vuoden 2005 aikana VVO:lle valmistui omaan omistukseen 416 (430) vuokra-asuntoa, joista vapaa-rahoitteisia oli 85 ja 331 oli valtion korkotuella rahoitettuja. Asuntojen hankinta-arvo oli yhteensä 50,1 miljoonaa euroa.

Maan- ja tontinhankinnan lähtökohtana oli hankkia ja ylläpitää kolmen vuoden tuotantotarvetta vastaava määrä rakentamiskelpoista tonttivarantoa eli 240 000 km² rakennusoikeutta. Tästä 40 prosenttia soveltui pientalorakentamiseen ja 60 prosenttia kerrostalorakentamiseen. Vireillä olevat kaavahankkeet etenivät sovittujen aikataulujen mukaisesti. Toimintavuonna vahvistettiin muun muassa Helsingin Vuorannan, Jyväskylän Harjunkulman ja Vantaan Kilterinmäen asemakaavat.

INVESTOINTINÄKYMÄT VUODELLE 2006

Investointitoimintaa jatketaan maltillisesti siten, että toimintaa keskitetään edelleen kasvupaikkakunnille ja toimiville vuokra-asuntomarkkinoille.

Vuonna 2006 valmistuu 183 uutta vuokra-asuntoa, joista 99 on vapaarahoitteisia ja 84 valtion korkotuella rahoitettuja. Vuoden 2006 aikana aloitetaan noin 300 vuokra-asunnon rakennuttaminen yhtiön omaan omistukseen. Näistä puolet on vapaarahoitteisia ja puolet valtion tuella rakennettuja.

Vuoden aikana ostetaan arviolta 500 valmista vuokra-asuntoa sekä myydään arviolta sama määrä. VVO:n toiminta asuntojen omistajana päättynee strategian mukaisesti seitsemällä paikkakunnalla. ■

Rakennuttaminen vahvassa kasvussa

VVO on menestynyt useissa tontinluovutuskilpailuissa, jotka ovat perustuneet suunnittelun korkealaatuisuuteen. Hyvä menestys jatkui myös kuluneena vuonna.

VVO Rakennuttaja Oy rakennuttaa VVO:n omaan omistukseen tulevat uudet vuokra-asunnot sekä vastaa omistusasuntojen rakennuttamisesta ja myynnistä. Lisäksi liiketoiminta-alue hoitaa maa-alueiden kehittämisen ja kaavoituksen.

Vuonna 2005 rakennuttamisen osuus konsernin liikevaihdosta oli 18,42 (19,16) prosenttia. Yhtiön liikevaihto ilman konsernin sisäisiä eriä oli 56,7 (62,3) miljoonaa euroa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli vuoden lopussa 15 (2). Liiketoiminta-alueelle asetetut taloudelliset tavoitteet saavutettiin.

Uusia asuntoja valmistui vuonna 2005 yhteensä 1 406 (1 170) ja 130 (256) asuntoa korjattiin. Uusutuotantona aloitettiin 869 (1 092) asunnon rakennuttaminen.

VVO on menestynyt useissa tontinluovutuskilpailuissa, jotka ovat perustuneet suunnittelun korkealaatuisuuteen. Hyvä menestys jatkui myös kuluneena vuonna. Helsingin kaupungin järjestämässä suunnittelukilpailuissa VVO voitti suunnitelmillaan kilpailut Arabianrannassa ja Viikissä. Arabianrantaan rakennutetaan sekä vapaarahoitteisia että Hitas-omistusasuntoja. Viikkiin rakennutetaan Hitas-omistusasuntoja.

Tampereella VVO saavutti kunniamaininnan Vuoreksen alueen ensimmäisessä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa. Siihen perustuen kaupunki osoitti VVO:lle yhden korttelin jatkokehittelyä varten.

Henkilöstömäärä oli vuoden 2005 lopussa 58 (50), näistä 9 (6) toimii organisatorisesti konsernin taloushallinnon palvelukeskuksessa.

NÄKYMÄT VUODELLE 2006

Vuonna 2006 konsernin sisäisen rakennuttamisen määrä hieman kasvaa. Ulkopuolinen rakennuttamistoiminta pysyy ennallaan. Asuntomyynti kasvaa ja omistusasuntotuotannon aloitukset lisääntyvät verrattuna edelliseen vuoteen. Tammi-kuussa 2006 voitettiin Helsingissä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu Myllypurossa noin 100 Hitas-asunnon rakennuttamisesta. Rakennuttamisen liikevaihdon ja taloudellisen tuloksen ennakoidaan olevan vuoden 2005 tasolla. ■

Käpylehmistä tietokonepeleihin

Entisaikoina lasten leikkikalut – räsynuket, käpylehvät, jousipyssyt, valmistettiin pääsääntöisesti kotona itse. Eri-
laiset pelit, kuten Afrikan tähti ja Hullunkuriset perheet ovat suosittuja vielä tänäänkin. Tärkein leikkipaikka on piha. Hiekka-, vesi- ja liikuntaleikit ovat pienempien lasten leikkejä, hieman isommat leikkivät rooli-, seikkailu- ja sääntöleikkejä. Pallo- ja muiden pelien kautta solmitaan ystävyys-suhteita. Tietotekniikka on avannut nuorille uudenlaisia tapoja pitää yhteyttä.

VVO:n taloissa toimii lähes 250 erilaista kerhoa, joista lasten kerhoja oli 40. Lapset osallistuvat aktiivisesti muun muassa talkoihin ja ovat tietotupien aktiivisia käyttäjiä.

Ovatpa lapset laatineet muun muassa talojen järjestyssääntöjä, joissa kiusaaminen on kielletty.

Lähteet:

VVO:n asukastoiminnan katsaus
Eija Kyllönen, Marja Kurenniemi,
Asunto ja elämäkaari



Ympäristötyötä tehtiin energiankäyttöä tehostamalla

Keskitettyssä kartonki- ja paperinkeräyksessä on jo noin 18 000 asuntoa eli miltei puolet koko VVO:n kiinteistökannasta.

VVO pyrkii ympäristöstrategiansa mukaisesti määrätietoisesti vähentämään toiminnasta aiheutuvaa ympäristökuormitusta. Keskeisin vaikutus on asumisen energiankulutuksella ja siitä aiheutuville päästöillä.

VVO on sitoutunut ASRA ry:n, ympäristöministeriön ja kauppa- ja teollisuusministeriön solmimaan Asuinkiinteistöjen energiansäästö-sopimukseen (AESS). Sitä toteuttavassa energiankäytön tehostamissuunnitelmassa VVO on asettanut tavoitteekseen pienentää lämmön ominaiskulutusta -10, veden -20 ja kiinteistösähkön -8 prosenttia vuoden 1998 tasosta vuoteen 2012 mennessä. Välitavoitteet on asetettu vuodelle 2008.

Vuoden 2005 aikana energiankäytön tehostamissuunnitelman kokonaistavoitteet kohdennettiin alueittain energiansäästön toimenpiteiden kohdentamisen ja seurannan tehostamiseksi. Samalla jatkettiin isännöitsijöiden ja yhteistyökumppaneina toimivien kiinteistöhoitoliikkeiden henkilökunnan energiakoulutuksia. Kiinteistökohtaiset energiakatselmuksia oli vuoden 2005 lopussa tehty kolmasosaan kiinteistökannasta. Koko nykyinen kanta on jaksotettu katselmoitavaksi vuoden 2010 loppuun mennessä.

ENERGIAN KOKONAISKULUTUS LASKI, VAIKKA KIINTEISTÖJEN MÄÄRÄ KASVOI

VVO:n lämpöenergian kokonaiskulutus vuonna 2005 oli 423 GWh. Sääkorjattu kulutus oli 460 GWh ja kiinteistöjen lämpöindeksi 49,5 kWh rakennuskuutiolta, mikä on 1,8 prosenttia vähemmän kuin edellisellä vuonna. Matkaa vuodelle 2008 asetettuun AESS-välitavoitteeseen on vielä noin yksi prosenttiyksikkö. Kaukolämpöä käytetään lämmitysmuotona 97,1 prosentissa kiinteistöistä.

Vettä kulutettiin yhteensä 3,8 miljoonaa kuutiometriä, mikä merkitsee 404 litran ominaiskulutusta rakennuskuutiolle. Tiedossa olevan asukasluvun mukaan ominaiskulutus oli 148 litraa asukasta kohti vuorokaudessa. Vedenkulutus pieneni 1,5 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna ja on alittanut vuodelle 2008 asetetun välitavoitteen noin 1,5 prosentilla.

Kiinteistösähköä kului 48 GWh eli ominaiskulutus oli 5,1 kWh rakennuskuutiolle. Kiinteistösähkön kulutus laski 3,8 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna ja on vielä noin 0,8 prosenttia korkeammalla tasolla kuin vuoden 2008 AESS-välitavoite.

Kiinteistösähköä käytetään Suomen Luonnonsuojeluliiton suosittelemaa norppamerkittyä ekoenergiaa. WWF:n ilmastolaskurin

mukaan VVO:n vuoden 2005 aikana käyttämä norppamerkitty vesi- ja tuulisähkö merkitsi jopa 9 600 tonnin säästöä hiilidioksidipäästöissä. Määrä vastaa 4 087 000 bensiinilitran päästöjä vuodessa. Saman hiilidioksidimäärän sitomiseksi pitäisi istuttaa ja täysikokoiseksi kasvattaa noin 31 000 puuta. Norppamerkittyä tuuli- ja vesisähköä tarjotaan myös asukkaille. VVO on Suomen suurin yksittäinen norppasähkön käyttäjä.

YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISTEN ASUMISPALVELUJEN JATKUVAA KEHITTÄMISTÄ

Edellisenä vuonna kokeiluna aloitettu keskitetty kiinteistökohtainen kartonki- ja paperinkeräys laajennettiin kehyskunnista koko pääkaupunkiseudulle. Keskitetyssä kartonki- ja paperinkeräyksen piirissä on jo noin 18 000 asuntoa eli miltei puolet koko VVO:n kiinteistökannasta.

Asumisesta syntyvä kartonkiaines voidaan ohjata materiaalihyötykäyttöön ja siten vähentää kaatopaikalle päätyvän jätteen määrää sekä erityisesti siitä aiheutuvia metaanipäästöjä, jotka ovat voimakkaita kasvihuonekaasuja. Kaatopaikalle menevän jätteen määrän arvioidaan tehostuneiden lajittelumahdollisuuksien ansiosta vähenevän noin 350 000 kiloa vuodessa. Kartonkikeräyksen johdosta jokaisesta asuinkiinteistöstä voidaan vähentää sekajäteastioiden tai tyhjennyskertojen määrää. Tämä merkitsee myös tuntuvaa kustannussäästöä.

Lajittelumahdollisuuksia lisätään kiinteistöissä kuntakohtaisesti koskemaan lasin ja pienmetallin keräystä.

Vuonna 2004 käynnistetyn Ilmastonmuutoksen viestintäkampanja Pihapuheen teemoja jatkettiin myös kuluneella kaudella. Kaikille kuluttajille avoin internet-keskustelupalsta energiaesteri.fi pyörii jatkuvasti ja asukastointia varten kehitetyt pelit olivat käytössä lukuisissa VVO:n asukastilaisuuksissa eri puolilla Suomea. Pihapuhe on osa kansallista Ilmastonmuutoksen viestintäohjelmaa.

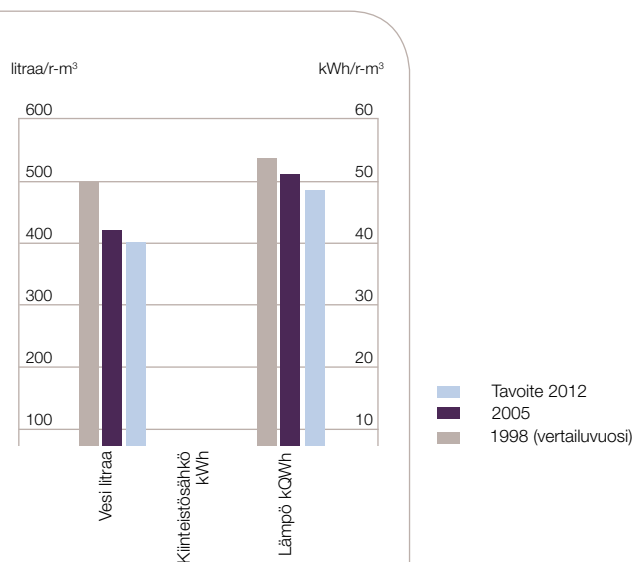
Vuoden 2005 aikana VVO käynnisti City Car Clubin kanssa yhteistyön, jolla yhteiskäyttöisiä autoja tarjotaan pääkaupunkiseudulla VVO:n asukkaille erityisehdoin.

