



Osavuositarkastus 1.1.–30.9.2013

VVO

VVO on monipuolinen ja turvallinen vuokranantaja. Vuokra-asuntokannasta 60 prosenttia on vuokranmääräytymiseltään markkinaehtoista ja 40 prosenttia omakustannusperusteista.

Pitkät asiakassuhteet perustuvat asuntojen suunnitelmalliseen kunnossapitoon, aktiiviseen asukastoimintaan ja monipuolisiin asukasetuihin.

VVO:n asukkaat ovat tuoreen asiakastyytyväisyystutkimuksen mukaan erittäin tyytyväisiä viime vuoden tapaan. Tutkimuksesta käy ilmi, että asukkaista 92 prosenttia on suositellut tai olisi valmis suosittelemaan VVO:ta.

Katsauskauden lopussa rakenteilla oli yli 800 ja lokakuun lopussa yli 1 100 vuokra-asuntoa.

Konsernin investoinnit olivat katsauskaudella noin 162 miljoonaa euroa.

VVO LYHYESTI

Vuonna 1969 perustettu VVO on johtava asuntovuokraukseen erikoistunut yritys Suomessa. Yhtiön liiketoiminta perustuu asuntojen omistamiseen ja vuokraukseen. VVO:lla on yli 40 000 vuokra-asuntoa 45 paikkakunnalla. Yrityksen monipuolinen asuntotarjonta sisältää vapaarahoitteisia ja valtion tukemia asuntoja. Kiinteistökannan käypä arvo 30.6.2013 oli 3,2 miljardia euroa.

Hyvä asiakaskokemus, jossa toteutuu palvelun helppous ja vaivattomuus, ohjaa VVO:n toimintaa. Asunto-omaisuutta hoidetaan kustannustehokkaalla ylläpito- ja korjaustoiminnalla ja sitä kehitetään pitkäjänteisin investointi- ja realisointisuunnitelmin. VVO:n tavoitteena on olla halutuin ja tehokkain vuokranantaja.

Yhtiön palveluksessa 30.9.2013 on 331 henkilöä, joista noin 150 työskentelee 13 alueellisessa VVO-kotikeskuksessa.

Sisältö

- 3 VVO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus
1.1.–30.9.2013
- 3 Yhteenveto
- 3 Konsernin avainluvut
- 4 Toimitusjohtajan katsaus
- 4 Toimintaympäristö
- 4 Segmenttikohtainen informaatio
- 5 Liikevaihto ja tulos
- 5 Tase ja rahoitus
- 6 Käypä arvo
- 6 Asuntovuokraus
- 6 Lainat ja korkosuojaukset
- 7 Investoinnit ja kiinteistökehitys
- 7 Henkilöstö
- 7 Johtaminen ja hallinto
- 7 Omistajat
- 7 Yritysvastuu
- 8 Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät
- 8 Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
- 8 Näkymät vuodelle 2013
- 8 Katsauskäytäntö
- 9 Konsernituloslaskelma
- 9 Konsernitase
- 10 Konsernin rahoituslaskelma
- 11 Tunnuslukujen laskentakaavat
- 12 Segmenttituloslaskelma
- 14 Segmenttitase

VVO-yhtymä Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.9.2013

YHTEENVETO

Verrailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin mainita.

Katsauskausi 1.1.–30.9.2013

- Liikevaihto oli 258,6 (250,8) miljoonaa euroa. Liikevaihdon kasvuun vaikutti molempien liiketoimintasegmenttien vuokraustoiminnan tuottojen kasvu.
- Tulos ennen veroja oli 73,2 (55,4) miljoonaa euroa. Tuloskehitys perustuu ylläpitokustannusten hallintaan, pienen vaihtuvuuteen, hyvään käyttöasteeseen ja alhaisiin rahoituskuluihin. Tuloskehitys kohdistuu erityisesti VVO Vapaa -liiketoimintaan.
- Konsernin omistuksessa oli 40 262 (40 007) vuokra-asuntoa 30.9.2013. Rakenteilla oli 821 (399) vuokra-asuntoa.
- Konsernin rahavirtavaikuttaiset investoinnit kauden aikana olivat 161,9 (58,6) miljoonaa euroa. Investoinnit olivat valmiin asuntokannan ostoja sekä uudistuotanto- ja korjausinvestointeja.
- Omavaraisuusaste käyvin arvoin 30.6.2013 oli 38,5 prosenttia.
- Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkeana ollen 98,4 (98,6) ja vaihtuvuus oli matala eli 19,5 (19,6) prosenttia.

