



VVO

Osavuositiedustus  
1.1.–30.6.2012



## VVO edelleen tunnetuin ja houkuttelevin

Tuoreen mainetutkimuksen mukaan VVO on vuokra-asujien keskuudessa selkeästi tunnetuin vuokra-asuntoja tarjoava yritys ja se koetaan houkuttelevimmaksi vaihtoehdoksi. Yrityksistä VVO:lla on vastaajien mielestä ylivoimaisesti paras imago.

Tutkimuksessa vastaajia pyydettiin nimeämään spontaanisti vuokra-asuntoja tarjoavia yrityksiä, jolloin 42,4 prosenttia mainitsi VVO:n ensimmäisenä mieleen tulevana vuokra-asuntojen tarjoajana. VVO:n tunnettuus on kasvanut selvästi vuodesta 2010, jolloin tutkimus tehtiin edellisen kerran.

VVO koetaan myös houkuttelevimmaksi asuntoja tarjoavaksi tahoksi. Erittäin houkuttelevana vuokranantajana VVO:ta piti lähes 20 prosenttia vastaajista.

Ensimmäistä kertaa tutkittiin myös kuinka tärkeänä asuintalon yhteishenkeä pidetään oman asunnon lisäksi. Vastaajista 61 prosenttia piti asuintalon yhteishenkeä tärkeänä tai erittäin tärkeänä asiana.

Asiakkuusjohtaja **Juha Heinon** mukaan on upeaa kuulla, että VVO:n maine hyvänä vuokranantajana on lisääntynyt edelleen.

– Vuokrasuhteen kokeminen houkuttelevaksi ja turvalliseksi suuren vuokranantajan asunnossa ei ollut yllätys, suurilla omistajilla vuokra-asuntojen omistaminen on pitkäjänteistä toimintaa ja esimerkiksi asumisturva on verrattavissa omistusasumisen asumisturvaan. Tässä VVO:lla on pitkät perinteet, toteaa Heino.

Mainetutkimuksen käytännön toteutuksesta vastasi Innolink Research Oy. Kysely toteutettiin puhelinhaastatteluilla kesä-heinäkuussa 2012 vuokralla asuville henkilöille. Vastaajat oli valittu tutkimukseen mukaan markkinaosuuksien mukaisesti, joka tarkoittaa sitä, että esimerkiksi VVO:n asukkaita vastaajista oli mukana noin viisi prosenttia.

## Sisältö

- 03 VVO-yhtymä Oyj:n osavuositiedot  
1.1.–30.6.2012
- 03 Katsauskausi 1.1.–30.6.2012
- 03 Toimitusjohtaja Jani Nieminen
- 04 Segmentti-informaatio
- 04 VVO-konsernin avainluvut
- 05 Liikevaihto ja tulos
- 05 Taseasema ja rahoitus
- 05 Asiakkuuksien hallinta
- 06 Investointien ja kiinteistöjen hallinta
- 06 VVO-konsernin lainat ja  
korkosuojaukset lainaryhmittäin
- 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.–30.6.2012

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

Ohjaavana lähtökohdiana toiminnassa on hyvä asiakaskokemus, jossa toteutuu palvelun helppous ja vaivattomuus. Asunto-omaisuutta hoidetaan kustannustehokkaasti ylläpito- ja korjaustoiminnassa ja kehitetään johdonmukaisin investointi- ja realisointisuunnitelmin.

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

## KATSAUSKAUSI 1.1.–30.6.2012

- Liikevaihto oli 165,7 (162,5) miljoonaa euroa.
- Tulos ennen veroja oli 33,8 (29,9) miljoonaa euroa.
- Konsernin omistuksessa oli 39 889 (39 421) vuokra-asuntoa 30.6.2012. Rakenteilla oli 279 (705) vuokra-asuntoa ja vuoden 2012 aikana arvioidaan aloitettavan noin 400 asunnon rakennuttaminen.
- Konsernin käyttöomaisuusinvestoinnit kauden aikana olivat 38,1 (49,9) miljoonaa euroa.
- Käyttöaste oli 97,8 (98,1) ja vaihtuvuus 13,2 (13,5) prosenttia.
- Konsernin tuloksen ennen veroja arvioidaan paranevan edellisvuodesta.