MALLEJA HUOMISPÄIVÄN ASUMISEEN

VVO järjestää yhdessä WWF Suomen, Rakennustietosäätiön, ympäristöministeriön ja Espoon kaupungin kanssa Teknillisen korkeakoulun, Oulun yliopiston ja Tampereen teknillisen yliopiston arkkitehtiosastojen arkkitehtiopiskelijoille Huomispäivän asuminen -suunnittelukilpailun. Kilpailutehtävänä on suunnitella 20–30 asuntoa käsittävä asuinkorttelikonaisuus VVO Rakennuttajan tontille Espoon Näkinmetsään. Kilpailu ratkaistaan kevään 2006 aikana.

Tavoitteena on etsiä uusia ja ennakkoluulottomia, energiaa ja luonnonvaroja säästäviä asumis- ja rakennusratkaisuja. Kilpailun avulla halutaan myös lisätä tietoa ja opiskelijoiden kiinnostusta ekologiseen rakentamiseen. Näin pyritään vähitellen kehittämään rakentamista ja asumista niin, että niiden ekologinen jalanjälki pienenee tulevaisuudessa. ■

Vuoden 2005 energiankulutusluvut suhteutettuna AESS:in mukaisiin tavoitteisiin



Osaamisen kehittäminen tuo kilpailukykyä

Toimintavuoden aikana kehitettiin erityisesti esimies- ja asiantuntijatehtävissä työskentelevien osaamista.

Konsernin henkilöstömäärässä ei tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2005 aikana. Henkilöstön määrä 31.12.2005 oli 379 henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 350 ja määräaikaisessa 29 henkilöä.

Henkilöstö jakaantui seuraavasti: kiinteistöomistus 171, rakennuttaminen 50, investoinnit 6, talous, rahoitus ja tietohallinto 113, hallinto (henkilöstö-, lakiasiat ja toimistopalvelut) 32, viestintä ja markkinointi 5 sekä strateginen suunnittelu 2.

Konsernin henkilöstön keski-ikä on 41 vuotta. Korkein keski-ikä, 44 vuotta, on rakennuttamisessa. Matalin keski-ikä on taloudessa, rahoituksessa ja tietohallinnossa, 38 vuotta.

Vähän yli puolet henkilöstöstä on ollut konsernin palveluksessa korkeintaan viisi vuotta. Koko henkilöstön keskimääräinen työssäoloaika on hieman alle seitsemän vuotta. Henkilöstöstä on naisia 63 ja miehiä 37 prosenttia.

Vakituisen henkilöstön määrä kasvaa seuraavan kahden strategia-vuoden aikana maltillisesti. Henkilöstösuunnitelman mukaan kasvua on odotettavissa noin viisi prosenttia. Lisäksi VVO:ssa työskentelee vuosittain useita kymmeniä henkilöitä määrä- ja osa-aikaisissa tehtävissä, pääasiassa kausityöntekijöinä.

OSAAVA HENKILÖSTÖ ON KILPAILUETUMME

Olemme kehittäneet tapaamme toimia voidaksemme palvella asiakkaitamme paremmin. Tämä asettaa haasteita osaamisellemme ja sen johtamiselle. Vuonna 2005 keskityimme erityisesti suorituksen ja osaamisen johtamisen sekä SAP-henkilöstöjärjestelmän kehittämiseen.

VVO:lle luotiin vuoden 2005 aikana kyvykkyyksien johtamisen toimintamalli. Kyvykkyyksistä johdettiin strategian toteuttamiseksi vaadittava osaaminen. Suorituksen johtamisen toimintamallia kehitettiin uudistamalla tavoite- ja kehityskeskustelukäytäntöä. Jokaiselle vvolaiselle tehdään tehtävän ja asetettujen tavoitteiden pohjalta osaamisprofiili ja

henkilökohtainen kehitysuunnitelma. Myös uusi- en työntekijöiden perehdyttämismallia kehitettiin. Työkaluja suorituksen ja osaamisen johtamiseen kehi- tetiin SAP-henkilöstöjärjestelmää rakentamalla.

Toimintavuoden aikana kehitettiin erityisesti esimies- ja asiantuntijatehtävissä työskentelevien osaamista. Kaikki esimiestehtävissä työskente- levät osallistuivat tavoite- ja kehityskeskustelu- koulutukseen. Lisäksi valtaosa esimiehistä ja avain- henkilöistä suorittaa parhaillaan VVO:lle räätälöityä, VVO-JET, johtamisen erikoisammattitutkintoa.

HYVÄ SISÄINEN ILMAPIIRI JA YHTEISTYÖ

Organisaatiotutkimus tehtiin elokuun lopussa. Tut- kimuksen tavoitteena oli selvittää, miten edistää hen- kilöstön työn mielekkyyttä ja organisaation tehokasta toimintatapaa. Tutkimukseen vastattiin edellisvuosien tavoin aktiivisesti, konsernin vastausprosentti oli 85,3. Työyhteisön sisäisen ilmapiirin ja yhteistyökyvyn ar- vioitiin olevan hyvä. Tutkimuksesta saatuja tietoja on hyödynnetty työyhteisön toiminnan suunnittelussa ja kehittämisessä.

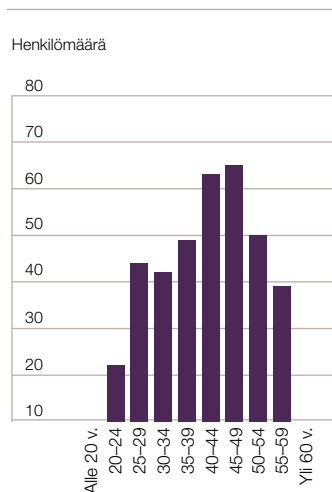
Työhyvinvointiin liittyviä asioita seurataan, suun- nitellaan ja käynnistetään TYHY-ryhmässä. TYHY- toiminta on konsernin työntekijöiden, työnantajan ja työterveyshuollon välistä säännöllistä yhteistoimintaa. Henkilöstön työhyvinvointia kartoitettiin keväällä työterveyshuollon kanssa tehdyllä henkilöstön voima- varakartoituksella. Verrattuna Suomen yleisiin keski- arvoihin VVO:n tulokset olivat hyvää keskitasoa.

Konserniin vahvistettiin kesällä tasa-arvo- ja yhden- vertaisuussuunnitelma.

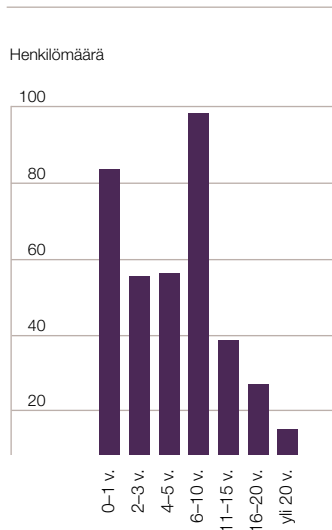
HENKILÖSTÖN KEHITTÄMISEN TAVOITTEET

Tulevalla strategiakaudella henkilöstön asiakkuus- osaamisen kehittämistä jatketaan. Vuonna 2006 suun- nitellaan koko strategiakauden kestäviä koulutus- ja kehityspanostuksia. Haasteena on myös henkilöstö- järjestelmän käyttöönotto. Suorituksen johtamisen toimintamallia on tarkoitus täydentää kehittämällä ja yhtenäistämällä palkitsemisperiaatteita. ■

Henkilöstön ikärakenne 31.12.2005



Palvelusvuodet 31.12.2005



VVO-yhtymä Oyj:n hallinto

Hallitus



LAURI KOIVUSALO
ERKKI KANGASNIEMI
ILKKA JOENPALO (puuttuu kuvasta)



KALERVO HAVERINEN
TIMO KANKURI



MARKKU KOSKINEN
RIKU AALTO
HEIKKI KEHÄLINNA
hallituksen puheenjohtaja

Johtoryhmä



MARKETTA VEHKAMETSÄ
markkinointi- ja viestintäjohtaja
OLLI SALAKKA
toimitusjohtaja

RAIMO VEHKALUOTO
talusjohtaja
EERO SAASTAMOINEN
liiketoimintajohtaja, investoinnit
URPO PILO
varatoimitusjohtaja,
liiketoimintajohtaja, kiinteistöomistus



ARTO HILTUNEN
liiketoimintajohtaja, rakennuttaminen
TIMO NIEMI
hallintojohtaja

Hallinto 2005

HALLITUS

Puheenjohtaja

Heikki Kehälinna, toimialajohtaja

Varapuheenjohtaja

Lauri Koivusalo, toimitusjohtaja

Jäsenet

Riku Aalto, talouspäälikkö

Kalervo Haverinen, viestintäpäälikkö

Ilkka Joenpalo, puheenjohtaja

Erkki Kangasniemi, puheenjohtaja

Timo Kankuri, kiinteistösihtausjohtaja

Markku Koskinen, talouspäälikkö

Sihteeri

Timo Niemi, hallintojohtaja

VVO-KONSERNIN JOHTORYHMÄ

Puheenjohtaja

Olli Salakka, toimitusjohtaja

Jäsenet

Risto Hermunen, varatoimitusjohtaja

Arto Hiltunen, liiketoimintajohtaja, rakennuttaminen

Timo Niemi, hallintojohtaja

Urpo Piilo, liiketoimintajohtaja, kiinteistöomistus

Eero Saastamoinen, liiketoimintajohtaja, investoinnit

Raimo Vehkaluoto, talousjohtaja

Marketta Vehkametsä, markkinointi- ja viestintäjohtaja

Sihteeri

Timo Niemi, hallintojohtaja

HALLINTONEUVOSTO

Puheenjohtaja

Raimo Rannisto, puheenjohtaja

Varapuheenjohtaja

Jaana Laitinen-Pesola, puheenjohtaja

Jäsenet

Kari Aalto, talouspäälikkö

Ilkka Alava, talous- ja sosiaalipoliittinen sihteeri

Teija Asara-Laaksonen, toimialajohtaja

Lasse Eskonen, apulaiskaupunginjohtaja

Timo Hallamaa, hallintopäälikkö

Tuija Ihalainen, toimistopäälikkö

Markku Jalonen, puheenjohtaja

Kaarlo Julkunen, 2. varapuheenjohtaja

Markku J. Jääskeläinen, johtaja

Olli Kaivanto, taloudenhoitaja

Mauri Kivistö, liittosihteeri

Sirpa Komonen, puheenjohtaja

Pekka Koskinen, rehtori

Pekka Kouri, puheenjohtaja

Merja Kuusisto, palveluvastaava

Raimo Laitinen, palkkasihteeri

Tarja Lankila, puheenjohtaja

Henri Lindholm, sosiaalis sihteeri

Juha Majalahti, talouspäälikkö

Tarja Majamäki, palvelupäälikkö

Heikki Malin, yhteysjohtaja

Jarmo Natunen, asukasedustaja

Seppo Pakarinen, hallinto- ja kansainvälisen toiminnan päälikkö

Petteri Paronen, kaupunginjohtaja

Olli Peltola, talouspäälikkö

Matti Pennanen, apulaiskaupunginjohtaja

Marko Piirainen, talouspäälikkö

Heikki Pohja, toimitusjohtaja

Vesa Pohjankoski, asiakasrahoitusjohtaja

Tiina Rakennuskoski, asukasedustaja

Ilkka Reponen, puheenjohtaja

Helena Rissanen, johtaja

Rauno Segersvärd, talouspäälikkö

Ann Selin, puheenjohtaja

Arto Suninen, talouspäälikkö

Visa Tammi, koulutussihteeri

Hannu Tarkkonen, varatoimitusjohtaja

Pirjo Terilehto, talouspäälikkö

Kim Westberg, kiinteistöjohtaja

Sihteeri

Timo Niemi, hallintojohtaja

TILINTARKASTAJA

KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana

Mikko Bergroth, KHT

Hallituksen toimintakertomus

LIKEVAIHTO JA TULOS

VVO-konsernin liikevaihto oli 307,9 (325,0) miljoonaa euroa. Liikevaihdon laskeminen johtui omistusasunto-tuotannon osakemyynnin vähentymisestä edelliseen vuoteen verrattuna ja toisaalta siitä, että vuonna 2004 liikevaihtoa kasvatti poikkeuksellisesti lyhyellä (10 vuotta) korkotuella tuotettujen omaksilunastettavien osaomistusasuntojen myynnit. Omistusasuntojen myynnin alentumisen vaikutus oli 10,0 ja osaomistusasuntojen 26,3 miljoonaa euroa.

Vuokratuottojen kasvu edelliseen vuoteen oli 6,3 (8,6) prosenttia. Liikevaihdosta 78,48 (77,71) prosenttia tuli kiinteistöomistuksesta, 18,42 (19,16) prosenttia rakennuttamisesta ja 3,10 (3,13) prosenttia muusta toiminnasta.

