

# Vuosikertomus 2006



# Asuntoalan moniosaaaja

VVO on monipuolinen asumis-  
palveluita tarjoava konserni,  
joka rakennuttaa, vuokraa sekä  
myy asuntoja. VVO omistaa lähes  
38 000 vuokra-asuntoa noin 60  
paikkakunnalla. Konsernin 13 VVO-  
kotikeskusta eri puolilla Suomea  
palvelevat asiakkaita paikallisesti.

## **Suurimmat omistajat (osakeluettelotilanne 31.12.2006)**

WO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 69 kpl,  
joista 10 suurinta ovat:

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	15,83 %
Julkisten hyvinvointialojen liitto JHL ry	10,04 %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	9,91 %
Metallityöväen Liitto ry	9,07 %
Rakennusliitto ry	7,10 %
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	6,95 %
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	6,85 %
Toimihenkilöunioni TU ry	6,52 %
Kemianliitto ry	5,33 %
Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Etera	4,28 %







Kuva: Vantaan Pakkala, Junkkarinkaari.

# Vuosikertomus 2006



4	Taloudellinen kehitys
6	Toimitusjohtajan katsaus
10	Strategia
12	Toimintaympäristö
16	Investoinnit
18	Asuntorakennuttaminen
20	Asuntovuokraus
24	Yhteiskuntavastuun periaatteet
25	Sidosryhmät
26	Taloudellinen vastuu
27	Sosiaalinen vastuu – vastuu asiakkaista
30	Sosiaalinen vastuu – vastuu henkilöstöstä
32	Ympäristövastuu
34	Hallitus
35	Johtoryhmä
36	Hallinto 2006
37	Yhteystiedot
	Tilinpäätös 2006 erillisenä.



# Taloudellinen kehitys

**VVO-konsernin** taloudellinen tulos parani edelliseen vuoteen verrattuna jo yhdennentoista kerran peräkkäin. Pitkään kestänyt paraneva tuloskehitys on edellyttänyt liiketoimintojen jatkuvaa kehittämistä, mutta myös toimintaympäristön muutokset, kuten vakaa ja aleneva korkokehitys, ovat tukeneet hyvää kehitystä.

Viime vuosina asuntorakennuttamisen painopiste on ollut omistusasuntotuotannossa. Vuositasolla on käynnistetty 300–500 asunnon tuotanto ja asunnot ovat menneet hyvin kaupaksi. Omistusasuntojen myynti vetää edelleen hyvin. Asuntorakennuttamisliiketoiminnan tuloskehitys on ollut vakaata ja hieman kasvavaa.

Asuntovuokrauksessa käyttöaste vuonna 2006 oli 98,4 ja vaihtuvuus

alle 25 prosenttia. Molemmat luvut ovat erittäin hyviä. Vuonna 2006 vuokria korotettiin keskimäärin vain 1,7 prosenttia. Alhaisella korotuksella oli positiivinen vaikutus käyttöasteeseen ja vaihtuvuuteen. Toisaalta kustannusten nousu oli selvästi tuottoja nopeampaa. Kiinteistöjen ylläpitokustannukset nousivat keskimäärin yli 5 prosenttia. Myös viitekorot nousivat. Näiden tekijöiden vuoksi toiminnan suhteellinen kannattavuus hieman heikkeni, vaikka absoluuttiset tulosluvut paranivat.

Konsernin liikevaihto oli 328,8 (307,9) M€ ja liikevoitto 86,0 (80,8) M€, mikä on 26,2 (26,2) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 40,9 (38,6) M€, 12,4 (12,5) prosenttia liikevaihdosta. Oman pääoman tuotto

oli 14,4 (13,8) prosenttia ja omavaraisuusaste 13,7 (13,3) prosenttia.

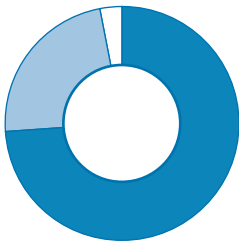
Luopumisstrategian mukaisista asuntojen myynneistä kertyi voittoa noin 3,2 M€. Valmistuneiden kiinteistöjen hankinta-arvo oli 18 M€. Korjaustoimintaan käytettiin yhteensä 72 M€. Kiinteistöjen suunnitelmalliseen vuosittaiseen tulos- ja tasevaikutteeseen korjaustoimintaan käytettiin 46,2 M€.

Lainoja investointitoimintaan nostettiin 41,0 ja lyhennettiin 48,5 M€. Korkoriski pysyi hyvin hallinnassa. Suojausten markkina-arvo oli vuoden vaihteessa 1,6 M€. Lainasalkun keski-korko oli 3,3 prosenttia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkona jaetaan 1,05 (1,0) € osakkeelta, yhteensä 6,3 (6,0) M€. ◀

## Liikevaihdon jakautuminen 2006

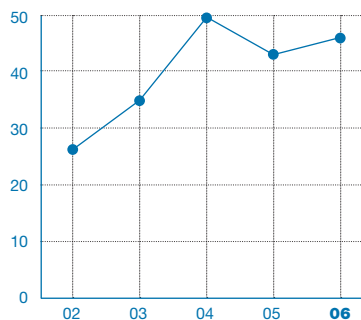
%



Asuntovuokraus	74 %
Asuntorakennuttaminen	23 %
Muu toiminta	3 %

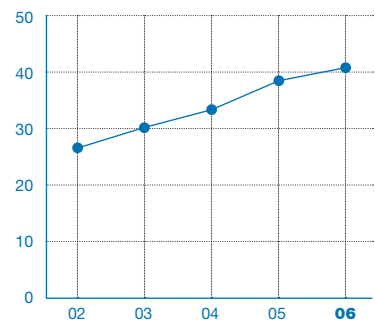
## Suunnitelmalliset vuosittaiset korjaukset 2002–2006

Sisältää tulos- ja tasevaikutteiset korjaukset M€



## Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja 2002–2006

M€



## Pitkään kestänyt paraneva tuloskehitys on edellyttänyt liiketoimintojen jatkuvaa kehittämistä.

### Avainluvut viideltä vuodelta

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut  
1 000 €

	2002	2003	2004	2005	2006
Liikevaihto	238 016	264 555	324 987	307 904	<b>328 764</b>
Liiketulos	71 107	71 391	73 611	80 791	<b>86 030</b>
% liikevaihdosta	29,88	26,99	22,65	26,24	<b>26,17</b>
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	26 857	30 079	33 469	38 572	<b>40 858</b>
% liikevaihdosta	11,28	11,37	10,30	12,53	<b>12,43</b>
Taseen loppusumma, M€	1 472	1 633	1 718	1 834	<b>1 904</b>
Oman pääoman tuotto-% (ROE) <sup>1)</sup>	16,08	15,30	12,61	13,77	<b>14,42</b>
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,72	5,26	5,13	5,19	<b>5,32</b>
Omavaraisuusaste, % <sup>1)</sup>	10,95	12,60	13,08	13,28	<b>13,71</b>
Tulos / osake, € <sup>1) 2)</sup>	10,17	4,64	4,49	5,35	<b>5,99</b>
Osinko / osake, € <sup>2) 3)</sup>	1,10	0,90	0,95	1,00	<b>1,05</b>
Osinko / tulos, % <sup>3)</sup>	10,82	19,38	21,14	18,70	<b>17,53</b>
Asuntokanta	35 109	36 551	37 472	38 101	<b>37 949</b>
Henkilöstö vuoden lopussa	464	458	377	379	<b>388</b>

<sup>1)</sup> Vähemmistöosuudesta on vähennetty laskennallisen verovelan osuus.

<sup>2)</sup> Osakekohtaisia tunnuslukuja ei ole oikaistu vuoden 2003 varsinaisessa yhtiökokouksessa päätetyllä osakkeiden lukumäärän kaksinkertaistamisella, osakepääomaa korottamatta eikä samassa yhteydessä päätetyllä osakeannilla.

<sup>3)</sup> Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 1,05 € / osake.

# Toimitusjohtajan katsaus

**VVO:n** tuloskehitys jatkui kertomusvuonna 2006 vakaasti kasvavana; tulos oli erinomainen ja parani tänäkin vuonna. Ylitimme edellisvuonna asetetun tulostavoitteen. Vuokrausliiketoiminnan tunnusluvut paranivat koko alalla vuonna 2006, mutta VVO menestyi näissä suhteellisesti parhaiten. Tämä on yksi osoitus siitä, että strategiset painotuksemme ovat oikeita ja olemme pystyneet niitä määrätietoisella työllä toteuttamaan.

Markkinoilla olevien vuokra-asuntojen määrä on vähentynyt parin viime vuoden aikana – uudistuotanto on ollut lähestulkoon nollassa ja vanhasta vuokra-asutokannasta asuntopaikat siirtyneet omistusasunnoiksi.

Vuokra-asuntojen kysyntä on ollut hyvä, mutta tarjonnan vähäisyys on tuonut ongelmia asiakkaille. Kohtuuhintaisista asunnoista on pulaa kasvupaikkakunnilla.

Pyrimme strategiamme mukaisesti kasvattamaan vuosittaista asuntotuotantoamme merkittävästi nykyisestä. Olemme panostaneet 2000-luvun alusta lähtien aluekehitykseen ja meillä on tonttivarannon ja pitkien kumppanuussuhteiden osalta erinomaiset edellytykset asuntotuotannon lisäämiseen. Vuoden 2007 tavoitteenamme on yli 700 vuokra-asunnon rakentamisen käynnistäminen. Suuri osa asuntaloituksesta käynnistyy pääkaupunkiseudulla.

Espoon Suurpelto on hyvä esimerkki mittavasta aluekehitysprojektista, jonka kaltaisissa hankkeissa VVO haluaa olla mukana myös tulevaisuudessa. VVO luo yhdessä Espoon kaupungin ja muiden toimijoiden kanssa uudenlaista monipuolista asuinalueita innovatiivisilla ratkaisuilla. Suurpellostä tulee nykyaikainen puutarhamainen puistokaupunki, jonne toteutetaan hallintamuodoltaan monipuolisia asuntoja pien-, rivi- ja kerrostaloihin. Alueelle tulee asuntoja noin 7 000 asukkaalle ja työpaikkoja on suunnitteilla noin 8 000. VVO rakennuttaa alueelle asuntoja noin 2 500 asukkaalle. Rakentaminen Suurpellossa alkaa 2008.

**Jatkamme tavoitteellista työtämme sen eteen, että meidät tunnetaan asiakkuuslähtöisenä, yhteiskunnallisen vastuunsa tuntevana ja tehokkaana monipuolisten asumispalvelujen toteuttajana.**



VVO:n kehitys tulee jatku-  
maan myönteisenä myös kulu-  
vana vuonna. Ilman haasteita ja  
jatkuvia kehityspanoksia ei kas-  
vua kuitenkaan synny. Yhtenä  
haasteena on muun muassa  
energia- ja korjauskustan-  
nusten muuta kustannus-  
kehitystä nopeampi kasvu.  
Olemme varautuneet tähän ja  
panostamme elinkaari-edulli-  
seen kiinteistönpitoon. Muun  
muassa kaikki uudet ja vanhat  
kiinteistömme luokitellaan Pro-  
misE-ympäristöluokkiin, jotka  
antavat tietoa kiinteistön ympäris-  
töominaisuuksista sekä niihin vaikutta-  
vista tekijöistä.



Jatkamme tavoitteellista työ-  
tämme sen eteen, että meidät  
tunnetaan asiakkuuslähtöisenä,  
yhteiskunnallisen vastuunsa tun-  
tevana ja tehokkaana monipuolis-  
ten asumispalvelujen toteuttajana.  
Haluamme ansaita arvostuksen  
merkittävänä ja arvostettuna asu-  
mispalveluyrityksenä.

Kiitän osaavaa henkilökun-  
taamme sekä asiakkaitamme ja  
yhteistyökumppaneitamme.

Teidän kanssanne on palkitsevaa ja  
innostavaa tehdä työtä hyvän asumi-  
sen eteen.

**Olli Salakka**  
Toimitusjohtaja

VVO:n strategia perustuu asiakkuuslähtöisyyteen. VVO on palveleva ja innovatiivinen monipuolisia asumisratkaisuja tarjoava yritys.



Tulevien asukkaiden kuulemistilaisuudet ovat osa aluerakennuttamisen suunnitteluprosessia. Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy on VVO:n suunnittelijana Leinelän aluerakennuttamishankkeessa.





# Strategia

**VVO:n** strategia perustuu asiakkuuslähtöisyyteen. VVO on palveleva ja innovatiivinen monipuolisia asumisratkaisuja tarjoava yritys. Yhtiön kilpailuetu asuntojen vuokrauksessa on valtakunnallisuus yhdistettynä paikallisuuteen. Valtakunnallisuus mahdollistaa mittakaavaedut toiminnan kehittämisessä ja kustannusten hallinnassa. Läheisyys toteutuu paikallisten VVO-kotikeskusten ja oman isännöitsijäverkoston asiakaspalvelun kautta. Aktiivinen vuorovaikutus asukkaiden kanssa on tunnusomaista VVO:n toiminnalle. Yhtiö rakennuttaa vuokra- ja omistusasuntoja ja on näin mukana uusien kiinnostavien asuinalueiden kehittämisessä ja rakennuttamisessa.

## Strategiset tavoitteet

### *Kannattava kasvu*

Tavoitteena on kasvaa maltillisesti kasvupaikkakunnilla. Keinoina kasvuun ovat vuokra-asuntojen uustuotannon tehostaminen, valmiin kiinteistökannan ostot ja nykyisen kiinteistökannan

kehittäminen. Yhtiön tavoitteena on varmistaa nykyistä suurempi markkinaosuus uusiutuvista markkinoista.

### *Asiakkaan palvelukokemuksen parantaminen*

VVO pyrkii hyvään asiakaspalveluun jokaisessa asiakaskohtamisessa. Yhtiö on palveleva ja asiakassuuntautunut. Tavoitteena on olla palvelumielikuvalla mitattuna alan ykkönen.

Tavoitteeseen päästään muun muassa asiakkaiden tarpeista lähtevän tuotekehityksen avulla, investoimalla asiakkuuksien kehittämiseen sekä löytämällä uusia innovatiivisia tapoja toimia.

### *Kustannustehokkuuden parantaminen*

Toimintaa kehitetään virtaviivaistamalla prosesseja, tehostamalla järjestelmien käyttöä, hyödyntämällä mittakaavaetuja hankinnoissa ja vähentämällä energiankulutusta. Kumppanuuksien solmiminen alan keskeisten palvelun-

tuottajien kanssa on keskeinen keino kehittää tehokkuutta sekä luoda laatua.

### *Kiinteistökannan elinkaarihedullisuuden ja arvon kehityksen varmistaminen*

Korjaustoiminta on suunnitelmallista ja kattavaa. Näin VVO varmistaa sen, että asiakkaille tarjottavat asunnot ovat ajanmukaisia ja toimivia. Yhtiön kiinteistöpito perustuu kestäväan kehitykseen.

### *Yritys- ja palvelukuvan muutoksen toteuttaminen*

VVO tekee jatkuvaa tavoitteellista työtä sen eteen, että yhtiö tunnetaan asiakkuuslähtöisenä ja tehokkaana monipuolisten asumispalveluiden tarjoajana. VVO on aikanaan perustettu omistamaan aravavuokra-asuntoja. Tänäpä yhtiöllä on laaja valikoima erityyppistä vuokra-asuntokantaa eri puolilla Suomea sekä omistusasuntotuotantoa. Tavoitteena on kirkastaa yhtiön nykyistä mielikuvaa. ◀



**Missio** "Tarjoamme luotettavia asiakatarpeisiin perustuvia asumispalveluita valituille asiakasryhmille."

**Visio** "Olemme Suomen merkittävin ja arvostetuin asumispalveluyritys."

**Arvot** **Luotettavuus**

Teemme, minkä lupaamme. Toimintamme perustuu avoimuuteen, rehellisyyteen, oikeudenmukaisuuteen sekä ihmisten tasa-arvoiseen kohteluun.

**Asiakastyytyväisyys**

Palvelumme perustuu asiakkaiden tarpeisiin. Keskeiset tavoitteemme ovat arvon tuottaminen asiakkaillemme ja heidän odotustensa ylittäminen. Luomme asiakkaille mahdollisuuden hyvään asumiseen erilaisissa elämäntilanteissa.

**Tuloksellisuus**

Tuotamme palvelut tehokkaasti, tarkoituksenmukaisilla toimintatavoilla ja kannattavasti ottaen huomioon omistajien ja muiden sidosryhmien odotukset ja tarpeet. Uudistamme ja ylläpidämme kiinteistöjä kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisesti ja varmistamme niiden arvon kehittymisen myös pitkällä aikavälillä.

**Innovatiivisuus**

Kyseenalaistamme alalla itsestään selvinä pidettyjä ja totuttuja toimintatapoja. Etsimme parempia ja tehokkaampia tapoja tuottaa palveluja. Menestyminen edellyttää jatkuvaa kehittymistä.

# Toimintaympäristö

**Kuluneet** kaksi vuotta ovat olleet maassamuuton ja maahanmuuton suhteen ennätyksellisen vilkkaita. Vuosien 2005–2006 aikana Suomeen muutti yhteensä lähes 45 000 henkeä. Kuntien välisiä muuttoja kirjattiin kahtena viime vuotena yhteensä yli puoli miljoonaa. Suurimmat muuttovoitot vuonna 2005 kirjattiin Pirkanmaalla ja Uudellamaalla, pahiten muuttotappioista kärsittiin Pohjois-Savon ja Lapin maakunnissa. Muuttoliike näkyi voimakkaana asutokysyntänä muuttovoittoalueilla vuoden 2006 aikana. Muuttoliikkeen lisäksi asuntopoistuma, väljyyskehitys ja varallisuuden kasvu ylläpitävät voimakasta asutokysyntää.

Asuntotuotannon määrä on viime vuosina ollut yli 30 000 asuntoa

vuodessa. Asuinrakennusinvestointien osuus bruttokansantuotteesta on kasvanut viime vuosikymmenen laman alle neljästä prosentista lähes kuuteen prosenttiin. Vaikka edullinen korkotaso ja pidentyneet laina-ajat ovat ylläpitäneet voimakasta omistusasuntotuotantoa, kasvukeskuksissa tarvitaan tulevaisuudessa lisää myös kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Viime vuosina lähes puolet rakennetuista asunnoista on ollut pientaloja, vuokrakiinteistöjä taas on rakennettu erittäin vähän.

## Nuorista sinkuista 80 prosenttia vuokra-asujia

Asuntokuntia on Suomessa noin 2,4 miljoonaa, joista noin 800 000 asuu vuokra-asunnoissa. Asuntokun-

tien koko on viime vuosikymmeninä pienentynyt ja pienenee edelleen. Yhden tai kahden hengen talouksien osuus on yli 70 prosenttia. Yhdellä asuntokunnalla on kaikki asumismuodot huomioiden käytössään 79 neliometriä asuinpinta-alaa ja henkeä kohti 37 neliometriä. Vuokra-asunnoissa taloutta kohti käytössä on keskimäärin 54,8 neliometriä ja henkeä kohden 31,3 neliometriä.

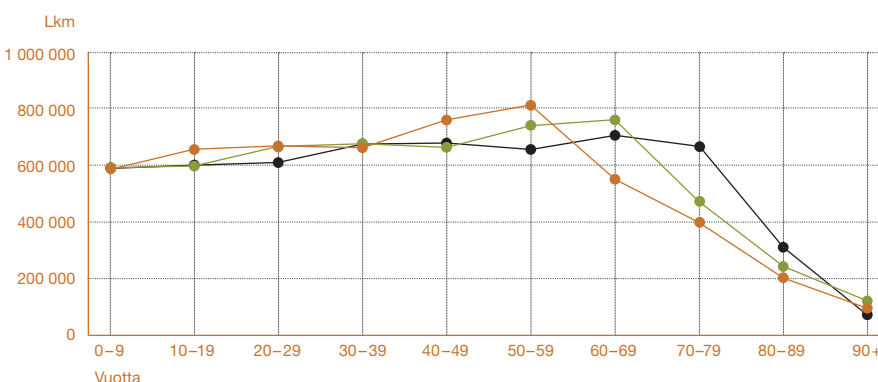
Vuokra-asunnoissa asuu pienempiä asuntokuntia kuin omistusasunnoissa. Yli puolet kaikista vuokralla asuvista on yhden hengen talouksia. Alle 30-vuotiaista yksinasuvista peräti 80 prosenttia asuu vuokralla.

Lähivuosina yli 65-vuotiaat ovat maassamme ainoa selkeästi kasvava ikä-

## Väestön ikärakenteen kehitys Suomessa 2005–2025

Henkilöä

• 2005 • 2015 • 2025

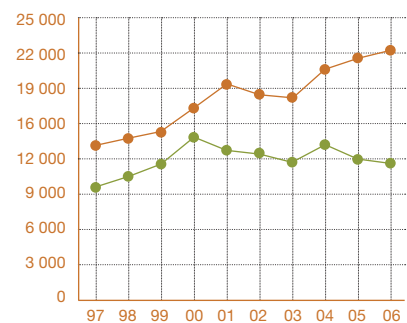


Lähde: Tilastokeskus

## Maahanmuutto ja maastamuutto Suomessa 1997–2006

Henkilöä

• Maahanmuutto  
• Maastamuutto



Lähde: Tilastokeskus

## Muuttoliikkeen lisäksi asuntopoistuma, väljyyskehitys ja varallisuuden kasvu ylläpitävät voimakasta asuntokysyntää.

ryhmä. Heidän tarpeensa tulevat näky-  
mään myös asuntomarkkinoilla muun  
muassa lisääntyvinä esteettömyysvaati-  
muksina ja palvelutalojen kysyntänä.