## TOIMITUSJOHTAJA JANI NIEMINEN

Missionamme on luoda turvallista ja parempaa vuokra-asumista. Huhti-toukokuussa tehdyn mainetutkimuksen mukaan olemme onnistuneet tehtävässämme. VVO on Suomen houkuttelevin ja tunnetuin vuokranantaja vuokralalla asuvien keskuudessa.

Katsauskauden 1.1.–30.6.2012 tulos oli 33,8 miljoonaa euroa. VVO:n toiminta on ollut vakaata ja tuloskehitys on budjetoitua parempi. Omavaraisuusaste vahvistui, ero alan muihin toimijoihin jatkoi kasvuaan. VVO Vapaa -liiketoiminnan tulos on selvästi sekä budjetoitua että edellisvuotta parempi. VVO Arava -liiketoiminta on asetettujen tavoitteiden mukaista ja mahdollistaa yleishyödyllisessä asuntokannassa varautumisen peruskorjauksiin sekä takapainotteisten lainaohjelmien lyhennyksiin. Hyvä tuloskehitys muodostuu korkeasta käyttöasteesta ja alhais-

ta rahoituskuluista. Käyttöaste on korkealla tasolla, vaikka VVO on kasvattanut peruskorjausten määrää edellisvuodesta ja asuntoja on poissa vuokrakäytöstä tavanomaisesta enemmän.

Vuokra-asuntojen kysyntä VVO:n päätoiminta-alueilla on pysynyt hyvällä tasolla. Pääkaupunkiseudulla on kasvava pula pienistä vuokra-asunnoista. Aktiivisten asunnonhakijoiden määrä on jatkanut kasvuaan edellisvuosien tapaan. Vaihtuvuus laski viime vuodesta ja keskimääräinen asiakkuusaika on pysynyt korkealla tasolla.

Suhdanneilanne ei ole vaikuttanut urakkahintoihin. Rakentamisen kalleuteen vaikuttavat prosessien ketjuuntuminen sekä rakentamismääräyksistä aiheutuvat lisäkustannukset. VVO panostaa uusiin vuokra-asuntoihin: investoinnit kohdistetaan kasvukeskuksiin, joissa vuokra-

asunnoille on kysyntää jatkossakin. Markkinatilanteen lisäksi investoinnin edellytyksenä on kiinteistön kannattavuus. Kuluvan vuoden aikana VVO:lle valmistuu noin 400 uutta vuokra-asuntoa ja VVO aloittaa tänä vuonna noin 400 uuden vuokra-asunnon rakentamisen, joista kolme neljäsosaa toteutetaan vapaarahoitteisina. VVO:lla on hyvät valmiudet kasvattaa uudistuotannon määrää. Edellytyksenä on kuitenkin, että uudistuotannolle ja vuokraukselle on kannattavat lähtökohdat.

Yleisen taloustilanteen epävakaus ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus eivät ole vaikuttaneet VVO:n toimintaedellytyksiin. Hyvä tuloskehitys, jatkuva oman toiminnan kehittäminen ja suunnitelmallinen korjaustoiminta luovat edellytykset VVO:n mission toteuttamiselle myös tulevaisuudessa.

## 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-KONSERNIN AVAINLUVUT

	1.1.–30.6.2012 *)	1.1.–30.6.2011	1.1.–31.12.2011
Liikevaihto, M€	165,7	162,5	327,3
Nettovuokratuotto-% **)	10,5	9,8	10,0
Liikevoitto, M€	58,9	52,4	105,7
% liikevaihdosta	35,5	32,2	32,3
Tulos ennen veroja, M€	33,8	29,9	55,8
Osakekohtainen tulos, €	3,4	2,9	6,1
Taseen loppusumma, M€	2 261,7	2 206,7	2 252,2
Korollinen vieraspääoma, M€	1 669,1	1 658,5	1 683,9
Rahavarat, M€	121,1	97,8	126,8
Omavaraisuusaste, %	19,1	17,9	18,5
Oman pääoman tuotto (ROE), %	11,9	11,2	11,2
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	5,8	5,2	5,2
Oma pääoma/osake, €	56,4	51,6	54,6
Investoinnit pysyviin vastaaviin, M€	41,0	51,3	118,7
Henkilöstö kauden lopussa	360	366	338

\*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

\*\*\*) Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto saadaan vähentämällä vuokratuotoista kiinteistön hoitokulut, ylläpitokorjauskulut sekä vuokratulot ja vastikkeet. Nettovuokratuotto-% lasketaan valmiin kiinteistökannan hankinta-arvolle keskimäärin vuoden aikana, nettovuokratuotto on suhteutettu koko vuodelle.

VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvat vuokra-asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia arava- ja korkotukilain-säädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia. Konserni-yhtiöistä VVO Asunnot Oy ja VVO Korkotukikiinteis-töt Oy, joita koskee aravalainsäädännön mukainen voiton-jakorajoite, kuuluvat VVO Arava -liiketoimintaan.

## LIKEVAIHTO JA TULOS

VVO-konsernin liikevaihto ajalla 1.1.–30.6.2012 oli 165,7 miljoonaa euroa (162,5 miljoonaa euroa kesäkuussa 2011). Liikevaihdosta 97,7 (93,1) prosenttia tuli vuokrausliiketoiminnasta ja 2,2 (6,8) prosenttia tuli omistusasuntojen ja omistusasuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien myyn-nistä sekä 0,1 (0,1) muusta toiminnasta. VVO Vapaa -lii-ketoiminnan liikevaihto oli 84,2 (87,2) ja VVO Arava -lii-ketoiminnan 86,3 (80,6) miljoonaa euroa.

Konsernin liikevoitto oli 58,9 (52,4) miljoonaa euroa eli 35,5 (32,2) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 33,8 (29,9) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttö-omaisuuskohteiden luovutusvoittoja ja -tappioita 2,5 (3,2) miljoonaa euroa.

Rahoitustuottoja ja -kuluja tulokseen sisältyy -25,1 (-22,5) miljoonaa euroa. Tuloksesta 20,6 (17,3) miljoonaa euroa tulee VVO Vapaa -liiketoiminnasta ja 13,3 (12,6) miljoonaa euroa VVO Arava -liiketoiminnasta.

## TASEASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopu-sa 2 261,7 miljoonaa euroa (2 206,7 miljoonaa euroa ke-säkuussa 2011). Oman pääoman määrä oli 417,7 (382,1) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 19,1 (17,9) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 11,9 (11,2) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 5,8 (5,2) prosenttia.

Konsernin likvidit rahavarat olivat kesäkuun lopussa 121,1 miljoonaa euroa (97,8 miljoonaa euroa kesäkuussa 2011). Konsernin maksuvalmius on ollut katsauskaudel-la hyvä. Maksuvalmiutta turvaavien limiitti- ym. lainojen määrä oli katsauskauden lopussa 6,0 (6,0) miljoonaa eu-

roa. 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli liik-keellä 40,0 (35,0) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 669,1 (1 658,5) miljoonaa euroa. Kiinteistökannan lai-nojen keskimääräinen korkokustannus oli 3,3 (2,9) pro-senttia. Keskikoron nousu johtui valtion lainojen korko-jen huomattavasta noususta. Yleishyödyllisen asuntokan-nan vuosimaksulainojen keskikorko nousi 4,2 prosenttiin, kun se vuotta aikaisemmin oli 3,1. Vastaavasti markki-naehtoisten lainojen keskikorko ilman suojauskuluja oli 2,6 (2,6) prosenttia. Korkotukilainojen korkokulut olivat katsauskaudella 7,3 (5,7) miljoonaa euroa ja valtion näis-tä pankeille maksaman korkotuen määrä 0,3 (0,8) miljoonaa euroa.

## ASIAKKUUKSIEN HALLINTA

Asuntojen taloudellinen käyttöaste on pysynyt hyvällä ta-solla ja oli katsauskaudella 97,8 (98,1) prosenttia. Aiempaa mittavamman peruskorjaustoiminnan vuoksi tyhjänä oli 368 (144) asuntoa, joiden käyttöastetta heikentävä vaiku-tus oli 0,7 (0,36) prosenttiyksikköä.

Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja laski hieman vuo-desta 2011 ja oli kaudella 10,9 (11,0) prosenttia. Sisäis-ten vaihtojen kanssa vaihtuvuus oli 13,2 (13,5) prosenttia. Vapaan vuokranmäärityksen piiriin kuuluvien asuntojen, 22 788 (22 545) kappaletta, keskineliövuoakra oli katsaus-kauden lopussa 12,22 (11,57) euroa ja keskimäärin kauden aikana 12,04 (11,41) euroa. Omakustannusvuokranmää-rityksen piiriin kuuluvien asuntojen osalta vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 11,60 (10,97) euroa ja kauden ai-kana keskimäärin 11,40 (10,78) euroa. Asiakassuhteiden kehittäminen on edennyt suunnitellusti. Keskimääräinen asiakkuusaika oli kauden päättyessä 5,8 (5,8) vuotta.