Konsernin tulos ennen veroja oli 38,6 (33,5) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 4,1 miljoonaa euroa realisoitavaan käyttöomaisuuteen liittyviä arvonalennuksia.

VAKAVARAISSUUS

Konsernitaseen loppusumma oli 1 833,8 (1 718,3) miljoonaa euroa. Kasvu edellisestä vuodesta oli 6,7 (5,2) prosenttia. Konsernin oman pääoman määrä mukaan lukien 48,6 miljoonan euron pääomalainat oli 277,1 (257,3) miljoonaa euroa. Emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj:n oma pääoma ja varaukset olivat yhteensä 141,6 (145,8) miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli pääomalainat huomioon ottaen 15,94 (15,91) prosenttia ja ilman niitä 13,28 (13,08) prosenttia. Emoyhtiön omavaraisuusaste oli vastaavasti 42,74 (42,83) prosenttia ja ilman pääomalainaa 28,60 (29,08) 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 58,24 (60,33) prosenttia. Vuokrien osalta edellä mainittujen lainojen korot ja lyhennykset otetaan huomioon vuokramäärityksessä.

RAHOITUS

Konsernin likviditeetti oli koko toimintavuoden 2005 hyvä. Konsernin rahavarat olivat vuoden lopussa 80,3 (75,5) miljoonaa euroa. Yritystodistusohjelmaa käytettiin investointien väliaikaiseen rahoitukseen. 50 miljoonan euron

yritystodistusohjelmasta oli liikkeellä vuoden vaihteessa 16 (38) miljoonaa euroa.

Pääomalainoja oli vuoden lopussa 48,6 (48,6) miljoonaa euroa.

Pitkäaikaisia lainoja nostettiin vuoden aikana yhteensä 121,7 (133,3) miljoonaa euroa ja lainoja lyhennettiin 43,1 (67,9) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 375 (1 285) miljoonaa euroa. Konsernin koko lainakanta on euromääristä. Lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 3,0 (3,2) prosenttia.

Vuosimaksulainoja oli vuoden vaihteessa 364,8 (363,9) miljoonaa euroa. Vuosimaksulainojen keskimääräinen korko vuonna 2005 oli 2,74 (3,15) prosenttia. Vuosimaksulainojen korko nousi 1.3.2006 inflaatiosta johtuen 0,7 prosenttia.

Valtion takaamia korkotukilainoja oli vuoden vaihteessa yhteensä 406,3 (364,3) miljoonaa euroa. Korkotukilainojen keskimääräinen korko vuonna 2005 oli 2,79 (2,86) prosenttia. Jäljellä oleva maturiteetti ennen vuotta 2002 lainoitetuissa, lainoja 312,2 miljoonaa euroa, on 12 vuotta. Uudella korkotuella lainoitetuissa, lainoja 84,7 miljoonaa euroa, jäljellä oleva maturiteetti on 34 vuotta 9 kuukautta. Loput korkotukilainoista, 9,4 miljoonaa euroa, ovat lyhyellä korkotuella lainoitettuja.

Muita markkinaehtoisia lainoja oli vuoden vaihteessa 527,1 (449,1) miljoonaa euroa. Lainojen keskimääräinen korko vuonna 2005 on ollut 3,17 (3,31) prosenttia ja jäljellä oleva maturiteetti keskimäärin 14 vuotta 8 kuukautta.

Markkinaehtoisiin lainoihin liittyvän korkoriskin vuoksi euribor-sidonnaisten lainojen suojausastetta on toimintavuoden aikana edelleen nostettu. Korkojohdannaisia oli vuoden vaihteessa 98,7 miljoonaa euroa, joista koronvaihtosopimuksia 57,1 miljoonaa euroa. Keskimaturiteetti korkojohdannaisissa on kuusi vuotta. Markkinaehtoisista lainoista noin 60 prosenttia on sidottu lähinnä viiden vuoden kiinteään korkoon tai suojattu.

Kiinteistöomistus ja asumispalvelut

Kiinteistöomistuksesta ja asumispalveluista syntyy lähes 90 prosenttia konsernin tuloksesta. Konsernin omistamien kiinteistöjen tasearvo vuonna 2005 oli 1,4 (1,3) miljardia euroa.

Kilpailu asuntomarkkinoilla kiristyi edelleen. Vilkas omistusasuntorakentaminen toi vuokra-asumiselle vaihtoehtoja, samalla myös tyhjiin vuokra-asuntojen määrä kasvoi. Pitkään jatkunut alhainen korkotasoa ja pankkien pienet

marginaalit sekä pitkät laina-ajat ovat lisänneet omistusasumista, vaikka asuntojen hinnat ovat voimakkaasti nousseet. Vuokra-asumisessa vaihtuvuus ja tyhjäkäyttö lisääntyivät.

VVO menestyi kilpailussa edelleen hyvin. Vuokra-asuntojen käyttöaste oli 97,5 (97,8) prosenttia ja asukasvaihtuvuus 27,3 (25,1) prosenttia. Markkinatilanteen lisäksi haasteena olivat kiinteistökustannukset. Vuositasolla kustannusnousu oli 5–6 prosenttia. Vuosittaisiin huoltokorjauksiin ja kiinteistökannan arvoa säilyttävään ja parantavaan korjaustoimintaan käytettiin yhteensä 68 miljoonaa euroa.

Kiinteistöomistuksen taloudellinen tulos toteutui myönteisesti. Vuokrien korotukset olivat maltillisia. Keskivuokrat olivat tuoteryhmittäin 7,41–10,31 euroa/kuukausi/neliometri.

Vuoden 2005 lopussa VVO omisti yhteensä 38 101 (37 472) vuokra-asuntoa. Lähes puolet asunnoista sijaitsee Helsingin seudulla ja noin 40 prosenttia maan muissa kasvukeskuksissa. Toimintavuoden aikana VVO myi asuinkiinteistöjä useilta pienemmiltä paikkakunnilta.

Toimintavuoden aikana VVO kehitti kanta-asiakasohjelman, jonka avulla parannetaan asiakkaiden sitoutumista. Ohjelmaa otetaan kokonaisuudessaan käyttöön vuoden 2006 aikana.

Investoinnit

Toimintavuonna VVO:n asuntotarjontaa vahvistettiin ja monipuolistettiin kasvupaikkakunnilla ostamalla valmiita asuntoja. Asunnoista luopumisella pienennettiin asuntojen sijainnista tai teknisestä kunnosta johtuvia riskejä.

VVO hankki omistukseensa 1 367 (1 177) valmista vuokra-asuntoa. Toimintavuonna ostettujen asuntojen hankinta-arvo oli yhteensä 105,3 miljoonaa euroa. Lisäksi aikaisemmin osittain omistettujen kiinteistöyhtiöiden osakkeiden ostolla VVO:n asuntokanta lisääntyi 216 (–) asunnolla.

VVO myi luopumisstrategiansa mukaisesti 1 371 (686) vuokra-asuntoa ja noin 4 000 neliometriä pienteollisuus- ja liiketilaa. Kauppojen velaton myyntihinta oli 30,4 miljoonaa euroa. Toimintakauden aikana VVO:n toiminta kiinteistöomistajana päättyi 16 paikkakunnalla.

Vuoden 2005 aikana VVO:lle valmistui omaan omistukseen 416 (430) vuokra-asuntoa, joista vapaarahoitteisia oli 85 ja 331 oli valtion korkotuella rahoitettuja. Asuntojen hankinta-arvo oli yhteensä 50,1 miljoonaa euroa.

Rakennuttaminen

Vuonna 2005 rakennuttamisen osuus konsernin liikevaihdosta oli 18,42 (19,16) prosenttia. Yhtiön liikevaihto ilman konsernin sisäisiä eriä oli 56,7 (62,3) miljoonaa euroa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli vuoden lopussa 15 (2). Liike-toiminta-alueelle asetetut taloudelliset tavoitteet saavutettiin.

Uusia asuntoja valmistui vuonna 2005 yhteensä 1 406 (1 170). Uustuotantona aloitettiin 869 (1 092) asunnon rakennuttaminen.

Henkilöstömäärä oli vuoden 2005 lopussa 58 (50).

Henkilöstö

Konsernin henkilöstön määrä 31.12.2005 oli 379 henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 350 ja määräaikaisessa työsuhteessa 29 henkilöä. Henkilöstöstä naisia on 63 prosenttia ja miehiä 37 prosenttia.

Vakituisen henkilöstön määrä kasvaa seuraavan kahden strategiavuoden aikana maltillisesti. Henkilöstösuunnitelman mukaan kasvua on odotettavissa noin viisi prosenttia. Lisäksi VVO:ssa työskentelee vuosittain useita kymmeniä henkilöitä määrä- ja osa-aikaisissa tehtävissä, pääasiassa kausityöntekijöinä.

Vuonna 2005 VVO keskittyi suorituksen ja osaamisen johtamisen sekä SAP -henkilöstöjärjestelmän kehittämiseen. Erityisesti panostettiin esimies- ja asiantuntijatehtävissä työskentelevien osaamisen kehittämiseen. Valtaosa esimiehistä ja avainhenkilöistä suorittaa vuoden 2006 aikana VVO:lle räätälöityä, VVO-JET, johtamisen erikoisammattitutkintoa.

Ympäristövaikutukset

VVO:n toiminnan keskeisimmät ympäristövaikutukset ovat asumisen energiankulutus ja siitä aiheutuvat päästöt.

VVO:n lämpöenergian kokonaiskulutus vuonna 2005 oli 423 GWh. Sääkorjattu kulutus oli 1,8 prosenttia vähemmän kuin edellisenä vuonna. Lämmitysmuotona käytetään pääsääntöisesti kaukolämpöä, joka on lämmitysmuotona 97,1 prosentissa kiinteistöistä.

Vettä kulutettiin yhteensä 3,8 miljoonaa kuutiometriä, mikä merkitsee 404 litran ominaiskulutusta rakennuskuutiolta. Vedenkulutus pieneni 1,5 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

Kiinteistösähköä kului 48 GWh eli ominaiskulutus oli 5,1 kWh rakennuskuutiolta eli 3,8 prosenttia vähemmän edelliseen vuoteen verrattuna. Kiinteistösähköä käytetään Suomen Luonnonsuojeluliiton suosittelemaa norppamerkittyä ekoenergiaa.

Riskit

VVO-konsernin merkittävimmät riskit liittyvät asuntojen tyhjäkäyttöön, korjausten hallintaan, asiakkaiden vaihtuvuuteen ja rahoitukseen.

Keskittämällä toiminta kasvukeskuksiin sekä asiakkaiden tarpeisiin pohjautuvalla toimintamallilla pyritään alentamaan vaihtuvuutta sekä minimoimaan asuntojen tyhjäkäyttöä. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla varmistetaan kiinteistöjen ja asuntokannan tekninen laatu ja markkinoitavuus sekä hillitään korjauskustannusten nousua. Omistusasunto-

tuotannosta suhdanteiden muuttumisen vuoksi mahdollisesti myymättä jäävien asuntojen ei katsota muodostavan merkittävää riskiä tuotannon määrä huomioiden.

Rahoitusriskien hallinta on keskitetty konsernin rahoitusyksikköön. Rahoitusriskejä on esitetty tarkemmin sivulla 23.

Liiketoiminnasta aiheutuvat omaisuus-, keskeytys- ja vastuuvahinkoriskit on suojattu asianmukaisin vakuutuksin.

KONSERNIRAKENNE JA SIINÄ TAPAHTUNEET MUUTOKSET

VVO-konserniin kuului tilikauden lopussa emoyhtiön lisäksi 166 (326) tytäryhtiötä ja 43 (50) 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 hoitava VVO Palvelut Oy, osaomistusasuntoja omistavat Kymppikoti Oy ja VVO Osaomistus Oy sekä vuokra-asuntoja omistavat VVO Asunnot Oy, VVO Korkotukikiinteistöt Oy, VVO Kiinteistökehitys Oy, Suomen Vuokratalot Oy ja 43 (42) kappaletta asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöitä. Lisäksi emoyhtiö omistaa 50 prosenttia Suomen Asumisoikeus Oy:n osakkeista.