### Asuntokysyntä voimakasta, vuokra-asuntojen tuotanto vähäistä

Kerrostaloasuntojen hintaindeksi on vuositasolla koko maassa noussut keskimäärin noin 8 prosenttia, kun taas vuokrat ovat vastaavana aikana nousseet vain 1,7 prosenttia. Alhainen korkotaso ja pitkät laina-ajat ovat kompensoineet nopeasti nousseita hintoja. Vuokramarkkinoilla kysyntä ja tarjonta ovat olleet omistusasuntoja paremmin tasapainossa ja se näkyy vuokratason maltillisena nousuna.

Kuluttajien usko oman talouden suotuisaan kehitykseen näyttää olevan edelleen vahva. Viimeisen vuoden ajan korkokehitys on ollut noususuuntaista ja asuntojen hintakehitys on erittäin nopeaa, mutta sen ennustetaan kuitenkin tasaantuvan.

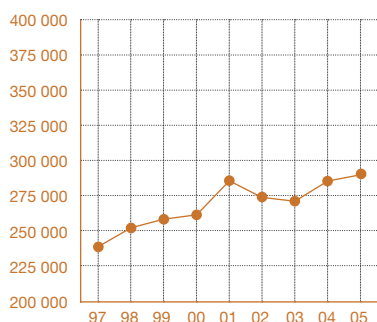
Asuntojen hinnannousun yhtenä syynä pidetään niukkaa tonttitarjontaa. Tällä hetkellä asuntorakentamisen resurssit ovat täyskäytössä. Nyt tuotannon kasvattaminen ei olisi mahdollista, vaikka tonttitarjonta lisääntyisi.

Vuokra-asuntojen tarjonnan kasvu on ollut varsin vähäistä. Yhteiskunnan tukemien asuntojen vuosittainen tuotanto on pudonnut 3 000:een asuntoon. Nämä ovat pääosin erityisryhmille suunnattuja. Alalla on edel-

leen käynnissä rakenteellinen muutos, jonka myötä teollisuus- ja osin vakuutusyhtiöt ovat luopuneet vuokra-asunnoistaan ja merkittävät asuntomassat ovat vaihtaneet omistajaa. Asuntorahasto on ryhtynyt myöntämään vapautuksia myös eräille kasvupaikkakuntien asuntokohteille, joista osa on siirtynyt omistusasunnoiksi. Vaikka kiinteistörahastolain muutos ei ole edennyt alan toiveiden mukaisesti, on syntynyt asuntokiinteistörahastoja, joihin erityisesti vakuutusyhtiöt ovat siirtäneet vuokra-asuntokantaansa. Uusien toimijoiden tulo ei ole toistaiseksi merkinnyt tarjonnan lisääntymistä. ◀

### Maassamuutto Suomessa 1997–2005

Henkilöä

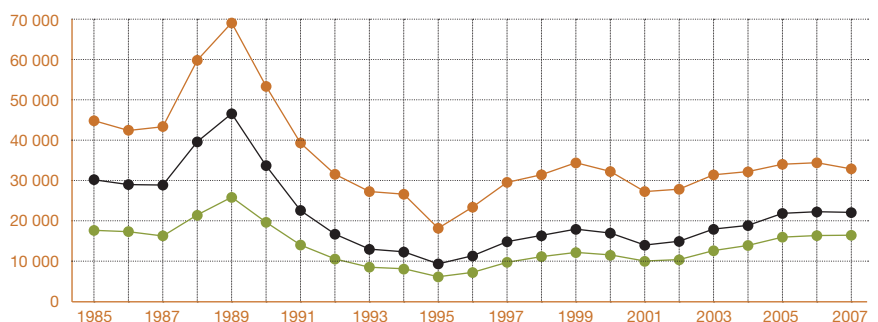


Lähde: Tilastokeskus

### Asuntoaloitukset talotyypin mukaan Suomessa 1985–2007

Kpl

- Asuinkerrostalot
- Rivitalot
- Erilliset pientalot



Lähde: Tilastokeskus, RT



Tampereella, Tuomiokirkontiellä peruskorjauksen yhteydessä rakennettiin taloon myös yksi kerros lisää.





Laajojen perusparannusten yhteydessä kehitetään muun muassa asuntojen laatutasoa ja huoneistotyyppejä sekä kartoitetaan kiinteistöjen lisärakentamismahdollisuuksia.

# Investoinnit

**Investointitoiminnan** keskeisenä tehtävänä on varmistaa, että VVO:n vuokra-asutokanta vastaa mahdollisimman hyvin asuntokysyntää nyt ja tulevaisuudessa. Investoinnit keskittyvät nykyisten asuinkiinteistöjen laatu- ja ylläpitämiseen ja parantamiseen sekä asuntojen määrän lisäämiseen.

## Investointistrategia

VVO:n strategisena tavoitteena on kasvattaa asuntojen määrää muuttovoittoa paikkakunnilla lisäämällä uustuotantoa sekä ostamalla valmiita asuntoja. Muuttotappioalueilla minimoidaan asuntokysynnän vähenemiseen ja kiinteistöjen kuntoon liittyvät riskit. Näillä alueilla asunto-omaisuudesta pyritään luopumaan hallitusti ja kannattavasti.

Tärkeä osa käynnistynyttä uustuotannon lisäämistä on kertomusvuoden aikana aloitettu senioriprojekti, jonka tavoitteena on lisätä vanhenevan väestön asuntotarjontaa merkittävästi. Keskeisenä toimintaperiaatteena on solmia kumppanuussopimuksia sellaisten palveluja tuottavien tahojen kanssa, joiden palveluiden avulla ikääntyvä väestö voi pidentää asumisaikansa VVO:n asunnoissa. Ensimmäiset kumppanuussopimukset solmittiin toimintavuoden aikana.

**Vuosi 2006**  
Vuonna 2006 valmistui neljä vuokratuloa omaan omistukseen. Kiinteistöjen hankinta-arvo on yhteensä 18 miljoonaa euroa. Asuntoja niissä on yhteensä 183. Asunnoista 99 on toteutettu vapaarahoitteisina ja loput valtion korkotuella.

## Vuosi 2006

Kertomusvuoden aikana aloitettiin vain kahden omaan omistukseen jää-

vän vuokratalon rakentaminen. Kohteiden hankinta-arvo on noin 7 miljoonaa euroa ja niihin tulee yhteensä 50 asuntoa. Osa investointisuunnitelmassa olleista hankkeista jäi aloittamatta tai niiden aloitusajankohta siirtyi korkean urakkahintatason vuoksi.

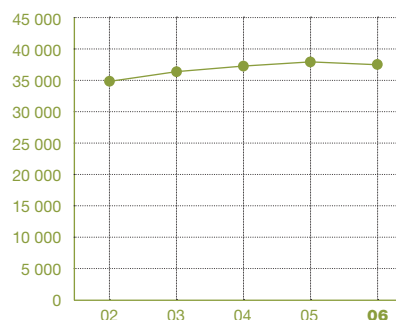
Kertomusvuoden aikana ei ostettu yhtään uutta, valmista vuokrakiinteistöä. VVO:n omistukseen siirtyi yksi vuokratalo yhtiö sen enemmistöosakkeiden oston kautta. Helsingissä sijaitsevassa yhtiössä on 62 asuntoa.

Asutokannasta myytiin asuntoja joko yksittäin tai kokonaisina kiinteistöinä siten, että myytyjen asuntojen yhteismäärä oli 397. Velattomat kauppasummat olivat yhteensä 8,9 miljoonaa euroa.

VVO:n uuden toimitalon rakentaminen aloitettiin elokuussa 2006.

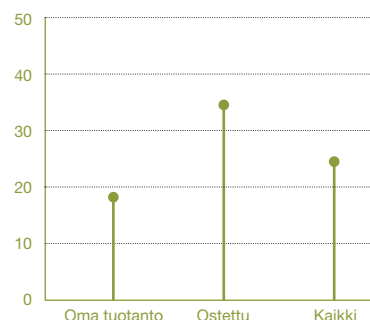
VVO:n asutokannan kehitys  
2002–2006

Kpl



VVO:n asutokannan keski-ikä  
6/2006

Vuotta



## Lähivuosien tavoitteena on nostaa vuokra-asuntotuotannon määrää. Asuntokantaa kasvatetaan myös ostamalla valmiita kiinteistöjä.

Uuteen toimitaloon saadaan sijoitettua kaikki pääkaupunkiseudulla olevat toiminnot. VVO-kotikeskus Salomonkadulla jää kuitenkin palvelemaan asiakkaita entiseen osoitteeseen. Uusi toimitalo valmistuu keväällä 2008.

### Tulevaisuuden painopistealueet

Lähivuosien tavoitteena on nostaa selvästi vuokra-asuntotuotannon määrää. Siihen on tonttivarannon osalta olemassa kohtuulliset edellytykset.

Suurten peruskorjausten yhteydessä kiinteistöjä kehitetään siten, että kasvavirtaa voidaan kasvattaa. Tähän päästään asuntojen laatutasoa ja huoneistotyyppinä kehittämällä sekä lisärakentamismahdollisuuksilla ja muilla aluekehityshankkeilla. Senioriprojekti on keskeisessä asemassa tässä strategiassa. ◀



### Vantaa, Aerola

WO hankki vuosien 2005 ja 2006 aikana Vantaan Aviapoliksen alueelta Pyhtäänkorventieltä kaksi Alvar Aallon suunnittelemaa vuonna 1954 valmistunutta rivitaloa ja viisi 70-luvulla rakennettua kerrostaloa. Lisäksi kauppoilla hankittiin rakennusoikeutta noin 15 000 krsm<sup>2</sup>. Alueelle voidaan toteuttaa noin 200 asuntoa, joista ensimmäisten rakentaminen aloitetaan vuoden 2008 alkupuolella.

Aviapoliksen alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien päässä lentokentän eteläpuolella lähellä Tuusulan väylää, Kehä III:a ja kauppakeskus Jumboa. Kiinnostus aluetta kohtaan tulee nousemaan jatkossa, kun Aviapoliksen alue kehittyy edelleen. Aviapoliksessa on tällä hetkellä noin 35 000 työpaikkaa ja alueen työpaikkojen määrä on kasvussa.

# Asunto- rakennuttaminen

**VVO** rakennuttaa vuokra-asuntoja omaan omistukseen, omistusasuntoja myyntiin sekä lisäksi palvelurakennuttamisena asuntoja ulkopuolisille tilaajille. Keskeisimmät asiakkaat ovat yleishyödylliset yhteisöt, institutionaaliset tilaajat ja kunnat. Asuntorakennuttamisen toimipisteet ovat Helsingissä ja Tampereella, jonne toiminta painottuu. Lisäksi toimitaan alueellisesti valituilla kasvupaikkakunnilla. Asuntorakennuttamisen liiketoiminta-alue on yhteytetty VVO Rakennuttaja Oy:ksi.

## Asuntorakennuttamisen strategia ja menestystekijät

VVO:n tavoitteena on tehostaa uus-tuotantoa sekä varmistaa rakentamismahdollisuudet maanhankinnalla ja kaavakehityksellä. Yhteistyö kuntien kanssa aluekehityshankkeissa on

keskeistä. Muiden rakennuttajien ja urakoitsijoiden kanssa tehdään myös tiivistä yhteistyötä. Asuntojen myyntiverkostoa täydennetään kumppanuuksin.

Sekä vuokra- että omistusasuntotarjoaman suunnittelu perustuu asiakasryhmien erilaistuviin tarpeisiin. VVO:n strategian mukaisesti vuokrataloja rakennutetaan omaan omistukseen kasvupaikkakunnille. Omistusasuntotuotanto laajentaa ja täydentää konsernin tarjoamaa muuta tuotevalikoimaa. Omistusasuntotuotannossa keskitytään keskihintaisten asuntojen rakennuttamiseen.

Tavoitteet saavutetaan kustannustehokkailla tuotantotavoilla, noudattamalla kestävä kehityksen periaatteita ja toteuttamalla systemaattista maanhankintaohjelmaa. Kumppanuuksia ja

asiakkuuden hoitomalleja kehitetään jatkuvasti.

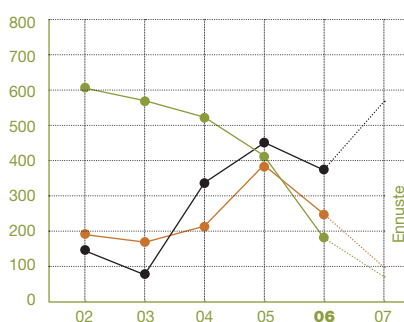
## Vuosi 2006

Vuoden 2006 liikevaihto ilman konsernin sisäisiä eriä oli 74,3 M€ ja vertailukelpoinen kasvu edellisvuoteen verrattuna oli 36,9 prosenttia. Asuntoja valmistui 882 ja uusia asuntoja aloitettiin 820. Kasvu on ollut maltillista ja kannattavuus säilynyt hyvällä tasolla. Edellisvuonna asetetut taloudelliset tavoitteet saavutettiin.

Konsernin oma vuokratuotanto ei käynnistynyt kaikilta osin suunnitellusti. Pääsyyinä olivat kohonneet rakennuskustannukset. Samat syyt vähensivät myös palvelurakennuttamisen aloituksia. Toisaalta omistusasuntokysyntä jatkui ja aloituksia oli miltei sata asuntoa enemmän edelliseen vuoteen verrattuna.

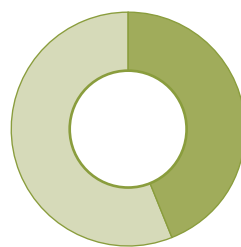
### VVO-konsernin valmistunut tuotanto 2002–2006

Kpl  
Omaan omistukseen  
Omistusasunnot  
Palvelurakennuttaminen



### VVO:n tonttivaranto 1.1.2007

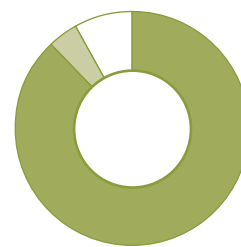
(500 000 kem<sup>2</sup>)  
%



Omistuksessa 44 %  
Sopimukset ja varaukset 56 %

### VVO:n tonttivarannon aluellinen jakautuminen 1.1.2007

(500 000 kem<sup>2</sup>)  
%



Pääkaupunkiseutu ja kehyskunnat 88 %  
Tampere 4 %  
Muu Suomi 8 %



## Asuntorakennuttamisessa keskeisessä roolissa ovat tonttien ja maa-alueiden hankinta sekä uusien alueiden kehittäminen ja kaavoittaminen. Asuntoja rakennutetaan vuosittain noin 1 000, joista puolet on omistusasuntoja.

Tonttien hinnat nousivat edelleen. VVO:lla oli tonttivarantoa vuoden vaihteessa noin kolmen vuoden tuotantoa vastaava määrä valmiina kaavoina ja sama määrä kaavoitettavana. Varannosta noin 90 prosenttia sijaitsi pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa, ja 60 prosenttia oli varaus- tai esisopimuksin hallinnassa.

VVO on mukana monissa aluerakennuttamisprojekteissa. Yksi mittavimmista on Espooseen nouseva Suurpellon alue, jonne on suunnitteilla 7 000 asukkaan puistokaupunki. Rakentaminen alkaa 2008 alkuvuodesta.

Espoon kaupunki ja VVO solmivat kertomusvuonna aiesopimuksen Näkinmäen pientaloalueen kehittämisestä. Tavoitteena on, että rakentaminen alkaisi vuonna 2008. VVO oli mukana myös Espoon Kaukalahden

asuntomessuilla, jonne valmistui kolme VVO:n rakennuttamaa taloa.

Vantaalla VVO on mukana Myyrmäessä Kilterinmäen hankkeessa sekä kehäradan ensimmäisen asuinalueen rakennuttamisessa Leinelässä. Tavoitteena on, että rakentaminen alkaa Leinelässä vuoden 2008 aikana.

VVO menestyi useissa tontinluovutuskilpailuissa ja voitti Helsingin Myllypuron keskusta-alueen, Viikin Latokartanon ja kahden Helsingin Arabianrannan kohteen tontinluovutuskilpailut ja sijoittui kolmen joukkoon Helsingin Viikinmäen ja Tampereen Vuoreksen pientalokorttelien suunnittelukilpailussa.

VVO Rakennuttaja Oy:lle myönnettiin marraskuussa ISO 9001:2000 laatu-järjestelmäsertifikaatti. Se kattaa asuntorakennuttamisen toiminta-alueen.

### Tulevaisuuden näkymät

Asuntorakennuttaminen keskittyy kasvupaikkakunnille ja pääkaupunkiseudulle. Omistusasuntojen kysyntä säilyy hyvänä ja volyyymi pidetään aikaisemmalla tasolla. Vuokra-asuntojen rakennuttamisen määrää kasvatetaan. Tulos pysyy aikaisemmalla tasolla. Panostukset maanhankintaan ja tieto- ja tuotannonohjauksjärjestelmiin sekä muihin kehityshankkeisiin synnyttävät kustannuksia, mutta samalla luovat edellytykset strategisten tavoitteiden saavuttamiseen. Valmistuvien asuntojen määrä on vuonna 2007 noin 750 ja aloituksia on suunnitteilla runsaat 1 200 asuntoa.

Tulevaisuudessa rakennuttamisen muuttuu yhä enemmän yksittäisten kohteiden rakennuttamisesta alueiden monipuoliseen kehittämiseen ja toteuttamiseen. ◀



### Vantaa, Kilterinmäki

Vantaan Myyrmäkeen rakennettavaan Kilterinmäkeen tulee noin 700 VVO:n rakennuttamaa asuntoa. Rakennustyöt aloitettiin syksyllä 2006 ja alue valmistuu vuonna 2011. Noin puolet asunnoista on omistusasuntoja, puolet vapaarahoitteisia ja valtion tuella rahoitettuja vuokra-asuntoja.

Kilterinmäki on hyvä esimerkki onnistuneesti toteutetusta täydennysrakentamisesta, jossa vanhalle asuntoalueelle rakennetaan uutta tuotantoa. Alueella on monipuolinen palvelutarjonta sekä hyvät liikenneyhteydet. Merkittävä osa autopaikoista tulee alueen alla olevaan paikoitusluolastoon. Kilterinmäki on hyvä esimerkki kunnan ja yksityisen rakennuttajan välisestä vuorovaikutuksellisesta aluesuunnittelusta, jossa myös tulevia asukkaita kuullaan. Alueen kaavoitusvaiheessa Vantaan kaupunki ja VVO järjestivät yhdessä tuleville asukkaille useita infotilaisuuksia.

# Asuntovuokraus

**VVO:n** asiakaskunta on monipuolinen läpileikkaus ihmisiä, jotka ovat valinneet kodikseen vuokra-asunnon. Asiakkaista 35 prosenttia on alle 24-vuotiaita nuoria. Asiakkaiden tarpeet määrittävät sen miten talojen ja asuntojen ominaisuuksia kehitetään. Seniorien määrä asiakkaista on vielä pieni, mutta osuus on kasvamassa. VVO rakennuttaakin uusia senioritaloja sekä parantaa vanhojen talojen ja asuntojen esteettömyyttä turvatakseen asiakasryhmän tulevat tarpeet.

VVO omistaa 37 949 arava-, korkotuki- ja vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, jotka on kohdennettu erillisiin omistajayhtiöihin yleishyödyllisyyttä koskevan lainsäädännön ja viranomaisohjeistuksen perusteella. Liiketoiminta on jaettu kolmeen alueelliseen tulosityksikköön, jotka vastaavat oman maantieteellisen alueensa kiinteistöjen

ja asiakkuuksien arvosta. Asuntojen vuokrauksen ja isännöinnin hoitavat 13 VVO-kotikeskusta ympäri Suomen.

## Keskeiset menestystekijät ja strategia

VVO haluaa olla asiakkaidensa mielestä alan paras toimija. Tavoite edellyttää aktiivista asiakasvuorovaikutusta ja palvelun hiomista asiakkaiden tarpeiden mukaiseksi. Asukasyhteistyö on yhtiön vahvuus.

VVO:n vuokra-asunnot sijaitsevat lähes 90-prosenttisesti kasvavissa kaupungeissa, mikä parantaa asuntojen kysyntää. Suurena valtakunnallisena toimijana VVO voi hyödyntää mitta-kaavaetuja hankinnoissaan. Vuokrahinnoittelu on ollut ennustettavaa ja pitkäjänteistä. Kiinteistöjen korjaustoimintaan panostetaan ja se on suunnitelmallista ja elinkaaritaioudellista.

## Vuosi 2006

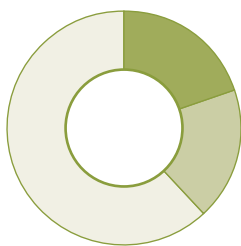
Konserniyhtiöiden omistamien kiinteistöjen tasearvo vuonna 2006 oli 1,4 miljardia euroa, jolla VVO sijoittuu maamme suurimpien kiinteistösijoittajien joukkoon. Lukumäärällä mitattuna yhtiön vuokra-asuntojen markkinaosuus Suomessa on 4,5 prosenttia.