KONSERNIN AVAINLUVUT

	1.1.–30.9.2013 *)	1.1.–30.9.2012	1.1.–31.12.2012
Liikevaihto, M€	258,6	250,8	335,4
Liikevoitto, M€	103,3	92,5	120,4
% liikevaihdosta	40,0	36,9	35,9
Tulos ennen veroja, M€	73,2	55,4	70,3
Osakekohtainen tulos, €	7,45	5,60	6,98
Taseen loppusumma, M€	2 464,3	2 267,6	2 283,9
Korollinen vieraspääoma, M€	1 787,1	1 662,9	1 664,3
Rahavarat, M€	145,7	122,7	129,0
Omavaraisuusaste, kirjanpitoarvo, %	20,2	19,7	20,0
Omavaraisuusaste, käyvin arvoin, %			38,9
Oman pääoman tuotto (ROE), %	15,4	12,8	11,8
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,5	6,0	5,9
Oma pääoma/osake, €	65,41	58,62	59,99
Rahavirtavaikuttaiset investoinnit, M€	161,9	58,6	82,6
Henkilöstö kauden lopussa	331	338	335

*) Osavuositiedot ovat tilintarkastamattomia.

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Kuva: Riku Isohella



VVO kasvaa vakaasti

VVO:n vahva tuloskehitys ja vakaa kasvu jatkuvat. Haluamme kehittää ja korjata omistamiamme vuokra-asuntoja sekä laajentua rakennuttamalla ja ostamalla lisää asuntokantaa. Ensi vuonna tulee kuluneeksi 45 vuotta VVO:n perustamisesta. Perinteemme mukaan tarjoamme monipuolista ja tur-

vallista vuokra-asumista eri elämäntilanteisiin.

VVO toimii vuokranantajana markkinaehtoisesti ja omakustannusperusteisesti: vuokra-asuntokannastamme 60 prosenttia on vuokranmääräytymiseltään markkinaehtoista ja 40 prosenttia omakustannusperusteista.

Meillä oli rakenteilla katsauskauden lopussa yli 800 vuokra-asuntoa. Lisäksi ostimme elokuun lopussa runsaat 400 vuokra-asuntoa ja tarjoamme nyt yli 40 000 vuokra-asuntoa pääosin kasvukeskuksissa. Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen lisäämiselle on tarvetta, ja haluammekin olla mukana rakentamassa yhä elinvoimaisempaa metropolia. Tällä hetkellä uudistuotantomme on lähes kokonaan vapaarahoitteista, mutta toivomme, että uusi korkotukimalli kannustaisi jatkamaan myös valtion tuke-
maa tuotantoa.

Kokonaisuudessaan hyvän tuloskehityksemme taustalla on onnistuminen ylläpitokustannusten hallinnassa, korkeassa asuntojen vuokrausteessa sekä alhaisissa rahoituskuluissa. Myös vuokra-asuntojen kysyntä päätoiminta-alueillamme jatkui tasaisena.

Ydinliiketoiminnan kehittämisen lisäksi uudistimme organisaatiotamme ja VVO:n johtoa. Myös tällä pyrimme yhä tehokkaampaan ja parempaan toimintaan. Juuri valmistuneen tutkimuksen mukaan VVO:n asukkaiden tyytyväisyys on pysynyt erittäin hyvällä tasolla viime vuoden tapaan. Tutkimuksesta käy ilmi, että asukkaamme viihtyvät kodeissaan hyvin ja että yhteistyö asukkaiden kanssa on tärkeää. Tällä tiellä jatkamme.

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Yleinen talouden epävarmuus jatkuu. Suomen kansantalouden kasvunäkymät ovat haasteelliset. Käytettävissä olevat tulot laskevat, ja työllisyyden näkymät ovat heikot. Korkotason voidaan kuitenkin olettaa pysyvän alhaalla ainakin vuoden 2014 ajan.

Vuokra-asuntojen kysyntä on jatkunut hyvällä tasolla. Pienillä vuokra-asunnoilla ja uudiskohteilla on hyvä menneki erityisesti kasvukeskuksissa. Kaikkein kalleimpien vuokra-asuntojen kysyntä on laskenut. Pääkaupunkiseudulla on selkeä tarve uusille asunnoille, vaikka vuokra-asuntojen hakijamäärissä kokonaisuudessaan ei ole tapahtunut suurta muutosta.