1. 1. 2006 konsernissa fuusioitiin 41 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Konsernirakenne jakaantuu alakonserneittain seuraavasti:

Konsernirakenne 31.12. 2005	Tytär-yhtiöt, kpl	Osakkuus-yhtiöt, kpl
VVO-yhtymä Oyj	52 ¹⁾	4
Alakonsernien emoyhtiöt		
VVO Asunnot Oy	16	15
VVO Korkotukikiinteistöt Oy	17	4
VVO Kiinteistökehitys Oy	48	13
VVO Osaomistus Oy	4	
Suomen Vuokratalot Oy	27	6
Pysäköinti- ja huolto-yhtiöt	2	1
Liiketoiminnalliset tytäryhtiöt		
VVO Rakennuttaja Oy		
VVO-sähkö Oy		
VVO Palvelut Oy		
Yhteensä	166	43

¹⁾ Sisältää alakonsernien emoyhtiöt ja liiketoiminnalliset tytäryhtiöt

VVO-yhtymä Oyj ja sen alakonsernit hankkivat toimintavuoden aikana omistukseensa yhteensä 29 (26) kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiön koko asuntokannan sekä osuuksia yhteensä 7 (5) kiinteistöosakeyhtiössä. Toimintavuoden aikana myytiin vastaavasti omistusosuudet 24 (4) asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöstä. Toimintavuoden aikana fuusioitiin 155 (17) kiinteistöosakeyhtiötä.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

VVO:n taloudellisen kehityksen ennakoidaan jatkuvan vakaana ja myönteisenä. Kuluvana vuonna panostetaan edelleen asiakkuuksien kehittämiseen ja kiinteistökannan korjaustoimintaan. Kuluvan tilikauden tuloksen odotetaan kehittyvän positiivisesti.

VVO:n vuokra-asuntokantaa kasvatetaan edelleen pääosin valmiita asuntoja ostamalla. Investoinnit suunnataan kasvupaikkakunnille ja luopumisstrategian mukaisesti vuokra-asuntoja myydään muuttotappioalueilla. Toiminnan tehokkuutta parannetaan muun muassa uuden toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönotolla. Asuntojen kysynnän odotetaan jatkuvan vilkkaana kasvupaikkakunnilla.

Vuonna 2006 konsernin uudisrakennusinvestoinnit ja ulkopuolisen rakennuttamisen volyymi laskevat hieman edellisestä vuodesta. Asuntomyynnin ja omistusasuntotuotannon aloitusten uskotaan hieman lisääntyvän edellisvuoden tasosta.

YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 7. 4. 2005. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 14 §:n mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat sekä lisäksi:

Yhtiön hallituksen 7. 3. 2005 päivätty ehdotus hallituksen valtuuttamiseksi päättämään osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä ja/tai vaihtovelkakirjalainan ottamisesta siten, että yhtiön osakepääomaa voidaan korottaa yhteensä enintään 10 156 528,20 eurolla merkitsemällä enintään 1 201 956 kappaletta yhtiön uusia, kirjanpidolliselta vastarvoltaan 8,45 euron määräisiä A-sarjan osakkeita.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 30. 11. 2005. Kokouksessa päätettiin muun muassa yhtiön hallintojärjestelmän kehittämiseksi lakkauttamalla hallintoneuvosto yhtiöjärjestyksestä muuttamalla. Yhtiöjärjestyksen muutos on rekisteröity kaupparekisteriin 2. 1. 2006. Lisäksi ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätettiin perustaa nimitysvaliokunta, jonka tehtävänä on muun muassa valmistella ja tehdä esitys hallituksen valinnasta ja palkkioista varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitysvaliokunnan toimikausi kestää seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka. Nimitysvaliokuntaan valittiin seuraavat henkilöt:

- Heikki Kehälina, toimialajohtaja,
- Jukka Järvelin ja hyvinvointialojen liitto JHL ry
- Jussi Laitinen, sijoitusjohtaja,
- Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
- Risto Murto, johtaja,
- Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
- Anders Rusk, johtaja, Opetusalan Ammattijärjestö OAJ
- Erkki Vuorenmaa, puheenjohtaja, Metallityöväen Liitto ry

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 kaupparekisteriin merkitty osakepääoma 31.12.2005 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 31.12.2005 oli 6 009 780 kappaletta. Varsinaiseen yhtiökokoukseen mennessä osakkeiden lukumäärässä tai osakepääomassa ei ole tapahtunut muutoksia.

HALLITUKSEN VALTUUDET

7.4.2005 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä ja/tai päättämään yhden tai useamman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta. Valtuutus on voimassa 7.4.2006 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 korottaa yhteensä enintään 10 156 528,20 eurolla.

Valtuutus 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 apportiomaisuutta vastaan tai muutoin tietyin ehdoin.

Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt edellä mainittua valtuutusta 31.12.2005 mennessä.

VVO-YHTYMÄ OYJ:N VAIHTOVELKAKIRJALAINA 2003

8.4.2003 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti laskea liikkeelle enintään 30 000 000 euron suuruisen pääomailainamuotoisen vaihtovelkakirjalainan, jonka laina-aika on 26.5.2003–26.5.2008. Lainaa 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 vaihtovelkakirjalainaa vaihdetaan täysimääräisesti yhtiön osakkeiksi, nousee yhtiön osakepääoma 7 605 000 eurolla.

Vaihtovelkakirjalainaa on vaihtamatta 30 000 000 euroa.

OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001
Osakepääoma (€)	50 782 641,00	50 782 641,00	50 782 641,00	40 026 876,43	40 026 876,43
Osakkeet, A-sarja (kpl)	6 009 780	6 009 780	6 009 780	2 379 890	2 379 890

OSAKKEENOMISTUKSEN JAKAUTUMA

VVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajat (osakeluettelotilanne 31.12.2005). VVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 71 kappaletta, joista 10 suurinta ovat:

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
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry, Undervisningssektorns Fackorganisation rf	417 408	6,95
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	411 600	6,85
Toimihenkilöunioni TU ry	391 640	6,52
Kemianliitto – Kemifacket ry	320 240	5,33
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	257 180	4,28
Muut	1 167 002	19,42
Kaikki yhteensä	6 009 780	100,00

Osakkeenomistuksen jakautuminen	Omistajia, kpl	%-osuus	Osakkeita, kpl	% osakekannasta
1 – 1 000	12	17	7 560	0,13
1001 – 2 000	7	10	11 280	0,19
2 001 – 20 000	24	34	182 680	3,04
20 001 – 100 000	16	23	759 002	12,63
100 001 – 200 000	2	3	206 480	3,44
200 001 –	10	14	4 842 778	80,58
Yhteensä	71	100	6 009 780	100,00

VVO-yhtymä Oyj:n hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenillä, toimivalla johdolla sekä toimihenkilöillä ei ole omistuksessaan yhtiön osakkeita.

Osakkeiden sektorijakauma	% osakekannasta	% omistajista
Yksityiset yritykset	0,00	0,00
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	33,98	12,68
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	65,49	64,79
Julkiset yhteisöt	0,53	22,54
Yhteensä	100,00	100,00

Voitonjakoehdotus

Emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj:n jakokelpoinen oma pääoma 31.12.2005 on 25 949 863,92 euroa. Konsernin jakokelpoinen oma pääoma on 12 362 249,21 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 esitetyssä konsernin jakokelpoisessa omassa pääomassa.

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 1 485 105,35 euroa siirretään omaan pääomaan ja osinkoa jaetaan A-osakkeelle yksi euro osakkeelta eli yhteensä 6 009 780,00 euroa. Osinko esitetään maksettavaksi 11. 4. 2006 osakkaan ilmoittamalle pankkitilille.

Tuloslaskelma

1 000 €	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004
Liikevaihto	307 903	324 986	21 352	19 270
Osuus osakkuusyritysten voitosta	326	306		
Liiketoiminnan muut tuotot	7 769	4 637	1 144	2 587
Materiaalit ja palvelut	48 427	83 233		
Henkilöstökulut	18 632	17 851	3 134	2 592
Poistot ja arvonalentumiset	39 403	39 981	1 532	1 361
Osuus osakkuusyritysten tappiosta	507	797		
Liiketoiminnan muut kulut	128 239	114 456	14 661	14 366
Liikevoitto	80 790	73 610	3 169	3 537
Rahoitustuotot ja -kulut	-42 218	-40 141	2 469	5 234
Voitto ennen satunnaisia eriä	38 572	33 468	5 638	8 772
Satunnaiset erät			-3 607	9 938
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	38 572	33 468	2 030	18 711
Tilinpäätössiirrot				325
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	6 440	6 456	545	5 593
Laskennallisen veroveljan muutos	6 563	1 828		
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	-100	-270		
Tilikauden voitto	25 467	24 913	1 485	13 442

Taseet

	Konserni		Emoyhtiö	
1 000 €	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2004
VASTAAVAA				
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset				
Aineettomat hyödykkeet	5 728	4 060	3 508	2 710
Aineelliset hyödykkeet	1 613 060	1 510 830	7 277	5 851
Sijoitukset	38 994	52 645	117 551	109 824
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset yhteensä	1 657 784	1 567 536	128 337	118 387
Vaihto- ja rahoitusomaisuus				
Vaihto-omaisuus	49 080	37 165		
Pitkäaikaiset saamiset	1 183	1 188	86 876	88 471
Lyhytaikaiset saamiset	45 403	36 924	46 109	73 933
Rahoitusarvopaperit	21 190	7 000	21 190	7 000
Rahat ja pankkisaamiset	59 109	68 488	44 555	48 424
Vaihto- ja rahoitusomaisuus yhteensä	175 967	150 767	198 732	217 830
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 833 751	1 718 303	327 069	336 217
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	135 654	116 449	24 594	16 861
Tilikauden voitto	25 467	24 913	1 485	13 442
Pääomalaina	48 564	48 564	46 210	46 210
Oma pääoma yhteensä	277 064	257 305	139 667	143 891
Vähemmistöosuus	15 493	16 628		
Konsernireservi	2 911	3 254		
Tilinpäätössiirtojen kertymä			1 914	1 914
Pakolliset varaukset				
Muut pakolliset varaukset	410			
Vieras pääoma				
Laskennallinen verovelka	55 212	48 584		
Pitkäaikainen vieraspääoma	1 324 827	1 219 873	79 258	85 306
Lyhytaikainen vieraspääoma	157 831	172 657	106 229	105 105
Vieras pääoma yhteensä	1 537 871	1 441 114	185 488	190 411
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 833 751	1 718 303	327 069	336 217

Rahoituslaskelma

1 000 €	Konserni		Emoyhtiö	
	2005	2004	2005	2004
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	38 572	33 468	5 638	8 772
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	39 403	39 981	1 532	1 361
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	1 130	500		2
Rahoitustuotot ja -kulut	43 929	40 131	-2 469	-5 236
Muut oikaisut	-1 066	-1 951	-48	-1 756
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	121 970	112 131	4 652	3 142
Käyttöpääoman muutos:				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	1 372	-1 509	-578	-839
Lyhytaikaisten korollisten liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-15	-47	6 850	-3
Vaihto-omaisuuden lisäys (-) / vähennys (+)	11 113	-6 544		
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	-26 041	6 903	-22	500
Lyhytaikaisten korollisten velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	-16 018	1 230	-26 584	-7 401
Pitkäaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	284	-2 859	44	22
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	92 664	109 304	-15 637	-4 576
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-45 836	-44 483	-8 047	-7 997
Saadut osingot liiketoiminnasta			1 172	
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	2 183	2 525	1 413	1 487
Maksetut välittömät verot	-9 773	-1 351	-7 243	-469
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	39 238	65 994	-28 343	-11 555
Liiketoiminnan rahavirta (A)	39 238	65 994	-28 343	-11 555
Investointien rahavirta				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-180 240	-134 615	-3 964	-1 888
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	32 908	8 156	81	1 414
Muutokset sijoituksissa	7 777	-3 764	5 726	-1 205
Muiden sijoitusten luovutustulot	1 263	1 316	319	-137
Tytäryhtiöosakkeet			-11 494	-116
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	4	-986	-5 793	-4 975
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut		826	923	8 341
Myönnetyt lyhytaikaiset lainat	-2 766		-58 472	11 191
Lyhytaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	400	1 070	77 239	
Muu velkavastuun lisäys	33 552	4 313		
Muu velkavastuun vähennys	-991	-14 616		
Saadut korot investoinneista	421	497	9 337	9 227
Saadut osingot ja voitto-osuudet investoinneista	485	617	396	577
Investointien rahavirta (B)	-107 184	-137 185	14 299	22 428
Rahoituksen rahavirta				
Pääomalainojen nostot		10 000		10 000
Pääomalainojen takaisinmaksut		-8 712		-8 712
Pitkäaikaisten lainojen nostot	121 739	133 265		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-43 086	-67 920	-1 935	-1 989
Pitkäaikaisten muiden velkojen muutos	-185			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-14		
Maksetut osingot	-5 709	-5 408	-5 709	-5 408
Saadut konserniavustukset			19 938	2 136
Rahoituksen rahavirta (C)	72 757	61 209	12 294	-3 974
Rahavarojen muutos (A+B+C)	4 811	-9 981	-1 749	6 897
Rahavarat tilikauden alussa	75 488	85 470	8 944	2 047
Rahavarat tilikauden lopussa	80 299	75 488	7 195	8 944

Tilinpäätösperiaatteet

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAAJUUS

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kaikki konserni- ja osakkuusyhtiöt lukuun ottamatta vaihto-omaisuuteen kuuluvia asunto-osakeyhtiöitä. VVO-yhtymä Oyj:n omistamaa 50 prosentin omistusosuutta Suomen Asumisoikeus Oy:stä ei ole yhdistelty.