Asuntovuokrauksen taloudellinen kehitys vuonna 2006 oli kaksijakoinen. Vaihtuvuuden ja tyhjäkäyttömenetysten väheneminen paransivat tulokset, mutta kiinteistöjen ylläpito- ja korjauskustannusten riipeä nousu söi kannattavuutta. Pitkään jatkunut edullinen korkokehitys kääntyi nousevaksi ja lisäsi rahoituskuluja. Asetetut tulostavoitteet kuitenkin saavutettiin.

Käyttöaste oli 98,4 prosenttia (97,5 %) ja asukasvaihtuvuus 24,9 prosenttia (27,3 %). Nämä tunnusluvut

**Asunnot 31.12.2006**  
asukasvalintarajoitteiden mukaan

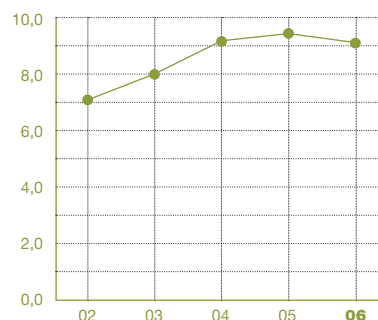
%



■ Vapaa asukasvalinta 20 %  
■ Varallisuusrajat, ei tulo rajoja 18 %  
□ Varallisuus- ja tulo rajojat 62 %

**Keskimääräinen nettovuokratuotto**  
2002–2006

%



## Kiinteistöjä, asuntoja ja palvelua kehitetään asiakkuuslähtöisesti. VVO haluaa olla asiakkaidensa silmissä alan paras toimija.

ovat alan parhaimmistoa. Vuokria korotettiin maltillisesti. Keskivuokrat tuoteryhmittäin olivat 7,58–10,44 €/m<sup>2</sup>/kk.

Palveluverkoston kehittämiseen panostettiin edelleen muun muassa huollon ja korjaustoiminnan kumppanuushankkeissa. Asiakasuskollisuuteen tähtäävä kanta-asiakasohjelma, avainasukasohjelma, käynnistettiin vuoden 2006 aikana.

### Tulevaisuuden painopistealueet

Keskeinen lyhyen aikavälin tavoite on vakaa ja riittävä kassavirta. Pitkällä aikavälillä tavoitteena on kiinteistöjen ja asiakkuuksien arvon kehittäminen. Viime vuosina omistusasuntojen kysyntä on ollut vilkasta, mikä on heijastunut asuntojen vuokraukseen asukasvaihuvuuden ja tyhjäkäyttömeneysten kasvuna.

Tulevaisuuden näkymät asuntovuokraustoiminnassa ovat varsin hyvät.

Maassamuutto jatkuu vilkkaana, kun uusia työpaikkoja syntyy kasvupaikkakunnille. Kilpailu asuntomarkkinoilla jatkuu. Asiakkuuksien kehittämiseen panostetaan edelleen. Strategisena tavoitteena on asiakkaan palvelukokemuksen parantaminen.

Asiakassegmentointia terävöitetään ja tarjooma erilaistetaan asiakastarpeiden mukaiseksi. Kehityshankkeet liittyvät asiakkuuksiin ja niitä tukeviin tietojärjestelmiin.

Vuokrankorotukset jäävät keskimäärin alle kolmeen prosenttiin. Kustannustehokkuutta on edelleen tarkoitus parantaa muun muassa hankintoja kehittämällä. ◀



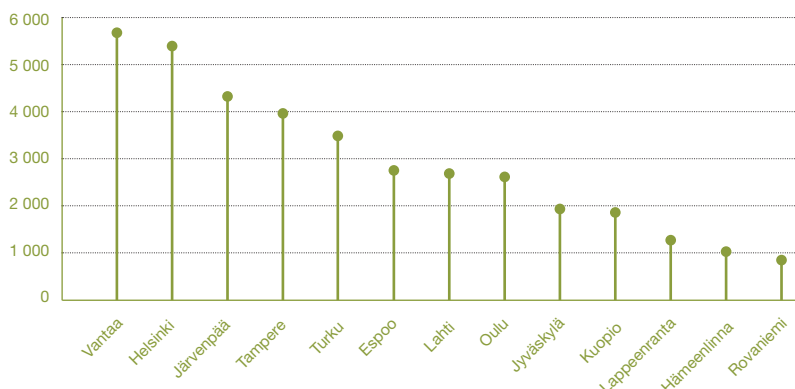
### 200 hissiä 10:ssä vuodessa

VO panostaa korjaustoimintaan enemmän kuin alan muut toimijat. Korjaushankkeet, joissa parannetaan asuntojen ja talojen esteettömyyttä ovat keskeisiä, kun suuret ikäluokat ikääntyvät. Asuntojen ja talojen esteettömyys mahdollistaa ikääntyvien asuminen pitkään omassa kodissaan. Erityisen mittava korjaushanke on VO:n hissiprojekti, jossa tavoitteena on rakentaa 200 hissiä 10 vuoden aikana. Ohjelmasta on rakennettu vuosien 2004–2006 aikana valmiiksi 55 hissiä. Näiden lisäksi parhailaan on rakenteilla 8 hissiä hissittömiin taloihin. Ohjelma on edennyt suunnitellusti.

Yhteiskunta tukee hissirakentamisen kustannuksia 50–60 prosentilla.

Asuntojen lukumäärät VVO-kotikeskuksittain 2006

Lkm





VVO luo asiakkailleen mahdollisuuden pitkäaikaiseen ja turvalliseen asumiseen erilaisissa elämäntilanteissa.







Senioritaloissa on aktiivista toimintaa asukkaiden kesken. Kuva Tikkurilantie, Vantaa.

# Yhteiskuntavastuun periaatteet

**VVO** perustettiin 1969 suuren muutoliikkeen aikana tarjoamaan vuokra-asuntoja kaupunkiin muuttavalle työväestölle. Yhtiön perustehtävä on säilynyt ennallaan: luoda asiakkailleen mahdollisuus turvalliseen, hyvään ja pitkäaikaiseen vuokra-asumiseen erilaisissa elämäntilanteissa.

VVO:n toimintaperiaatteet ovat kestäviä ja sen toiminta läpinäkyvää.

Liiketoiminnalla toteutetaan yhteiskunnallista peruspalvelua, mikä antaa luontevan lähtökohdan hyvälle yritys-kansalaisuudelle.

Aktiivinen vuorovaikutus sekä viranomaisten että muiden alalla toimijoiden kanssa on keskeinen osa toimintaa ja sen kehittämistä. Yhtiö osallistuu yhteiskunnalliseen keskusteluun sekä asuntotoimialan kehittämiseen ja on

näin mukana vaikuttamassa asuntoliittisiin ratkaisuihin.

VVO raportoi yhteiskuntavastuusta ensimmäistä kertaa osana yhtiön vuosikertomusta. Tavoitteena on kehittää yhteiskuntavastuulinformaation keruujärjestelmää osana laadunhallintaa. ◀

## Taloudellinen vastuu

VO:n vastuullisuus perustuu vakavaraisen talouteen ja hyvään tuloskehitykseen. Yhtiön omistajat ovat sijoittajina pitkäaikaisia ja hyväksyvät kohtuullisen ja yrityksen rahoitusasemaa vahvistavan osinkopolitiikan. VVO varmistaa asuntokannan käyttöarvon säilymisen ja parantamisen jatkuvalla ja pitkäjänteisellä kiinteistöjen korjausohjelmalla.

## Sosiaalinen vastuu

### Vastuu asiakkaista

VO on asiakkailleen turvallinen ja luotettava sopimusumppani. Asuntojen vuokrauksessa keskeisenä periaatteena on läpinäkyvä vuokratilanne ja maltillinen vuokrarehitys. Asiakaspalvelua, asuntokantaa ja asuinympäristöjä kehitetään jatkuvasti vastaamaan muuttuvia asumistarpeita. Aktiivinen ja monitasoinen yhteistyö asukkaiden kanssa kuuluu yhtiön toimintatapaan.

### Vastuu henkilöstöstä

VO toimii vastuullisena työnantajana. Työsuhteissa pyritään pitkäaikaisuuteen. Toiminnassa noudatetaan tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmaa. Henkilöstön kehittämiseen ja työssä jaksamiseen kiinnitetään huomiota, erityisesti panostamalla johtamisen ja esimiestyöskentelyn kehittämiseen. Henkilöstön työterveydestä huolehditaan. VO suhtautuu myönteisesti joustaviin työaika- ja työjärjestelyihin. Jokainen VO:lainen vastaa osaltaan hyvän työilmapiirin ylläpitämisestä.

## Ympäristövastuu

VO toimii ympäristövastuullisesti. Toiminnan keskeisimmät ympäristövaikutukset syntyvät rakennusten käytöstä. Kiinteistökannan ekotehokkuutta parannetaan jatkuvasti kehittämällä rakennuttamisen elinkaariohjausta ja tehostamalla ylläpidon toimintatapoja.

Lisäksi yhtiö kehittää ympäristötietoista asumiskulttuuria yhteistyössä kumppanien, asukkaiden ja muiden sidosryhmien kanssa.



# Sidosryhmät

Sidosryhmä	Odotukset	Vuorovaikutus
<b>Asiakkaat</b>		
Vuokra-asukkaat	Hyvä hinta-laatu-suhde, turvalliset vuokra-suhteet ja palvelulupausten pitäminen. Mahdollisuus vaikuttaa WO:n asumistuotetta koskeviin päätöksiin.	Asiakaslehti, tiedotteet, internet, asukastyytyväisyystutkimukset. Asukasyhteistyömuotoja käsitelty s. 29. Asukkaiden nimittämä seurantatilintarkastaja ja edustajat WO Asunnot Oy:n hallituksessa.
Asunnon ostajat	Hyvä hinta-laatu-suhde, luotettava tuotetieto	Internet, asukaskokoukset, asiakastyytyväisyystutkimukset
<b>Yhteistyökumppanit</b>		
	Luotettava kumppanuus, pitkäaikaiset toimittajasuhteet, avoin vuorovaikutus ja yhdessä oppiminen.	Säännölliset kehityskeskustelut, koulutustilaisuudet
<b>Viranomaiset, yhteiskunta</b>		
Valtio (YM, ARA, Valtiokonttori, VM), kunnat	Vastuullinen toiminta ja osallistuminen valtioneuvoston asuntopolittisen ohjelman toteuttamiseen yleishyödyllisenä toimijana. Avoin vuorovaikutus ja asiantuntijuus vuokra-asumisen kehittämisessä. Hyvä kumppanuus uusien asuinalueiden kehittämisessä.	Aktiivinen yhteydenpito, Asuminen & talous -lehti, sidosryhmätutkimukset
<b>Henkilöstö</b>		
	Turvallinen työsuhte. Mahdollisuus työssä kehittymiseen sekä oman työn kehittämiseen. Kilpailukykyiset työsuhteen ehdot.	Intranet, henkilöstölehti, koulutustilaisuudet, henkilöstötutkimukset, TYHY-ryhmä, luottamusmiesyhteistyö, Henkilöstöasiat-tietokanta, henkilöstöportaali
<b>Kansalaisjärjestöt</b>		
Asukasjärjestöt	Avoin yhteistyö, hyvän vuokratavan noudattaminen ja kehittäminen, vuokra-asumisen imagon parantaminen	Asuminen & talous -lehti, internet
Muut järjestöt (esim. WWF, Suomen luonnonsuojeluliitto)	Avoin yhteistyö, vastuullinen toiminta	Asuminen & talous -lehti, internet
<b>Toimialajärjestöt</b>		
	Avoin ja tiivis yhteistyö, osallistuminen yhteisten asioiden edistämiseen	Jatkuva yhteydenpito, Asuminen & talous -lehti, internet
<b>Omistajat / sijoittajat</b>		
	Tasaisesti kasvava tuoton ja omistuksen arvon kehitys. Pitkäjänteinen, vastuullinen ja tehokas toiminta.	Säännöllinen yhteydenpito ja raportointi, Asuminen & talous -lehti, internet
<b>Media</b>		
	Avoin ja luotettava viestintä, ajantasainen ja aktiivinen vuorovaikutus	Jatkuva säännöllinen yhteydenpito, lehdistöviestintä, internet, sidosryhmätutkimukset

# Taloudellinen vastuu

**Taloudellisen** vastuun toteuttaminen edellyttää kannattavaa liiketoimintaa. VVO:n toiminnan suorat taloudelliset vaikutukset kohdistuvat pääasiassa omistajiin, ulkopuolisiin rahoittajiin, asiakkaisiin, henkilöstöön, julkiseen sektoriin sekä materiaalien ja palveluiden toimittajiin.

VVO:n taloudellisen vastuun keskeisenä tavoitteena on täyttää omistajien arvonkehitysodotukset lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Yhtiön omistajat ovat pitkäaikaisia sijoittajia, jotka odottavat sijoitukselleen tasaisesti kasvavaa tuottoa. Taloudellisen vastuun toisena keskeisenä tavoitteena on arvon tuottaminen asiakkaille. Asiakastyytyväisyys liiketoiminnan kannalta merkitsee muuhin toimijoihin verrattuna parempaa

käyttöastetta ja pienempää vaihtuvuutta.

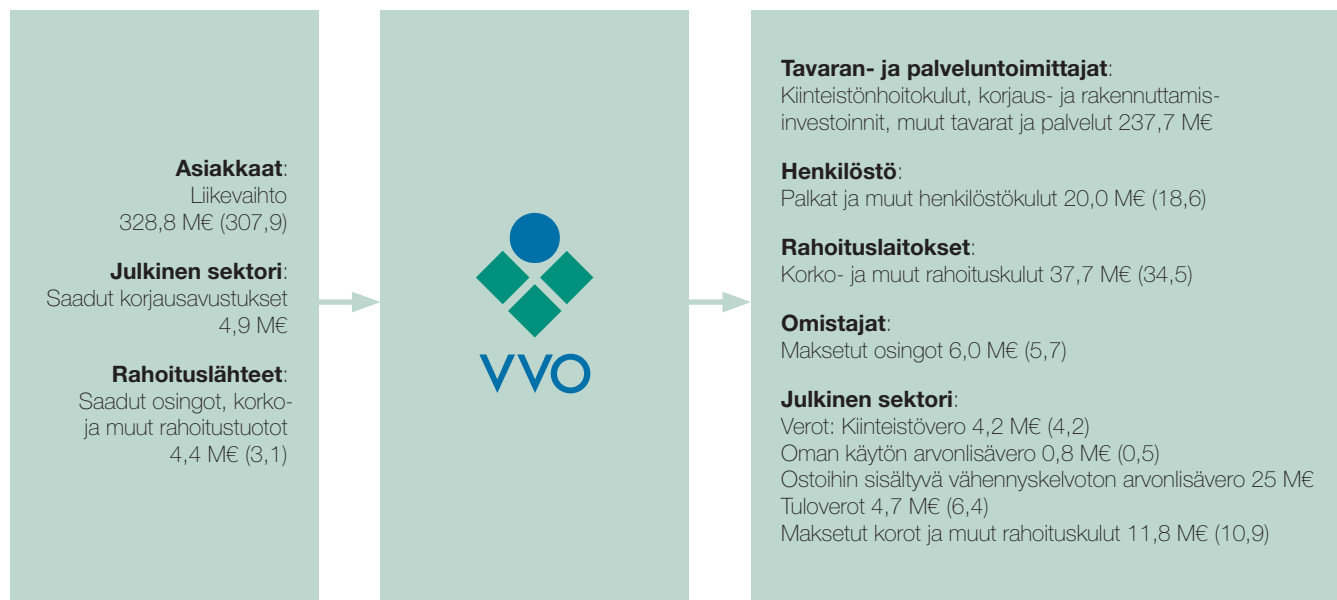
VVO:n kiinteistöt sijaitsevat noin 60 paikkakunnalla. Oma toimipiste, VVO-kotikeskus, sijaitsee 13 paikkakunnalla. VVO:n merkitys paikkakunnalle näyttyä paitsi asumispalvelujen tarjoajana, myös veronmaksajana kiinteistöverojen kautta. Lisäksi VVO työllistää välillisesti muun muassa satoja huolto-yhtiöiden ja remonttiyritysten työntekijöitä. Kiinteistöjen ylläpidon eli kiinteistönhoidon ja kunnossapitokorjauksien välillinen työllistävä vaikutus on noin 700 henkilötyövuotta vuosittain.

Suomessa VVO on merkittävä investoija. VVO on osaava asiakas rakennusalan palvelujen tuottajille ja luotettava yhteistyökumppani kaikkien asuntosektoria rahoittavien ja viranomaisval-

vontaa hoitavien tahojen kanssa.

VVO:n keskeinen taloudellinen tavoite on tuloskehityksen vakaus ja liiketoiminnan kannattavuuden lisääminen. Tavoitetaso tulokselle ennen veroja on yli 10 prosenttia liikevaihdosta. Omavaraisuusasteelle ei ole asetettu tavoitetasoa, mutta sen on oltava aina vähintään 12 prosenttia. Elinkaariedullisuuden vastuullinen hallinta edellyttää riittäviä taloudellisia resursseja. VVO:n kiinteistökannan poisto-ikä on 67 vuotta ja keski-ikä on 25 vuotta. Yrityksen nykyisessä kehitysvaiheessa omistajien osinkoina tulouttama osuus tuloksesta on vuosittain ollut alle viidesosa. Loput on jätetty yritykseen uustuotannon ja kiinteistökannan tulevien korjausten rahoittamiseen. ◀

## Keskeiset rahavirrat vuonna 2006





# Sosiaalinen vastuu

## Vastuu asiakkaista

**Vuoden** 2006 lopussa VVO:n vuokra-asunnoista viidennes oli vapaarahoitteisia ja loput valtion arava- tai korkotukilainalla rahoitettuja asuntoja. Yleishyödyllisen asuntokannan osalta noudatetaan valtiovallan asettamia ohjeita asukasvalinnassa sekä omakustannusperiaatetta vuokranmäärityksessä. Rajoitusten päättyessä määrärajojensa mukaisesti vapaarahoitteisen asuntokannan osuus kasvaa vähitellen.

VVO:n Hyvä vuokratapa on määritelty yhdessä asukashallituksen kanssa. Keskeisenä periaatteena on läpinäkyvä vuokratilittikka ja ennustettava vuokrakehitys. Asiakkaalla on aina sopimusta tehdessään hyvät tiedot asunnosta ja siihen odotettavissa olevista korjauksista.

Omistusasuntojen myynnissä ostaja saa VVO:n Tupla-turvan, kun yhtiö toimii lakisääteisen asunnonostajan suojajärjestelmän lisäksi asiakkaan edustajana ja valvoo rakennusurakoitsijoiden toimintaa sekä tuotteen laatua.

### Asiakasvuorovaikutus

Yhteistyö asukkaiden kanssa on tiivistä ja monitasoista. Sillä tähdätään toiminnan läpinäkyvyyden varmistamiseen ja asumisviihtyvyyttä lisäävien kehitysimpulssien löytämiseen. Lisäksi sen tarkoituksena on luoda yhteishenkeä sekä toiminta- ja vaikuttamismahdollisuuksia asuintaloihin ja näin lisätä asuinympäristön turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

Asukasyhteistyön taustalla on laki aravavuokratalojen yhteishallinnosta.

VVO:n käytäntö on selvästi laajempi ja sitä toteutetaan myös vapaarahoitteisissa kiinteistöissä. Toiminnan ytimen muodostavat talotoimikunnat, joiden perustamiseen asukkaita kannustetaan. Niiden lisäksi on vuosikymmenien varrella kehitetty paikalliselle, alueelliselle ja valtakunnalliselle tasolle asukkaiden intresseihin parhaiten vastaavia yhteistyökanavia ja -muotoja, jotka sisältävät niin virallisia kokouksia, kuin vapaa- muotoista toimintaa.

### Tarjooman kehittäminen

VVO toimii aluerakennuttajana yhteistyössä kuntien kanssa. Suunnittelun tavoitteena on viihtyisien, asukasrakenteeltaan tasapainoisten sekä hallintamuodoiltaan ja talo- ja

### Avainasukas

VVO:n kanta-asiakasohjelma, Avainasukas, on osa laajempaa asiakkuuksien kehittämishanketta. Ohjelman tavoitteena on muun muassa asiakasvuorovaikutuksen lisääminen ja asukastyytyväisyyden parantaminen.

Avainasukasohjelman avulla halutaan sitouttaa vuokralaisia ja palkita pitkäaikaisia asiakkaita. Edut tuovat asukkaille esimerkiksi konkreettisia asumiseen liittyviä hyötyjä, kuten remonttietuja ja etuja asunnonvaihdoissa. Avainasukasohjelmassa asiakkaita palkitaan sekä yhtäjaksoisesta asiakkuusajasta että asumisajasta samassa huoneistossa.

Keväällä 2006 käynnistynyt kanta-asiakasohjelma on tässä laajuudessaan ensimmäinen alalla.



asuntotyypeiltään monipuolisten asuinalueiden luominen.

Aluesuunnittelun toimintamalliin kuuluu aktiivinen vuorovaikutus asukkaiden ja muiden paikallisten sidosryhmien kanssa. VVO on useiden aluekehittämisen- sekä tutkimushankkeiden kautta mukana kehittämässä julkisen ja yksityisen sektorin yhteistoimintaan perustuvaa suunnittelumenetelmää uusien alueiden kaavoitus- ja rakentamisprosessin tehostamiseksi.

