



Osavuositiedot 1.1.–31.3.2013

VVO



## VVO panostaa asuntokantansa kasvattamiseen

VVO on lisännyt entisestään panostustaan uudistaakseen ja kasvattaakseen asuntokantaansa. Tavoitteena on pitää yhtiön omistama monipuolinen asuntokanta markkinakelpoisena ja haluttavana. Asuntokantaa uudistetaan rakennuttamalla uusia asuntoja, korjaamalla olemassa olevia asuntoja, hankkimalla asuntoja valmiista asuntokannasta ja realisoimalla vanhoja asuntoja. VVO käyttää kaikkia näitä toimintatapoja harkiten ja joustavasti. Näkyvin tapa näistä on kuitenkin uudistuotanto. Asukkaiden vaatimukset kasvavat tasaisesti ja se asettaa uudistuotannolle jatkuvasti lisää haasteita. Enää ei riitä pelkästään vuokra-asuntojen määrän kasvattaminen. Samalla kun vuokra-asumisen arvostus on kasvanut, on myös vuokra-asuntojen ominaisuuksille asetettava vaatimustaso kasvanut. Asuntojen on oltava sijainniltaan hyviä, suunnitteluratkaisujen on oltava tarkoituksenmukaisia, teknisten ratkaisujen on oltava kestäviä ja rakennuksen kokonaisuudessaan elinkaariedullinen. VVO:n uudistuotanto täyttää hyvin vaaditut kriteerit.

VVO on nostamassa uudistuotantonsa vuosivolyymitavoitetta yli 500 asuntoon. Tämä edellyttää aktiivisuuden nostamista myös tonttien ja projektin hankinnassa. Rakenteilla olevista asunnoista noin puolet toteutetaan VVO:n omille tonteille urakkakilpailun perusteella ja puolet rakennusliikkeiden tonteille yhteistoimintaprojekteina.

Katsauskauden lopussa VVO:lla oli rakenteilla 645 vuokra-asuntoa arvoltaan yhteensä noin 127 miljoonaa euroa. Asunnoista 526 toteutetaan vapaarahoitteisina ja loput 119 toteutetaan valtion pitkällä korkotuella. Rakenteilla olevien asuntojen määrän alueellinen jakauma kuvaa hyvin myös VVO:n toiminnallista painopisteajattelua. Pääkaupunkiseudulla näistä asunnoista on 438 ja loput 207 muun Suomen kasvukeskuksissa.

Asuntojen tarve pääkaupunkiseudulla kasvaa ja vuokra-asuntojen puute rajoittaa työvoiman liikkuvuutta ja sitä kautta koko kansantalouden kasvumahdollisuuksia. VVO vastaa omalla aktiivisuudellaan tähän haasteeseen kasvattamalla ja kehittämällä edelleen pääkaupunkiseudulla pian 16 000 asunnon rajan ylittävää asuntokantaansa.

## Sisältö

- 03 VVO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus  
1.1.–31.3.2013
- 03 Katsauskausi 1.1.–31.3.2013
- 03 Toimitusjohtaja Jani Nieminen
- 04 Segmentti-informaatio
- 04 VVO-konsernin avainluvut
- 05 Liikevaihto ja tulos
- 05 Taseasema ja rahoitus
- 05 Käypä arvo
- 05 Asiakkuudet ja asuntovuokraus
- 06 Investoinnit ja kiinteistöjen ylläpito
- 06 VVO-konsernin lainat ja  
korkosuojaukset lainaryhmittäin
- 07 Yhtiökokous 22.3.2013
- 07 Henkilöstö
- 07 Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät
- 07 Näkymät
- 07 VVO-yhtymä Oyj:n omistus
- 08 Konsernituloslaskelma
- 09 Konsernitase
- 10 VVO-konsernin rahoituslaskelma
- 11 Tunnuslukujen laskentakaavat
- 12 Segmenttituloslaskelma
- 14 Segmenttitase

# VVO-yhtymä Oyj:n osavuositiedote ajalta 1.1.–31.3.2013

VVO on johtava asuntovuokraukseen erikoistunut yritys Suomessa, jonka liiketoiminta perustuu asuntojen omistamiseen ja vuokraukseen. VVO:lla on noin 40 000 vuokra-asuntoa 45 paikkakunnalla. Yrityksen monipuolinen asuntotarjonta sisältää sekä vapaarahoitteisia että valtion tukemia asuntoja.