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 konsernilikearvona tai konsernireservinä. Kohdistettuja eriä oli 31.12.2005 maa-alueissa 31,5 (22,1) miljoonaa euroa, rakennuksissa 53,1 (82,6) miljoonaa euroa, konsernilikearvossa 1,3 (0,3) miljoonaa euroa ja konsernireservissä 2,9 (3,3) miljoonaa euroa. Rakennuksiin kohdistetut erät poistetaan asianomaisen käyttöomaisuuserän poistosuunnitelman mukaan ja konsernin liikearvo 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.

Osakkuusyhtykset

Osakkuusyhtykset on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta on esitetty liikevaihdon jälkeen omiana erinään. Osa osakkuusyhtiöistä on yhdistetty 30.6.2005 tilinpäätöksen perusteella.

LIKEVAIHTO

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 valmistumisasteen perusteella.

KÄYTTÖOMAISUUDEN ARVOSTUS

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

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

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

Muusta käyttöomaisuudesta on kirjattu verolakien sallimat enimmäispoistot.

Konsernissa on kirjattu täydennyspoistoja rakennusten sekä koneiden ja kaluston hankintamenoista vuonna 2005 yhteensä 2,4 (kumul. 10,2) miljoonaa euroa siltä osin kuin tytäryhtiöissä poistot on tehty konsernin suunnitelman mukaisia poistoja pienempinä.

VAIHTO-OMAISUUDEN ARVOSTUS

Konsernin vaihto-omaisuus muodostuu tonteista sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista. Vaihto-omaisuus on arvostettu hankintamenoa tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan.

ARVOPAPEREIDEN ARVOSTUS

Sijoituksissa esitetyt arvopaperit on arvostettu hankintamenoa tai sitä alempaan markkinahintaan.

PAKOLLISET VARAUKSET

Tilivuoden 2005 kuluksi ja pakollisten varausten lisäykseksi on kirjattu VVO Rakennuttaja Oy:n perustajarakennuttamisen takuuvaukuksia kokemuseräiseen arvioon perustuen yhteensä 0,4 miljoonaa euroa.

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Konsernitaseessa olevat vapaaehtoiset varaukset sekä kertynyt poistoero on jaettu 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 suoriteperiaatteen mukaisesti.

LASKENNALLISET VEROVELAT JA -SAAMISET

Laskennallinen verovelka ja -saaminen on laskettu tilinpäätössiirroista ja yhdistelytoimenpiteistä johtuville eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. 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 Korkotuki-kiinteistöt Oy ovat vuoden 2000 alussa voimaan tullessa asuntolainsäädännön muutoksessa tarkoitettuja voitonjakorajoitteen alaisia yhtiöitä. Ne voivat tulouttaa omistajalleen, VVO-yhtymä Oyj: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 jakokelpoisiin 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. Konsernin rahavarat muodostuvat seuraavista taseen eristä: "Rahoitusarvopaperit" sekä "Rahat ja pankkisaamiset". Emoyhtiön rahoituslaskelmassa rahavaroihin sisältyy lisäksi taseen erä "Muut lyhytaikaiset velat konserniyhtiöille" (konsernitilin saldo tilikauden alussa 46 M€ ja tilikauden lopussa 58 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 emoyhtiön laskelmassa rahoituksen rahavirrassa.

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

EDELLISEN TILIKAUDEN TIETOJEN VERTAILUKELPOISUUS

VVO Omat Vuokra-asunnot Oy:n ja Kymppikoti Oy:n omistamien lyhyellä korkotuella tuotettujen omaksi lunastettavien osaomistuskohdeiden myynnit kasvattivat vuoden 2004 liikevaihtoa yhteensä 29,4 miljoonaa euroa ja vuonna 2005 vastaavasti 2,9 miljoonaa euroa.

VVO Rakennuttaja Oy:n rakennuttamisprojektien rahoituskulut 1,7 miljoonaa euroa on kirjattu vuoden 2005 alusta lukien liiketoiminnan muihin kuluihin, kun vastaavat kulut (0,8 M€) vuonna 2004 esitettiin rahoituskuluissa.

VVO-yhtymä Oyj:n osakkuusyhtiön Suomen Asumisoikeus Oy:n aikaisempina vuosina konsernissa tuloutetut omistusta vastaavat tulokset 8,8 miljoonaa euroa on vuonna 2004 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. Verokannan alentumisen vaikutus 29 prosentista 26 prosenttiin yhteensä 4,8 miljoonaa euroa esitettiin vuonna 2004 tuloslaskelman erässä "Laskennallisen verovelan muutos".

VALUUTTAMÄÄRÄISET ERÄT

Konsernilla ei ole ollut tilinpäätöshetkellä ulkomaanrahan määräisiä saatavia eikä velkoja.

Liitetiedot

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

Konserni

Emoyhtiö

1 000 €	2005	2004	2005	2004
Liikevaihto toimialoittain				
Kiinteistöomistus	241 653	252 556	21 352	19 270
Rakennuttaminen	56 702	62 255		
Sähkön myynti	7 896	8 118		
Muu toiminta	1 651	2 056		
Yhteensä	307 903	324 986	21 352	19 270
Liiketoiminnan muut tuotot				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	5 822	2 600	263	1 927
Muut	1 946	2 037	881	660
Yhteensä	7 769	4 637	1 144	2 587
Materiaalit ja palvelut				
Ostot tilikauden aikana				
Tonttien ja osakkeiden ostot	49 521	84 189		
Sähkön ostot	6 076	5 587		
Yhteensä	55 598	89 777		
Varastojen muutokset	-7 171	-6 543		
Yhteensä	48 427	83 233		
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	14 321	13 486	2 117	1 886
Eläkekulut	3 042	3 164	822	536
Muut henkilösivukulut	1 268	1 200	195	169
Yhteensä	18 632	17 851	3 134	2 592
Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajat	867	901	287	337
Hallituksen jäsenet	88	77	71	68
Hallintoneuvoston jäsenet	25	26	25	26
<p>Konsernin lukuihin sisältyy seuraavien yhtiöiden toimitusjohtajien ja hallitusten palkat ja palkkiot: WO-yhtymä Oyj, VVO Asunnot Oy, VVO Kiinteistökehitys Oy, VVO Korkotukikiinteistöt Oy, VVO Osaomistus Oy, Suomen Vuokralat Oy, Kymppikoti Oy, VVO-sähkö Oy, VVO Rakennuttaja Oy ja VVO Palvelut Oy. Erittelyyn ei ole sisällytetty asunto- ja kiinteistötytäryhtiöiden tietoja.</p>				
Konsernin ja emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin				
Kiinteistöomistus	172	173	5	
Rakennuttaminen	50	44		
Investoinnit	6	5	1	
Talous, rahoitus, tietohallinto	113	119	16	16
Viestintä	5	5	4	3
Hallinto	32	35	10	12
Strateginen suunnittelu	2	2	2	2
Yhteensä	380	383	38	33

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. Eläkejärjestelyihin liittyvät sitoumukset maksetaan ja kirjataan suoriteperiaatteen mukaisesti kuluksi.

1 000 €	Konserni		Emoyhtiö	
	2005	2004	2005	2004
Poistot ja arvonalennukset				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	35 471	31 589	1 532	1 361
Poistot konserniaktiivasta	450	121		
Vähennykset konsernireservistä	-590	-539		
Arvonalentumiset käyttöomaisuudesta	4 071	8 810		
Yhteensä	39 403	39 981	1 532	1 361

Toimintavuonna on kirjattu tuloslaskelmaan 4,1 miljoonaa euroa realisoitavaan käyttöomaisuuteen liittyviä arvonalennuksia perustuen kiinteistökohteiden alentuneisiin tuotto-odotuksiin.

VVO-yhtymä Oyj:n 50-prosenttisesti omistama osakkuusyhtiö Suomen Asumisoikeus Oy on yhdistelty konserniin pääomaosuuksien menetelmällä 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 ole enää yhdistelty. Aikaisempina vuosina konsernissa tuloutetut omistusta vastaavat tulokset 8,8 miljoonaa euroa on vuonna 2004 kirjattu tuloslaskelmaan erään Poistot ja arvonalentumiset.

Liiketoiminnan muut kulut

Kiinteistön hoitokulut				
Hallinto	2 199	2 807	42	50
Käyttö ja huolto	9 884	8 506	121	96
Ulkoalueiden huolto	4 328	4 042	33	42
Siivous	5 944	5 562	68	73
Lämmitys	18 258	17 089	161	186
Vesi ja jätevesi	10 401	9 883	97	105
Sähkö ja kaasu	4 520	4 484	33	41
Jätehuolto	3 770	3 293	47	37
Vahinkovakuutukset	730	793	7	7
Kiinteistövero	4 190	3 727	49	52
Korjaukset	31 431	30 048	603	1 195
Muut hoitokulut	98	103		
Vuokrat	6 656	7 512	7 224	6 834
Luottotappiot	1 348	1 154	12	2
Muut kulut	24 475	15 447	6 156	5 641
Yhteensä	128 239	114 456	14 661	14 366

1 000 €	Konserni		Emoyhtiö	
	2005	2004	2005	2004
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä				1 650
Omistusyhteisyryyksiltä		646		646
Muilta	124	574	79	143
Osinkotuotot yhteensä	124	1 220	79	2 440
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä				
Muilta	716	522	575	313
	716	522	575	313
Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä	840	1 743	654	2 753
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			8 486	9 461
Muilta	2 212	2 718	1 497	1 699
	2 212	2 718	9 983	11 161
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	2 928	3 241	10 558	11 474
Sijoitusten arvonalennukset				
Pitkäaikaisten sijoitusten Arvonmuutokset	-126	10	-101	2
Korko- ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			810	829
Muille	45 397	44 594	7 459	7 848
	45 397	44 594	8 270	8 677
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-42 218	-40 141	2 469	5 234
Osinkotuotot	124	1 220	79	2 440
Korkotuotot	1 811	1 850	9 965	10 900
Korkokulut	45 260	44 347	8 181	8 598
Satunnaiset erät				
Satunnaiset tuotot				
Konserniavustus			7 392	9 938
			7 392	9 938
Satunnaiset kulut				
Konserniavustukset, maksetut			-11 000	
			-11 000	
Välittömät verot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	6 440	6 456	545	5 593
Laskennallisen verovelan muutos	6 563	1 828		
	13 003	8 284	545	5 593

TASEEN LIITETIEDOT

Konserni

Emoyhtiö

1 000 €

2005

2004

2005

2004

Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Hankintameno 1.1.	3 375	3 856	2 156	1 439
Lisäykset				
Muut lisäykset	121	806	118	806
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt		-576		
Muut vähennykset		-88		-88
Siirrot erien välillä	-139	-620		
Hankintameno 31.12.	3 357	3 375	2 275	2 156

Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-1 360	-1 818	-1 021	-638
---	--------	--------	--------	------

Vähennysten kertyneet poistot

Konsernista poistuneet yhtiöt		281		
Siirtojen kertyneet poistot		620		
Muut vähennykset		46	-3	46

Tilikauden poisto	-500	-490	-435	-429
-------------------	------	------	------	------

Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-1 860	-1 360	-1 460	-1 021
---	--------	--------	--------	--------

Kirjanpitoarvo 31.12.	1 496	2 015	814	1 134
-----------------------	-------	-------	-----	-------

Konserniliikearvo

Hankintameno 1.1.	2 054	1 999		
Uudet konserniyritykset	1 402			
Lisäykset	367	54		
Konsernista poistuneet	-138			
Vähennykset	-185			
Siirrot erien välillä		1		
Hankintameno 31.12.	3 500	2 054		

Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-1 772	-1 650		
---	--------	--------	--	--

Vähennysten kertyneet poistot	52			
-------------------------------	----	--	--	--

Siirtojen kertyneet poistot		-1		
-----------------------------	--	----	--	--

Tilikauden poisto	-450	-121		
-------------------	------	------	--	--

Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-2 169	-1 772		
---	--------	--------	--	--