Kiinteistöjen ja alueiden kehittämisessä huomioidaan asiakkaiden muuttuvat tarpeet. Esimerkiksi vanhoja kiinteistöjä korjataan esteettömiksi niin että ikääntyvät asukkaat voivat mahdollisuuksien mukaan jatkaa asumistaan kotiympäristössä.

Senioriasumiseen liittyviä palvelukonsepteja kehitetään yhteistyössä yhteiskunnan ja kolmannen sektorin toimijoiden kanssa. VVO:lla on siihen liittyviä yhteistyöhankkeita muun

muassa Vanhustyön keskusliiton, Invalidiliiton ja HelsinkiMission kanssa.

Asuntokysyntäänsä menettävillä paikkakunnilla kiinteistöistä on myös luovuttu vuodesta 2001 lähtien. Myytyjen asuntojen osuus on ollut vuosittain keskimäärin 1,3 prosenttia asuntokannasta. Kiinteistöt myydään vastuullisesti toimiville sopimus-kumppaneille, jotta talot pysyisivät mahdollisimman pitkään vuokra-asuntokäytössä paikkakunnan asuntokysynnän niin salliessa.

### Tutkimukset ja kehittäminen

Kehitystyössä hyödynnetään eri kanavista kerättävää asiakaspalautetta, markkina- ja kuluttajatutkimuksia sekä suoraa vuorovaikutusta asukkaiden kanssa. Vuosittain tehdään kattava asiakastyytyväisyystutkimus, jonka tulokset on kytketty liiketoiminnan tavoitteisiin ja ohjaamaan toiminnan kehittämistä. Vuoden 2006 kyselyn

perusteella tyytyväisyys palveluun on tasaisesti hieman noussut vuoteen 2005 verrattuna.

Lähivuosien tutkimus- ja tuotekehitystyö keskittyy laajaan 24Living-tutkimushankkeeseen, jossa tulevaisuuteen suunnattuja ratkaisu- ja liiketoimintamalleja luodaan yhdessä laajan tutkijaverkoston ja monialaisen yrityskonsortion kanssa. Lähtökohtana ovat kuluttajien erilaistuvat, elämäntapoihin pohjautuvat tarpeet ja odotukset. Konsortion muut yritykset ovat Kesko, Elisa, Igglo ja SRV. Tekes osallistuu hankkeen rahoitukseen. Yhteistyökumppanina on yhdysvaltalainen huippuyliopisto MIT. ◀



### Asukastoiminnalla viihtyisyyttä

WO:n taloissa on aktiivista asukastoimintaa. Vapaaehtoisen toiminnan ideana on, että talon asukkaat yhteisvoimin luovat omasta asuin ympäristöstään viihtyisän.

Talotoimikunta järjestää erilaista toimintaa, kuten asukastapahtumia ja -kokouksia, talkoita, pihajuhlia ja kerhoja. WO tukee toimintaa taloudellisesti, sitä varten on varattu asukastoiminnan määräraha, joka on 0,03 euroa/m<sup>2</sup>/kk. 50 huoneiston talossa se on noin 1 000 euroa vuodessa.

Esimerkiksi Keravalla Jousikatu 7:ssä pidetään joka elokuu perinteiset kalajuhlat, joissa herkuttelun lisäksi järjestetään monenikäisille omanlaista toimintaa, kuten lasten urheilukilpailuja.

## Asukasyhteistyö vahvistaa yhteisöllisyyttä VVO:n taloissa, luo turvallisuuden tunnetta ja lisää asumisviihtyvyyttä.

Asukasyhteistyön toimintamuotoja	Toimintaa kuvaavia lukuja vuodelta 2006
<b>Talotasolla isännöitsijän kanssa</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Talotoimikunnan kokouksissa suunnitellaan ja käsitellään muun muassa jokapäiväisiä asumiseen ja asumisviihtyvyyteen liittyviä asioita sekä sovitaan yhteisistä pelisäännöistä</li> <li>- Käsitellään ja otetaan kantaa kiinteistöön tuleviin korjaushankkeisiin ja sovitaan välittömistä pienimuotoisemmista yhteistilojen ja piha-alueiden parannustoista</li> <li>- Suunnitellaan ja järjestetään juhlia, talkoita, retkiä, kerhoja</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 680 talotoimikunnan puheenjohtajaa ja 520 varapuheenjohtajaa</li> <li>- 490 energiaeksperttiä ja 520 ympäristöeksperttiä</li> <li>- 490 talon turvallisuuspäällikköä</li> <li>- Toista tuhatta erilaista talotason asukastapahtumaa</li> </ul>
<b>Aluetasolla VVO-kotikeskuksen edustajien kanssa</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aluekokouksessa suunnitellaan asukasyhteistyön kehittämistä ja yhteisten tapahtumien järjestämistä</li> <li>- Järjestetään teemailtoja, koulutuksia ja tutustumiskäyntejä asumisen ajankohtaisista aiheista yhteistyössä paikallisten viranomaisten ja asiantuntijaverkoston kanssa</li> <li>- Hyväksytään vuokratarkistuksen periaatteet</li> <li>- Tärkein yhteinen tapahtuma on joka toinen vuosi järjestettävä alueellinen VVO-päivä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 21 aluekokousta, joihin osallistui 380 asukasaktiivia</li> <li>- Yhdeksän Alueellista VVO-päivää, joihin osallistui 860 asukasaktiivia</li> <li>- Kymmeniä vapaamuotoisempia tapahtumia: teemailtoja, koulutustilaisuuksia, juhlia yms.</li> </ul>
<b>Valtakunnallisesti VVO:n johdon ja asiantuntijaorganisaation edustajien kanssa</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asukashallitus on alueiden edustajien yhteistyöfoorumi, johon kokoonnutaan vaihtamaan kokemuksia ja käsittelemään ja tekemään aloitteita asukasyhteistyön ja VVO:n toimintatapojen kehittämiseksi</li> <li>- Ottaa julkisesti kantaa ja tekee asuntopoliittisiin kysymyksiin liittyviä aloitteita</li> <li>- Yhteistyö erilaisten WO:n kehitystyöryhmien kanssa</li> <li>- Joka toinen vuosi järjestetään seminaariluontoinen <u>Valtakunnallinen WO-päivä</u>, jossa käsitellään asumisen laajempia ajankohtaisia teemoja</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Asukashallitus kokoontui neljä kertaa ja asukashallituksen työvaliokunta viisi kertaa</li> <li>- Valtakunnallinen WO-päivä järjestetään vuonna 2007</li> </ul>

# Sosiaaalinen vastuu

## Vastuu henkilöstöstä

VVO pyrkii saavuttamaan strategiset tavoitteensa tehokkaalla ja innostavalla henkilöstöjohtamisella. Tämä tarkoittaa sitä, että toiminnan suunnittelu sekä ihmisten johtaminen ovat sopivassa tasapainossa keskenään. Henkilöstösuunnittelu kytkeytyy strategiseen suunnitteluun ja sen avulla varaudutaan henkilöstöön liittyviin tarpeisiin. Rekrytoinneissa lähtökohtana ovat VVO:n strategiset tavoitteet sekä tasarvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma. Henkilökunnan osaamisen kehittäminen sekä työssä jaksamisen varmistaminen ovat avainasemassa tavoitteiden saavuttamisessa.

Tavoite- ja kehityskeskusteluissa jokaiselle työntekijälle laaditaan toimintasuunnitelma ja henkilökohtainen kehityssuunnitelma. Tavoitteena on, että jokainen ymmärtää oman roolinsa osana kokonaisuutta ja että

tehtävän edellyttämä osaaminen on kohdallaan. VVO:lla palkitaan hyvistä työsuorituksista. Kertomusvuonna palkitsemisjärjestelmä uudistettiin. Merkittävin uudistus oli palkitsemisen jakaminen yritysosaan ja henkilökohtaiseen suoritukseen perustuvaan omaosaan. Palkitseminen hyvästä suorituksesta on yksi osa motivointia ja työssä jaksamista.

### Henkilöstöprofiili

Vuoden 2006 lopussa VVO:lla työskenteli 388 henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 350 ja määräaikaisessa 38. VVO:lla viihdytään hyvin ja keskimääräinen palveluksessa oloaika on 6,9 vuotta. Vaihtuvuus oli 5 prosenttia. Vakituksia työsuhteita päättyi 18 ja eläkkeelle jäi 8 henkilöä. Henkilöstön keski-ikä on 42 vuotta.

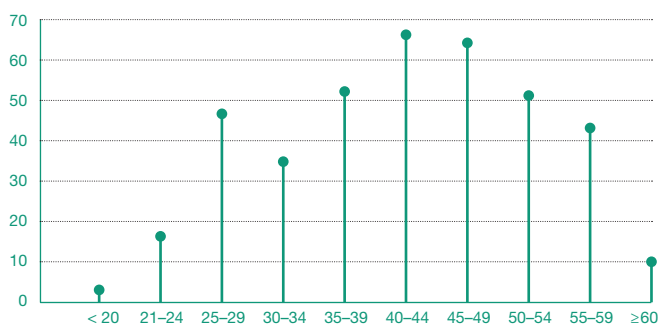
### Työhyvinvointi ja työssä jaksaminen

Työhyvinvointia edistetään työntekijöiden, työnantajan ja työterveyshuollon välisellä yhteistyöllä. VVO:lla on kattavat lakisääteisen työterveyshuollon ylittävät työterveyspalvelut. Työssä jaksamista autetaan tukemalla liikuntaa sekä lisäksi muilla henkilöstöeduilla. Joustaviin työaika- ja työjärjestelyihin suhtaudutaan myönteisesti.

Syyskuussa toteutetun organisatiotutkimuksen tulokset olivat erittäin hyvät. Vastausprosentti oli 87,5. Myönteisinä asioina koettiin hyvä ilmapiiri, työhyvinvointiin panostaminen sekä yhteistyökykyisyys työyhteisössä. Yhteistyökyvyn yli yksikkörajojen sekä sisäisen palvelun laadun koettiin parantuneen. Myös esimiestyöhön liittyvät tulokset ovat parantuneet merkittävästi. Keskeisimpänä kehittämiskoh-

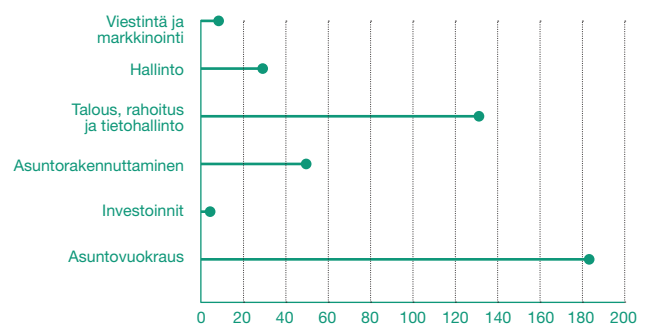
### Henkilöstön ikärakenne VVO-konsernissa 2006

Henkilöä



### Henkilöstö osastoittain 2006

Henkilöä





## Osaava ja hyvinvoiva henkilöstö on avain strategian tavoitteiden saavuttamiseen. VVO panostaa henkilöstön kehittämiseen sekä työssä jaksamiseen ja haluaa tarjota henkilöstölle innostavan ja kehittymiseen kannustavan työyhteisön.

teena havaittiin palautteen saaminen esimieheltä ja kollegoilta.

### Henkilöstön kehittäminen

VVO:lla panostetaan siihen, että henkilöstön käytössä on ajan tasalla olevat ja työtä helpottavat välineet sekä riittävä osaaminen työssä suoriutumiseen.

Kertomusvuonna otettiin käyttöön SAP-henkilöstöjärjestelmä ja henkilökunta sai käyttöönsä henkilöstöportaalin, joka sisältää monipuolisia työkaluja esimerkiksi henkilöstön kehittämisen tueksi. Portaalilla muun muassa tehostetaan ja yhtenäistetään henkilöstöprosesseja.

Esimiesten ja avainhenkilöiden strategiseen osaamiseen panostava JET-koulutus jatkui. Koulutuksiin on osallistunut lähes 60 henkilöä. VVO-JET on VVO:lle räätälöity koulutusohjelma, joka tähtää johtamisen erikois-

ammattitutkintoon. Myös säännöllinen esimiesfoorumitoiminta jatkui vuonna 2006. Esimiehille järjestettiin ajankohtaispäiviä, joissa pureuduttiin esimiestyöskentelyn haasteisiin. Asiakkuusosaamista kehitettiin järjestämällä koulutuksia niin johto-, avain- kuin asiakaspalveluhenkilöstölle.

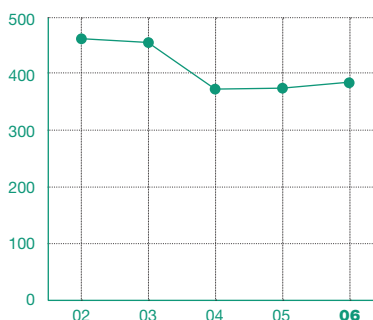
### Painopistealueet vuodelle 2007

Tulevalla strategiakaudella jatketaan asiakkuusosaamisen kehittämistä. Lisäksi keskitytään tietojärjestelmien käytön tehostamiseen. Henkilöstöprosesseissa painopistealueita ovat rekrytointi, perehdyttäminen ja suorituksen johtaminen. Työnantajakuvan ja tunnettuuden kasvattamiseen keskitytään lähitulevaisuudessa entistä enemmän. Myös palkitsemis- ja palkkausperusteita kehitetään ja yhtenäistetään. ◀



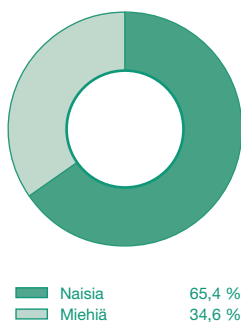
Henkilöstö 2002–2006

Henkilöä



Sukupuolijakauma 2006

%



### Vapari – virkistävää yhdessäoloa

VVO:ssa toimii vapaa-ajantoihikunta eli Vapari, jonka tehtävänä on järjestää työhyvinvointia ylläpitävää ja edistävää vapaa-ajantoihinta henkilöstölle. Vapari järjestää muun muassa liikunta- ja kulttuuriaktiiviteetteja. Toiminta kannustaa VVO:laisia myös uusiin harrastuksiin. Vaparin järjestämiin tapahtumiin osallistutaan aktiivisesti. Tapahtumia on keskimäärin kerran kuukaudessa.

# Ympäristövastuu

**VVO:n** keskeiset ympäristönäkökohdat on määritelty yhtiön ympäristöpolitiikassa ja vuosittaiset tavoitteet ympäristöohjelmassa. Periaatteena on kytkeä ympäristöasioiden hallinta mukaan yhtiön toimintaprosesseihin ja raportointijärjestelmään.

## Kiinteistöjen energiatehokkuus

VVO:n toiminnan merkittävien ympäristövaikutus on energian käytöstä syntyvät kasvihuonekaasupäästöt. Yhtiö on sitoutunut haasteelliseen energiansäästöavoitteeseen, joka on määritelty vuoteen 2012 ulottuvassa valtiovallan ja toimialan kanssa solmitussa Asuinkiinteistöjen energiansäästösopimuksessa. VVO vähentää energiankäytöstä aiheutuvia ympäristövaikutuksia myös käyttämällä kiinteistösähköä uusiutuvilla

luonnonvaroilla tuotettua Norppamerkittyä vesi- ja tuulisähköä. Osa ekosähkön tuotoista käytetään asuntokannan energiatehokkuuden parantamiseen vuosittain Suomen luonnonsuojeluliiton kanssa sovitulla tavalla.

Vuonna 2006 VVO:n lämpöenergian kokonaiskulutus oli 435 GWh, kiinteistösähkön 50 GWh ja veden 3,9 miljoonaa kuutiometriä. Lämmitysmuotona käytetään pääasiallisesti kaukolämpöä.

WWF Suomen ja Motivan ylläpitämän ilmastolaskurin mukaan VVO:n vuoden 2006 aikana käyttämä vihreä sähkö merkitsi noin 9 900 tonnin säästöä hiilidioksidipäästöissä. Määrä vastaa 4,2 miljoonan bensalitrin päästöjä vuodessa. Saman hiilidioksidimäärän sitomiseksi pitäisi istuttaa yli 32 000 puuta.

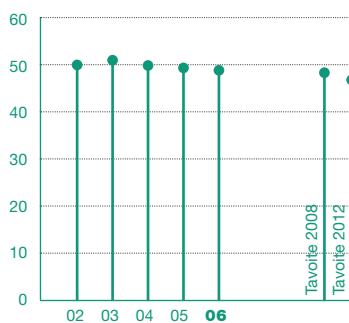
Ekosähköä tarjotaan myös asukkaille vaihtoehtona yleissähkön rinnalla. Tavoitteena on lisätä ympäristöystävällisten tuotteiden houkuttelevuutta asiakasmarkkinoinnissa.

Motiva myönsi VVO:lle vuoden 2006 valtakunnallisen energiansäästöviikon palkinnon pitkäjänteisestä ja monipuolisesta energiastyöstä. Palkitsemisperusteina mainittiin asukkaisiin panostaminen sekä ihmisläheisten teemojen ja olemassa olevien verkostojen hyödyntäminen.

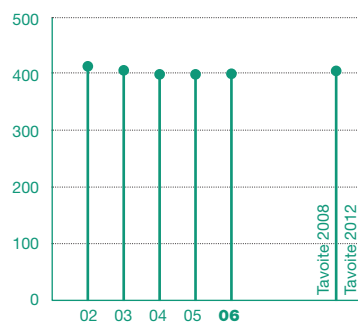
## Rakennuttaminen ja kiinteistönpito

Asuntorakennuttamista ja korjaustointia ohjataan perusteellisilla suunnittelu- ja työohjeistoilla, joiden keskeisinä lähtökohtina ovat kiinteistöjen

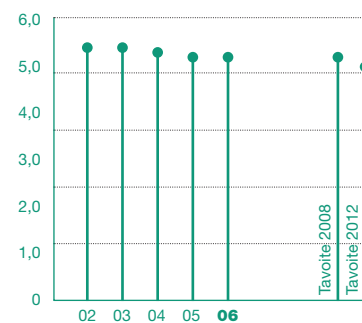
Lämmön normeerattu ominaiskulutus kWh/Rm<sup>3</sup> 2002–2006



Veden ominaiskulutus l/m<sup>3</sup> 2002–2006



Sähkön ominaiskulutus kWh/Rm<sup>3</sup> 2002–2006



## Asukkaille tarjotaan aktiivisesti neuvontaa ympäristötietoiseen ja terveelliseen asumiseen vaikuttavista toimintatavoista.

tekninen ja ekologinen kestävyys sekä elinkaaritalous. Asuntorakennuttamisen laadunhallintajärjestelmää ryhdytään laajentamaan siten, että se kattaa myös ympäristöasiat.

Teknisten ratkaisujen lisäksi pyritään jatkuvasti kehittämään asuntojen ja asuinympäristöjen hyvää toimivuutta ja käytettävyyttä. Kertomusvuonna VVO järjesti yhdessä WWF Suomen, Rakennustietosäätiön ja ympäristöministeriön kanssa Huomispäivän asuminen-suunnittelukilpailun arkkitehtipiskelijoilta. Kilpailussa etsittiin uusia ja ennakkoluulottomia, energiaa ja luonnonvaroja säästäviä asumis- ja rakennusratkaisuja Espoon Näkinmetsässä varatulle korttelille.

Kertomusvuoden aikana käynnistettiin alalle kehitetyn, kiinteistöjen

ekotehokkuutta mittaavan PromisE-työkalun käyttöönotto esiselvityksillä sekä uustuotannon että vanhojen kiinteistöjen osalta. Tavoitteena on luokitella olemassa oleva kiinteistökanta vuoteen 2009 mennessä. Mittaristo kytketään osaksi nykyistä kiinteistönhallintajärjestelmää. Uustuotannon suunnittelussa luokitus otetaan käyttöön vuodesta 2007 alkaen. VVO paljasti Kiinteistö- ja rakennusalan ympäristökilpailussa 2006 Vuoden PromisE-kehittäjänä.

Kiinteistöjen jätehuoltoja kehitetään jatkuvasti siten, että kullakin alueella pystytään tarjoamaan asukkaille edistyksellinen ja monipuolinen jätteen lajittelu- ja kierrätysmahdollisuus. Jättemäärien seuranta tapahtuu ainoastaan kustannustietojen kautta, koska

eri paikkakuntien erilaiset lajittelu- ja keräyskäytännöt eivät mahdollista jätelajikohtaista vertailua.

Asukkaille tarjotaan aktiivisesti neuvontaa ympäristötietoiseen ja terveelliseen asumiseen vaikuttavista toimintatavoista. Lisäksi yhteistyöverkoston kautta pyritään löytämään kestävä kehitys edistäviä asumisen lisäpalveluja. VVO:lla on esimerkiksi yhteistyösopimus City Car Clubin kanssa, joka tarjoaa yhteiskäyttöisiä autoja pääkaupunkiseudulla VVO:n asukkaille edullisin ehdoin.