Asuntojen kysyntä on pysynyt korkealla tasolla. Aktiivisten hakemusten (hakemus voimassa 3 kk) määrä oli katsauskauden lopussa 22 770 (22 465) kappaletta. Kas-vua edelliseen vuoteen oli 1,4 prosenttia.

## INVESTOINTIEN JA KIINTEISTÖJEN HALLINTA

Konsernin 30.6.2012 omistama vuokra-asuntokanta oli 39 889 (39 421) asuntoa. Niistä 19 156 (19 047) kuului VVO Vapaa -liiketoimintaan ja 20 733 (20 374) VVO Arava -liiketoimintaan.

Katsauskauden aikana VVO:lle valmistui 55 niin sanotulla välimallin korkotuella lainoitettua asuntoa ja 225 korkotukilainoitettua kohdetta. Rakenteilla oli 279 (705) vuokra-asuntoa. Kaikki rakenteilla olevat kohteet ovat va-pa-rahoitteisia.

Vuoden 2012 aikana arvioidaan aloitettavan noin 400 asunnon rakentaminen. Aloitusten määrään vaikuttavat rakennuskustannusten kehitys ja rahoitusmarkkinoiden tila.

Vuokra-asuntokannasta myytiin katsauskautena 132 (124) asuntoa ja ostettiin 0 (42) asuntoa.

Katsauskauden aikana myytiin yhteensä 11 (26) omistus-asuntoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli kesäkuun lopussa 36 (65), joista vuokrattuina oli 25 (49) asuntoa.

Konsernin käyttöomaisuusinvestoinnit kauden aikana olivat 38,1 (49,9) miljoonaa euroa. Investoinneista 22,9 (41,9) miljoonaa euroa kohdistui uustuotantoon ja 15,2 (8,0) miljoonaa euroa aktivoituihin korjausmenoihin.

Korjausmenot yhteensä olivat 28,6 (22,6) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteisia korjauksia oli 13,4 (14,7) miljoonaa euroa.

VVO Vapaa -liiketoiminnan osuus käyttöomaisuusinvestoinneista oli 21,7 (23,6) ja VVO Arava -liiketoiminnan osuus 16,4 (26,3) miljoonaa euroa.

VVO:n kiinteistöjen normeerattu lämpöenergian kulutus oli alkuvuonna noin 2,1 prosenttia edellistä vuotta pienempi.

## VVO-KONSERNIN LAINAT JA KORKOSUOJAUKSET LAINARYHMITÄIN

M€	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
Korkotukilainat	609,5	579,1	605,2
Vuosimaksu- ja asuntolainat	332,3	345,1	341,7
Muut kiinteistöjen lainat	632,1	625,0	626,6
Omistus-asuntotuotannon lainat	27,5	38,1	28,7
Pääomalainat	2,4	2,4	2,4
Limiittilainat	6,0	6,0	6,0
Yritystodistukset	40,0	35,0	45,5
Muut velat	19,4	27,8	27,8
<b>Yhteensä</b>	<b>1 669,1</b>	<b>1 658,5</b>	<b>1 683,9</b>
Markkinaehtoiset lainat	625,8	607,2	616,1
Kiinteäkorkoiset	172,4	138,2	174,9
Vaihtuvakorkoiset	453,4	469,0	441,2
Korkojohdannaissopimukset	309,3	305,2	312,3
Korko-optiot	28,0		
Korkojohdannaisten arvo	-30,7	-12,4	-25,3
Suojausaste, %	77	73	79

Vuonna 2011 aloitetun kiinteistönhoidon laadunvalvontajärjestelmän (LAAKI) ensimmäinen laadunmittauskausi päättyi 30.6.2012. Laadunmittauskauden tulosten perusteella valitaan vuoden kiinteistönhoitajat ja tuloksia hyödynnetään huoltotoiminnan kehittämässä ja tulevis- sa huoltoyhtiövalinnoissa. Lisäksi laatuasteet vaikuttavat osin huoltoyhtiöille vuonna 2012 maksettaviin palkkioihin.

## HENKILÖSTÖ

VVO-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 360 (366) ja katsauskaudella keskimäärin 343 (351).

## 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.

Maksuvalmiutta seurataan ja raportoidaan segmenteittäin.