Kirjanpitoarvo 31.12.	1 330	282		
-----------------------	-------	-----	--	--

	Konserni		Emoyhtiö	
1 000 €	2005	2004	2005	2004
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	2 697	3 066	2 210	1 633
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	1	4		
Muut lisäykset	1 626	601	1 523	577
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt	-7	-716		
Muut vähennykset	-40			
Siirrot erien välillä	-20	-258		
Hankintameno 31.12.	4 258	2 697	3 733	2 210
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-935	-1 203	-634	-414
Vähennysten kertyneet poistot				
Konsernista poistuneet yhtiöt	5	268		
Muut vähennykset	29			
Siirtojen kertyneet poistot		258		
Tilikauden poisto	-456	-258	-405	-220
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-1 357	-935	-1 039	-634
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 901	1 762	2 694	1 575
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	133 076	123 586	536	2 127
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	8 222	9 803		
Muut lisäykset	2 506	949	1 357	
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt	-944	-737		
Muut vähennykset	-1 281	-571		-1 591
Siirrot erien välillä		46		
Hankintameno 31.12.	141 579	133 076	1 893	536
Arvonkorotukset	84	84		
Kirjanpitoarvo 31.12.	141 663	133 160	1 893	536
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1.	20 402	19 329	32	32
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	434	313		
Muut lisäykset	803	1 023		
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt	-240	-44		
Muut vähennykset	-168	-71		
Siirrot erien välillä	288	-147		
Kirjanpitoarvo 31.12.	21 520	20 402	32	32

1 000 €	Konserni		Emoyhtiö	
	2005	2004	2005	2004
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	1 501 095	1 406 815	3 960	4 703
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	90 910	37 172		
Muut lisäykset	45 528	32 507	281	808
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt	-15 307	-1 922		
Muut vähennykset	-18 034	-5 053		-1 550
Siirrot erien välillä	43 617	31 575		
Hankintameno 31.12.	1 647 809	1 501 095	4 242	3 960
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-197 368	-170 683	-611	-586
Lisäykset	240			
Vähennysten kertyneet poistot				
Konsernista poistuneet yhtiöt	1 987	-145		
Muut vähennykset	3 233	2 659		72
Siirtojen kertyneet poistot	36	-675		
Tilikauden poisto	-36 353	-28 524	-107	-98
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-228 223	-197 368	-719	-611
Arvonkorotukset	2 035	2 035		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 421 621	1 305 761	3 523	3 348
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	20 607	20 502	3 869	3 470
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	162	734		
Fuusiot	-3			
Muut lisäykset	1 288	2 441	554	527
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt	-411	-1 583		
Muut vähennykset	-818	-585	-144	-128
Siirrot erien välillä	-729	-902		
Hankintameno 31.12.	20 095	20 607	4 278	3 869
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-10 851	-10 667	-2 018	-1 469
Vähennysten kertyneet poistot				
Lisäykset	3			
Konsernista poistuneet yhtiöt	137	817		
Muut vähennykset	676	241	62	64
Siirtojen kertyneet poistot	656	893		
Tilikauden poisto	-1 914	-2 135	-580	-612
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-11 291	-10 851	-2 536	-2 018
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 803	9 755	1 742	1 850

1 000 €	Konserni		Emoyhtiö	
	2005	2004	2005	2004
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	2 751	2 583	83	83
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	43	43		
Muut lisäykset	457	244	2	
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt	-136	-29		
Muut vähennykset	-71	-8		
Siirrot erien välillä	3	-82		
Hankintameno 31.12.	3 048	2 751	85	83
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-935	-747		
Vähennysten kertyneet poistot				
Konsernista poistuneet yhtiöt	38			
Muut vähennykset	25			
Siirtojen kertyneet poistot	-3	65		
Tilikauden poisto	-365	-253		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-1 240	-935		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 807	1 816	85	83
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Hankintameno 1.1.	39 933	28 778		
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset		332		
Muut lisäykset	21 871	41 885		
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt		-87		
Muut vähennykset	-63	-4		
Siirrot erien välillä	-44 098	-30 970		
Kirjanpitoarvo 31.12.	17 643	39 933		
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 perustuvat silloisiin arvoihin ja eivät ylitä luovutuskorvaushintoja.				
Sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			86 535	84 613
Lisäykset			13 928	2 262
Vähennykset			-516	-280
Siirrot erien välillä				-60
Hankintameno 31.12.			99 947	86 535
Arvonkorotukset			2 119	2 119
Kirjanpitoarvo 31.12.			102 066	88 654

1 000 €	Konserni		Emoyhtiö	
	2005	2004	2005	2004
Omistusyhteisyritysosakkeet				
Hankintameno 1.1.	9 977	15 381	4 820	4 722
Lisäykset	380	3 138	16	37
Vähennykset	-2 042	-10 206	-76	
Siirrot erien välillä	1 053	1 662		60
Hankintameno 31.12.	9 368	9 977	4 760	4 820
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 368	9 977	4 760	4 820
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	9 595	6 140	1 504	1 475
Lisäykset				
Muut lisäykset	100	5 216	25	29
Vähennykset				
Muut vähennykset	-714	-459		-1
Siirrot erien välillä	-3 790	-1 302		
Hankintameno 31.12.	5 191	9 595	1 529	1 504
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 191	9 595	1 529	1 504
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Hankintameno 1.1.	1 023	771		
Lisäykset		251		
Siirrot erien välillä	-810			
Hankintameno 31.12.	212	1 023		
Kirjanpitoarvo 31.12.	212	1 023		
Muut saamiset				
Hankintameno 1.1.	32 050	28 110	14 845	13 770
Lisäykset	3 206	70 600	2 018	67 661
Vähennykset	-11 035	-66 660	-7 669	-66 586
Hankintameno 31.12.	24 222	32 050	9 194	14 845
Kirjanpitoarvo 31.12.	24 222	32 050	9 194	14 845
Jälleenhankinta-arvo	29 279	32 829	13 814	15 524
Kirjanpitoarvo	24 222	32 050	9 194	14 845
Erotus	5 057	779	4 619	679

Muut saamiset sisältävät sijoitusrahasto-osuuksia, joukkovelkakirjoja tai muita vastaavia julkisesti noteerattuja sijoituskohteita.

Emoyhtiön omistus-
osuus-% Konsernin omistus-
osuus-%

KONSERNIYRITYSOSAKKEET

Mummunkujan Pysäköinti Oy	Tampere		53,01
Katajapysäköinti Oy	Tampere		50,93
WO-yhtymä Oy			
AsOy Harjavallan Siltalankatu 3	Harjavalta	100,00	100,00
AsOy Helsingin Haapaniemenkatu 11	Helsinki	53,74	53,74
AsOy Helsingin Hämeentie 48	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Helsingin Katariinankartano	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Helsingin Katariinankoski	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Helsingin Koskikartano	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Helsingin Maasälväntie 5 ja 9	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Helsingin Marjatanportti	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Helsingin Ratarinne	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Helsingin Risupadontie 6	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Helsingin Valanportti	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Hilapellontie 2 b	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Kauniaisten Asematie 10	Kauniainen	100,00	100,00
AsOy Kauniaisten Asematie 12-14	Kauniainen	100,00	100,00
AsOy Kauniaisten Bredantie 8	Kauniainen	100,00	100,00
AsOy Kauniaisten Thurmaninpuistotie 2	Kauniainen	100,00	100,00
AsOy Kivivuorenkuja 1	Vantaa	100,00	100,00
AsOy Kivivuorenkuja 3	Vantaa	100,00	100,00
AsOy Kuutoset	Porvoo	100,00	100,00
AsOy Pohtolan Kynnys	Tampere	100,00	100,00
AsOy Pohtolan Kytö	Tampere	100,00	100,00
AsOy Pohtolan Pohja	Tampere	100,00	100,00
AsOy Rautamasuuni	Oulu	100,00	100,00
AsOy Rientolanhovi	Tampere	100,00	100,00
AsOy Riihimäen Mäkiraitti 17	Riihimäki	100,00	100,00
AsOy Rovaniemen Tukkipartio	Rovaniemi	100,00	100,00
AsOy Satokaakkuri	Oulu	100,00	100,00
AsOy Turun Puistokatu 12	Turku	100,00	100,00
AsOy Vantaan Pääskyläntie 5	Vantaa	100,00	100,00
AsOy Verkkotie 3	Hämeenlinna	100,00	100,00
AsOy Vähäntuvantie 6	Helsinki	100,00	100,00
Koy Kavallinterassit	Espoo	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 Linnustajankämpmä	Espoo	100,00	100,00
Koy Meri-Poiju	Espoo	100,00	100,00
Koy Pikkuhirvas	Inari	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

		Emoyhtiön omistus- osuus-%	Konsernin omistus- osuus-%
WVO Asunnot Oy	Helsinki	100,00	100,00
WVO Kiinteistökehitys Oy	Helsinki	100,00	100,00
WVO Korkotukikiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00
WVO Osaomistus Oy	Helsinki	100,00	100,00
WVO Palvelut Oy	Helsinki	100,00	100,00
WVO Rakennuttaja Oy	Helsinki	100,00	100,00
WVO-sähkö Oy	Helsinki	100,00	100,00
Suomen Vuokralatol Oy			
AsOy Espoon Asemakuja 3	Espoo	100,00	100,00
AsOy Haukiputaan Myllynkivi	Haukipudas	100,00	100,00
AsOy Helsingin Hernesaarenlinna	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Helsingin Vuorenpelikontie 5	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Hämeenlinnan Kajakulma	Hämeenlinna	73,97	73,97
AsOy Jyväskylän Suuruspääntie 6	Jyväskylä	100,00	100,00
AsOy Jyväskylän Tellervonkatu 8	Jyväskylä	80,00	80,00
AsOy Keravan Ruukinkulma	Kerava	100,00	100,00
AsOy Mechelininkatu 6	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Oulun Peltokatu 24	Oulu	100,00	100,00
AsOy Pirtinketosato	Kuopio	63,55	63,55
AsOy Rovaniemen Koskikatu 9	Rovaniemi	100,00	100,00
AsOy Salamankulma	Turku	66,18	66,18
AsOy Sinettirinne	Espoo	100,00	100,00
AsOy Suuruspääntie 10	Jyväskylä	100,00	100,00
AsOy Tampereen Hallituskatu 7	Tampere	100,00	100,00
AsOy Tampereen Tuomiokirkonkatu 32	Tampere	100,00	100,00
AsOy Tervasalama	Oulu	100,00	100,00
AsOy Toppilan Tuulentie 2	Oulu	100,00	100,00
AsOy Tuiran Komuntalo	Oulu	100,00	100,00
AsOy Turun Lonttistentie 9	Turku	100,00	100,00
AsOy Vantaan Junkkarinkaari 7	Vantaa	100,00	100,00
AsOy Vantaan Keikarinkuja 3	Vantaa	100,00	100,00
AsOy Vantaan Korpikontiontie 1	Vantaa	100,00	100,00
AsOy Vantaan Tammistonvuori	Vantaa	100,00	100,00
Koy Jyväskylän Torikulma	Jyväskylä	50,57	50,57
Koy Satonkaarre	Kaarina	90,00	90,00
WVO Asunnot Oy			
AsOy Juusluoto	Turku	100,00	100,00
AsOy Korson Näätäkuja 2	Korso	100,00	100,00
AsOy Kuopion Miiluranta 2	Kuopio	100,00	100,00
AsOy Malski 8	Lahti	100,00	100,00
AsOy Malski 9	Lahti	100,00	100,00
AsOy Petäskoto	Raisio	100,00	100,00
AsOy Päivöläntie 25	Helsinki	93,86	93,86
AsOy Turun Aurinkorinne	Turku	81,50	81,50
Koy Hiirakkorinne	Vantaa	100,00	100,00
Koy Insinööritalot	Oulu, Tampere	100,00	100,00
Koy Kartanon Pirtti	Järvenpää	100,00	100,00
Koy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	75,55	75,55
Koy Loviisanlinna – Lovisaborg Fastighets Ab	Loviisa	80,00	80,00