VVO:n omalle sisämaailuotteelle, VVO-Remonttimaalille on myönnetty EU:n ympäristömerkki ja päätoimitiloille Helsingissä WWF:n Green Office -ympäristösertifikaatti. ◀



### Kotipihaohjelma

Syksyllä 2006 käynnistettiin Kotipihaohjelma, jossa asukkaat voivat uudella tavalla vaikuttaa oman piha-alueensa viihtyisyyteen ja turvallisuuteen. Varsinainen toiminta aloitetaan keväällä 2007.

Kotipihaohjelman avulla WVO haluaa pitää huolen siitä, että talojen piha-alueita kehitetään ja hoidetaan entistä suunnitelmallisemmin ja paremmin. Tavoitteena on myös antaa tietoa kotipihan merkityksestä ja arvosta talossa.

Ohjelma toteutetaan yhdessä asukasaktiivien ja WVO-kotikeskusten kanssa. Ohjelma määrittelee selkeästi tehtävät asukkaiden, huollon ja WVO:n välillä. Kotipihaohjelman onkin tarkoitus saada asukkaat osallistumaan aktiivisesti oman pihansa kehittämiseen. Suunnitelma tehdään viideksi vuodeksi eteenpäin, mutta sitä tarkistetaan vuosittain.

Ympäristöasiat kiinnostavat laajasti asukkaita. Hyvä esimerkki WVO:n asukkaiden aktiivisuudesta oli lokakuussa järjestetyt Ympäristö-messut, joissa oli mukana noin 100 ympäristö- ja energiaeksperttiä ympäri Suomea.

# Hallitus

**Erkki Kangasniemi**  
s. 1945  
voimistelunopettaja  
OAJ, puheenjohtaja

**Heikki Kehälina**  
s. 1948  
valtiotieteiden maisteri  
hallituksen puheenjohtaja  
Julkisten ja hyvinvointialojen  
liitto JHL ry, toimialajohtaja

**Riku Aalto**  
s. 1965  
hallintotieteiden  
maisteri  
Metallityöväen liitto ry,  
taluspäällikkö

**Risto Murto**  
s. 1963  
kauppatieteiden tohtori  
Keskinäinen työeläke-  
vakuutusyhtiö Varma,  
johtaja, sijoitustoiminto



**Antti Rinne**  
s. 1962  
oikeustieteen kandidaatti  
Toimihenkilöunioni TU ry,  
puheenjohtaja

**Ann Selin**  
s. 1960  
ay-toimihenkilötutkinto  
Palvelualojen  
ammattiliitto PAM ry,  
puheenjohtaja

**Timo Kankuri**  
s. 1954  
diplomi-insinööri  
varapuheenjohtaja  
Pöyry Oyj,  
toimialajohtaja,  
kiinteistöt ja  
telekommunikaatio

**Markku Koskinen**  
s. 1953  
yo-merkonomi  
hallintotieteen  
ylioppilas  
Rakennusliitto ry,  
taluspäällikkö



# Johtoryhmä

## Arto Hiltunen

s. 1956  
diplomi-insinööri, MBA  
liiketoimintajohtaja,  
asuntorakennuttaminen

## Urpo Piilo

s. 1948  
diplomi-insinööri  
varatoimitusjohtaja,  
liiketoimintajohtaja,  
asuntovuokraus

## Olli Salakka

s. 1952  
diplomi-insinööri  
toimitusjohtaja

## Timo Niemi

s. 1966  
oikeustieteen  
kandidaatti,  
varatuomari  
hallintojohtaja



## Eero Saastamoinen

s. 1950  
valtiotieteiden maisteri  
liiketoimintajohtaja,  
investoinnit

## Marketta Vehkametsä

s. 1956  
filosofian maisteri, eMBA  
viestintä- ja  
markkinointijohtaja

## Raimo Vehkaluoto

s. 1952  
ekonomi  
talousjohtaja

# Hallinto 2006

## HALLITUS

### Puheenjohtaja

Heikki Kehälinna, toimialajohtaja

### Varapuheenjohtaja

Timo Kankuri, toimialajohtaja

### Jäsenet

Riku Aalto, talouspäällikkö  
Erkki Kangasniemi, puheenjohtaja  
Markku Koskinen, talouspäällikkö  
Risto Murto, johtaja  
Antti Rinne, puheenjohtaja  
Ann Selin, puheenjohtaja

## HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

### Palkitsemisvaliokunta

Heikki Kehälinna, pj  
Erkki Kangasniemi  
Risto Murto

### Tarkastusvaliokunta

Heikki Kehälinna, pj  
Riku Aalto  
Timo Kankuri

## VVO-KONSERNIN JOHTORYHMÄ

### Puheenjohtaja

Olli Salakka, toimitusjohtaja

### Jäsenet

Arto Hiltunen, liiketoimintajohtaja/  
asuntorakennuttaminen  
Timo Niemi, hallintojohtaja  
Urpo Piilo, varatoimitusjohtaja,  
liiketoimintajohtaja/asuntovuokraus  
Eero Saastamoinen, liiketoimintajohtaja  
Raimo Vehkaluoto, talousjohtaja  
Marketta Vehkametsä, markkinointi-  
ja viestintäjohtaja

## YHTIÖKOKOUKSEN ASETTAMA NIMITYSVALIOKUNTA

### Puheenjohtaja

Erkki Vuorenmaa, puheenjohtaja

### Jäsenet

Heikki Kehälinna, toimialajohtaja  
Jussi Laitinen, sijoitusjohtaja  
Hannu Tarvonen, johtaja  
Anders Rusk, johtaja

## TILINTARKASTAJA

KPMG Oy Ab,  
päävastuullisena tilintarkastajana  
Mikko Bergroth, KHT

# Yhteystiedot

## WO-kotikeskukset

### Helsinki

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

### Hämeenlinna

Aulangontie 1  
13210 Hämeenlinna  
puh. 020 508 4200

### Jyväskylä

Väinönkatu 15  
40100 Jyväskylä  
puh. 020 508 4160

### Järvenpää

Rantakatu 3 a  
04400 Järvenpää  
puh. 020 508 4100

### Kuopio

Majalahdenkatu 25  
70100 Kuopio  
puh. 020 508 4700

### Lahti

Aleksanterinkatu 7  
15110 Lahti  
puh. 020 508 4300

## Lappeenranta

Ainonkatu 7  
53100 Lappeenranta  
puh. 020 508 4260

## Oulu

Saaristonkatu 2  
90100 Oulu  
puh. 020 508 4900

## Pori

Antinkatu 14  
28100 Pori  
puh. 020 508 4600

## Rovaniemi

Koskikatu 9  
96200 Rovaniemi  
puh. 020 508 4800

## Tampere

Kyllikinkatu 15 b  
33500 Tampere  
puh. 020 508 4400

## Turku

Tuureporinkatu 6  
20100 Turku  
puh. 020 508 4500

## WO-yhtymä Oyj

Mannerheimintie 168, PL 40  
00301 Helsinki  
puh. 020 508 3300  
faksi 020 508 3290  
etunimi.sukunimi@wo.fi  
www.wo.fi

**Suunnittelu ja toteutus:**

WO/Viestintä

Viestintätoimisto Pohjoisranta

Suunnittelutoimisto BOTH

**Valokuvat:**

Eva Pärsson

WO

Jouni Viitala

**Paino:**

Erweko 2007







**VVO-yhtymä Oyj**

Mannerheimintie 168  
PL 40, 00301 Helsinki  
puh. 020 508 3300  
faksi 020 508 3290  
etunimi.sukunimi@vvo.fi  
www.vvo.fi



Painotuote  
441 032



# Tilinpäätös 2006



## Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus	3
Osakkeet ja osakkeenomistajat	7
Voitonjakoehdotus	8
Tuloslaskelma	9
Taseet	10
Rahoituslaskelma	11
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	12
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	30
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	31
Tilintarkastuskertomus	31



# Hallituksen toimintakertomus

## Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto oli 328,8 (307,9) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta 74,4 (78,5) prosenttia tuli asuntovuokrauksesta, 22,6 (18,4) prosenttia asuntorakennuttamisesta ja 3,0 (3,1) prosenttia muusta toiminnasta.

Konsernin liikevoitto oli 86,0 (80,8) ja tulos ennen veroja 40,9 (38,6) miljoonaa euroa. Oman pääoman tuotto oli 14,4 (13,8) prosenttia.

Perustajarakennuttajatoimintaan liittyvien liiketapahtumien esittämistä on muutettu vastaamaan kirjanpitolautakunnan 17.1.2006 antamaa yleisohjetta. Perustajarakennuttajakohteiden katteiden tulouttamisessa sovelletaan myynti- ja rakentamisen valmistusasteen mukaista tuloutustapaa. Siirtymäkaudella muutos on pienentänyt konsernin liikevaihtoa 4,2 miljoonaa euroa. Muutos myöhentää jossain määrin rakennuttajayhtiön tuloksen kertymistä, mutta sillä ei ole oleellista vaikutusta konsernin tulokseen.

## Vakavaraisuus

Konsernitaseen loppusumma oli 1 903,5 (1 833,8) miljoonaa euroa. Kasvua edellisestä vuodesta oli 3,8 (6,7) prosenttia. Konsernin oman pääoman määrä oli 249,9 (228,5) miljoonaa euroa. Emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj:n oma pääoma ja varaukset verovelalla vähennettynä olivat yhteensä 95,5 (95,3) miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna omassa pääomassa olleet pääomallinat 48,6 (48,6) miljoonaa euroa on siirretty kirjanpitolautakunnan yleisohjeen 21.11.2006 edellyttämällä tavalla vieraaseen pääomaan.

Konsernin omavaraisuusaste oli 13,7 (13,3) prosenttia. Emoyhtiön omavaraisuusaste oli vastaavasti 30,1 (28,6) 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 54,0 (56,2) prosenttia.

## Rahoitus

Konsernin likviditeetti oli koko toimintavuoden 2006 hyvä. Likvidit varat ja lyhyet korkosijoitukset olivat vuoden lopussa yhteensä 80,5 (84,3) miljoonaa euroa. Pitkiä sijoituksia oli yhteensä 22,0 (20,1) miljoonaa euroa.

Yritystodistusohjelmaa käytettiin investointien väliaikaiseen rahoitukseen. 50 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli liikkeellä vuoden vaihteessa 20 (16) miljoonaa euroa.

Pääomallainoja oli vuoden lopussa 48,6 (48,6) miljoonaa euroa. Pääomallainoista 6,21 miljoonaa euroa erääntyy 31.5.2007 ja 30 miljoonan euron vaihtovelkakirjalaina erääntyy 26.5.2008.

Pitkäaikaisia lainoja nostettiin vuoden aikana yhteensä 41,0 (125,4) miljoonaa euroa ja lyhennettiin 48,5 (44,1) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 465 (1 423) miljoonaa euroa. Konsernin koko lainakanta on euromääräistä. Lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 3,3 (3,0) prosenttia.

Vuosimaksulainoja oli vuoden vaihteessa 355,4 (364,8) miljoonaa euroa. Vuosimaksulainojen keskiporkko vuonna 2006 oli 3,1 (2,7) prosenttia ja jäljellä oleva maturiteetti viimeksi käytetyllä inflaatiopeusteella on noin 27 vuotta.

Valtion takaamia korkotukilainoja oli vuoden vaihteessa yhteensä 408,1 (406,3) miljoonaa euroa. Korkotukilainojen keskiporkko vuonna 2006 oli 3,2 (2,8) prosenttia. Jäljellä oleva maturiteetti ennen vuotta 2002 lainoitetuissa, lainoja 310,9 miljoonaa euroa, on 10 vuotta 10 kuukautta. Uudella korkotuella lainoitetuissa, lainoja 91,0 miljoonaa euroa, jäljellä oleva maturiteetti on 34 vuotta 5 kuukautta. Loput korkotukilainoista, 6,2 miljoonaa euroa, ovat lyhyttä korkotukea.

Muita markkinaehtoisia lainoja oli vuoden vaihteessa 540,8 (527,1) miljoonaa euroa. Lainojen keskiporkko vuonna 2006 oli 3,3 (3,2) prosenttia ja jäljellä oleva maturiteetti keskimäärin 14 vuotta 7 kuukautta.

## Asuntovuokraus

VVO:n vuokrattavien asuntojen määrä vuoden 2006 lopussa oli 37 949 (38 101). Konserniyhtiöiden omistamien kiinteistöjen tasearvo vuonna 2006 oli 1,4 miljardia euroa.

VVO:n vuokra-asunnot sijaitsevat lähes 90-prosenttisesti kasvussa kaupungeissa, mikä parantaa asuntojen kysyntää. Suurena valtakunnallisena toimijana VVO voi hyödyntää mittakaavaetuja hankinnoissaan. VVO panosti muita alan toimijoita enemmän suunnitelmalliseen ja elinkaartiloudelliseen korjaustoimintaan.

Vuokrattavien asuntojen määrä väheni 152 asunnolla, mikä johtui strategian mukaisesta vuokraustoiminnan keskittymisestä kasvukeskuksiin.

Vaihtuvuuden ja tyhjäkäyttömenetysten väheneminen paransivat tulokset, mutta kiinteistöjen ylläpito- ja korjauskustannusten riipeä nousu söi kannattavuutta. Pitkään jatkunut edullinen korkokehitys kääntyi nousevaksi ja lisäsi rahoituskuluja. Asetetut tulostavoitteet saavutettiin.

Käyttöaste oli 98,4 (97,5) prosenttia ja asukasvaihtuvuus 24,9 (27,3) prosenttia. Vuokria korotettiin maltillisesti. Keski vuokrat tuoterhyttäin olivat 7,58–10,44 €/m<sup>2</sup>/kk.

Palveluverkoston kehittämiseen panostettiin edelleen muun muassa huollon ja korjaustoiminnan kumppanuushankkeissa. Asiakasuskollisuuteen tähtäävä kanta-asiakasohjelma käynnistettiin vuoden 2006 aikana.

## Investoinnit

Investoinnit keskittyivät nykyisten asuinkiinteistöjen laatutason ylläpitämiseen ja parantamiseen sekä asuntojen määrän lisäämiseen kasvupaikkakunnilla.

Vuonna 2006 valmistui neljä vuokrataloa omaan omistukseen. Kiinteistöjen hankinta-arvo oli yhteensä 18 miljoonaa euroa. Asuntoja niissä on yhteensä 183. Asunnoista 99 toteutettiin vapaarahoitteisina ja loput valtion korkotuella.

Vuoden 2006 aikana aloitettiin kahden omaan omistukseen

jäävän vuokratalon rakentaminen. Kohteiden hankinta-arvo on noin seitsemän miljoonaa euroa ja niihin tulee yhteensä 50 asuntoa. Osa investointisuunnitelmassa olleista hankkeista jäi aloittamatta tai niiden aloitusajankohta siirtyi korkean urakkahintatason vuoksi.

Kertomusvuoden aikana ei ostettu uusia vuokra kiinteistöjä. VVO:n omistukseen siirtyi yksi vuokrataloyhtiö sen enemmistö-osakkeiden oston kautta. Helsingissä sijaitsevassa yhtiössä on 62 asuntoa. Asuntoja myytiin joko yksittäin tai kokonaisina kiinteistöinä siten, että myytyjen asuntojen yhteismäärä oli 397. Velattomat kaupsummat olivat yhteensä 8,9 miljoonaa euroa.

VVO:n uuden toimitalon rakentaminen aloitettiin elokuussa 2006. Uuteen toimitaloon sijoitetaan kaikki pääkaupunkiseudulla olevat toiminnot. Uusi toimitalo valmistuu keväällä 2008. VVO-kotikeskus jatkaa toimintaansa Kampissa.

## Asuntorakennuttaminen

VVO rakennuttaa vuokra-asuntoja omaan omistukseen, omistus-asuntoja myytiin sekä lisäksi palvelurakennuttamisena asuntoja ulkopuolisille tilaajille. Vuoden 2006 liikevaihto ilman konsernin sisäisiä eriä oli 74,3 miljoonaa euroa ja vertailukelpoinen kasvu edellisvuoteen verrattuna oli 36,9 prosenttia. Asuntoja valmistui 882 ja uusia asuntoja aloitettiin 820. Kasvu on ollut maltillista ja kannattavuus säilynyt hyvällä tasolla. Asetetut taloudelliset tavoitteet saavutettiin.

Konsernin oma vuokratuotanto ei käynnistynyt kaikilta osin suunnitellusti. Pääsyyinä olivat kohonneet rakennuskustannukset. Samat syyt vähensivät myös palvelurakennuttamisen aloituksia. Toisaalta omistusasuntokysyntä jatkui hyvänä ja aloituksia oli miltei sata asuntoa enemmän edelliseen vuoteen verrattuna.

Tonttien hinnat nousivat edelleen. VVO:lla oli tonttivarantoa vuoden vaihteessa noin kolmen vuoden tuotantoa vastaava määrä valmiina kaavoina ja sama määrä kaavoitettavana. Varannosta noin 90 prosenttia sijaitsi pääkaupunkiseudulla. 60 prosenttia oli varaus- tai esisopimuksin hallinnassa.

VVO Rakennuttaja Oy:lle myönnettiin marraskuussa ISO 9001:2000 laatujärjestelmäsertifikaatti. Sertifikaatti kattaa asuntorakennuttamisen toiminta-alueen.

## Henkilöstö

Vuoden 2006 lopussa VVO:lla työskenteli 388 henkilöä, joista vakituudessa työsuhteessa oli 350 ja määräaikaisessa 38. Keskimääräinen palveluksessa oloaika on 6,9 vuotta. Vaihtuvuus oli viisi prosenttia. Vakituksia työsuhteita päättyi 18 ja eläkkeelle jäi kahdeksan henkilöä. Henkilöstön keski-ikä on 42 vuotta.

Kertomusvuonna uudistettiin palkitsemisjärjestelmä, panostettiin koulutukseen sekä otettiin käyttöön muun muassa SAP-henkilöstöjärjestelmä.

Esimiesten ja avainhenkilöiden strategiseen osaamiseen panostava JET-koulutus jatkui. Koulutuksiin on osallistunut lähes 60 henkilöä. Myös säännöllinen esimiesfoorumitoiminta jatkui vuonna 2006. Asiakkuusosaamista kehitettiin järjestämällä koulutuksia niin johto- kuin asiakaspalveluhenkilöstölle.

## Ympäristövaikutukset

VVO:n toiminnan merkittävin ympäristövaikutus on energiankäytöstä syntyvät kasvihuonekaasupäästöt. VVO on sitoutunut energiansäästötavoitteeseen, joka on määritelty vuoteen 2012 ulottuvassa valtiovallan ja toimialan kanssa solmitussa Asuinkiinteistöjen energiansäästösopimuksessa.

VVO vähentää energiankäytön ympäristövaikutuksia myös käyttämällä kiinteistösähköä uusiutuville luonnonvaroilla tuotettua Norppa-merkittyä vesi- ja tuulisähköä. Osa ekosähkön tuotoista käytetään asuntokannan energiatehokkuuden parantamiseen vuosittain Suomen Luonnonsuojeluliiton kanssa sovitulla tavalla. Ekosähköä tarjotaan myös asukkaille vaihtoehtona yleissähkön rinnalla.

Vuonna 2006 VVO:n lämpöenergian kokonaiskulutus oli 435 GWh, kiinteistösähkön 50 GWh ja veden 3,9 miljoonaa kuutiometriä. Ominaiskulutuksissa ei ollut merkittävää muutosta edellisvuoteen verrattuna. Lämmitysmuotona käytetään pääasiallisesti kaukolämpöä.

Kertomusvuoden aikana käynnistettiin kiinteistöjen ekotehokkuutta mittaavan PromisE-työkalun käyttöönotto esiselvityksillä sekä uustuotannon että vanhojen kiinteistöjen osalta. Tavoitteena on luokitella kiinteistökanta vuoteen 2009 mennessä. Mittaristo kytketään osaksi nykyistä kiinteistönhallintajärjestelmää. Uustuotannon suunnittelussa luokitus otetaan käyttöön vuodesta 2007 alkaen.

## Riskienhallinta

VVO:n riskienhallinnan tavoitteena on liiketoiminnan ja toimintaympäristön merkittävimpien riskien tunnistaminen sekä niiden hallinta siten, että konsernin strategiset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan. Riskienhallinta on olennainen osa VVO:n liiketoiminnan johtamista. Riskit tunnistetaan, arvioidaan ja niihin varaudutaan osana liiketoiminnan suunnittelua. Riskit on luokiteltu liiketoimintariskeihin, rahoituksellisiin riskeihin ja vahinkoriskeihin. Merkittävimmät riskit liittyvät asunto- ja rahoitusmarkkinoiden kehitykseen.

## Liiketoimintariskit

Asuntovuokrauksessa ja myynnissä riskit liittyvät kysyntätilanteen muutoksiin. Vuokraustoiminnassa kysynnän laskiessa riskinä on asukasvaihtuvuuden kasvu, käyttöasteen aleneminen, vuokratasavirran pieneneminen ja kannattavuuden heikkeneminen. Asuntovarallisuuden arvon myönteinen kehitys ja asuntojen markkinoitavuus varmistetaan keskittymällä kasvukeskuksiin ja panostamalla muita toimijoita enemmän elinkaaritaioudelliseen korjaustoimintaan. VVO on pääosin luopunut vuokraustoiminnasta paikkakunnilla, joissa muuttoliikkeestä johtuva kysynnän väheneminen nähdään riskinä. Vaihtuvuuden ja tyhjäkäytön kehittymisen seuranta on tarkkaa ja säännöllistä. Keskittymällä VVO:lle sopivien asiakasryhmien palveluun ja ohjaamalla korjauspanostuksia asiakkuuslähtöisesti pidetään asuntokannan vuokrattavuutta yllä.