Rahoitusmarkkinoissa ei katsauskaudella ole ollut oleellisia muutoksia. Rakennusliikkeiden neuvotteluhallukkuus vuokra-asuntotuotantoon on lisääntynyt. Asuntojen tuotantoedellytykset ovat paranemassa, mikä voi vaikuttaa vuokra-asuntojen tarjontaa kasvattavasti. Tarjonnan painopiste on vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.

Ympäristöministeriössä on valmisteilla lainmuutoskokonaisuus, joka muuttaa valtion tukeman tuotannon edellytyksiä muun muassa uuden 20 vuoden korkotukimallin avulla. Lainmuutoksella saattaa olla vaikutuksia valtion tukemaan tuotantoon ja olemassa olevan asuntokannan ylläpitoon.

SEGMENTTIKOHTAINEN INFORMAATIO

VVO-konsernin taloudellinen kokonaisuus raportoidaan jaettuna kahteen segmenttiin. Segmenttijaon perusteena on aravalainsäädännön mukainen voitonjakorajoite.

VVO Vapaa -liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ja sellaiset aravalainoitettut asunnot, joiden tuoton tuloutus on vapaata ja joihin kohdistuvat aravalainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät 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. VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvat konserniyhtiöistä VVO Asunnot Oy ja VVO Korkotukikiinteistöt Oy, joita koskee aravalainsäädännön mukainen voitonjakorajoite. Voitonjakorajoitteisista yhtiöistä voidaan tulouttaa kahdeksan prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille



VVO-konsernin yhtiö rakenne

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.

LIKEVAIHTO JA TULOS

VVO-konsernin liikevaihto 1.1.–30.9.2013 oli 258,6 (250,8) miljoonaa euroa. VVO Vapaa -liiketoiminnan liikevaihto oli 129,6 (127,3) ja VVO Arava -liiketoiminnan 137,1 (130,6) miljoonaa euroa. Liikevaihdon kasvuun vaikuttivat molempien segmenttien vuokraustoiminnan tuottojen kasvu.

Konsernin liikevoitto oli 103,3 (92,5) miljoonaa euroa eli 40,0 (36,9) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 73,2 (55,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttömaisyksien luovutusvoittoja ja -tappioita 8,3 (2,5) miljoonaa euroa. Tulokset perustuvat ylläpitokustannusten hallintaan, pieneen vaihtuvuuteen, hyvään käyttöasteeseen ja alhaisiin rahoituskuluihin. Tulokset kohdistuvat erityisesti VVO Vapaa -liiketoimintaan.

Rahoitustuottoja ja -kuluja tulokseen sisältyy -30,2 (-37,1) miljoonaa euroa. Tuloksesta 47,8 (32,3) miljoonaa euroa muodostuu VVO Vapaa -liiketoiminnasta ja 25,7 (23,2) miljoonaa euroa VVO Arava -liiketoiminnasta.

TASE JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 464,3 (2 267,6) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 484,2 (433,9) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 20,2 (19,7) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 15,4 (12,8) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 6,5 (6,0) prosenttia.

Konsernin likvidit rahavarat olivat syyskuun lopussa 145,7 (122,7) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli liikkeellä 45,5 (39,0) miljoonaa euroa.

VVO-yhtymä Oyj laski toukokuussa liikkeeseen 100 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan. Laina-aika on seitsemän vuotta ja lainan kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 3,25 prosenttia. Lainan vakuutena on enimmäkseen pääkaupunkiseudulla sijaitsevia asuin-kiinteistöjä.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 787,1 (1 662,9) miljoonaa euroa. Kiinteistökannan lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 2,8 (3,3) prosenttia. Yleishyödyllisen asuntokannan vuosimaksulainojen korkokulut olivat 9,9 (10,7) miljoonaa euroa ja keskimääräinen korko laski 4,2 prosenttiin, kun se vuotta aikaisemmin oli 4,3 prosenttia. Vastaavasti markkinaehtoisten lainojen korkokulut olivat 9,5 (11,7) miljoonaa euroa ja keskimääräinen korko ilman suojauskuluja oli 1,8 (2,5) prosenttia. Korkotukilainojen korkokulut olivat katsauskaudella 8,0 (10,8) miljoonaa euroa, keskimääräinen korko 1,8 (2,4) prosenttia ja valtion näistä pankeille maksaman korkotuen määrä 0,5 (0,6) miljoonaa euroa.