		Emoyhtiön omistus- osuus-%	Konsernin omistus- osuus-%
Koy Mannerheimintie 168	Helsinki	51,46	51,46
Koy Tammistonrinne	Vantaa	100,00	100,00
Oy Haka-Asunnot	Hämeenlinna	100,00	100,00
WVO Kiinteistökehitys Oy			
AsOy Espoon Soukanrinne	Espoo	100,00	100,00
AsOy Joensuun Rantakylänkatu 17	Joensuu	100,00	100,00
AsOy Jyväskylän maalaiskunnan Käpytikka	Jyväskylä	100,00	100,00
AsOy Jyväskylän maalaiskunnan Pohjantikka	Jyväskylä	100,00	100,00
AsOy Jyväskylän maalaiskunnan Vihertikka	Jyväskylä	100,00	100,00
AsOy Oulun Suohaukantie 4	Oulu	100,00	100,00
AsOy Porin Kansankulma	Pori	100,00	100,00
AsOy Toijalan Pohja	Toijala	100,00	100,00
AsOy Vantaan Hepokuja 4	Vantaa	100,00	100,00
AsOy Vantaan Myyränkolo	Vantaa	100,00	100,00
AsOy Vantaan Neilikkapolku	Vantaa	79,27	79,27
AsOy Vantaan Pähkinäraitti	Vantaa	100,00	100,00
Avarra-Asumisoikeus Oy	Helsinki	100,00	100,00
Jänkä Oy	Oulu	100,00	100,00
Koy Aerolan A-talot	Vantaa	100,00	100,00
Koy Aerolan B-talot	Vantaa	100,00	100,00
Koy Brennerinpirtti	Vaasa	100,00	100,00
Koy Hakinkallio	Raisio	100,00	100,00
Koy Hakinmaja	Raisio	100,00	100,00
Koy Hakkilanrinne	Vantaa	100,00	100,00
Koy Hovirinnan Luumu	Kaarina	80,00	80,00
Koy Kanavanpirtti	Lappeenranta	80,00	80,00
Koy Kartanontupa	Järvenpää	100,00	100,00
Koy Kauppakartanonkuja 3	Helsinki	60,00	60,00
Koy Kotikulta	Vaasa	100,00	100,00
Koy Käenkatu	Harjavalta	60,00	60,00
Koy Kölitie	Oulu	100,00	100,00
Koy Maarinvirna	Vantaa	100,00	100,00
Koy Malminhaka	Tampere	90,00	90,00
Koy Nummenpirttu	Hämeenlinna	56,95	56,95
Koy Nurmellanpirtti	Lappeenranta	85,00	85,00
Koy Näsinlinnankatu 40	Tampere	100,00	100,00
Koy Oulun Kotkankynsi	Oulu	65,00	65,00
Koy Puotipuksu	Jyväskylä	100,00	100,00
Koy Raja-Salo	Vantaa	100,00	100,00
Koy Rappulanharju	Salu	99,37	99,37
Koy Reki-Valko	Järvenpää	100,00	100,00
Koy Rekiatro	Järvenpää	97,78	97,78
Koy Rukiintähkä	Vantaa	100,00	100,00
Koy Taivaskero 2	Vantaa	100,00	100,00
Koy Vaisaarenmutka	Raisio	100,00	100,00
Koy Vaisaarenreuna	Raisio	100,00	100,00
Koy Vehnäpelto	Vantaa	100,00	100,00
Koy Viilarinhaka	Vaasa	100,00	100,00
Oy Tikantupa	Jyväskylän mlk	100,00	100,00

		Emoyhtiön omistus- osuus-%	Konsernin omistus- osuus-%
Oy Timontre	Helsinki	100,00	100,00
Sipusaari Oy	Riihimäki	52,73	52,73
Äyhönjärven Autopaikoitus Oy	Rauma	58,13	58,13
WVO Korkotukikiinteistöt Oy			
AsOy Helsingin Hietaniemenkatu 19	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Helsingin Josafatinkatu 15	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Helsingin Lielahdenkatu 8	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Helsingin Luoteispuisto	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Helsingin Läntinen Brahenkatu 12	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Helsingin Nordenskiöldinkatu 2	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Helsingin Poutamäentie 7	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Helsingin Ristolantie 19	Helsinki	100,00	100,00
AsOy Kuopion Kreivitär	Kuopio	100,00	100,00
AsOy Kuopion Vilhelmiina	Kuopio	78,38	78,38
AsOy Lahden Amiraalinkulma	Lahti	100,00	100,00
AsOy Lahden Messikalle	Lahti	100,00	100,00
AsOy Lappeenrannan Kimpisen Helmi	Lappeenranta	100,00	100,00
AsOy Vantaan Martinkyyhky	Vantaa	100,00	100,00
AsOy Vantaan Pähkinälaakso	Vantaa	100,00	100,00
Koy Tampereen Kyllikinkatu 15	Tampere	76,50	76,50
Koy Vantaan Karhunkierros	Vantaa	86,58	86,58
WVO Osaomistus Oy			
AsOy Helsingin Tilketori 2	Helsinki	77,46	77,46
AsOy Keravan Palopolku 3	Kerava	80,00	80,00
AsOy Oulun Tervahanhi	Oulu	80,00	80,00
AsOy Vantaan Krassitie 8	Vantaa	80,00	80,00
OSAKKUUSYRITYSOSAKKEET			
WVO-yhtymä Oyj			
AsOy Nilsiä Ski	Nilsiä	28,33	28,33
Koy Kuopion Kiwikartano	Kuopio	30,28	30,28
Suomen Asumisoikeus Oy	Helsinki	50,00	50,00
Suomen Vuokratalot Oy			
AsOy Aropiennar	Kuusankoski	26,76	26,76
Katajapysäköinti Oy	Tampere	34,26	50,93
Koy Helsingin Eliaksentalo 1	Helsinki	23,01	23,01
Mummunkujan Pysäköinti Oy	Tampere	26,51	53,01
Pihlajapysäköinti Oy	Tampere	30,56	30,56
WVO Asunnot Oy			
As Oy Järvenpään Jampanpaju	Järvenpää	41,35	41,35
AsOy Ikaalisten Päiväniitty	Ikaalinen	23,20	23,20
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

		Emoyhtiön omistus- osuus-%	Konsernin omistus- osuus-%
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
Mummunkujan Pysäköinti Oy	Tampere	26,51	53,01
Popinniemen Lämpö Oy	Kotka	34,00	34,00
Ristikedonkadun Lämpö Oy	Salo	49,90	49,90
SKIPA Yhtiöt Oy	Espoo	20,63	20,63
Tamppi Pysäköinti Oy	Tampere	23,21	23,21
Veturitallin Parkki Oy	Jyväskylä	45,31	45,31
WVO Kiinteistökehitys Oy			
AsOy Helsingin Pasilantornit	Helsinki	50,00	50,00
AsOy Laitilan Mirjaminpuisto	Laitila	49,63	49,63
AsOy Laitilan Tanhuanatie	Laitila	44,85	44,85
Fast. Ab Bärnvägen	Finström	33,33	33,33
Koy Ahjolansato	Iisalmi	25,00	25,00
Koy Ahvenlampi	Joutseno	33,33	33,33
Koy Keinulaudantie 4	Helsinki	41,62	41,62
Koy Lovisa Ulrikaborg Fastighets Ab	Loviisa	41,33	41,33
Koy Tuiranmaja	Oulu	38,00	38,00
Koy Vaakamestarinpolku 2	Helsinki	40,00	40,00
Koy Valkojantie	Paimio	24,50	24,50
Oy Kyrkvärme Ab	Kirkkonummi	33,33	33,33
Oy Pajalan Huolto	Järvenpää	31,44	44,06
WVO Korkotukikiinteistöt Oy			
Koy Myllytullin Autotalo	Oulu	24,39	24,39
Lintulammenkadun Pysäköintilaitos Oy	Kerava	39,19	39,19
Paavolan Parkki Oy	Lahti	24,93	24,93
Ruukuntekijäntien Paikoitus Oy	Vantaa	26,24	26,24

MUUT OSAKKUUSYRITYSOSAKKEET

WVO-konserni			
WVO-yhtymä Oyj (emo)			
Oy Marin Autopaikat	Espoo		
Koy Meri-Poiju		21,00	21,00
Suomen Vuokratalot Oy -konserni			
Koy Oulun Tullivahdin Parkki	Oulu		33,60
AsOy Oulun Peltokatu 24		33,60	
WVO-konserni			
Kirkkonummen Huolto	Kirkkonummi		21,28
WVO Kiinteistökehitys Oy		18,00	
WVO Asunnot Oy		3,28	

	Konserni		Emoyhtiö	
	2005	2004	2005	2004
Vaihto-omaisuus				
Muu vaihto-omaisuus				
Osakkeet 1.1.	37 165	30 621		
Varaston muutos	-2 818	22 789		
Omaisuserän muutos	8 668	-16 245		
Siirrot erien välillä	6 064			
Osakkeet 31.12.	49 080	37 165		
Saamiset				
Pitkäaikaiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset			84 802	86 396
Saamiset omistusyhteisyrittäjäryhmittä				
Lainasaamiset	825	826	1 738	1 738
Lainasaamiset	357	361	336	336
	1 183	1 188	86 876	88 471
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	16 177	15 253	1 196	806
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset			1 182	584
Lainasaamiset			6 753	68 190
Muut saamiset			29 846	
Siirtosaamiset			390	1 203
Saamiset omistusyhteisyrittäjäryhmittä				
Myyntisaamiset	21	312		312
Lainasaamiset		22		
Siirtosaamiset	143	95	142	96
Lainasaamiset	16 652	17 058	79	1 469
Muut saamiset	10 685	1 798	6 152	798
Siirtosaamiset	1 721	2 382	367	472
	45 403	36 924	46 109	73 933
Rahoitusarvopaperit				
Jälleenhankinta-arvo	18 000	7 000	18 000	7 000
Kirjanpitoarvo	18 000	7 000	18 000	7 000
Erotus	0	0	0	0

Rahoitusarvopaperit sisältävät pääasiassa julkisen kaupankäynnin kohteena olevia joukkovelkakirjoja.

	Konserni		Emoyhtiö	
	2005	2004	2005	2004
Oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	50 782	50 782	50 782	50 782
Ylikurssirahasto 1.1.	14 458	14 458	14 458	14 458
Arvonkorotusrahasto 1.1. / 31.12.	2 119	2 119	2 119	2 119
Vararahasto 1.1. / 31.12.	16	16	16	16
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	141 363	121 858	30 303	22 270
Osingonjako	-5 709	-5 408	-5 709	-5 408
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	135 654	116 449	24 594	16 861
Tilikauden voitto	25 467	24 913	1 485	13 442
Pääomalainat 1.1.	48 564	47 276	46 210	44 922
Lainojen merkinnät		10 000		10 000
Lainojen lyhennykset		-8 712		-8 712
Pääomalainat 31.12.	48 564	48 564	46 210	46 210
Oma pääoma yhteensä	277 064	257 305	139 667	143 891

Suomen Vuokratalot Oy:n pääomalaina 2001

Suomen Vuokratalot Oy on saanut Tampereen kaupungilta 2 354 630,97 euron suuruisen pääomalainan ja sen lainaehdot ovat seuraavat: Laina maksetaan takaisin kahdenkymmenen vuoden kuluessa. Koron määrä on ensimmäiset viisi vuotta kiinteää 5,5 prosentin vuosi-korko ja sen jälkeen kuuden kuukauden euribor-korko lisättynä 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 pääomalaina 2002

VVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajat merkitsivät 6 210 000,00 eurolla yhtiön hallituksen 12.2.2002 päätöksellä liikkeelle laskettua pääomalainaa 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 pääomalainamuotoisen vaihtovelkakirjalainan, jonka laina-aika on 26.5.2003–26.5.2008. Laina tarjottiin osakkeenomistajien merkintä-oikeudesta poiketen suomalaisten 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.

WVO-yhtymä Oyj:n pääomalaina 2004

WVO-yhtymä Oyj on saanut Suomi-Yhtiöltä 10 000 000,00 euron suuruisen pääomalainan 29. 3. 2004. Laina-aika on 5 vuotta ja 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 lainanottajalle lähettämällä tälle kirjallisen ilmoituksen. Korot on jaksotettu tilinpäätökseen.

	Konserni		Emoyhtiö	
	2005	2004	2005	2004
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.				
Voitto edellisiltä tilikausilta	135 654	116 449	24 594	16 861
Tilikauden voitto	25 467	24 913	1 485	13 442
Pääomalinalle maksettavat				
korot tilikauden päättymisen jälkeen	-129	-203	-129	-203
 Kertyneestä poistoerosta ja asuintalovarouksista omaan pääomaan merkitty osuus	-148 560	-129 489		
 Erityislainsäädännön perusteella jakokelvoton osuus tuloksesta	-69	-68		
Yhteensä	12 362	11 602	25 949	30 100

Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakelajeittain seuraavasti:

	2005		2004	
	kpl	1 000 €	kpl	1 000 €
A-sarja (20 ääntä / osake)	6 009 780	50 782	6 009 780	50 782

	Konserni		Emoyhtiö	
	2005	2004	2005	2004
Konsernireservi				
Arvo 1.1.	5 771	5 037		
Lisäykset	247	734		
Arvo 31.12.	6 018	5 771		
 Kertyneet tuloutukset 1.1.	-2 517	-1 977		
Oikaisut	-590	-539		
Kertyneet tuloutukset 31.12.	-3 107	-2 517		
 Kirjanpitoarvo 31.12.	2 911	3 254		

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirtojen kertymä emoyhtiössä muodostuu kertyneestä poistoerosta 184 668,40 € (184 668,40 €) ja asuintalovarouksesta 1 729 981,01 € (1 729 981,01 €).