Asuntokaupan kysynnän vilkkauteen vaikuttaa muuttoliikkeen ohella korkotaso, kotitalouksien tulotaso ja kuluttajien usko oman taloutensa kehittymiseen. Uusien kohteiden käynnistyspäästökset tehdään huolellisesti markkinat arvioiden ja myyntiä seurataan

jatkuvasti. WO:n hallitus on hyväksynyt riskiä rajaavan limiitin myymättömien asuntojen kokonaismäärälle. Riskien rajaamiseksi omistusasuntotuotanto keskittyy pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja alueellisiin kasvukeskuksiin.

Asuntotuotantoon varattujen tonttien hankinnassa pyritään pitkäjänteisiin yhteistyösuhteisiin kuntien ja muiden kumppanien kanssa riskien pitämiseksi hallittuina. Yhtymän hallitus on rajannut hankittavan tonttireservin kolmen vuoden tarpeeseen. Kustannustehokkuuden ja kannattavuuden saavuttamiseksi tehokas projektinhallinta ja syvälinen prosessiosaaminen liiketoiminnoissa ovat avainasemassa. Osaamista ja johtamiskulttuuria kehitetään jatkuvasti. Riskien hallitsemiseksi WVO käyttää alihankintaverkostossaan luotettaviksi koettuja toimijoita.

Sähkön osto- ja myyntihintoja pyritään suojaamaan käyttäen sähköjohdannaisia.

Suuresta kiinteistöomaisuudesta huolimatta WVO:n liiketoiminta on ihmisten työhön perustuvaa palvelua. Liiketoiminnan muuttuminen yhä palveluvaltaisemmaksi ja kiinteistötieteiden monimutkaistuminen korostavat osaavan henkilöstön merkitystä. Parhaan mahdollisen henkilöstön saatavuus täytyy varmistaa WVO:n työnantajakuva kehittämällä. Henkilöstön suunnitelmallisella kehittämisellä ja työhyvinvointiin panostamalla pyritään luomaan motivoitunut, tuloksen tekemistä suosiva ilmapiiri.

### Rahoitukselliset riskit

**Korkoriski:** Korkoriskille avointen vaihtuvakorkoisten lainojen osuus yhtiön korollisista lainoista oli tilikauden lopussa 197,8 miljoonaa euroa. Jos lainamäärä pysyisi ennallaan ja korko nousisi yhdellä prosentilla, lisäisi tämä korkokuluja 12 kuukauden aikana noin miljoona euroa. Korkoriskien hallitsemiseksi konsernin lainanotto ja sijoitukset on hajautettu kiinteä- ja vaihtuvakorkoisiin instrumentteihin. Lainojen korkosidonnaisuusajankohdalla muokataan käyttämällä korkojohdannaissojimuksia. Muita johdannaissojimuksia ei käytetty tilikauden aikana. Jäljellä oleva korkosidonnaisuusajankohda lopussa kiinteäkorkoisissa lainoissa keskimäärin 2,2 vuotta ja korkojohdannaisissa keskimäärin 6,5 vuotta.

**Valuutariski:** Konsernin kassavirrat ovat euromääräisiä.

**Likviditeettiriski:** Likviditeettiriskin hallinnan tavoitteena on konsernin rahoituksen varmentaminen kaikissa tilanteissa. Emoyhtiöllä on likviditeetin hallintaan käytettävissä yritystodistusohjelma ja luottolimiittejä. Konsernin likvidien varojen määrä oli 66,1 miljoonaa euroa ja sijoitusten määrä 36,4 miljoonaa euroa (markkina-arvo 38,2 M€) tilikauden lopussa.

**Erityisehtoinen rahoitus:** Yhtiöllä ei ole erityisehtoista rahoitusta, joka tuloksen tai taloudellisen aseman heikentymiseen perustuvan ehdon lauetessa johtaisi erityisehdollisen rahoituksen takaisinmaksamiseen ja uudelleen rahoitusjärjestelyihin. Konsernin vieraan pääoman ehtoista rahoituksesta 210,9 miljoonaa euroon liittyy kovenantti- tai muita ehtoja, jotka on sidottu konsernin omistussuhteiden toisissa konserniyhtiöissä.

### Vahinkoriskit

Keskeiset vahinkoriskit ovat tulipalot ja vesivahingot. Vahinkoriskien hallinta perustuu toisaalta turvallisuustyöhön ja toisaalta kiinteistöjen vakuuttamiseen vahinkojen varalta.

Konserni tarkastaa säännöllisesti vakuutuksensa osana riskien kokonaishallintaa. Vakuutuksilla pyritään kattamaan kaikki ne riskit, jotka ovat taloudellisesti tai muista syistä järkevää hoitaa vakuuttamalla. Tärkeimmät vakuuttamisalueet ovat omaisuus-, vastuu-, keskeytys-, tapaturma-, matka- sekä ajoneuvovakuutus.

### Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

WVO-konserniin kuului tilikauden lopussa emoyhtiön lisäksi 124 (166) tytäryhtiötä ja 42 (43) osakkuusyhtiötä. Konsernin emoyhtiön WVO-yhtymä Oyj:n kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ovat asuntorakennuttamista harjoittava WVO Rakennuttaja Oy, sähkön vähittäismyyntiä harjoittava WVO-sähkö Oy, asuntovuokrauksen konsernin sisäistä ja ulkopuolista laskutusta hoitava WVO Palvelut Oy, osaomistusasuntoja omistavat Kymppikoti Oy ja WVO Osaomistus Oy sekä vuokra-asuntoja omistavat WVO Asunnot Oy, WVO Korkotukikiinteistöt Oy, WVO Kiinteistökehitys Oy, Suomen Vuokratalot Oy ja 46 (43) kappaletta asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä. Lisäksi emoyhtiö omistaa 50 prosenttia Suomen Asumisoikeus Oy:n osakkeista.

1.1.2007 konsernissa fuusioitiin 15 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä sekä WVO Osaomistus Oy ja Kymppikoti Oy.

### Konsernirakenne jakaantuu alakonserneittain seuraavasti:

Konsernirakenne 31.12.2006	Tytäryhtiöt, kpl	Osakkuusyhtiöt, kpl
WVO-yhtymä Oyj	<sup>1)</sup> 55	3
Alakonsernien emoyhtiöt		
WVO Asunnot Oy	11	15
WVO Korkotukikiinteistöt Oy	3	4
WVO Kiinteistökehitys Oy	34	11
WVO Osaomistus Oy	4	
Suomen Vuokratalot Oy	15	7
Pysäköinti- ja huoltoyhtiöt	2	2
Liiketoiminnalliset tytäryhtiöt		
WVO Rakennuttaja Oy		
WVO-sähkö Oy		
WVO Palvelut Oy		
<b>Yhteensä</b>	<b>124</b>	<b>42</b>

<sup>1)</sup> Sisältää alakonsernien emoyhtiöt ja liiketoiminnalliset tytäryhtiöt

WVO-yhtymä Oyj ja sen alakonsernit hankkivat toimintavuoden aikana omistukseensa yhteensä 5 (29) kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiön koko asuntokannan sekä osuuksia yhteensä 4 (7) kiinteistö-osakeyhtiössä. Toimintavuoden aikana myytiin vastaavasti omistussuudet 5 (24) asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöstä. Toimintavuoden aikana fuusioitiin 41 (155) kiinteistöosakeyhtiötä.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

VVO palkittiin Kiinteistö- ja rakennusalan ympäristökilpailussa vuoden PromisE-kehittäjänä.

VVO:n omistama asuinkiinteistö Turussa on painunut epätasaisesti ja asunnot joudutaan tyhjentämään elokuun loppuun mennessä korjausten ja tarkempien selvitysten ajaksi.

## Tulevaisuuden näkymät

VVO:n taloudellisen kehityksen ennakoidaan jatkuvan vakaana. Asuntojen kysynnän odotetaan jatkuvan vilkkaana kasvupaikkakunnilla. Vuonna 2007 konsernin uudisrakennusinvestoinnit kasvavat huomattavasti edellisestä vuodesta. Asuntomyynnin ja omistusasuntotuotannon aloitusten uskotaan myös hieman lisääntyvän edellisvuoden tasosta.

Kuluvana vuonna panostetaan edelleen asiakkuuksien kehittämiseen ja kiinteistökannan korjaustoimintaan. Pitkään jatkunut tasaisesti paraneva tuloskehitys saattaa tilapäisesti katketa lähinnä rahoituskulujen kehitykseen liittyvän epävarmuuden vuoksi. Rahoituskulut ovat kasvamassa korkokannan nousun ja kasvaneen maanhankinnan rahoituksen johdosta. Kuluvan vuoden tuloksen arvioidaan jäävän hieman edellistä vuotta pienemmäksi.

## Hallitus

### Puheenjohtaja

Heikki Kehälinna, toimialajohtaja

### Varapuheenjohtaja

Timo Kankuri, toimialajohtaja

### Jäsenet

Riku Aalto, talouspäälikkö  
Erkki Kangasniemi, puheenjohtaja  
Markku Koskinen, talouspäälikkö  
Risto Murto, johtaja  
Antti Rinne, puheenjohtaja  
Ann Selin, puheenjohtaja

### Hallituksen valiokunnat

#### Palkitsemisvaliokunta

Heikki Kehälinna, pj  
Erkki Kangasniemi  
Risto Murto

#### Tarkastusvaliokunta

Heikki Kehälinna, pj  
Riku Aalto  
Timo Kankuri

### Toimitusjohtaja

Olli Salakka

### Tilintarkastaja

KPMG Oy Ab,  
päävastuullisena tilintarkastajana  
Mikko Bergroth, KHT

## Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 4.4.2006. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 12 §:n mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat sekä lisäksi:

- Yhtiön hallituksen 8.3.2006 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 vasta-arvoltaan 8,45 euron määräisiä A-sarjan osakkeita
- Yhtiön hallituksen 8.3.2006 päivätty ehdotus hallituksen valtuuttamiseksi yhtiön omien A-sarjan osakkeiden hankkimiseen voitonjakoon käytettävissä olevilla varoilla siten, että osakkeita voidaan hankkia enintään 600 978 kappaletta
- Yhtiön hallituksen 8.3.2006 päivätty ehdotus hallituksen valtuuttamiseksi yhtiön omien A-sarjan osakkeiden luovuttamiseen siten, että yhtiölle hankittuja omia osakkeita voidaan luovuttaa enintään 600 978 kappaletta
- Yhtiön hallituksen 8.3.2006 päivätty ehdotus nimitysvaliokunnan perustamiseksi. Valiokunnan tehtävänä on mm. valmistella ja tehdä esitys hallituksen valinnasta ja palkkioista varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitysvaliokunnan toimikausi kestää seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka. Nimitysvaliokuntaan valittiin seuraavat henkilöt:

- Heikki Kehälinna, toimialajohtaja, Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry
- Jussi Laitinen, sijoitusjohtaja, Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
- Hannu Tarvonen, 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 31.12.2006 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 31.12.2006 oli 6 009 780 kappaletta. Varsinaiseen yhtiökokoukseen mennessä osakkeiden lukumäärässä tai osakepääomassa ei ole tapahtunut muutoksia.

## Hallituksen valtuudet

**1)** 4.4.2006 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä ja/tai päättämään yhden tai useamman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta. Valtuutus on voimassa 4.4.2007 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 apporttiomaisuutta vastaan tai muutoin tietyin ehdoin.

Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt em. valtuutta 31.12.2006 mennessä.

**2)** 4.4.2006 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen päättämään yhtiön omien A-sarjan osakkeiden hankkimisesta voitonjakoon käytettävissä olevin varoin. Valtuutus on voimassa 4.4.2007 saakka ja sen nojalla voidaan hankkia enintään 600 978 osaketta. Valtuutus oikeuttaa hallituksen päättämään osakkeiden

hankkimisjärjestyksestä myös muussa kuin osakkeenomistajien omistuksen suhteessa sekä muista osakkeiden hankkimisen ehdoista mukaan lukien hankintahinta.

Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt em. valtuutta 31.12.2006 mennessä.

**3)** 4.4.2006 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen päättämään yhtiön omien A-sarjan osakkeiden luovuttamisesta. Valtuutus on voimassa 4.4.2007 saakka ja sen nojalla voidaan luovuttaa enintään 600 978 yhtiölle hankittuja omia osakkeita. Valtuutus oikeuttaa hallituksen päättämään siitä kenelle ja missä järjestyksessä omia osakkeita luovutetaan. Hallitus voi päättää osakkeiden luovuttamisesta myös muutoin kuin siinä suhteessa kuin osakkeenomistajalla on etuoikeus hankkia yhtiön omia osakkeita. Valtuutus ei sisällä oikeutta luovuttaa osakkeita yhtiön lähipiiriin hyväksi. Hallituksella on oikeus päättää luovutuksen ehdoista mukaan lukien luovutushinta. Hallituksella on oikeus luovuttaa osakkeita myös muuta kuin rahavastiketta vastaan tai muutoin tietyin ehdoin taikka käyttämällä kuittausoikeutta.

Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt em. valtuutta 31.12.2006 mennessä.

## VVO-yhtymä Oyj:n vaihtovelkakirjalaina 2003

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

Vaihtovelkakirjalainaa on vaihtamatta 30 000 000 euroa.

## Osakepääoma ja osakkeet

	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002
Osakepääoma (€)	50 782 641,00	50 782 641,00	50 782 641,00	50 782 641,00	40 026 876,43
Osakkeet, A-sarja (kpl)	6 009 780	6 009 780	6 009 780	6 009 780	2 379 890

## Osakkeenomistuksen jakautuma

VVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajat (osakeluettelotilanne 31.12.2006).

VVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 69 kpl, joista 10 suurinta ovat:

Osakkeenomistaja	Osakkeita, kpl	% osakekannasta
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	951 520	15,83
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	603 240	10,04
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	595 630	9,91
Metallityöväen Liitto ry	545 280	9,07
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 – Kemifackett ry	320 240	5,33
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	257 180	4,28
Muut	1 089 562	18,13
Kaikki yhteensä	6 009 780	100,00

Osakkeenomistuksen jakautuminen	Omistajia, kpl	%-osuus	Osakkeita, kpl	% osakekannasta
1–1 000	12	17	7 560	0,13
1 001–2 000	7	10	11 280	0,19
2 001–20 000	23	33	165 080	2,75
20 001–100 000	15	22	699 162	11,63
100 001–200 000	2	3	206 480	3,44
200 001–	10	14	4 920 218	81,87
Yhteensä	69	100	6 009 780	100,00

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

Osakkeiden sektorijakauma	% osakekannasta	% omistajista
Yksityiset yritykset	0,00	0,00
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	34,37	14,49
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	63,73	56,52
Julkiset yhteisöt	1,90	28,99
Yhteensä	100,00	100,00

## Voitonjakoehdotus

Emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj:n voitonjakokelpoiset varat 31.12.2006 ovat 26 380 176,14 euroa, josta tilikauden voitto on 6 310 300,55 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu osingonjako hallituksen käsityksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan A-osakkeelle yksi euro viisi senttiä osakkeelta eli yhteensä 6 310 269,00 euroa ja jätetään vapaaseen omaan pääomaan 20 069 907,14 euroa.

# Tuloslaskelma

1 000 €

	Konserni 1.1.–31.12. 2006	Konserni 1.1.–31.12. 2005	Emoyhtiö 1.1.–31.12. 2006	Emoyhtiö 1.1.–31.12. 2005
<b>Liikevaihto</b>	<b>328 763</b>	<b>307 903</b>	<b>23 924</b>	<b>21 352</b>
Osuus osakkuusyritysten voitosta	642	326		
Liiketoiminnan muut tuotot	6 536	7 769	1 672	1 144
Materiaalit ja palvelut	63 639	48 427		
Henkilöstökulut	19 995	18 632	3 275	3 134
Poistot ja arvonalentumiset	35 277	39 403	1 914	1 532
Osuus osakkuusyritysten tappiosta	538	507		
Liiketoiminnan muut kulut	130 461	128 239	16 749	14 661
<b>Liikevoitto</b>	<b>86 029</b>	<b>80 790</b>	<b>3 656</b>	<b>3 169</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-45 171	-42 218	2 208	2 469
<b>Voitto ennen satunnaisia eriä</b>	<b>40 858</b>	<b>38 572</b>	<b>5 864</b>	<b>5 638</b>
Satunnaiset erät			2 676	-3 607
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>40 858</b>	<b>38 572</b>	<b>8 540</b>	<b>2 030</b>
Tilinpäätössiirrot			160	
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	4 727	6 440	2 390	545
Laskennallisen verovelan muutos	8 410	6 563		
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	-352	-100		
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>27 368</b>	<b>25 467</b>	<b>6 310</b>	<b>1 485</b>

## Taseet

1 000 €

	Konserni 31.12.2006	Konserni 31.12.2005	Emoyhtiö 31.12.2006	Emoyhtiö 31.12.2005
<b>VASTAAVAA</b>				
<b>Pysyvät vastaavat</b>				
Aineettomat hyödykkeet	5 041	5 728	3 563	3 508
Aineelliset hyödykkeet	1 631 618	1 613 060	7 863	7 277
Sijoitukset	15 011	14 882	110 547	108 356
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>1 651 671</b>	<b>1 633 671</b>	<b>121 974</b>	<b>119 142</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>				
Vaihto-omaisuus	114 145	49 080		
Pitkäaikaiset saamiset	1 648	1 183	84 479	86 876
Lyhytaikaiset saamiset	33 541	45 403	41 707	46 109
Rahoitusarvopaperit	36 454	45 302	14 098	30 385
Rahat ja pankkisaamiset	66 066	59 109	49 678	44 555
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>251 856</b>	<b>200 079</b>	<b>189 965</b>	<b>207 927</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1 903 528</b>	<b>1 833 751</b>	<b>311 939</b>	<b>327 069</b>
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>Oma pääoma</b>				
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	155 112	135 654	20 069	24 594
Tilikauden voitto	27 368	25 467	6 310	1 485
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>249 857</b>	<b>228 499</b>	<b>93 757</b>	<b>93 457</b>
<b>Vähemmistöosuus</b>	9 598	15 493		
<b>Konsernireservi</b>	1 974	2 911		
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>			1 754	1 914
<b>Pakolliset varaukset</b>				
Muut pakolliset varaukset	410	410		
<b>Vieras pääoma</b>				
Laskennallinen verovelka	63 642	55 212		
Pääomalaina	42 354	48 564	40 000	46 210
Pitkäaikainen vieraspääoma	1 333 996	1 324 827	92 239	79 258
Lyhytaikainen vieraspääoma	201 694	157 831	84 188	106 229
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 641 688</b>	<b>1 586 436</b>	<b>216 427</b>	<b>231 698</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1 903 528</b>	<b>1 833 751</b>	<b>311 939</b>	<b>327 069</b>



# Rahoituslaskelma

1 000 €	Konserni 2006	Konserni 2005	Emoyhtiö 2006	Emoyhtiö 2005
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	40 858	38 572	5 864	5 638
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	35 277	39 403	1 914	1 532
Muut tuotot ja kulut joihin ei liity maksua	-47	1 130		
Rahoitustuotot ja -kulut	47 206	43 929	-1 176	-2 469
Muut oikaisut	-4 272	-1 066	-1 648	-48
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>119 022</b>	<b>121 970</b>	<b>4 953</b>	<b>4 652</b>
Käyttöpääoman muutos:				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	3 922	1 372	742	-578
Lyhytaikaisten korollisten liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-30	-15	-1 864	6 850
Vaihto-omaisuuden lisäys (-) / vähennys (+)	-83 581	11 113		
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	34 746	-26 041	250	-22
Lyhytaikaisten korollisten velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	21 689	-16 018	-687	-26 584
Pitkäaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	-2 305	284	-49	44
Pitkäaikaisten korollisten velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	26 736			
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja</b>	<b>120 199</b>	<b>92 664</b>	<b>3 345</b>	<b>-15 637</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-50 197	-45 836	-8 599	-8 047
Saadut osingot liiketoiminnasta				1 172
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	3 454	2 183	2 772	1 413
Maksetut välittömät verot	-6 992	-9 773	-662	-7 243
<b>Rahavirta ennen satunnaisia eriä</b>	<b>66 463</b>	<b>39 238</b>	<b>-3 143</b>	<b>-28 343</b>
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>66 463</b>	<b>39 238</b>	<b>-3 143</b>	<b>-28 343</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-74 914	-180 240	-3 783	-3 964
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	20 535	32 908	1 160	81
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1 070	-177	-711	76
Muiden sijoitusten luovutustulot	845	1 263	734	319
Tytäryhtiösakkeet			-1 934	-11 494
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-476	4	-2 812	-5 793
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	33		11 747	923
Myönnetyt lyhytaikaiset lainat		-3 486		-58 472
Lyhytaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	3 486	1 119		77 239
Investoinnit vaihtuvien vastaavien sijoituksiin	-12 125	7 954	-3 837	
Vaihtuvien vastaavien sijoitusten luovutustulot	3 570		2 695	5 650
Muu velkavastuun lisäys	1 926	33 552		
Muu velkavastuun vähennys	-7 349	-991		
Saadut korot investoinneista	747	421	7 023	9 337
Saadut osingot ja voitto-osuudet investoinneista	206	485	198	396
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-64 587</b>	<b>-107 184</b>	<b>10 482</b>	<b>14 299</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Pääomalainojen nostot				
Pääomalainojen takaisinmaksut				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	41 126	121 739	6 650	
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-48 495	-43 086	-7 524	-1 935
Pitkäaikaisten muiden velkojen muutos		-185		
Maksetut osingot	-6 009	-5 709	-6 009	-5 709
Maksettu konserniavustus			-1 000	
Saadut konserniavustukset			-2 560	19 938
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>13 377</b>	<b>72 757</b>	<b>-10 443</b>	<b>12 294</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C)</b>	<b>-11 502</b>	<b>4 811</b>	<b>-3 105</b>	<b>-1 749</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>80 299</b>	<b>75 488</b>	<b>7 195</b>	<b>8 944</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>68 797</b>	<b>80 299</b>	<b>4 090</b>	<b>7 195</b>

# Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

## Tilinpäätösperiaatteet 2006

### 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. 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 tuloslaskelman erään "Poistot ja arvonalentumiset".

