

VVO-yhtymä Oyj:n osavuositiedote 30.6.2008

Liikevaihto ja tulos

WO-konsernin liikevaihto ajalla 1.1 - 30.6.2008 oli 174,6 miljoonaa euroa (180,9 miljoonaa euroa vuonna 2007). Liikevaihdosta 74,0 (69,6) prosenttia tuli asuntovuokrauksesta, 24,8 (27,6) prosenttia asuntorakennuttamisesta ja 1,2 (2,8) prosenttia muusta toiminnasta. Vuokratuottojen kasvu edelliseen vuoteen oli 3,6 (3,4) prosenttia.

Konsernin liikevoitto oli 47,2 (48,7) miljoonaa euroa eli 27,0 (26,9) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 22,0 (23,9) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyi 6,0 (4,3) miljoonaa euroa realisointitoiminnan myyntivoittoa ja 1,6 miljoonaa euroa keväällä 2008 erääntyneen vaihtovelkakirjalainan vuonna 2007 kuluksi kirjattuja korkoja, jotka eivät realisoituneet lainan osakkeiksi vaihtamisen johdosta. Liikevaihdon ja tuloksen pienentyminen edelliseen vuoteen verrattuna johtuu omistusasuntojen myynnin hidastumisesta.

Taseasema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 115,4 (1 981,9) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 291,9 (259,2) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 14,3 (13,7) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 11,3 (12,3) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 5,4 (5,8) prosenttia.

Konsernin maksuvalmius on ollut katsauskaudella hyvä. Likvidit varat ja lyhyet korkosijoitukset olivat kauden lopussa yhteensä 77,8 (62,9) miljoonaa euroa. Pitkiä sijoituksia oli yhteensä 18,7 (48,3) miljoonaa euroa.

Yritystodistusohjelmaa käytettiin investointien väliaikaiseen rahoitukseen. Yhteensä 80 (50) miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli kesäkuun lopussa liikkeellä 32 (50) miljoonaa euroa.

Pääomalainoja oli kesäkuun lopussa 30,4 (42,4) miljoonaa euroa. Toukokuussa erääntynyttä 30 miljoonan euron vaihtovelkakirjalainaa vaihdettiin VVO-yhtymä Oyj:n osakkeisiin nimellisarvolta 28,6 miljoonaa euroa, mikä korotti osakepääomaa 7,2 miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 611,6 (1 516,1) miljoonaa euroa. Lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 4,1 (3,8) prosenttia. Valtion takaamia korkokululainoja oli 419,9 (404,6) miljoonaa euroa ja vuosimaksulainoja 348,0 (352,6) miljoonaa euroa.

Katsauskauden päättyessä markkinaehtoisia lainoja oli 599,2 (545,2) miljoonaa euroa ja näiden lainojen pääomasta oli korkosuojattu 203,3 (168,2) miljoonaa euroa. Suojausten keskimääräinen korkoteetti oli 4,2 (5,7) vuotta.

Investointitoiminta

Katsauskaudena tehtiin investointipäätökset seitsemästä omaan omistukseen rakennuttavasta vuokratilakohteesta, joiden asuntomäärä on yhteensä 207. Hankkeista kuusi on korkotuetta ja yksi vapaarahoitteinen. Viisi hankkeista toteutetaan PK-seudulle, yksi Tampereelle ja yksi Jyväskylään. Kaksi hankkeista on erityisryhmien investointiavustusta saavia palvelutaloja.

WO osti vähemmistöosuuden Pirkkalan Vuokratilat Oy:n osakekannasta. Yhtiö jakautuu tämän vuoden aikana, jonka jälkeen VVO:n 100 prosenttiseen omistukseen jäävät rajoituksenalaiset talot, yhteensä 268 asuntoa. WO osti VR-yhtymältä vuonna 2001 tehdyn esisopimuksen mukaisesti 70 tonttia ja 6 asuntoa. Osakekaupan seurauksena aikaisemmin osakkuusyhtiönä ollut Koy Tuiranmaja tuli konserniyhtiöksi ja konsernin asuntokanta lisääntyi näin 196 asunnolla.

Omasta asuntokannasta myytiin 304 asuntoa joko yksittäin tai kokonaisina kiinteistöinä.

Konsernin bruttoinvestoinnit kaikkiaan kauden aikana olivat 59,2 (70,2) miljoonaa euroa. Investoinneista 29,1 (8,5) miljoonaa euroa kohdistui uustuotantoon, 19,8 (17,3) miljoonaa euroa aktivoituihin korjauskuluihin ja 4,9 (4,9) miljoonaa euroa uuteen toimitaloon.