Ohjaavana lähtökohdana toiminnassa on hyvä asiakaskokemus, jossa toteutuu palvelun helppous ja vaivattomuus. Asunto-omaisuutta hoidetaan kustannustehokkaalla ylläpito- ja korjaustoiminnalla sekä kehitetään johdonmukaisin investointi- ja realisointitoimin.

Yhtiön palveluksessa on noin 340 henkilöä, joista noin 150 työskentelee 13 alueellisessa VVO-kotikeskuksessa.

## KATSAUSKAUSI 1.1.–31.3.2013

- Liikevaihto oli 85,5 (82,4) miljoonaa euroa.
- Tulos ennen veroja oli 21,2 (15,2) miljoonaa euroa.
- Konsernin omistuksessa oli 39 874 (39 726) vuokra-asuntoa 31.3.2013. Rakenteilla oli 645 (504) vuokra-asuntoa.
- Konsernin käyttöomaisuusinvestoinnit kauden aikana olivat 24,0 (16,1) miljoonaa euroa.
- Taloudellinen käyttöaste oli 97,5 (98,0) ja vaihtuvuus 6,1 (6,6) prosenttia.
- Konsernin tuloksen ennen veroja arvioidaan paranevan edellisvuodesta.

## TOIMITUSJOHTAJA JANI NIEMINEN

Olemme panostaneet korjaustoimintaan viimeisen kymmenen vuoden aikana yli 600 miljoonaa euroa. Systemaattinen korjaustoiminta ja vuokrattavuuden varmistaminen edistävät liiketoiminnan vakautta sekä turvallista asumista. Tiivis yhteistyö asukkaidemme kanssa antaa meille hyvää informaatiota toiminnan kehittämiseen. Vahva tulokehitys perustuu alhaiseen vaihtuvuuteen, korkeaan käyttöasteeseen sekä alhaisiin rahoituskuluihin. Liikevoiton kasvu ja omavaraisuusasteen nousu vahvistavat vakavaraisuutta. Strategian mukainen taseen vahvistuminen antaa meille erinomaiset lähtökohdat toteuttaa investointeja ja valmiudet sopeutua myös tilanteeseen, jossa rahoituskustannukset kääntyisivät nousuun. Erityisesti VVO Vapaa-liiketoiminnan tulos on selkeästi edellisvuotta parempi.

Vuokra-asunnoille on jatkuva tarve ja VVO suunnitella investoinnit kasvukeskuksiin, joissa kysyntää vuokra-asumiselle on pitkällä aikavälillä. Katsauskauden lopulla VVO:lla oli rakenteilla 645 vuokra-asuntoa, joista 438 pääkaupunkiseudulla.

Asuntopoliittinen keskustelu on ollut aktiivista ja kehysriihen jäljiltä odotetaan uutta korkotukimallia ARA-tuotannon vauhdittamiseksi. Yksityiskohdat mallin sisällöstä ovat valmistelussa. VVO painottaa, että vuokra-asumisen kannalta tärkeää on turvallisen ja hyvän vuokra-asumisen toteuttaminen pitkällä aikavälillä. Kiinteistön elinkaari on kymmeniä vuosia ja tulevat korjaustarpeet ovat ennakoitavissa jo investointivaiheessa. Vastuullisessa toiminnassa vuokranantajan on otettava huomioon nämä tulevat korjaustarpeet jo ensimmäisistä vuosista lähtien.

## SEGMENTTI-INFORMAATIO

VVO-konsernin muodostamaa taloudellista kokonaisuutta raportoidaan jaettuna kahteen segmenttiin. Segmenttijaon perusteena on aravalainsäädännön mukainen voitonjakorajoite.

VVO Vapaa -liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset vuokra-asunnot sekä ne aravalainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat aravalainsäädäntöön ja jatkorajoituksiin liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät pääosin vuoteen 2014 ja viimeistään vuoteen 2025 mennessä. Myös vaihto-omaisuuden tonttivaranto ja myytävät asunnot kuuluvat VVO Vapaa -liiketoimintaan.

VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvat vuokra-asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia. Konserniyhtiöistä VVO Asunnot Oy ja VVO Korkotukikiinteistöt Oy, joita koskee aravalainsäädännön mukainen voitonjakorajoite, kuuluvat VVO Arava -liiketoimintaan. Voitonjakorajoitteisista yhtiöistä voidaan tulouttaa kahdeksan prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n vahvistamille omille varoille. VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin kolme miljoonaa euroa.

## VVO-KONSERNIN AVAINLUVUT

	1.1.–31.3.2013 *)	1.1.–31.3.2012	1.1.–31.12.2012
Liikevaihto, M€	85,5	82,4	335,4
Liikevoitto, M€	30,9	27,0	120,4
% liikevaihdosta	36,1	32,7	35,9
Tulos ennen veroja, M€	21,2	15,2	70,3
Osakekohtainen tulos, €	2,14	1,53	6,98
Taseen loppusumma, M€	2 306,7	2 259,3	2 283,9
Korollinen vieraspääoma, M€	1 667,3	1 674,6	1 664,3
Rahavarat, M€	140,1	130,5	129,0
Omavaraisuusaste, %	19,9	18,5	20,0
Oman pääoman tuotto (ROE), %	13,9	10,9	11,8
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,2	5,4	5,9
Oma pääoma/osake, €	60,12	54,56	59,99
Investoinnit pysyviin vastaaviin, M€	27,1	18,7	82,6
Henkilöstö kauden lopussa	335	336	335

\*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

## LIKEVAIHTO JA TULOS

VVO-konsernin liikevaihto ajalla 1.1.–31.3.2013 oli 85,5 miljoonaa euroa (82,4 miljoonaa euroa maaliskuussa 2012). VVO Vapaa -liiketoiminnan liikevaihto oli 43,0 (42,3) ja VVO Arava -liiketoiminnan 45,4 (42,6) miljoonaa euroa.

Konsernin liikevoitto oli 30,9 (27,0) miljoonaa euroa eli 36,1 (32,7) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 21,2 (15,2) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttöomaisuuskohteiden luovutusvoittoa ja -tappioita 3,0 (1,5) miljoonaa euroa.

Rahoitustuottoja ja -kuluja tulokseen sisältyy -9,7 (-11,8) miljoonaa euroa. Tuloksesta 14,0 (9,6) miljoonaa euroa tulee VVO Vapaa -liiketoiminnasta ja 7,3 (5,6) miljoonaa euroa VVO Arava -liiketoiminnasta.

## TASEASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 306,7 (2 259,3) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 445,1 (403,9) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 19,9 (18,5) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 13,9 (10,9) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 6,2 (5,4) prosenttia.

Konsernin likvidit rahavarat olivat syyskuun lopussa 140,1 (130,5) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius on ollut katsauskaudella hyvä. Maksuvalmiutta turvaavien limiitti- ym. lainojen määrä oli katsauskauden lopussa 2,0 (6,0) miljoonaa euroa. 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli liikkeellä 41,5 (36,0) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 667,3 (1 674,6) miljoonaa euroa. Kiinteistökannan lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 2,9 (3,2) prosenttia. Yleishyödyllisen asuntokannan vuosimaksulainojen korkokulut olivat 3,5 (3,3) miljoonaa euroa ja keskikorko nousi 4,4 prosenttiin, kun se vuotta aikaisemmin oli 3,9 prosenttia. Vastaavasti markkinaehtoisten lainojen korkokulut olivat 2,9 (4,2) miljoonaa euroa ja keskikorko ilman suojauskuluja oli 1,9 (2,9) prosenttia. Korkotukilainojen korkokulut olivat katsauskaudella 2,9 (3,7) miljoonaa euroa ja valtion näistä pankeille maksaman korkotuen määrä 0,1 (0,2) miljoonaa euroa.

## KÄYPÄ ARVO

Konsernin omistamien vuokrattavien asuntojen ja vuokratalohteissa sijaitsevien liiketilojen käypä arvo määritetään puolivuositain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärityksestä lausunnon. Viimeksi käyvän arvon määrittäminen on tehty 31.12.2012 tilanteesta ja tehdään seuraavan kerran 30.6.2013 tilanteesta. Käyvän arvon määrittäminen perustuu esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Vuokrattavien asuntojen ja vuokratalohteissa sijaitsevien liiketilojen käypä arvo 31.12.2012 oli 3 120 miljoonaa euroa. Arvoero oli 1 170 miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste käyvin arvoin laskettuna oli 38,9 prosenttia ja osakekohtainen oma pääoma käyvin arvoin laskettuna 179,37 euroa.