Kassavirta on vakaa ja hyvin ennustettava. Asuntojen kysyntään ei odoteta muutoksia.

Vaihto-omaisuuden realisoinnit eivät muodosta merkittävää riskiä.

## NÄKYMÄT

Suomen kansantalouden kasvunäkymät ovat heikentyneet. Asuntokysynnän (sekä vuokra- että omistusasuntojen) odotetaan kuitenkin jatkuvan hyvänä. Työllisyys- tilanne on säilynyt suhteellisen hyvänä. Asuntokuntien määrä kasvaa edelleen; sekä muuttoliike kasvukeskuksiin että maahanmuutto jatkuu, ja yhden hengen talouksien määrä kasvaa. Korot ovat edelleen laskeneet ja korkotason odotetaan pysyvän matalana vuoden 2012.

Vuokra-asuntomarkkinoilla uusia asuntoja valmistuu edellistä vuotta oleellisesti vähemmän. Vuokra-asuntojen tarjonta ei edelleenkään vastaa kysyntää etenkin pääkaupunkiseudulla ja vuokra-asuntojen kysyntä on korkealla tasolla kaikilla VVO:n keskeisillä toimintapaikkakunnilla. Käyttöasteen odotetaan pysyvän lähes edellisen vuoden tasolla. Taloudelliseen käyttöasteeseen vaikuttaa vuonna 2012 toteutettavat peruskorjaukset, joissa asuntoja tyhennetään korjaustöiden johdosta edellisvuotta enemmän.

VVO Arava -liiketoiminnan tuloksen ennen veroja odotetaan säilyvän edellisen vuoden tasolla, mikä riittää lainojen lyhennyksiin ja välttämättömiin investointeihin. VVO Vapaa -liiketoiminnan tuloksen odotetaan paranevan edellisvuotisesta.

## VVO-YHTYMÄ OYJ:N OMISTUS

Yhtiön omistuksessa ei ole tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

## KONSERNITULOSLASKELMA

1 000 €	1.1.–30.6.2012 *)	1.1.–30.6.2011	1.1.–31.12.2011
<b>Liikevaihto</b>	<b>165 693</b>	<b>162 548</b>	<b>327 278</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	4 432	5 089	7 366
Poistot ja arvonalentumiset	-25 447	-24 056	-48 853
Kulut	-85 808	-91 234	-180 339
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	5	267
<b>Liikevoitto</b>	<b>58 871</b>	<b>52 353</b>	<b>105 719</b>
Nettorahoituskulut	-25 092	-22 480	-49 896
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>33 779</b>	<b>29 873</b>	<b>55 823</b>
Tuloverot **)	-8 564	-8 075	-10 926
Vähemmistön osuus kauden tuloksesta	-60	1	-121
<b>Kauden voitto</b>	<b>25 154</b>	<b>21 799</b>	<b>44 776</b>

\*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

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



## KONSERNITASE

1 000 €	30.6.2012 *)	30.6.2011	31.12.2011
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>Pysyvät vastaavat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	6 241	4 466	6 080
Aineelliset hyödykkeet	2 016 393	1 972 783	2 006 446
Sijoitukset	21 756	19 640	21 454
	<b>2 044 390</b>	<b>1 996 888</b>	<b>2 033 980</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Vaihto-omaisuus	45 861	62 175	49 139
Pitkäaikaiset saamiset	1 821	1 323	786
Lyhytaikaiset saamiset	14 516	15 468	9 169
Rahoitusarvopaperit	35 894	35 451	36 277
Rahat ja pankkisaamiset	119 243	95 443	122 886
	<b>217 335</b>	<b>209 860</b>	<b>218 257</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>2 261 725</b>	<b>2 206 748</b>	<b>2 252 237</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>			
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025
Muu oma pääoma	359 680	324 084	346 369
	<b>417 705</b>	<b>382 109</b>	<b>404 395</b>
<b>Vähemmistöosuus</b>	<b>12 147</b>	<b>12 765</b>	<b>12 087</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>	<b>1 653</b>	<b>1 651</b>	<b>2 026</b>
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 670 951	1 660 616	1 676 928
Lyhytaikainen vieras pääoma	159 269	149 607	156 801
	<b>1 830 220</b>	<b>1 810 224</b>	<b>1 833 728</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>2 261 725</b>	<b>2 206 748</b>	<b>2 252 237</b>