Asuntovuokraus

Konsernin 30.6.2008 omistama vuokra-asuntokanta oli 37 503 (37 947) asuntoa. Vuokra-asuntojen asukasvaihtuvuus väheni edelleen ja oli 11,29 (12,51) prosenttia ilman sisäisiä vaihtoja. Huolimatta useammasta peruskorjattavasta kiinteistöstä, jotka ovat tyhjiillään remontin aikana, kokonaiskäyttöaste on pystytty pitämään korkeana kaikilla toimintapaikkakunnilla ja se oli katsauskaudella 98,75 (98,84) prosenttia.

Vuokratuotot kehittivät tavoitteiden mukaisesti. Vuokrassaatavien määrä pieneni ja oli vuokrakassavirtaan suhteutettuna vähäinen. Kiinteistöjen ylläpitokulujen osalta erityisesti lämmityskuluissa saavutettiin säästöä. Korkokohetyksen johdosta rahoituskuluissa tullaan ennakoitu taso ylittämään.

Asuntorakennuttaminen

Asuntorakennuttamisen liikevaihto laski edellisestä vuodesta noin 20 prosenttia. Tulos oli selvästi edellistä vuotta ja ennakoitua pienempi. Katsauskaudella valmistui 406 (283) asuntoa. Rakenteilla oli keskimäärin 1350 asuntoa, joista 40 prosenttia oli omistus- ja 60 prosenttia vuokra-asuntoja. Katsauskaudella aloitettiin 315 (731) asunnon rakennuttaminen. Kauden aikana myytiin 153 (191) asuntoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli kesäkuun lopussa 135 (57).

Henkilöstö

WO-konsernin henkilöstömäärä oli katsauskauden lopussa 406 (403), joista määräaikaisessa työsuhteessa oli 45 (39) henkilöä. Määräaikaisten työsuhteiden kasvu edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden johtui lisääntyneistä kesäloimasijaisuuksista.

Katsauskaudella keskityttiin työhyvinvoinnin ja työturvallisuuden kehittämiseen liittyviin asioihin sekä käynnistettiin palkkausjärjestelmän uudistamiseen tähtäävä projekti infotilaisuuksin.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Riskeissä ja epävarmuustekijöissä ei ole omistus-asuntotuotannon myynnin hidastumisesta lukuun ottamatta tapahtunut 2007 vuosiin päätökseen nähden merkittäviä muutoksia.

Muut asiat

WO-yhtymä Oyj:n ja SATO Oyj:n huhtikuussa tekemä tarjous Avara-Suomi Oyj:n osakkeista ei johtanut kauppaan.

Näkymät

Maassamuuton jatkuessa ja omistusasuntotuotannon vähentyessä kysyntä kohdistuu vuokra-asuntomarkkinoille. Siitä syystä VVO:n taloudellinen kehitys tulee säilymään vakaana. Käyttöasteet tulevat olemaan korkealla. Kustannuspaineet lisääntyvät inflaation myötä.

Vuokra-asuntojen määrää kasvatetaan sekä omalla tuotannolla että ostoin. Myös vuokra-asuntojen realisointitoimintaa jatketaan. Omistusasuntomyynti hiljentyi touko- ja kesäkuussa selvästi alkuvuoteen verrattuna. Kysynnän arvioidaan lisääntyvän vasta vuoden 2009 aikana.

Vuoden 2008 tuloksen arvioidaan jäävän edellisvuotta pienemmäksi. Pääsyyinä tähän on omistusasuntomyynnin pieneneminen ja edelleen nousevat rahoituskustannukset.

Konsernituloslaskelma

1.000 €	1.1.–30.6. 2008 *)	1.1.–30.6. 2007	1.1.–31.12. 2007
Liikevaihto	174 609	180 884	356 651
Liiketoiminnan muut tuotot	7 378	4 968	9 574
Poistot ja arvonalentumiset	20 334	18 147	39 449
Kulut	114 289	118 702	234 383
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-175	-263	-359
Liikevoitto	47 188	48 739	92 033
Nettorahoituskulut	-25 145	-24 859	-48 814
Netto satunnaiset tuotot(+) / kulut(-)			-747
Voitto ennen veroja	22 043	23 879	42 470
Tuloverot **)	-6 015	-7 620	-13 554
Vähemmistön osuus kauden tuloksesta	-2	-3	-7
Kauden voitto	16 026	16 255	28 909

VVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajat

VVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 70 kpl, joista 10 suurinta ovat:

	kpl	% osake- kannasta
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 177 420	17,15
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	779 550	11,35
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	633 240	9,22
Metallityöväen Liitto ry	605 280	8,81
Rakennusliitto ry	527 980	7,69
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	506 868	7,38
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	466 700	6,80
Toimihenkilöunioni TU ry	447 740	6,52
Kemianliitto – Kemifackett ry	320 240	4,66
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	257 180	3,75
Muut	1 144 682	16,67
Kaikki yhteensä	6 866 880	100