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 sekä siitä laskettu laskennallinen verovelka, on osittain kohdistettu käyttöomaisuuteen ja osittain esitetty konserniliikearvona tai konsernireservinä. Kohdistettuja eriä oli 31.12.2006 maa-alueissa 31,0 (31,5) miljoonaa euroa, rakennuksissa 99,2 (104,2) miljoonaa euroa, konserniliikearvossa 0,7 (1,3) miljoonaa euroa ja konsernireservissä 2,0 (2,9) 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 realisoimattomat katteet, sisäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu.

#### Vähemmistöosuudet

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

#### Osakkuusryitykset

Osakkuusryitykset on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta on esitetty liikevaihdon jälkeen omana erinään. Osa osakkuusyhtiöistä on yhdistetty 30.6.2006 tilinpäätöksen perusteella.

#### Liikevaihto

Tuotteiden ja palveluiden myynti tuloutettiin niiden luovutuksen yhteydessä.

Perustajarakennuttamisessa on siirrytty noudattamaan kirjanpitolautakunnan yleisohjetta 17.1.2006. Yleisohjeen tarkoituksena on purkaa perustajamuotoisen asuntotuotannon kirjanpitokäytäntöön liittynyt kahdenkertaisuus, joka johtuu siitä, että tuotanto toteutetaan tätä varten perustettua asunto- tai kiinteistöyhtiötä käyttäen. Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukaisessa menettelyssä esitetään perustajan ja ulkopuolisten tahojen väliset liiketapahtumat.

Edellä sanotun mukaisesti liikevaihtoon sisällytetään asuntojen

velattomat myyntihinnat, koska asuntoja rasittavat lainaosuudet siirtyvät asunnonostajien vastattavaksi. Kuluihin sisällytetään kaikki hankkeesta johtuvat tontinhankinnasta, kunnallistekniikasta, rakentamisesta, suunnittelusta ja markkinoinnista johtuvat sekä muut rakennuttajakulut. Tuloslaskelmassa ei esitetä sisäisiä eriä, osakkeiden merkintää ja rakennuttajapalkkioita.

Taseessa esitetään myymättömän keskeneräisen ja valmiin tuotannon osalta kaikki edellä sanotut ulkopuoliset menot sekä myymättömän tuotannon osuus yhtiöille nostetuista lainoista sen vuoksi, että perustajalla on vastikkeenmaksuveloitteen kautta vastuu näiden lainaosuuksien koroista ja lyhennyksistä siihen saakka kunnes vastuu siirtyy asunnonostajalle.

Kirjaustavan muutos johtaa siihen, että asuntojen myyntituotot kasvavat myytyjen asuntojen lainaosuuksia vastaavalla määrällä ja toisaalta sisäiset rakennuttajapalkkiot eliminoituvat liikevaihdosta. Hankekustannukset kasvavat vastaavalla määrällä, kirjaustavan muutos ei vaikuta hankkeiden tulokseen. Vieraan pääoman määrä kasvaa myymättömien valmiiden ja keskeneräisten asuntojen lainaosuuksien määrällä.

Liikevaihdon esittämisessä on siirrytty kirjaamaan tuotot myydyin tuotannon osalta valmistusasteen mukaan. Valmistusaste todetaan hankkeen teknisenä valmistusasteena. Kirjaustavan muutos myöhentää liikevaihdon ja tuloksen esittämistä. Valmis myymätön tuotanto on merkitty taseeseen välittömien hankintamenojen perusteella, jolloin mitään rakennuttajakatetta ei esitetä ennen asunnon myymistä.

Kirjaustavan muutoksella on myös saamia vähentävä sekä velkoja ja taseeseen merkittyjä ennakkomaksuja kasvattava vaikutus (lainaosuudet).

#### Käyttöomaisuuden arvostus

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Vuoden vaihteesta lähtien on konsernin kaikkien omaisuuserien suunnitelman mukaiset poistot tehty taloudellisen pitoajan mukaisesti (aiemmin osa poistoista perustui verotuksessa hyväksyttäviin enimmäismääriin). Poistoperiaatteen muutoksella ei ole olennaista vaikutusta tähän tilinpäätökseen.

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Asuinrakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	15–50 vuotta
Atk-laitteet ja -ohjelmat	4–5 vuotta
Toimistokoneet ja kalusteet	4 vuotta
Autot	4 vuotta

Konsernin nettotäydennyspoistot ovat vuonna 2006 yhteensä -326 800,41 (kum. 9 654 684,59) euroa siltä osin kuin tytäryhtiöissä poistot poikkeavat konsernin suunnitelman mukaisista poistoista.

#### Vaihto-omaisuuden arvostus

Konsernin vaihto-omaisuus muodostuu tonteista sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista. Vaihto-omaisuus on arvostettu hankintamenuon tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan. Myymättä olevat valmiit ja keskeneräiset huoneistot ovat vaihto-

omaisuusosakkeina ja keskeneräiset on arvostettu valmistumisastetta vastaavaan arvoon.

### Arvopapereiden arvostus

Arvopaperit on arvostettu hankintamenoon tai sitä alempaan markkinahintaan.

### Pakolliset varaukset

Tase sisältää aikaisempina tilikausina tehtyjä 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 jakotus

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

### Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennallinen verovelka ja -saaminen on laskettu tilinpäätössiirroista ja yhdistelytoimenpiteistä johtuville eroille, sekä vuodesta 2006 lähtien tytäryhtiöiden hankintameno ja hankittua osuutta vastaavan pääoman erosta 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

Konserniyhtiöistä VVO Asunnot Oy ja VVO Korkotukikiinteistöt Oy ovat vuoden 2000 alussa voimaan tulleessa asuntolainsäädännön muutoksessa tarkoitettuja voitonjakorajoitteen alaisia yhtiöitä. Ne voivat tulouttaa omistajalleen, VVO-yhtymä Oy:lle, enintään kahdeksan prosenttia omistajan niihin tekemälle alkuperäiselle sijoitukselle. Alkuperäisen sijoituksen eli tuoton laskentaperusteiden määrittämisessä ja myös tuoton tuloutuksessa voidaan VVO-konsernin voitonjakorajoitteen alaisia yhtiöitä tarkastella yhtenä kokonaisuutena. Tällä ei ole vaikutusta emoyhtiön 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 taseen "Rahoitusarvopaperit"-ryhmässä esitetyt lyhytaikaiset rahoitusvälineet, joihin liittyy vähäinen riski. Emoyhtiön rahoituslaskelmassa rahavaroihin sisältyy lisäksi taseen erä "Muut lyhytaikaiset velat konserniyhtiöille" (konsernitilin saldo tilikauden alussa 58 M€ ja tilikauden lopussa 48 M€).

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

Rahoituslaskelman kohdassa "Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua" on esitetty 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 osaomistuskohteiden myynnit kasvattivat vuoden 2005 liikevaihtoa yhteensä 2,9 miljoonaa euroa ja vuonna 2006 vastaavasti 0,5 miljoonaa euroa.

Perustajarakennuttamisen kirjauskäytännön muutoksesta johtuen kaikki erät eivät ole vertailukelpoisia aikaisempien vuosien vastaaviin.

Siirtymäkaudella kirjauskäytännön muutos on pienentänyt liikevaihtoa 4,2 miljoonaa euroa. Muutoksella ei ole olennaista vaikutusta konsernin tulokseen.

Vaihto-omaisuuden hankintameno on arvostettu aikaisemmasta käytännöstä poiketen valmistumisastetta vastaavaan arvoon. Vaihto-omaisuusosakkeiden arvoon kirjauskäytännön muutos aiheutti 50,0 miljoonan euron pienennyksen ja keskeneräisen tuotannon arvoon 86,5 miljoonan euron lisäyksen.

Uusina yhdisteltävinä tase-erinä tilinpäätöksessä on esitetty perustajaurakointikohteiden rahavarat 4,7 miljoonaa euroa ja niiden pitkäaikaiset lainat 26,7 miljoonaa euroa.

Aiemmin omassa pääomassa olleet pääomalainat on siirretty kirjanpitolautakunnan yleisohjeen 21.11.2006 edellyttämällä tavalla vieraaseen pääomaan. Edellisen vuoden tiedot on muutettu vertailukelpoiksi.

Pysyvien vastaavien sijoituksissa aiemmin esitetyt osakkeet, osuudet ja muut rahoitusvälineet on siirretty esitettäväksi vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereihin. Niiden yhteismäärä tilinpäätöksessä 2006 on 24,1 miljoonaa euroa, samoin edellisenä vuonna 24,1 miljoonaa euroa.

### Valuuttamääräiset erät

Konsernilla ei ole ollut tilinpäätöshetkellä ulkomaanrahan määräisiä saatavia eikä velkoja.

**Tuloslaskelman liitetiedot**

1 000 €

	Konserni 2006	Konserni 2005	Emoyhtiö 2006	Emoyhtiö 2005
<b>Liikevaihto toimialoittain</b>				
Asuntovuokraus	244 639	241 653	23 924	21 352
Asuntorakennuttaminen	74 271	56 702		
Sähkön myynti	9 104	7 896		
Muu toiminta	749	1 651		
Yhteensä	328 763	307 903	23 924	21 352
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	3 934	5 822	617	263
Muut	2 601	1 946	1 054	881
Yhteensä	6 536	7 769	1 672	1 144

**Materiaalit ja palvelut**

Ostot tilikauden aikana				
Tonttien ja osakkeiden ostot	119 116	49 521		
Sähkön ostot	7 481	6 076		
	126 597	55 598		
Varastojen muutos	-62 957	-7 171		
Yhteensä	63 639	48 427		

Käyttöomaisuudesta on siirretty osakkeita n. 2,1 M€ vaihto-omaisuuteen.  
Tästä johtuen varaston muutos taseessa n. 2,1 M€ suurempi kuin tuloslaskelmassa.

**Henkilöstökulut**

Palkat ja palkkiot	15 725	14 321	2 491	2 117
Eläkekulut	2 927	3 042	537	822
Muut henkilösivukulut	1 342	1 268	247	195
	19 995	18 632	3 275	3 134

**Johdon palkat ja palkkiot**

Toimitusjohtajat	832	867		287
Hallituksen jäsenet	102	88	90	71
Hallintoneuvoston jäsenet		25		25

Konsernin lukuihin sisältyy seuraavien yhtiöiden toimitusjohtajien ja hallitusten palkat ja palkkiot: VVO-yhtymä Oyj, VVO Asunnot Oy, VVO Kiinteistökehitys Oy, VVO Korkotukikiinteistöt Oy, VVO Osaomistus Oy, Suomen Vuokratalot Oy, Kymppikoti Oy, VVO-sähkö Oy, VVO Rakennuttaja Oy ja VVO Palvelut Oy.  
Erittelyyn ei ole sisällytetty asunto- ja kiinteistötytäryhtiöiden tietoja.

**Konsernin ja emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin, hlöä**

Asuntovuokraus	180	172	5	5
Asuntorakennuttaminen	51	50		
Investoinnit	4	6	1	1
Talous, rahoitus, tietohallinto	113	113	14	16
Viestintä	8	5	7	4
Hallinto	29	32	14	10
Strateginen suunnittelu	1	2	1	2
Yhteensä	386	380	42	38

**Hallituksen ja johdon eläkesitoumukset**

Konserniin kuuluvien yhtiöiden toimitusjohtajien eläkeikäksi on sovittu 60–65 vuotta.  
Eläkejärjestelmä on toteutettu TEL-lisäeläkejärjestelmällä. Konsernin johtoryhmän jäsenten eläkeikäksi on sovittu 63 vuotta, eläkevastuu on katettu henkivakuutusyhtiöstä otetulla ryhmähenkivakuutuksella. Eläkejärjestelyihin liittyvät sitoumukset maksetaan ja kirjataan suoriteperiaatteen mukaisesti kuluksi.



1 000 €	Konserni 2006	Konserni 2005	Emoyhtiö 2006	Emoyhtiö 2005
<b>Poistot ja arvonalennukset</b>				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	35 318	35 471	1 914	1 532
Poistot konserniaktiivasta	430	450		
Vähennykset konsernireservistä	-471	-590		
Arvonalentumiset käyttöomaisuudesta		4 071		
Yhteensä	35 277	39 403	1 914	1 532
<p>Vuonna 2005 on kirjattu tuloslaskelmaan 4,1 miljoonaa euroa realisoitavaan käyttöomaisuuteen liittyviä arvonalennuksia perustuen kiinteistökohteiden alentuneisiin tuotto-odotuksiin.</p>				
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>				
Kiinteistön hoitokulut				
Hallinto	2 007	2 199	46	42
Käyttö ja huolto	9 866	9 884	99	121
Ulkoalueiden huolto	4 336	4 328	32	33
Siivous	6 031	5 944	74	68
Lämmitys	19 377	18 258	174	161
Vesi ja jätevesi	10 658	10 401	101	97
Sähkö ja kaasu	4 613	4 520	34	33
Jätehuolto	3 889	3 770	44	47
Vahinkovakuutukset	789	730	5	7
Kiinteistövero	4 230	4 190	54	49
Korjaukset	34 546	31 431	512	603
Muut hoitokulut	218	98		
Vuokrat	6 908	6 656	8 511	7 224
Luottotappiot	2 032	1 348	261	12
Muut kulut	20 953	24 475	6 795	6 156
Yhteensä	130 461	128 239	16 749	14 661

Sähkönhankinta suojattiin pohjoismaisessa sähköpörssissä Nordpoolissa noteeratuin suojaustuottein hyväksytyn riskipolitiikan mukaisesti. Suojausten markkina-arvo tilinpäätöshetkellä on noin -2 miljoonaa euroa.

1 000 €	Konserni 2006	Konserni 2005	Emoyhtiö 2006	Emoyhtiö 2005
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä				
Omistusyhteisyrittäjä	94		94	
Muilta	112	124	104	79
Osinkotuotot yhteensä	206	124	198	79
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä				
Muilta	510	716	371	575
	510	716	371	575
Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä	716	840	570	654
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			7 298	8 486
Muilta	3 679	2 212	2 910	1 497
	3 679	2 212	10 208	9 983
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	4 396	2 928	10 778	10 558
Sijoitusten arvonalennukset				
Pitkäaikaisten sijoitusten arvomuutokset		126		101
Rahoitusarvopapereiden arvomuutokset	25		25	
	25	126	25	101
Korko- ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			-1 493	-810
Muille	-49 593	-45 397	-7 102	-7 459
	-49 593	-45 397	-8 596	-8 270
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-45 171	-42 218	2 208	2 469
Osinkotuotot	206	124	198	79
Korkotuotot	2 370	1 811	9 194	9 965
Korkokulut	49 449	45 260	8 512	8 181
<b>Satunnaiset erät</b>				
Satunnaiset tuotot				
Konserniavustus			2 676	7 392
			2 676	7 392
Satunnaiset kulut				
Konserniavustukset, maksetut				-11 000
				-11 000
<b>Välittömät verot</b>				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	4 727	6 440	2 390	545
Laskennallisen veroveljan muutos	8 410	6 563		
	13 138	13 003	2 390	545

<b>Taseen liitetiedot</b>	<b>Konserni</b>	<b>Konserni</b>	<b>Emoyhtiö</b>	<b>Emoyhtiö</b>
<b>1 000 €</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset</b>				
<b>Pysyvät vastaavat</b>				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	3 357	3 375	2 275	2 156
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	5			
Muut lisäykset	399	121	398	118
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt	-306			
Siirrot erien välillä	117	-139		
Hankintameno 31.12.	3 572	3 357	2 673	2 275
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-1 860	-1 360	-1 460	-1 021
Vähennysten kertyneet poistot				
Muut vähennykset				-3
Tilikauden poisto	-477	-500	-397	-435
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-2 337	-1 860	-1 858	-1 460
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 235</b>	<b>1 496</b>	<b>814</b>	<b>814</b>
Konserniliikearvo				
Hankintameno 1.1.	3 500	2 054		
Uudet konserniyritykset		1 402		
Lisäykset	81	367		
Konsernista poistuneet	-185	-138		
Vähennykset	-14	-185		
Siirrot erien välillä	0			
Hankintameno 31.12.	3 381	3 500		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-2 169	-1 772		
Vähennysten kertyneet poistot	0	52		
Lisäykset	0			
Tilikauden poisto	-495	-450		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-2 664	-2 169		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>716</b>	<b>1 330</b>		
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	4 258	2 697	3 733	2 210
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset		1		
Muut lisäykset	1 092	1 626	881	1 523
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt	17	-7		
Muut vähennykset		-40		
Siirrot erien välillä	19	-20		
Hankintameno 31.12.	5 388	4 258	4 615	3 733
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-1 357	-935	-1 039	-634
Vähennysten kertyneet poistot				
Konsernista poistuneet yhtiöt	-41	5		
Muut vähennykset		29		
Siirtojen kertyneet poistot	-3			
Tilikauden poisto	-930	-456	-861	-405
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-2 333	-1 357	-1 901	-1 039
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3 054</b>	<b>2 901</b>	<b>2 713</b>	<b>2 694</b>

1 000 €	Konserni 2006	Konserni 2005	Emoyhtiö 2006	Emoyhtiö 2005
Ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.				
Lisäykset	35		35	
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>35</b>		<b>35</b>	
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	141 579	133 076	1 893	536
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	55	8 222		
Muut lisäykset	6 639	2 506	1 633	1 357
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt	-1 740	-944		
Muut vähennykset	-991	-1 281	-726	
Siirrot erien välillä	-33			
Hankintameno 31.12.	145 509	141 579	2 801	1 893
Arvonkorotukset	84	84		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>145 593</b>	<b>141 663</b>	<b>2 801</b>	<b>1 893</b>
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1.	21 520	20 402	32	32
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	6	434		
Muut lisäykset	611	803		
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt	-164	-240		
Muut vähennykset	-53	-168		
Siirrot erien välillä	-8	288	-9	
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>21 912</b>	<b>21 520</b>	<b>23</b>	<b>32</b>
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	1 647 809	1 501 095	4 242	3 960
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	2 116	90 910		
Muut lisäykset	35 335	45 528	1	281
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt	-17 041	-15 307		
Muut vähennykset	-2 970	-18 034		
Siirrot erien välillä	9 940	43 617		
Hankintameno 31.12.	1 675 190	1 647 809	4 243	4 242
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-228 223	-197 368	-719	-611
Lisäykset		240		
Vähennysten kertyneet poistot				
Konsernista poistuneet yhtiöt	2 360	1 987		
Muut vähennykset	932	3 233		
Siirtojen kertyneet poistot	-34	36		
Tilikauden poisto	-31 104	-36 353	-118	-107
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-256 068	-228 223	-838	-719
Arvonkorotukset	2 035	2 035		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 421 156</b>	<b>1 421 621</b>	<b>3 405</b>	<b>3 523</b>



1 000 €	Konserni 2006	Konserni 2005	Emoyhtiö 2006	Emoyhtiö 2005
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	20 095	20 607	4 278	3 867
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	1	162		
Muut lisäykset	663	1 285	319	554
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt	-371	-411		
Muut vähennykset	-907	-818	-185	-144
Siirrot erien välillä	-253	-729		10
Hankintameno 31.12.	19 228	20 095	4 412	4 278
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.				
Vähennysten kertyneet poistot				
Lisäykset		3		
Konsernista poistuneet yhtiöt	306	137		
Muut vähennykset	489	676	76	70
Siirtojen kertyneet poistot	331	656		
Tilikauden poisto	-1 875	-1 914	-534	-580
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-12 039	-11 291	-2 994	-2 536
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>7 188</b>	<b>8 803</b>	<b>1 418</b>	<b>1 742</b>
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	3 048	2 751	85	83
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset		43		
Muut lisäykset	1 493	457	81	2
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt	-104	-136		
Muut vähennykset	-49	-71		
Siirrot erien välillä	221	3	9	
Hankintameno 31.12.	4 608	3 048	176	85
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.				
Vähennysten kertyneet poistot				
Konsernista poistuneet yhtiöt	40	38		
Muut vähennykset	18	25		
Siirtojen kertyneet poistot	4	-3		
Tilikauden poisto	-332	-365	-2	
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-1 509	-1 240	-2	
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3 098</b>	<b>1 807</b>	<b>173</b>	<b>85</b>
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Hankintameno 1.1.	17 643	39 933		
Lisäykset				
Muut lisäykset	26 989	21 871	41	
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt	-15			
Muut vähennykset	-1 566	-63		
Siirrot erien välillä	-10 383	-44 098		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>32 668</b>	<b>17 643</b>	<b>41</b>	