## ASIAKKUUDET JA ASUNTOVUOKRAUS

Asuntojen taloudellinen käyttöaste on pysynyt hyvällä tasolla ja oli katsauskaudella 97,5 (98,0) prosenttia. Mittavan peruskorjaustoiminnan vuoksi tyhjänä oli 258 (264) asuntoa, joiden käyttöastetta heikentävä vaikutus oli 0,7 (0,6) prosenttiyksikköä.

Kokonaisvaihtuvuus oli 6,1 (6,6) prosenttia. Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja oli 5,1 (5,3) prosenttia. Vapaan vuokranmäärityksen piiriin (Markkina-tuoteryhmä) kuuluvien asuntojen, 23 593 (22 692) kappaletta, keskineliövuokra oli katsauskauden lopussa 12,79 (12,18) euroa ja keskimäärin kauden aikana 12,48 (11,83) euroa. Omakustannusvuokranmäärityksen piiriin (Omakustannus-tuoteryhmä) kuuluvien asuntojen, 16 281 (17 034), osalta vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 11,97 (11,60) euroa ja katsauskauden aikana keskimäärin 11,77 (11,24) euroa. Maaliskuun alussa tehtiin vuotuinen vuokrientarkistus, joka oli Markkina-tuoteryhmässä keskimäärin 4,0 prosenttia ja Omakustannus-tuoteryhmässä keskimäärin 2,5 prosenttia. Asiakassuhteiden pituus pysyi ennallaan ja keskimääräinen asiakkuusaika oli 5,8 (5,8) vuotta.

Asuntojen kysyntä on pysynyt korkealla tasolla. Aktiivisten hakemusten (hakemus voimassa 3 kk) määrä oli katsauskauden lopussa 22 843 (23 589) kappaletta. Aktiivisia hakemuksia irtisanottua asuntoa kohden oli keski-

määrin 26,9 (26,0) kappaletta. Kysynnän kasvu vapautunutta asuntoa kohden perustui hakemusten suureen määrään ja vaihtuvuuden alenemiseen. Katsauskauden aikana saapui uusia asuntohakemuksia 18 929 (19 690) kappaletta. Hakemusten määrään vaikuttivat edellisvuotta pienempi uudistuotannon määrä ja vaihtuvuuden laskusta aiheutunut aiempaa pienempi asuntojen tarjonta.

## INVESTOINNIT JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Konsernin 31.3.2013 omistama vuokra-asuntokanta oli 39 874 (39 726) asuntoa. Niistä 19 094 (19 218) kuului VVO Vapaa -liiketoimintaan ja 20 780 (20 508) VVO Arava -liiketoimintaan. Vuokra-asuntokannasta myytiin katsauskauden aikana 105 (78) asuntoa.

Katsauskauden aikana VVO:lle valmistui 28 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Aloituspäätöksiä tehtiin yhteen-

sä 122 vapaarahoitteisesta asunnosta. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 645 (504) asuntoa, joista vapaarahoitteisia oli 526 (207), valtion pitkällä korkotuella rahoitettuja 119 (225) ja 0 (72) niin sanotulla välimallin korkotuella lainoitettua asuntoa.

Rakenteilla olevista asunnoista pääkaupunkiseudulla sijaitsee 438 asuntoa ja 207 muun Suomen kasvukeskuksissa.

Loppuvuoden aikana arvioidaan aloitettavan noin 450 uuden asunnon rakentaminen. Aloitettavien asuntojen määrää voidaan lisätä, mikäli uuden 20-vuotisen korkotukimallin yksityiskohtaiset ehdot ovat tarkoituksenmukaiset.

Asuntokannasta myytiin katsauskautena 100 (70) asuntoa. Omistusasuntoja myytiin yhteensä 5 (8). Valmiita myymättömiä asuntoja oli maaliskuun lopussa 19 (39).