KÄYPÄ ARVO

Konsernin omistamien vuokrattavien asuntojen ja vuokratilakohdeissa sijaitsevien liiketilöiden käypä arvo määritetään puolivuositain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärityksestä lausunnon. Viimeksi käyvän arvon määrittäminen on tehty 30.6.2013 tilanteesta ja seuraava arvonmääritys tehdään 31.12.2013 tilanteesta. Käyvän arvon määrittämisen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Vuokrattavien asuntojen ja vuokratilakohdeissa sijaitsevien liiketilöiden käypä arvo 30.6.2013 oli 3 175 miljoonaa euroa. Arvoero oli 1 197 miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste käyvin arvoin laskettuna 30.6.2013 oli 38,5 prosenttia ja osakekohtainen oma pääoma käyvin arvoin laskettuna 184,70 euroa. VVO Vapaa -liiketoiminnan omavaraisuusaste 30.6.2013 oli käyvin arvoin 46,8 prosenttia ja kirjanpitoarvoin 25,3 prosenttia.

ASUNTOVUOKRAUS

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste on pysynyt hyvällä tasolla ja oli katsauskaudella 98,4 (98,6) prosenttia. Kauden aikana valmistui useita isoja peruskorjauskohteita. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 249 (330) asuntoa.

LAINAT JA KORKOSUOJAUKSET

Konsernin lainat ja korkosuojaukset lainaryhmittäin

M€	30.9.2013	30.9.2012	31.12.2012
Korkotukilainat	610,6	610,6	607,4
Vuosimaksu- ja asuntolainat	312,6	327,9	325,3
Muut kiinteistöjen lainat	778,0	637,8	647,9
Omistusasuntotuotannon lainat	25,0	26,4	26,0
Pääomalainat	2,4	2,4	2,4
Yritystodistukset	45,5	39,0	36,5
Muut velat	13,0	18,8	18,8
Yhteensä	1 787,1	1 662,9	1 664,3
Markkinaehtoiset lainat	791,7	631,7	665,6
Kiinteäkorkoiset	256,0	178,6	176,9
Vaihtuvakorkoiset	535,7	453,1	488,7
Korkojohdannaissopimukset	347,2	308,4	352,0
Korko-optiot	28,0	28,0	28,0
Korkojohdannaisten arvo	-28,9	-35,6	-39,2
Suojausaste, %	76	77	80

Kokonaisvaihtuvuus laski hieman edellisestä vuodesta ja oli 19,5 (19,6) prosenttia. Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja oli 16,1 (16,3) prosenttia. Vapaan vuokramäärityksen piiriin (Markkina-tuoteryhmä) kuuluvien asuntojen, 24 539 (23 457) kappaletta, keskineliövuokra oli katsauskauden lopussa 12,83 (12,19) euroa ja keskimäärin kauden aikana 12,65 (12,01) euroa. Omakustannusvuokramäärityksen piiriin (Omakustannus-tuoteryhmä) kuuluvien asuntojen, 15 723 (16 550) kappaletta, osalta vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 12,03 (11,74) euroa ja katsauskauden aikana keskimäärin 11,96 (11,58) euroa.

Asiakassuhteiden pituus pysyi ennallaan ja keskimääräinen asiakkuusaika oli samassa asunnossa 5,8 (5,8) vuotta. Pitkät asiakassuhteet perustuvat asuntojen suunnitelmalliseen kunnossapitoon, aktiiviseen asukastoimintaan ja monipuolisiin asukasetuihin, joista osa on sidoksissa asiakkuusajan keston. VVO:n asukkaat olivat tuoreen asiakastytyväisyystutkimuksen mukaan erittäin tyytyväisiä viime vuoden tapaan. Tutkimuksesta kävi ilmi, että asukkaista 92 prosenttia on suositellut tai olisi valmis suosittelemaan VVO:ta.

Asuntojen kysyntä on pysynyt korkealla tasolla. Aktiivisten hakemusten (hakemus voimassa 3 kk) määrä oli katsauskauden lopussa 23 140 (25 440) kappaletta. Aktiivisia hakemuksia irtisanottua asuntoa kohden oli keskimäärin 25,4 (27,2) kappaletta. Katsauskauden aikana saapui uusia asuntohakemuksia 56 747 (60 228) kappaletta.

Hakemusten määrään vaikutti aiempaa pienempi vapautuvien asuntojen tarjonta.