1 000 €	Konserni 2006	Konserni 2005	Emoyhtiö 2006	Emoyhtiö 2005
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.				
<b>Sijoitukset</b>				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			99 947	86 535
Lisäykset			2 504	13 928
Vähennykset			-375	-516
Hankintameno 31.12.			102 076	99 947
Arvonkorotukset			2 119	2 119
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>			<b>104 195</b>	<b>102 066</b>
Omistusyhteisyritysosakkeet				
Hankintameno 1.1.	9 368	9 977	4 760	4 820
Lisäykset	1 222	380		16
Vähennykset	-1 599	-2 042	-648	-76
Siirrot erien välillä	-3	1 053		
Hankintameno 31.12.	8 987	9 368	4 111	4 760
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>8 987</b>	<b>9 368</b>	<b>4 111</b>	<b>4 760</b>
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	5 191	9 595	1 529	1 504
Lisäykset				
Muut lisäykset	1 114	100	711	25
Vähennykset				
Muut vähennykset	-412	-714	0	
Siirrot erien välillä	3	-3 790		
Hankintameno 31.12.	5 896	5 191	2 240	1 529
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>5 896</b>	<b>5 191</b>	<b>2 240</b>	<b>1 529</b>
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Hankintameno 1.1.	212	1 023		
Siirrot erien välillä	-212	-810		
Hankintameno 31.12.		212		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>212</b>		
Muut saamiset, ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.	110	110		
Lisäykset	18			
Hankintameno 31.12.	128	110		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>128</b>	<b>110</b>		

		Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
<b>KONSERNIYRITYSOSAKKEET</b>			
Mummunkujan Pysäköinti Oy	Tampere		53,01
Katajapysäköinti Oy	Tampere		50,93
WO-yhtymä Oyj			
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 Lappeenrannan Gallerianpolku	Lappeenranta	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 Tukkiportti	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 Linnustajankämpä	Espoo	100,00	100,00
Koy Mannerheimintie 166	Helsinki	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 Vantaan Pyhtäänpolku	Vantaa	100,00	100,00
Koy Ylä-Malmintori	Helsinki	90,45	90,45
Kymppikoti Oy	Helsinki	100,00	100,00
Suomen Vuokratalot Oy	Helsinki	100,00	100,00
WO Asunnot Oy	Helsinki	100,00	100,00
WO Kiinteistökehitys Oy	Helsinki	100,00	100,00
WO Korkotukikiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00
WO Osaomistus Oy	Helsinki	100,00	100,00
WO Palvelut Oy	Helsinki	100,00	100,00
WO Rakennuttaja Oy	Helsinki	100,00	100,00
WO-sähkö Oy	Helsinki	100,00	100,00
Volaria Oy	Helsinki	100,00	100,00

		Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
Suomen Vuokratalot Oy			
AsOy Haukiputaan Myllynkivi	Haukipudas	71,37	71,37
AsOy Helsingin Vuorenpaikontie 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 Pirtinketosato	Kuopio	63,55	63,55
AsOy Rovaniemen Koskikatu 9	Rovaniemi	100,00	100,00
AsOy Salamankulma	Turku	66,18	66,18
AsOy Tampereen Tuomiokirkonkatu 32	Tampere	100,00	100,00
AsOy Toppilan Tuulentie 2	Oulu	100,00	100,00
AsOy Tuiran Komuntalo	Oulu	100,00	100,00
AsOy Vantaan Korpikontiontie 1	Vantaa	100,00	100,00
AsOy Vantaan Keikarinkuja 3	Vantaa	100,00	100,00
AsOy Vantaan Tammistonvuori	Vantaa	100,00	100,00
Koy Satonkaarre	Kaarina	90,00	90,00
WVO Asunnot Oy			
AsOy Korson Näätäkuja 2	Korso	100,00	100,00
AsOy Kuopion Miiluranta 2	Kuopio	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 Insinööritalot	Helsinki	100,00	100,00
Koy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	75,55	75,55
Koy Loviisanlinna – Lovisaborg Fastighets Ab	Loviisa	80,00	80,00
Koy Mannerheimintie 168	Helsinki	51,46	51,46
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 Porin Kansankulma	Pori	100,00	100,00
AsOy Toijalan Pohja	Toijala	100,00	100,00
AsOy Vantaan Neilikkapolku	Vantaa	79,27	79,27
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 Hovirinnan Luumu	Kaarina	80,00	80,00
Koy Kanavanpirtti	Lappeenranta	90,00	90,00
Koy Kauppakartanonkuja 3	Helsinki	60,00	60,00
Koy Kotikulta	Vaasa	100,00	100,00
Koy Malminhaka	Tampere	90,00	90,00
Koy Nummenpirtti	Hämeenlinna	100,00	100,00
Koy Nurmelanpirtti	Lappeenranta	95,00	95,00
Koy Näsinlinnankatu 40	Tampere	100,00	100,00
Koy Oulun Kotkankynsi	Oulu	65,00	65,00
Koy Puotipuksu	Jyväskylä	100,00	100,00
Koy Rappulanharju	Salu	99,37	99,37
Koy Reki-Valko	Järvenpää	100,00	100,00
Koy Rekivatro	Järvenpää	100,00	100,00
Koy Taivaskero 2	Vantaa	100,00	100,00
Koy Vaakamestarinpolku 2	Helsinki	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

		Emoyhtiön omistusosuus -%	Konsernin omistusosuus -%
Oy Tikantupa	Jyväskylän mlk	100,00	100,00
Oy Timontre	Helsinki	100,00	100,00
Äyhönjärven Autopaikoitus Oy	Rauma	58,13	58,13
WO Asumisoikeus Oy	Helsinki	100,00	100,00
WO Korkotukikiinteistöt Oy			
AsOy Kuopion Vilhelmiina	Kuopio	78,38	100,00
Koy Tampereen Kyllikinkatu 15	Tampere	76,50	100,00
Koy Vantaan Karhunkierros	Vantaa	86,58	86,58
WO 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

WO-yhtymä Oyj			
AsOy Nilsiä Ski	Nilsiä	28,33	28,33
Suomen Asumisoikeus Oy	Helsinki	50,00	50,00
Suomen Vuokralat 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
Koy Jyväskylän Torikulma	Jyväskylä	42,63	42,63
WO Asumnot Oy			
AsOy Järvenpään Jampapaju	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
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
WO Kiinteistökehitys Oy			
AsOy Helsingin Pasilantornit	Helsinki	50,00	50,00
AsOy Laitilan Mirjaminpuisto	Laitila	49,63	49,63
AsOy Laitilan Tanhuantie	Laitila	44,85	44,85
Fast. Ab Bärvägen	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
Oy Kyrkvärme Ab	Kirkkonummi	33,33	33,33
Oy Pajalan Huolto	Järvenpää	37,93	44,06



		<b>Emoyhtiön omistusosuus -%</b>	<b>Konsernin omistusosuus -%</b>
WO 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
<b>MUUT OSAKKUUSYRITYSOSAKKEET</b>			
WO-konserni			
WO-yhtymä Oyj (emo)			
Oy Marin Autopaikat	Espoo		21,00
Koy Meri-Poiju		21,00	
Suomen Vuokratalot Oy -konserni			
Koy Oulun Tullivahdin Parkki	Oulu		33,78
AsOy Oulun Peltokatu 24		33,78	
WO-konserni			
Kirkkonummen Huolto	Kirkkonummi		21,28
WO Kiinteistökehitys Oy		18,00	
WO Asunnot Oy		3,28	
WO-konserni			
Ruukinpuiston Pysäköinti Oy	Oulu		23,49
WO Korkotukikiinteistöt Oy		9,93	
Suomen Vuokratalot Oy		13,56	

1 000 €	Konserni 2006	Konserni 2005	Emoyhtiö 2006	Emoyhtiö 2005
<b>Vaihto-omaisuus</b>				
Muu vaihto-omaisuus				
Osakkeet 1.1.	49 080	37 165		
Varaston muutos	133 370	-2 818		
Omaisuserän muutokset	-68 304	8 668		
Siirrot erien välillä		6 064		
Osakkeet 31.12.	114 145	49 080		
<b>Saamiset</b>				
Pitkäaikaiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset			81 897	84 802
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Lainasaamiset	1 294	825	2 245	1 738
Lainasaamiset	353	357	336	336
	1 648	1 183	84 479	86 876
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset				
20 200	16 177	492	1 196	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset				
			483	1 182
Lainasaamiset				
			852	6 753
Muut saamiset				
			34 381	29 846
Siirtosaamiset				
47			192	390
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Myyntisaamiset				
		21		0
Siirtosaamiset				
		143	47	142
Lainasaamiset	5 294	16 652	778	79
Muut saamiset	5 229	10 685	4 048	6 152
Siirtosaamiset	2 770	1 721	432	367
	33 541	45 403	41 707	46 109
<b>Rahoitusarvopaperit</b>				
Osakkeet ja osuudet				
Jälleenhankinta-arvo				
38 228	47 279	14 764	31 814	
Kirjanpitoarvo				
36 454	45 302	14 098	30 385	
Erotus				
1 773	1 976	665	1 429	
Rahoitusarvopaperit sisältävät sijoitusrahasto-osuuksia, joukkovelkakirjoja, osakkeita ja muita vastaavia julkisesti noteerattuja sijoituskohteita.				
<b>Oma pääoma</b>				
Osakepääoma 1.1./31.12.				
50 782	50 782	50 782	50 782	
Ylikurssirahasto 1.1./31.12.				
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.				
161 122	141 363	26 079	30 303	
Osingonjako				
-6 009	-5 709	-6 009	-5 709	
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.				
155 112	135 654	20 069	24 594	
Tilikauden voitto				
27 368	25 467	6 310	1 485	
Oma pääoma yhteensä				
249 857	228 499	93 757	93 457	

1 000 €	Konserni 2006	Konserni 2005	Emoyhtiö 2006	Emoyhtiö 2005
<b>Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.</b>				
Voitto edellisiltä tilikausilta			20 069	24 594
Tilikauden voitto			6 310	1 485
Pääomalinalle maksettavat korot tilikauden päättymisen jälkeen				-129
Yhteensä			26 380	25 949
<b>Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakelajeittain seuraavasti:</b>				
	<b>2006 kpl</b>	<b>2005 kpl</b>	<b>2004 kpl</b>	<b>2003 kpl</b>
A-sarja (20 ääntä / osake)	6 009 780	6 009 780	6 009 780	6 009 780
<b>Konsernireservi</b>				
Arvo 1.1.	5 507	5 771		
Lisäykset		247		
Vähennykset	-309	-510		
Siirrot erien välillä	-308			
Arvo 31.12.	4 890	5 507		
Kertyneet tuloutukset 1.1.	-2 596	-2 517		
Oikaisut	-320	-79		
Kertyneet tuloutukset 31.12.	-2 916	-2 596		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 974</b>	<b>2 911</b>		
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>				
Tilinpäätössiirtojen kertymä emoyhtiössä muodostuu kertyneestä poistoerosta 24 448,90 € (184 668,40 €) ja asuintalovarauksesta 1 729 981,01 € (1 729 981,01 €).				
<b>Pakolliset varaukset</b>				
Muut pakolliset varaukset	410	410		

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

1 000 €	Konserni 2006	Konserni 2005	Emoyhtiö 2006	Emoyhtiö 2005
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Tilinpäätössiirroista johtuvat				
Poistoero				
Arvo 1.1.	1 394	1 441		
Lisäykset	3 961			
Vähennykset				
Poistoeron purkaminen	-41	-47		
Arvo 31.12.	5 314	1 394		
Asuintalovaraus				
Arvo 1.1.	56 595	49 384		
Lisäykset				
Uudet konserniyritykset	63	579		
Asuintalovarauksen lisäys	5 575	21 871		
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt	-282	-511		
Asuintalovarauksen purkaminen	-1 202	-14 729		
Arvo 31.12.	60 749	56 595		
Yhdistelytoimenpiteistä johtuvat				
Laskennallinen verovelka				
Arvo 1.1.	665	665		
Lisäykset	203			
Vähennykset				
Vähennykset	0			
Arvo 31.12.	869	665		
Laskennallinen verosaaminen				
Arvo 1.1.	-3 443	-2 907		
Lisäykset				
Lisäykset	-201	-671		
Vähennykset				
Konsernista poistuneet yhtiöt	36			
Vähennykset	318	135		
Arvo 31.12.	-3 289	-3 443		
Laskennallinen verovelka yhteensä 31.12.				
	63 642	55 212		
<b>Pitkäaikainen vieraspääoma</b>				
Pääomalainat	42 354	48 564	40 000	46 210
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainat	23 153	33 141		
Asuntolainat	13 587	17 492		
Yhtenäislainat	350 209	358 267		
Korkotukilainat	394 942	400 347		
Tertiäärilainat	8 695	9 281	2 045	2 071
Muut pitkäaikaiset lainat	536 995	497 578	79 752	76 695
Saadut ennakot	73	291		
Velat saman konsernin yrityksille				
Velkakirjalainat			10 000	
Muut velat	6 339	8 426	440	490
	1 376 351	1 373 392	132 239	125 468

Korkojohdannaisia oli vuoden vaihteessa 154,7 (98,7) miljoonaa euroa, joista koronvaihtosopimuksia 66,0 (57,1) miljoonaa euroa. Korkojohdannaisten arvostus oli vuoden vaihteessa +1,6 miljoonaa euroa ja keskimaturiteetti 6 vuotta 6 kuukautta. Muista markkinaehtoisista lainoista kiinteään korkoon on sidottu 190,1 miljoonaa euroa, jäljellä oleva keskimaturiteetti oli 2 vuotta 2 kuukautta.

1 000 €	Konserni 2006	Konserni 2005	Emoyhtiö 2006	Emoyhtiö 2005
<b>Lyhytaikainen vieraspääoma</b>				
Pääomalainat	6 210		6 210	
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainojen seur.tilik. lyhennykset	5 512	6 185		
Asuntolainojen seur.tilik lyhennykset	2 120	2 099		
Yhtenäislainojen seur.tilik lyhennykset	5 222	6 564		
Korkotukilainojen seur.tilik lyhennykset	13 122	5 995		
Tertiäärilainojen seur.tilik lyhennykset	97	6	13	
Muut pitkäaik. lainojen seur.tilik lyhennykset	40 515	20 765	2 174	2 460
Saadut ennakot	18 212	6 244	240	280
Ostovelat	8 508	8 555	514	513
Velat saman konsernin yrityksille				
Lainojen seuraavan tilikauden lyhennykset				3 632
Ostovelat			88	129
Muut velat			48 450	58 613
Siirtovelat			105	13 644
Velat omistusyhteisyriksille				
Muut velat			79	121
Muut velat	64 527	78 095	18 948	22 959
Korkovelat	15 198	13 794	3 371	
Muut siirtovelat	22 446	9 525	3 991	3 873
	201 694	157 831	84 188	106 229

#### 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 kiinteä 5,5 prosentin vuosikorko 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 merkintäoikeudesta 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.

#### VVO-yhtymä Oyj:n pääomalaina 2004

VVO-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 %. Lainan antajalla 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.



1 000 €	Konserni 2006	Konserni 2005	Emoyhtiö 2006	Emoyhtiö 2005
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>				
Pääomalainat	2 458			
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainat	5 333	9 836		
Asuntolainat	5 052	7 581		
Yhtenäislainat	328 656	196 090		
Korkotukilainat	357 673	360 889		
Tertiäärilainat	8 380	9 034	2 005	2 005
Muut pitkäaikaiset lainat	425 470	346 590	69 364	67 224
Velat saman konsernin yrityksille			10 000	
	1 133 024	930 023	81 370	69 230
<b>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 145 050	1 135 326	42 768	
Annetut kiinnitykset	1 719 746	1 652 618	82 822	
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	1 719 746	1 652 618	82 822	
<b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	68 728	82 241	44 541	23 523
Pantattujen osakkeiden kp-arvo	66 739	94 430	49 321	27 952
Pantatut osakkeet yhteensä	66 739	94 430	49 321	27 952
<b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu yritysikiinnityksiä</b>				
Muut pitkäaikaiset lainat	341			
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	1 124			
Pantatut yritysikiinnitykset yhteensä	1 124			
<b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu talletuksia</b>				
Pantattujen talletusten arvo	668	668	668	668
Pantatut talletukset yhteensä	668	668	668	668
<b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu useita erilaisia vakuuksia</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	107 777	99 915	13 424	29 203
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	46 732	54 628	15 018	28 173
Kiinteistökiinnitykset	74 122	37 056		
Osakkeet	324	324		
Yritysikiinnitykset	8 157	8 157	8 157	8 157
Korkotukilainat	2 495	2 495		
Pantattujen vakuuksien arvo yhteensä	129 336	100 167	23 176	36 330
<b>Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset</b>				
Annetut kiinteistökiinnitykset	6 713	1 497	140	
<b>Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet</b>				
Yritysikiinnitykset	36 300		6 317	3 145
Kiinnitetyt haltija- ja panttikirjat	1 053		1 053	
Yhteensä	37 354		7 370	3 145
<b>Takaukset</b>				
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset			141 274	91 014
			141 274	91 014
<b>Leasingvastuut</b>				
Seuraavana tilikautena maksettavat	454	115	88	12
Myöhemmin maksettavat	633	220	134	16
Yhteensä	1 087	336	223	29

# Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

1 000 €	2006	2005	2004	2003	2002
<b>Toiminnan laajuus</b>					
Liikevaihto	328 764	307 904	324 987	264 555	238 016
Muutos, %	6,77	-5,26	22,84	11,15	16,67
Asuntovuokrauksen osuus, %	74,41	78,48	77,71	78,28	81,84
Asuntorakennuttamisen osuus, %	22,59	18,42	19,16	16,25	13,13
Sähkön osuus, %	2,77	2,56	2,50	2,95	2,53
Muun toiminnan osuus, %	0,23	0,54	0,63	2,52	2,50
Satunnaiset tuotot					
Satunnaiset kulut					-1 583
Henkilöstö keskimäärin	386	380	383	466	448
Liikevaihto/henkilö	852	810	849	568	531
<b>Kannattavuus</b>					
Liiketulos	86 030	80 791	73 611	71 391	71 107
% liikevaihdosta	26,17	26,24	22,65	26,99	29,88
Tulos ennen satunnaisia eriä	40 858	38 572	33 469	30 079	28 440
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	40 858	38 572	33 469	30 079	26 857
% liikevaihdosta	12,43	12,53	10,30	11,37	11,28
Kokonaistulos	36 131	32 132	27 011	27 908	22 622
% liikevaihdosta	10,99	10,44	8,31	10,55	9,50
Oman pääoman tuotto-% (ROE) <sup>1)</sup>	14,42	13,77	12,61	15,30	16,08
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,32	5,19	5,13	5,26	5,72
<b>Rahoitus ja taloudellinen asema</b>					
Maksuvalmius (current ratio)	1,25	1,11	0,87	0,87	0,77
Omavaraisuusaste, % <sup>1)</sup>	13,71	13,28	13,08	12,60	10,95
Korollinen vieras pääoma	1 465 283	1 423 139	1 333 370	1 275 263	1 223 107
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut <sup>2)</sup></b>					
Tulos/osake, € <sup>1)</sup>	5,99	5,35	4,49	4,64	10,17
Oma pääoma/osake, € <sup>1)</sup>	41,57	38,02	34,73	31,48	61,19
Osinko/osake, € <sup>3)</sup>	1,05	1,00	0,95	0,90	1,10
Osinko/tulos, % <sup>3)</sup>	17,53	18,70	21,14	19,38	10,82
Osakkeiden lkm tilikauden lopussa	6 009 780	6 009 780	6 009 780	6 009 780	2 379 890

<sup>1)</sup> Vähemmistöosuudesta on vähennetty laskennallisen verovelan osuus.

<sup>2)</sup> Osakekohtaisia tunnuslukuja ei ole oikaistu vuoden 2003 varsinaisessa yhtiökokouksessa päätetyllä osakkeiden lukumäärän kaksinkertaistamisella, osakepääomaa korottamatta eikä samassa yhteydessä päätetyllä osakeannilla.

<sup>3)</sup> Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 1,05 € / osake.

## Tunnuslukujen laskentakaavat

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

# Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä maaliskuun 7. päivänä 2007

**Heikki Kehälina**  
hallituksen puheenjohtaja

**Timo Kankuri**  
hallituksen varapuheenjohtaja

**Riku Aalto**

**Erkki Kangasniemi**

**Markku Koskinen**

**Risto Murto**

**Antti Rinne**

**Ann Selin**

**Olli Salakka**  
toimitusjohtaja

Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitolavan mukaisesti. Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 21. päivänä 2007

KPMG Oy Ab

**Mikko Bergroth, KHT**

## Tilintarkastuskertomus

WVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet WVO-yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2006. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen, joka sisältää konsernin ja emoyhtiön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot sekä rahoituslaskelman. 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 konsernitiilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsinki 21. maaliskuuta 2007  
KPMG OY AB

**Mikko Bergroth, KHT**

**VVO-yhtymä Oyj**

Mannerheimintie 168  
PL 40, 00301 Helsinki  
puh. 020 508 3300  
faksi 020 508 3290  
etunimi.sukunimi@vvo.fi  
www.vvo.fi