Konsernitase

1.000 €	30.6.2008 *)	30.06.2007	31.12.2007
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	2 743	3 798	3 239
Aineelliset hyödykkeet	1 741 529	1 677 822	1 705 147
Sijoitukset	20 166	16 569	18 949
	1 764 439	1 698 191	1 727 336
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	190 290	127 120	176 694
Pitkäaikaiset saamiset	2 155	1 653	2 590
Lyhytaikaiset saamiset	61 491	39 018	62 839
Rahoitusarvopaperit	26 657	48 274	27 787
Rahat ja pankkisaamiset	70 343	67 616	81 573
	350 938	283 683	351 484
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 115 377	1 981 874	2 078 820

VASTATTAVAA

Oma pääoma			
Osakepääoma	58 025	50 782	50 782
Muu oma pääoma	233 837	208 469	203 094
	291 862	259 252	253 876
VÄHEMMISTÖOSUUS	10 071	9 509	9 455
PAKOLLISET VARAUKSET	689	410	1 439
VIERAS PÄÄOMA			
Laskennallinen verovelka	76 119	71 718	71 912
Pääomalaina	20 354	12 354	30 354
Muu pitkäaikainen vieras pääoma	1 472 221	1 354 167	1 448 948
Lyhytaikainen vieras pääoma (***)	244 057	274 463	262 833
	1 812 753	1 712 703	1 814 049
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 115 377	1 981 874	2 078 820

*) Osavuosikatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

**) Tuloveroina on esitetty katsauskauden tulokseen suhteutettu osuus koko tilikauden arvioiduista veroista.

***) Lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyy pääomalainoja 10,0 (30,0) miljoonaa euroa.

Konsernin rahoituslaskelma

1.000 €	1.1.–30.6. 2008 *)	1.1.–30.6. 2007	1.1.–31.12. 2007
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA			
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	22 043	23 879	43 218
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	20 334	18 147	38 995
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	214	305	1 570
Rahoitustuotot ja -kulut	24 836	24 318	48 466
Muut oikaisut	-5 875	-4 477	-6 252
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	61 553	62 173	125 998
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-715	-4 682	-27 821
Vaihto-omaisuuden lisäys(-) / vähennys(+)	-13 595	-12 974	-62 548
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	14 664	31 637	89 931
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	61 906	76 154	125 560
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-28 412	-26 650	-51 830
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	868	1 060	3 829
Maksetut välittömät verot	-6 489	-1 778	-2 170
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	27 873	48 785	75 388
Liiketoiminnan rahavirta (A)	27 873	48 785	75 388
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA			
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-59 239	-70 166	-126 898
Pysyvien vastaavien luovutustulot	11 201	9 705	15 197
Myyntien pitkäaikaiset lainat	-164	-7	-425
Lainasaamisten takaisinmaksut	600	10	3
Muu velkavastuun lisäys(+)/ vähennys(-)	-139	-490	-446
Saadut korot ja osingot investoinneista	405	577	1 125
Investointien rahavirta (B)	-47 336	-60 369	-111 444
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA			
Pääomalainojen nostot			18 000
Pääomalainojen takaisinmaksut	-1 430	-6 210	-6 210
Lainojen nostot	46 656	60 209	103 263
Lainojen takaisinmaksut	-29 170	-25 686	-49 265
Hankitut rahoitusarvopaperit	-2 249	-15 363	-22 270
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	8 520	6 453	34 351
Maksetut osingot	-6 610	-6 310	-24 339
Rahoituksen rahavirta (C)	15 715	13 091	53 529
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-3 747	1 507	17 474
Rahavarat kauden alussa	81 563	61 358	64 089
Rahavarat kauden lopussa	77 815	62 865	81 563

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Tunnusluvut

	1.1.–30.6. 2008 *)	1.1.–30.6. 2007	1.1.–31.12. 2007
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	11,34	12,33	11,36
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,37	5,80	5,49
Omavaraisuusaste, %	14,34	13,73	12,85
Tulos/osake, €	2,33	2,70	4,93
Henkilöstö keskimäärin	390	393	387

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Tunnuslukujen laskentakaavat

$$\text{Oman pääoman tuotto, \%} = \frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus, vuoden keskiarvo}} \times 100$$

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto, \%} = \frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Korottomat velat}^{1)}, \text{ vuoden keskiarvo}} \times 100$$

$$\text{Omavaraisuusaste, \%} = \frac{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$$

$$\text{Tulos / osake, €} = \frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot} - \text{Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}} \times 100$$

1) Rakennuttamiskohteiden rahalaitoslainat on käsitelty korottomina velkoina tunnuslukuja laskettaessa ja ne sisältyvät taseessa muihin lyhytaikaisiin velkoihin