INVESTOINNIT JA KIINTEISTÖKEHITYS

Konsernin 30.9.2013 omistama vuokra-asuntokanta oli 40 262 (40 007) asuntoa. Niistä 19 488 (19 227) kuului VVO Vapaa -liiketoimintaan ja 20 774 (20 780) VVO Arava -liiketoimintaan.

Katsauskauden aikana VVO:lle valmistui 138 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Aloituspäätöksiä tehtiin yhteensä 408 (237) vapaarahoitteisesta asunnosta. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 821 (399) asuntoa, joista vapaarahoitteisia oli 702 (399) ja valtion pitkällä korkotuelle rahoitettuja 119 (0) asuntoa.

Rakenteilla olevista asunnoista Helsingin seudulla sijaitsee 588 asuntoa ja 233 muun Suomen kasvukeskuksissa.

Vuokra-asuntokannasta myytiin katsauskautena 264 (133) asuntoa. Omistusasuntoja myytiin yhteensä 8 (19). Valmiita myymättömiä asuntoja oli syyskuun lopussa 16 (28).

VVO osti 30.8.2013 ICECAPITAL Housing Fund I Ky:ltä 424 asuntoa. Asunnoista 218 sijaitsee Helsingissä, 60 Espoossa ja 146 Vantaalla. Lisäksi kesäkuussa ostettiin Helsingistä kiinteistökehityskohde, johon toteutetaan 27 asuntoa.

Konsernin rahavirtavaikutteiset investoinnit kauden aikana olivat 161,9 (58,6) miljoonaa euroa. Investoinneista 31,7 (27,5) miljoonaa euroa kohdistui aktivoituihin korjausmenoihin.

Korjausmenot yhteensä olivat 54,3 (48,5) miljoonaa euroa, joista tulovaikutteisia korjauksia oli 22,5 (20,9) miljoonaa euroa.

VVO Vapaa -liiketoiminnan osuus käyttöomaisuusinvestoinneista oli 71,2 (35,0) ja VVO Arava -liiketoiminnan osuus 21,5 (21,6) miljoonaa euroa.

Yhdeksän kuukauden perusteella lasketun arvion mukaan vuoden 2013 lämpötilakorjattu lämmitysenergian ominaiskulutus on noin 2,5 prosenttia pienempi kuin vuonna 2012.

HENKILÖSTÖ

VVO-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 331 (338) ja katsauskaudella keskimäärin 345 (345).

JOHTAMINEN JA HALLINTO

Hallitus päätti 2.9.2013 VVO:n organisaatiouudistuksesta: VVO-konsernin johtoryhmän muodostaa toimitusjohtaja Jani Nieminen (pj.) talousjohtaja Raimo Vehkaluoto, asiakkuusjohtaja Juha Heino, investointijohtaja Mikko Suomenen, kiinteistökehitysjohtaja Kim Jolkkonen, markkinointi- ja viestintäjohtaja Irene Kantor sekä ICT- ja kehitysjohtaja Mikko Pöyry. Samalla Raimo Vehkaluoto nimitettiin toimitusjohtajan sijaiseksi. Johtoryhmän kokouksiin osallistuvat toimitusjohtajan harkinnalla myös konsernilakimies Tiina Heinonen ja sisäinen tarkastaja Jouni Heikkinen.

OMISTAJAT

Yhtiön omistuksessa ei ole tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

VVO:n suurimmat osakkeenomistajat

	% osakekannasta
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	18,00
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	16,98
Metallityöväen Liitto ry	9,70
Rakennusliitto ry	8,31
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	8,18
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	7,49
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	7,46
Ammattiliitto PRO ry	7,27
TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry	5,99
Tehy ry	1,39
Muut	9,25
Kaikki yhteensä	100,00

YRITYSVASTUU

VVO:n toiminta perustuu monipuolisen, turvallisen ja hyvän vuokra-asumisen tarjoamiseen. VVO pyrkii osallistumaan keskusteluun Suomen asuntopolitiikasta niin, että vuokra-asuntojen määrä voisi edelleen kasvaa muun muassa työn perässä muuttavien tarpeita vastaavaksi. VVO:n talouden vakaa kehitys ja pitkäjänteinen omistajakunta edesauttavat hyvän vuokra-asumisen kehittämistä Suomessa.