Katsauskauden aikana ostettiin Lahden rautatieaseman välittömästä läheisyydestä kolme tonttia, joissa on yhteensä rakennusoikeutta 8 000 kerrosneliometriä.

## VVO-KONSERNIN LAINAT JA KORKOSUOJAUKSET LAINARYHMITÄIN

M€	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
Korkotukilainat	606,3	611,9	607,4
Vuosimaksu- ja asuntolainat	322,4	337,6	325,3
Muut kiinteistöjen lainat	648,4	625,0	647,9
Omistusasuntotuotannon lainat	25,4	27,9	26,0
Pääomalainat	2,4	2,4	2,4
Limiittilainat	2,0	6,0	0,0
Yritystodistukset	41,5	36,0	36,5
Muut velat	18,9	27,8	18,8
<b>Yhteensä</b>	<b>1 667,3</b>	<b>1 674,6</b>	<b>1 664,3</b>
Markkinaehtoiset lainat	666,3	617,0	665,6
Kiinteäkorkoiset	167,1	173,6	176,9
Vaihtuvakorkoiset	499,2	443,4	488,7
Korkojohdannaissopimukset	349,1	312,7	352,0
Korkoswaptiot	28,0		28,0
Korkojohdannaisten arvo	-36,6	-27,0	-39,2
Suojausaste, %	77	79	80



Konsernin käyttöomaisuusinvestoinnit kauden aikana olivat 24,0 (16,1) miljoonaa euroa. Investoinneista 14,8 (11,6) miljoonaa euroa kohdistui uudistuotantoon ja 9,2 (4,5) miljoonaa euroa aktivoituihin korjausmenoihin.

Korjausmenot yhteensä olivat 15,2 (10,5) miljoonaa euroa, joista tulosvaikutteisia korjauksia oli 6,0 (6,1) miljoonaa euroa. Suuria peruskorjauksia on käynnissä Espoossa, Helsingissä, Kuopiossa, Kajaanissa, Lahdessa ja Vantaalla.

VVO Vapaa -liiketoiminnan osuus käyttöomaisuusinvestoinneista oli 20,0 (8,0) ja VVO Arava -liiketoiminnan osuus 4,0 (8,1) miljoonaa euroa.

VVO:n kiinteistöjen lämpötilakorjattu lämmitysenergian ominaiskulutus oli katsauskauden aikana noin kolme prosenttia edellistä vuotta pienempi.

## YHTIÖKOKOUS 22.3.2013

VVO-yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.3.2013. Yhtiökokous valitsi hallitukseen seuraavat jäsenet:

Riku Aalto, puheenjohtaja  
Risto Murto, varapuheenjohtaja  
Tomi Aimonen, jäsen  
Matti Harjuniemi, jäsen  
Olli Luukkainen, jäsen  
Antti Rinne, jäsen  
Jan Saarinen, jäsen  
Ann Selin, jäsen

Tilintarkastajana jatkaa KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan Kai Salli, KHT.

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti jakaa vuodelta 2012 osinkoa 14,8 miljoonaa euroa, mikä on 2,00 euroa osakkeelta. Osingon maksupäivä oli 7.4.2013.

## HENKILÖSTÖ

VVO-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 335 (336) ja katsauskaudella keskimäärin 334 (338).

## LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Rahoituksellisten riskien osalta tilanne ei ole olennaisesti muuttunut tilinpäätöksessä kuvatusta. Lainakantaan ei ole tullut oleellisia muutoksia. Rahamarkkinoiden epävarmuus jatkuu ja siitä aiheutuvat rahoitusriskit liittyvät lähinnä korkomarginaalien nousuun ja investointitoiminnan rahoituksen saatavuuteen. Kiinteistöinvestointien rahoituksessa tarjotut laina-ajat ovat edelleen lyhentyneet, ja paineet omarahoitusosuuksien kasvattamiseen voivat lisääntyä.

## NÄKYMÄT

Maaillan talouden kasvunäkymät ovat alkuvuodesta hieman heikentyneet. Suomessa talouden odotetaan kääntyvän kasvuun vasta loppuvuodesta. Korkotason odotetaan säilyvän edelleen poikkeuksellisen alhaisena. Viime vuonna vauhdittunut pankkirahoituksen osittainen korvaaminen muulla rahoituksella kasvaneen entisestään myös Suomessa.

Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla koko vuoden ja vuokrien kehitys jatkuu edellisen vuoden tasoisena. Rakennusliikkeiden tarjoushalukkuuden odotetaan jonkin verran kasvavan. Vuokra-asuntojen tarjonnassa ei ole kuitenkaan odotettavissa muutosta vielä kuluvan vuoden aikana. VVO:n käyttöasteen odotetaan pysyvän nykyisellä hyvällä tasolla ja vaihtuvuuden odotetaan jopa hieman laskevan entisestään.

Konsernin tuloksen odotetaan kasvavan viimevuotisesta erityisesti VVO Vapaa -liiketoiminnassa.

## VVO-YHTYMÄ OYJ:N OMISTUS

Yhtiön omistuksessa ei ole tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

## KONSERNITULOSLASKELMA

1 000 €	1.1.–31.3.2013 *)	1.1.–31.3.2012	1.1.–31.12.2012
<b>Liikevaihto</b>	<b>85 548</b>	<b>82 422</b>	<b>335 430</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	3 957	3 125	7 578
Poistot ja arvonalentumiset	-13 127	-12 648	-51 343
Kulut	-45 727	-45 939	-171 220
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	224	0	1
<b>Liikevoitto</b>	<b>30 876</b>	<b>26 961</b>	<b>120 446</b>
Nettorahoituskulut	-9 701	-11 788	-50 187
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>21 175</b>	<b>15 173</b>	<b>70 259</b>
Tuloverot **)	-5 340	-3 846	-18 570
Vähemmistön osuus kauden tuloksesta	-27	-9	-173
<b>Kauden voitto</b>	<b>15 809</b>	<b>11 317</b>	<b>51 516</b>

\*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

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



## KONSERNITASE

1 000 €	31.3.2013 *)	31.3.2012	31.12.2012
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>Pysyvät vastaavat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	6 336	6 031	6 454
Aineelliset hyödykkeet	2 044 935	2 008 858	2 030 670
Sijoitukset	23 171	21 743	23 165
	<b>2 074 442</b>	<b>2 036 633</b>	<b>2 060 289</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Vaihto-omaisuus	40 539	46 852	41 938
Pitkäaikaiset saamiset	2 201	783	1 800
Lyhytaikaiset saamiset	14 191	12 717	11 408
Rahoitusarvopaperit	35 421	35 520	39 682
Rahat ja pankkisaamiset	139 949	126 801	128 747
	<b>232 300</b>	<b>222 672</b>	<b>223 574</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>2 306 741</b>	<b>2 259 305</b>	<b>2 283 863</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>			
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025
Muu oma pääoma	387 045	345 843	386 042
	<b>445 070</b>	<b>403 868</b>	<b>444 067</b>
<b>Vähemmistöosuus</b>	<b>12 286</b>	<b>12 097</b>	<b>12 263</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>	<b>1 419</b>	<b>1 881</b>	<b>1 474</b>
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 671 652	1 675 288	1 677 275
Lyhytaikainen vieras pääoma	176 314	166 172	148 784
	<b>1 847 966</b>	<b>1 841 460</b>	<b>1 826 059</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>2 306 741</b>	<b>2 259 305</b>	<b>2 283 863</b>