Pakolliset varaukset

Muut pakolliset varaukset	410
---------------------------	-----

Tilivuoden 2005 kuluksi ja pakollisten varausten lisäykseksi on kirjattu WVO Rakennuttaja Oy:n perustajarakennuttamisen takuuvauksia kokemuseräiseen arvioon perustuen yhteensä 0,4 miljoonaa euroa.

	Konserni		Emoyhtiö	
	2005	2004	2005	2004
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista johtuvat				
Poistoero				
Arvo 1.1.	1 441	1 613		
Lisäykset				
Poistoeron lisäys		4		
Vähennykset				
Poistoeron purkaminen	-47	-175		
Arvo 31.12.	1 394	1 441		
Asuintalovaraus				
Arvo 1.1.	49 384	45 983		
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	579	1 163		
Asuintalovarauksen lisäys	21 871	5 048		
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt	-511	-1		
Asuintalovarauksen purkaminen	-14 729	-2 810		
Arvo 31.12.	56 595	49 384		
Yhdistelytoimenpiteistä johtuvat				
Laskennallinen verovelka				
Arvo 1.1.	665	697		
Lisäykset				
Vähennykset		44		
Arvo 31.12.	665	665		
Laskennallinen verosaaminen				
Arvo 1.1.	-2 907	-2 700		
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset				
Lisäykset	-671	-568		
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt				
Vähennykset	135	361		
Arvo 31.12.	-3 443	-2 907		
Laskennallinen verovelka yhteensä 31.12.	55 212	48 584		

	Konserni		Emoyhtiö	
	2005	2004	2005	2004
Pitkäaikainen vieraspääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainat	33 141	40 547		
Asuntolainat	17 492	21 932		
Yhtenäislainat	358 267	357 464		
Korkotukilainat	400 347	362 665		
Tertiäärilainat	9 281	9 524	2 071	2 084
Muut pitkäaikaiset lainat	497 578	419 119	76 695	79 141
Saadut ennakot	291	477		
Velat saman konsernin yrityksille				
Velkakirjalainat				3 632
Muut velat	8 426	8 141	490	446
	1 324 827	1 219 873	79 258	85 306
Lyhytaikainen vieraspääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainojen seur.tilik. lyhennykset	6 185	6 838		
Asuntolainojen seur.tilik. lyhennykset	2 099	2 459		
Yhtenäislainojen seur.tilik. lyhennykset	6 564	6 593		
Korkotukilainojen seur.tilik. lyhennykset	5 995	873		
Tertiäärilainojen seur.tilik. lyhennykset	6	59		
Muut pitkäaik. lainojen seur.tilik. lyhennykset	20 765	18 432	2 460	1 935
Saadut ennakot	6 244	5 466	280	280
Ostovelat	8 555	9 481	513	894
Velat saman konsernin yrityksille				
Lainojen seuraavan tilikauden lyhennykset			3 632	
Ostovelat			129	43
Muut velat			58 613	46 421
Siirtovelat			13 644	47
Velat omistusyhteisyriksille				
Muut velat			121	95
Muut velat	78 095	101 851	22 959	49 601
Korkovelat	13 794	12 486		3 105
Muut siirtovelat	9 525	8 114	3 873	2 678
	157 831	172 657	106 229	105 105
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainat	9 836	14 846		
Asuntolainat	7 581	10 805		
Yhtenäislainat	196 090	323 193		
Korkotukilainat	360 889	312 435		
Tertiäärilainat	9 034	9 293	2 005	2 018
Muut pitkäaikaiset lainat	346 590	359 220	67 224	70 131
	930 023	1 029 794	69 230	72 149

Lisäksi omassa pääomassa erillisenä eränä esitetyistä pääomalainoista erääntyy maksettavaksi sivuilla 48–49 esitetyn mukaisesti.

	Konserni		Emoyhtiö	
	2005	2004	2005	2004
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 135 326	1 033 915		
Annetut kiinnitykset	1 652 618	1 504 075		
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	1 652 618	1 504 075		
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita				
Lainat rahoituslaitoksilta	82 241	56 573	23 523	20 957
Pantattujen osakkeiden kp-arvo	94 430	73 818	27 952	24 197
Pantatut osakkeet yhteensä	94 430	73 818	27 952	24 197
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	99 915	92 110	29 203	34 969
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	54 628	63 579	28 173	26 517
Kiinteistökiinnitykset	37 056	22 327		
Osakkeet	324			
Yrityskiinnitykset	8 157	9 281	8 157	8 157
Korkotukilainat	2 495	2 495		
Pantattujen vakuuksien arvo yhteensä	100 167	95 188	36 330	34 675
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset				
Annetut kiinteistökiinnitykset	1 497	824		
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet				
Yrityskiinnitykset			3 145	3 145
Kiinnitetyt haltija- ja panttikirjat				
Yhteensä			3 145	3 145
Muiden puolesta annetut vakuudet				
Muut		8		
Takaukset				
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset			91 014	66 119
			91 014	66 119
Leasingvastuut				
Seuraavana tilikautena maksettavat	115	7	12	7
Myöhemmin maksettavat	220	3	16	3
Yhteensä	336	11	29	11
Muut vastuut				
Lunastusvelvollisuus Kymppikoti Oy:n vaihto-omaisuuteen sisällyvistä osakeosuuksista		38		

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

1 000 €	2005	2004	2003	2002	2001 ¹⁾
Toiminnan laajuus					
Liikevaihto	307 904	324 987	264 555	238 016	251 283
Muutos, %	-5,26	22,84	11,15	16,67	16,43
Kiinteistöomistuksen osuus, %	78,48	77,71	78,28	81,84	87,42
Rakennuttamisen osuus, %	18,42	19,16	16,25	13,13	9,70
Sähkön osuus, %	2,56	2,50	2,95	2,53	1,66
Muun toiminnan osuus, %	0,54	0,63	2,52	2,50	1,22
Satunnaiset tuotot					
Satunnaiset tuotot				-1 583	
Satunnaiset kulut					
Henkilöstö keskimäärin	380	383	466	448	400
Liikevaihto/henkilö	810	849	568	531	628
Kannattavuus					
Liiketulos	80 791	73 611	71 391	71 107	89 019
% liikevaihdosta	26,24	22,65	26,99	29,88	35,43
Tulos ennen satunnaisia eriä	38 572	33 469	30 079	28 440	23 607
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	38 572	33 469	30 079	26 857	23 607
% liikevaihdosta	12,53	10,30	11,37	11,28	9,39
Kokonaistulos	32 132	27 011	27 908	22 622	20 393
% liikevaihdosta	10,44	8,31	10,55	9,50	8,12
Oman pääoman tuotto-% (ROE) ²⁾	13,77	12,61	15,30	16,08	8,68
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,19	5,13	5,26	5,72	4,98
Rahoitus ja taloudellinen asema					
Maksuvalmius (current ratio)	1,11	0,87	0,87	0,77	1,04
Omavaraisuusaste, % ²⁾	13,28	13,08	12,60	10,95	12,08
Korollinen vieras pääoma ⁵⁾	1 374 575	1 284 806	1 227 987	1 189 601	1 702 692
Osakekohtaiset tunnusluvut³⁾					
Tulos/osake, € ²⁾	5,35	4,49	4,64	10,17	8,57
Oma pääoma/osake, € ²⁾	40,03	37,02	33,75	66,47	103,55
Osinko/osake, € ⁴⁾	1,00	0,95	0,90	1,10	1,00
Osinko/tulos, % ⁴⁾	18,70	21,14	19,38	10,82	11,67
Osakkeiden lkm tilikauden lopussa	6 009 780	6 009 780	6 009 780	2 379 890	2 379 890

¹⁾ Asoasunnot Oy sisältyy vuoden 2001 tunnuslukuihin.

²⁾ Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen 390/1999 mukaisesti ei taseen omaan pääomaan erityiseksi eräksi merkittyä pääomalainaa ole otettu huomioon. Vähemmistöosuudesta on vähennetty laskennallisen verovelan osuus.

³⁾ Osakekohtaisia tunnuslukuja ei ole oikaistu vuoden 2003 varsinaisessa yhtiökokouksessa päätetyllä osakkeiden lukumäärän kaksinkertaistamisella, osakepääomaa korottamatta eikä samassa yhteydessä päätetyllä osakeannilla.

⁴⁾ Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 1,00 €/osake.

⁵⁾ Korollisessa vieraassa pääomassa ei ole otettu huomioon omaa pääomaa erityiseksi eräksi merkittyjä pääomalainoja.

TUNNUSLUKIJEN 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	=	$\frac{\text{Vaihto- ja rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieraspääoma}}$	
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, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2005. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen, joka sisältää konsernin ja emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja emoyhtiön hallinnosta.

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

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös ja sen kanssa yhdenmukainen toimintakertomus antavat kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsinki 10. maaliskuuta 2006

KPMG OY AB

Mikko Bergroth
KHT

VVO:n asuntokanta

Kunta	Asunnot	Kunta	Asunnot	Yhtiöt	Asunnot
Vantaa	5 671	Nokia	157	VVO-yhtymä Oyj	2 060
Helsinki	5 359	Iisalmi	140	VVO Asunnot Oy	14 765
Tampere	3 512	Vaasa	130	VVO Korkotukikiinteistöt Oy	4 319
Oulu	2 548	Nurmijärvi	115	VVO Kiinteistökehitys Oy	13 321
Lahti	2 093	Joensuu	112	Suomen Vuokralat Oy	3 180
Espoo	2 004	Hollola	109	Kymppikoti Oy	78
Turku	1 855	Kaarina	99	VVO Omat Vuokra-asunnot Oy	59
Jyväskylä	1 447	Kemijärvi	97	VVO Osaomistus Oy	319
Kuopio	1 383	Kuusankoski	79	Konserni yhteensä	38 101
Kerava	1 101	Heinola	76		
Porvoo	999	Forssa	66	Vuokra-asunnot tulo- ja varallisuusrajojen mukaan	
Järvenpää	946	Kemi	66	Vapaa asukasvalinta	7 486
Hämeenlinna	894	Vihti	61	Varallisuusrajat, ei tulo rajoja	7 108
Rovaniemi	767	Pieksämäki	56	Varallisuus- ja tulo rajat	23 507
Kirkkonummi	548	Loviisa	50	Konserni yhteensä	38 101
Lappeenranta	545	Toijala	45		
Riihimäki	534	Harjavalta	44		
Hyvinkää	482	Pirkkala	40		
Pori	480	Siilinjärvi	38		
Salo	427	Janakkala	28	Lisäksi VVO omistaa 50% Suomen Asumis- oikeus Oy:stä, jonka omistuksessa on 13 784 asumisoikeusasuntoa.	
Kouvola	402	Hamina	24		
Rauma	401	Mäntsälä	24		
Imatra	367	Lempäälä	22		
Kotka	314	Laitila	15		
Raisio	282	Haukipudas	13		
Tuusula	279	Hattula	10		
Mikkeli	209	Lohja	2		
Kajaani	198	Oulainen	2		
Jyväskylän mlk	170	Sipoo	2		
Kauniainen	160	Uusikaupunki	2		
		Yhteensä	38 101		

VVO-kotikeskukset

HELSINKI

Salomonkatu 5 B, 2. krs
00100 Helsinki
Puh. 020 508 3400

LAPPEENRANTA

Ainonkatu 7
53100 Lappeenranta
Puh. 020 508 4260

HÄMEENLINNA

Aulangontie 1
13210 Hämeenlinna
Puh. 020 508 4200

OULU

Saaristonkatu 2
90100 Oulu
Puh. 020 508 4900

JYVÄSKYLÄ

Vapaudenkatu 60
40100 Jyväskylä
Puh. 020 508 4160

PORI

Antinkatu 14 B
28100 Pori
Puh. 020 508 4600

JÄRVENPÄÄ

Sibeliuksenkatu 4
04400 Järvenpää
Puh. 020 508 4100

ROVANIEMI

Koskikatu 9
96200 Rovaniemi
Puh. 020 508 4800

KOTKA

Eteläpuistokatu 5
48100 Kotka
Puh. 020 508 4270

TAMPERE

Kyllikinkatu 15 b
33500 Tampere
Puh. 020 508 4400

KUOPIO

Maljalahdenkatu 25
70100 Kuopio
Puh. 020 508 4700

TURKU

Tuureporinkatu 6
20100 Turku
Puh. 020 508 4500

LAHTI

Aleksanterinkatu 7, 3. krs
15110 Lahti
Puh. 020 508 4300

VVO-YHTYMÄ Oyj
Mannerheimintie 168 / PL 40
00301 Helsinki
Puhelin 020 508 3300
Faksi 020 508 3290
etunimi.sukunimi@vvo.fi
www.vvo.fi