VVO torjuu harmaata taloutta varmistamalla, että yhtiössä käytössä olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain määrittämät vaatimukset: Esi-

merkiksi kaikki toimittajaverkoston yritykset ovat tilaajavastuutietojen osalta jatkuvassa automaattisessa valvonnassa. Laki vaatii kolmen kuukauden välein tapahtuvaa tietojen tarkistamista. Toimittajaverkoston otettavien yritysten on täytettävä lain edellyttämien vaatimusten lisäksi VVO:n omat yrityksen ja sen taustahenkilöihin liittyvät kriteerit. VVO:n urakkaohjelmassa on määritelty siten, että urakoiden ketjuttaminen saa ulottua toiseen portaaseen. VVO:n ja urakoitsijan välisessä sopimuksessa on sanktioitu muun muassa henkilökortteihin liittyvät laiminlyönnit.

Katsauskaudella VVO päätti jatkaa vuonna 2012 aloitettua Virkeä-ohjelmaa, jossa tuetaan nuorten urheilijoiden toimintaa. Virkeä-ohjelma on osa VVO:n yritys vastuuta, jossa pyritään tukemaan hyvinvointia liikunnan keinoin. Virkeä-ohjelmaan kuuluu jo menestyneitten yli 14-vuotiaiden urheilijoiden sponsorointiohjelma ja lupavien nuorten stipendiohjelma.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Rahoituksellisten riskien osalta tilanne ei ole olennaisesti muuttunut tilinpäätöksessä kuvatusta. Lainakantaan ei ole tullut muita oleellisia muutoksia, kuin 100 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina, joka nostettiin toukokuussa 2013.

Rahamarkkinoiden epävarmuus jatkuu ja siitä aiheutuvat rahoitusriskit liittyvät lähinnä korkomarginaalien nousuun ja investointitoiminnan rahoituksen saatavuuteen. Kiinteistöinvestointien rahoituksessa tarjotut laina-ajat ovat lyhentyneet, ja paineet omarahoitusosuuksien kasvatamiseen näyttävät lisääntyvän.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Kiinteistöjohtaja ja johtoryhmän jäsen Eero Saastamoinen jää eläkkeelle marraskuussa 2013.

VVO käynnistää loppuvuoden 2013 aikana yli 300 vapaaehtoisen vuokra-asunnon tuotannon.

NÄKYMÄT VUODELLE 2013

Suomen talouden kehitykseen liittyvä epävarmuus jatkuu, eikä oleellista muutosta ole odotettavissa kuluvan vuoden

aikana. Korkotason odotetaan säilyvän poikkeuksellisen alhaisena.

Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla koko vuoden. Kuluvan vuoden aikana ei vuokra-asuntojen tarjonnassa ole odotettavissa muutosta. Uudistuotannon painopiste on vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.

VVO:lla on rakenteilla lokakuun lopussa yli 1 100 vuokra-asuntoa. VVO:n taloudellisen vuokrausasteen odotetaan pysyvän nykyisellä hyvällä tasolla ja vaihtuvuuden odotetaan edelleen hieman laskevan. Konsernin tulos ennen veroja kasvaa edellisvuodesta erityisesti VVO Vapaa -liiketoiminnassa. VVO:n vuokrakorotukset pysyvät edellisvuoden tapaan maltillisina verrattuna yleiseen markkinakehitykseen.

KATSAUSKÄYTÄNTÖ

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Tässä osavuositarkastuksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

KONSERNITULOSLASKELMA

1 000 €	1.1.–30.9.2013 *)	1.1.–30.9.2012	1.1.–31.12.2012
Liikevaihto	258 585	250 836	335 430
Liiketoiminnan muut tuotot	10 079	4 728	7 578
Poistot ja arvonalentumiset	-39 873	-38 321	-51 343
Kulut	-125 682	-124 763	-171 220
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	240	0	1
Liikevoitto	103 350	92 480	120 446
Nettorahoituskulut	-30 162	-37 074	-50 187
Voitto ennen veroja	73 187	55 406	70 259
Tuloverot **)	-18 028	-13 940	-18 570
Vähemmistön osuus kauden tuloksesta	-201	-104	-173
Kauden voitto	54 958	41 361	51 516