\*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

## VVO-KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

1 000 €	1.1.–31.3.2013 *)	1.1.–31.3.2012	1.1.–31.12.2012
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Voitto ennen satunnaisia eriä	21 175	15 173	70 259
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	13 127	12 648	51 343
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-279	-146	-554
Rahoitustuotot ja -kulut	9 701	11 788	50 187
Muut oikaisut	-2 981	-1 460	-5 023
<b>Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta</b>	<b>40 743</b>	<b>38 002</b>	<b>166 212</b>
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-512	-85	-851
Vaihto-omaisuuden muutos	1 399	2 279	7 193
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	1 687	3 755	-6 451
Rakennuttajan velkavastuun muutos	-567	-823	-2 739
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja</b>	<b>42 750</b>	<b>43 128</b>	<b>163 364</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-14 264	-14 569	-52 125
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	264	931	1 870
Maksetut välittömät verot	-1 606	-1 582	-10 784
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>27 145</b>	<b>27 908</b>	<b>102 326</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-24 373	-18 374	-83 450
Investointeja varten saadut avustukset	54	5	1 244
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	1 130	889	7 404
Investoinnit muihin sijoituksiin			-104
Muiden sijoitusten luovutustulot		4	306
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut		3	3
Ostetut tytäryhtiöosakkeet **)	-2 819		
Myydyt tytäryhtiöosakkeet **)	-34	1 129	1 110
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	0	-291	-281
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	30		-1
Saadut korot ja osingot investoinneista	136	196	668
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-25 877</b>	<b>-16 439</b>	<b>-73 100</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	9 845	12 239	61 438
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-13 301	-11 243	-54 346
Lyhytaikaisten lainojen muutos	7 000	-9 510	-15 018
Hankitut rahoitusarvopaperit	-8 991	-3 549	-29 886
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	15 342	4 231	22 571
Maksetut osingot			-11 844
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>9 895</b>	<b>-7 832</b>	<b>-27 085</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C)</b>	<b>11 163</b>	<b>3 637</b>	<b>2 140</b>
<b>Rahavarat kauden alussa</b>	<b>128 963</b>	<b>126 823</b>	<b>126 823</b>
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>140 127</b>	<b>130 460</b>	<b>128 963</b>

\*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

\*\*\*) Ostetut ja myydyt osakkeet vähennettyinä hankintahetken rahavaroilla.  
Rahavarat sisältävät pankkitilit, likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset.

## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus, vuoden keskiarvo}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Korottomat velat, vuoden keskiarvo}} \times 100$
Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$
Osakekohtainen tulos, € =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Oma pääoma / osake, € =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$

## SEGMENTTITULOSLASKELMA

1 000 €	VVO Vapaa 1–3/2013	VVO Arava 1–3/2013	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni *) 1–3/2013
Ulkoinen liikevaihto	40 977	44 562	10	85 548
Sisäinen liikevaihto	2 061	805	-2 866	0
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>43 038</b>	<b>45 367</b>	<b>-2 856</b>	<b>85 548</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	3 510	247	200	3 957
Poistot ja arvonalentumiset	-6 609	-6 533	14	-13 127
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	4	219	1	224
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-23 560	-22 146	-21	-45 727
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-379	-2 194	2 573	0
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-23 939	-24 340	2 552	-45 727
<b>Liikevoitto</b>	<b>16 004</b>	<b>14 960</b>	<b>-89</b>	<b>30 876</b>
Ulkoiset rahoitustuotot ja -kulut	-3 366	-6 334	0	-9 701
Sisäiset rahoitustuotot ja -kulut	1 392	-1 301	-91	0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 974	-7 635	-91	-9 701
<b>Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja</b>	<b>14 030</b>	<b>7 324</b>	<b>-179</b>	<b>21 175</b>

\*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

VVO Vapaa 1-3/2012	VVO Arava 1-3/2012	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni 1-3/2012	VVO Vapaa 1-12/2012	VVO Arava 1-12/2012	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni 1-12/2012
40 232	42 191		82 422	161 590	173 807	32	335 430
2 038	368	-2 407	0	7 928	1 475	-9 403	0
<b>42 270</b>	<b>42 559</b>	<b>-2 407</b>	<b>82 422</b>	<b>169 518</b>	<b>175 282</b>	<b>-9 370</b>	<b>335 430</b>
2 680	444		3 125	6 748	830		7 578
-6 407	-6 257	16	-12 648	-25 722	-25 641	20	-51 343
3	-1	-2	0	33	27	-58	1
-24 695	-21 243		-45 939	-90 481	-80 557	-182	-171 220
-395	-2 103	2 498	0	-1 601	-8 211	9 812	0
-25 090	-23 347	2 498	-45 939	-92 082	-88 768	9 629	-171 220
<b>13 456</b>	<b>13 399</b>	<b>106</b>	<b>26 961</b>	<b>58 496</b>	<b>61 730</b>	<b>221</b>	<b>120 446</b>
-5 275	-6 513		-11 788	-23 357	-26 830	0	-50 187
1 405	-1 314	-92	0	5 600	-5 228	-373	0
-3 870	-7 826	-92	-11 788	-17 756	-32 058	-373	-50 187
<b>9 586</b>	<b>5 573</b>	<b>14</b>	<b>15 173</b>	<b>40 739</b>	<b>29 672</b>	<b>-152</b>	<b>70 259</b>