KONSERNITASE

1 000 €	30.9.2013 *)	30.9.2012	31.12.2012
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	7 915	6 229	6 454
Aineelliset hyödykkeet	2 163 666	2 022 012	2 030 670
Sijoitukset	22 693	21 703	23 165
	2 194 274	2 049 944	2 060 289
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus	41 385	43 518	41 938
Pitkäaikaiset saamiset	2 543	1 821	1 800
Lyhytaikaiset saamiset	15 564	12 749	11 408
Rahoitusarvopaperit	75 591	36 922	39 682
Rahat ja pankkisaamiset	134 895	122 629	128 747
	269 979	217 639	223 574
Vastaavaa yhteensä	2 464 252	2 267 583	2 283 863
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025
Muu oma pääoma	426 195	375 886	386 042
	484 220	433 911	444 067
Vähemmistöosuus	11 559	12 192	12 263
Pakolliset varaukset	1 222	1 585	1 474
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 809 821	1 670 315	1 677 275
Lyhytaikainen vieras pääoma	157 430	149 581	148 784
	1 967 251	1 819 895	1 826 059
Vastattavaa yhteensä	2 464 252	2 267 583	2 283 863

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

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

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

1 000 €	1.1.–30.9.2013 *)	1.1.–30.9.2012	1.1.–31.12.2012
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen satunnaisia eriä	73 187	55 406	70 259
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	39 873	38 321	51 343
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-590	-442	-554
Rahoitustuotot ja -kulut	30 158	37 074	50 187
Muut oikaisut	-8 329	-2 514	-5 023
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	134 300	127 845	166 212
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-1 147	-4 032	-851
Vaihto-omaisuuden muutos	430	6 058	7 193
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-5 148	-5 604	-6 451
Rakennuttajan velkavastuun muutos	-959	-2 299	-2 739
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	127 476	121 968	163 364
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-37 375	-41 316	-52 125
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	1 846	1 556	1 870
Maksetut välittömät verot	-11 200	-8 119	-10 784
Liiketoiminnan rahavirta (A)	80 748	74 089	102 326
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-103 022	-58 649	-83 450
Investointeja varten saadut avustukset	335	315	1 244
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	7 308	4 325	7 404
Investoinnit muihin sijoituksiin	-34	-7	-104
Muiden sijoitusten luovutustulot	892	50	306
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-23		
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	43	3	3
Ostetut tytäryhtiöosakkeet **)	-59 103		
Myydyt tytäryhtiöosakkeet **)	5 224	1 129	1 110
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-52	-290	-281
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	102	-1	-1
Saadut korot ja osingot investoinneista	552	606	668
Investointien rahavirta (B)	-147 777	-52 518	-73 100
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	161 807	44 310	61 438
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-49 946	-41 505	-54 346
Lyhytaikaisten lainojen muutos	9 000	-12 517	-15 018
Hankitut rahoitusarvopaperit	-66 786	-19 891	-29 886
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	44 523	15 761	22 571
Maksetut osingot	-14 805	-11 844	-11 844
Rahoituksen rahavirta (C)	83 793	-25 687	-27 085
Rahavarojen muutos (A+B+C)	16 764	-4 116	2 140
Rahavarat kauden alussa	128 963	126 823	126 823
Rahavarat kauden lopussa	145 727	122 707	128 963

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

$$\text{Osakekohtainen tulos, €} = \frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$$

$$\text{Oma pääoma / osake, €} = \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$$

SEGMENTTITULOSLASKELMA

1 000 €	VVO Vapaa 1–9/2013	VVO Arava 1–9/2013	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni *) 1–9/2013
Ulkoinen liikevaihto	123 375	135 183	27	258 585
Sisäinen liikevaihto	6 183	1 957	-8 140	0
Liikevaihto yhteensä	129 558	137 139	-8 112	258 585
Liiketoiminnan muut tuotot	9 258	621	200	10 079
Poistot ja arvonalentumiset	-20 298	-19 601	26	-39 873
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	194	219	-172	240
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-64 812	-60 820	-49	-125 682
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-1 372	-6 677	8 049	0
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-66 184	-67 497	7 999	-125 682
Liikevoitto	52 528	50 880	-59	103 350
Ulkoiset rahoitustuotot ja -kulut	-12 715	-17 447	0	-30 162
Sisäiset rahoitustuotot ja -kulut	4 215	-3 943	-272	0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-8 499	-21 391	-272	-30 162
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	44 029	29 490	-331	73 187

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

VVO Vapaa 1–9/2012	VVO Arava 1–9/2012	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1–9/2012	VVO Vapaa 1–12/2012	VVO Arava 1–12/2012	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1–12/2012
121 254	129 582		250 836	161 590	173 807	32	335 430
6 018	1 049	-7 067	0	7 928	1 475	-9 403	0
127 272	130 631	-7 067	250 836	169 518	175 282	-9 370	335 430
4 054	673		4 728	6 748	830		7 578
-19 282	-19 085	47	-38 321	-25 722	-25 641	20	-51 343
29	-2	-27	0	33	27	-58	1
-66 298	-58 346	-118	-124 763	-90 481	-80 557	-182	-171 220
-1 178	-6 168	7 346	0	-1 601	-8 211	9 812	0
-67 477	-64 514	7 228	-124 763	-92 082	-88 768	9 629	-171 220
44 597	47 703	180	92 480	58 496	61 730	221	120 446
-16 510	-20 564		-37 074	-23 357	-26 830	0	-50 187
4 208	-3 929	-279	0	5 600	-5 228	-373	0
-12 302	-24 494	-279	-37 074	-17 756	-32 058	-373	-50 187
32 295	23 209	-99	55 406	40 739	29 672	-152	70 259

SEGMENTTITASE

1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni *) 30.9.2013
VASTAAVAA				
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet	3 684	4 231		7 915
Aineelliset hyödykkeet	1 053 952	1 105 628	4 087	2 163 666
Osakesijoitukset	17 885	14 284	-9 476	22 693
	1 075 520	1 124 143	-5 389	2 194 274
Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	41 385			41 385
Saamiset	92 929	5 001	-79 823	18 107
Muu rahoitusomaisuus	33 991	30 768		64 759
Likvidit varat	87 087	58 604	35	145 727
	255 393	94 374	-79 787	269 979
Vastaavaa yhteensä	1 330 913	1 218 516	-85 177	2 464 252
VASTATTAVAA				
Oma pääoma				
Oma pääoma ja rahastot	113 799	2 859	-3 374	113 284
Voittovarot	214 868	156 295	-227	370 936
	328 667	159 154	-3 601	484 220
Vähemmistöosuus				
Vähemmistöosuus	4 052	9 692	-2 185	11 559
Vieras pääoma				
Koroton vieras pääoma	110 427	75 581	-4 587	181 422
Korollinen vieras pääoma				
Pitkäaikainen	797 628	946 585	-69 090	1 675 123
Lyhytaikainen, lainojen lyhennykset	31 622	27 504	-5 714	53 412
Lyhytaikainen, muut	58 516			58 516
	887 766	974 089	-74 804	1 787 052
	998 193	1 049 670	-79 390	1 968 473
Vastattavaa yhteensä	1 330 913	1 218 516	-85 177	2 464 252

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 30.9.2012	VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 31.12.2012
1 690	4 539		6 229	1 944	4 510		6 454
915 592	1 104 438	1 982	2 022 012	926 096	1 100 273	4 301	2 030 670
18 551	12 440	-9 288	21 703	18 453	14 016	-9 304	23 165
935 833	1 121 416	-7 306	2 049 944	946 493	1 118 799	-5 003	2 060 289
43 518			43 518	41 938			41 938
82 932	6 732	-75 093	14 570	87 490	6 048	-80 330	13 207
19 820	16 871		36 690	19 584	19 881		39 465
64 925	57 935		122 860	69 297	59 636	31	128 963
211 195	81 537	-75 093	217 639	218 309	85 565	-80 299	223 574
1 147 029	1 202 953	-82 399	2 267 583	1 164 802	1 204 363	-85 303	2 283 863
116 331	2 859	-5 906	113 284	113 799	2 859	-3 374	113 284
184 395	136 178	54	320 627	193 789	137 151	-157	330 783
300 727	139 037	-5 852	433 911	307 588	140 010	-3 531	444 067
4 774	9 426	-2 008	12 192	4 832	9 436	-2 005	12 263
93 676	64 497	408	158 582	96 924	71 226	-4 877	163 272
659 907	963 214	-69 233	1 553 889	670 696	958 297	-69 175	1 559 819
30 152	26 778	-5 714	51 216	29 453	25 394	-5 714	49 133
57 793			57 793	55 310			55 310
747 852	989 993	-74 947	1 662 898	755 459	983 692	-74 889	1 664 261
841 529	1 054 490	-74 539	1 821 480	852 382	1 054 917	-79 766	1 827 533
1 147 029	1 202 953	-82 399	2 267 583	1 164 802	1 204 363	-85 303	2 283 863



VVO-yhtymä Oyj

Mannerheimintie 168a

PL 40, 00301 Helsinki

puh. 020 508 3300

faksi 020 508 3290

etunimi.sukunimi@vvo.fi

www.vvo.fi