## SEGMENTTITASE

1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni *) 31.3.2013
<b>Pysyvät vastaavat</b>				
Aineettomat hyödykkeet	1 938	4 397		6 336
Aineelliset hyödykkeet	939 739	1 101 121	4 075	2 044 935
Osakesijoitukset	18 348	14 126	-9 303	23 171
	960 025	1 119 644	-5 228	2 074 442
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>				
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	40 539			40 539
Saamiset	86 004	5 770	-75 384	16 391
Muu rahoitusomaisuus	11 862	23 381		35 243
Likvidit varat	85 310	54 791	25	140 127
	223 715	83 943	-75 358	232 300
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>1 183 741</b>	<b>1 203 587</b>	<b>-80 586</b>	<b>2 306 741</b>
<b>Oma pääoma</b>				
Oma pääoma ja rahastot	113 799	2 859	-3 374	113 284
Voittovarot	189 438	142 646	-297	331 786
	303 237	145 505	-3 671	445 070
<b>Vähemmistöosuus</b>				
Vähemmistöosuus	4 867	9 419	-1 999	12 286
<b>Vieras pääoma</b>				
Koroton vieras pääoma	112 614	69 516	-85	182 045
<b>Korollinen vieras pääoma</b>				
Pitkäaikainen	671 324	952 201	-69 117	1 554 409
Lyhytaikainen, lainojen lyhennykset	29 289	26 946	-5 714	50 520
Lyhytaikainen, muut	62 411			62 411
	763 024	979 147	-74 831	1 667 340
	875 637	1 048 663	-74 916	1 849 385
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>1 183 741</b>	<b>1 203 587</b>	<b>-80 586</b>	<b>2 306 741</b>

\*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 31.3.2012	VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 31.12.2012
1 326	4 705		6 031	1 944	4 510		6 454
903 035	1 103 873	1 950	2 008 858	926 096	1 100 273	4 301	2 030 670
18 578	12 427	-9 262	21 743	18 453	14 016	-9 304	23 165
922 940	1 121 005	-7 312	2 036 633	946 493	1 118 799	-5 003	2 060 289
46 852			46 852	41 938			41 938
84 007	3 298	-73 805	13 500	87 490	6 048	-80 330	13 207
17 723	14 137		31 860	19 584	19 881		39 465
66 729	63 731		130 460	69 297	59 636	31	128 963
215 311	81 166	-73 805	222 672	218 309	85 565	-80 299	223 574
<b>1 138 250</b>	<b>1 202 171</b>	<b>-81 116</b>	<b>2 259 305</b>	<b>1 164 802</b>	<b>1 204 363</b>	<b>-85 303</b>	<b>2 283 863</b>
116 331	2 859	-5 906	113 284	113 799	2 859	-3 374	113 284
167 482	122 979	123	290 584	193 789	137 151	-157	330 783
283 813	125 838	-5 784	403 868	307 588	140 010	-3 531	444 067
4 665	9 424	-1 993	12 097	4 832	9 436	-2 005	12 263
106 126	62 384	256	168 766	96 924	71 226	-4 877	163 272
648 499	977 948	-67 881	1 558 566	670 696	958 297	-69 175	1 559 819
25 344	26 576	-5 714	46 205	29 453	25 394	-5 714	49 133
69 803			69 803	55 310			55 310
743 646	1 004 524	-73 595	1 674 574	755 459	983 692	-74 889	1 664 261
849 772	1 066 908	-73 340	1 843 340	852 382	1 054 917	-79 766	1 827 533
<b>1 138 250</b>	<b>1 202 171</b>	<b>-81 116</b>	<b>2 259 305</b>	<b>1 164 802</b>	<b>1 204 363</b>	<b>-85 303</b>	<b>2 283 863</b>





**VVO-yhtymä Oyj**

Mannerheimintie 168a

PL 40, 00301 Helsinki

puh. 020 508 3300

faksi 020 508 3290

etunimi.sukunimi@vvo.fi

[www.vvo.fi](http://www.vvo.fi)