\*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

## VVO-KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

1 000 €	1.1.–30.6.2012 *)	1.1.–30.6.2011	1.1.–31.12.2011
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Voitto ennen satunnaisia eriä	33 779	29 873	55 823
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	25 447	24 056	48 853
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-374	-272	-157
Rahoitustuotot ja -kulut	25 092	22 480	49 896
Muut oikaisut	-2 515	-3 159	-4 663
<b>Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta</b>	<b>81 429</b>	<b>72 977</b>	<b>149 752</b>
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-3 024	-4 430	2 965
Vaihto-omaisuuden muutos	3 716	12 380	22 916
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-1 958	-2 411	-6 077
Rakennuttajan velkavastuun muutos	-1 222	-6 567	-15 995
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja</b>	<b>78 941</b>	<b>71 949</b>	<b>153 561</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-26 313	-22 036	-48 140
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	1 231	542	1 359
Maksetut välittömät verot	-5 537	-3 537	-6 288
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>48 322</b>	<b>46 918</b>	<b>100 492</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-40 809	-55 306	-109 423
Investointeja varten saadut avustukset	121	4 829	5 371
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	4 325	4 710	11 816
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-298	-819	-1 347
Investoinnit muihin sijoituksiin	-7	-38	-1 213
Muiden sijoitusten luovutustulot	4	392	537
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		-5	-5
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	3		
Ostetut tytäryhtiöosakkeet **)		0	-12 130
Myydyt tytäryhtiöosakkeet **)	1 129		1 321
Saadut korot ja osingot investoinneista	462	513	792
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-35 069</b>	<b>-45 725</b>	<b>-104 280</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	32 379	59 021	108 746
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-32 058	-36 325	-61 694
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-5 514	-9 494	1 007
Hankitut rahoitusarvopaperit	-9 301	-8 942	-16 969
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	7 377	6 976	14 162
Maksetut osingot	-11 844	-11 104	-11 104
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>-18 962</b>	<b>133</b>	<b>34 149</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C)</b>	<b>-5 709</b>	<b>1 326</b>	<b>30 361</b>
<b>Rahavarat kauden alussa</b>	<b>126 823</b>	<b>96 462</b>	<b>96 462</b>
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>121 114</b>	<b>97 788</b>	<b>126 823</b>

\*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

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

## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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

Rakennuttamiskohteiden rahalaitoslainat käsitellään korollisina velkoina tunnuslukuja laskettaessa. Näiden lainojen korkomenot sisältyvät pääosin rahoituskulujen tiliryhmään.

## SEGMENTTITULOSLASKELMA

1 000 €	VVO Vapaa 1–6/2012	VVO Arava 1–6/2012	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni *) 1–6/2012
Ulkoinen liikevaihto	80 081	85 612		165 693
Sisäinen liikevaihto	4 165	704	-4 868	0
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>84 246</b>	<b>86 315</b>	<b>-4 868</b>	<b>165 693</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	3 910	522		4 432
Poistot ja arvonalentumiset	-12 854	-12 624	31	-25 447
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	14	-1	-13	0
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-45 467	-40 222	-118	-85 808
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-780	-4 273	5 053	
<b>Liiketoiminnan muut kulut yhteensä</b>	<b>-46 247</b>	<b>-44 495</b>	<b>4 935</b>	<b>-85 808</b>
<b>Liikevoitto</b>	<b>29 069</b>	<b>29 717</b>	<b>85</b>	<b>58 871</b>
Ulkoiset rahoitustuotot ja -kulut	-11 281	-13 811		-25 092
Sisäiset rahoitustuotot ja -kulut	2 804	-2 620	-185	
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>	<b>-8 476</b>	<b>-16 431</b>	<b>-185</b>	<b>-25 092</b>
<b>Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja</b>	<b>20 592</b>	<b>13 286</b>	<b>-100</b>	<b>33 779</b>

\*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

VVO Vapaa 1-6/2011	VVO Arava 1-6/2011	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni 1-6/2011	VVO Vapaa 1-12/2011	VVO Arava 1-12/2011	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni 1-12/2011
82 962	79 586		162 548	165 202	162 077		327 278
4 275	980	-5 255		8 667	2 118	-10 785	
<b>87 237</b>	<b>80 566</b>	<b>-5 255</b>	<b>162 548</b>	<b>173 869</b>	<b>164 195</b>	<b>-10 785</b>	<b>327 278</b>
4 118	2 349	-1 379	5 089	6 123	2 622	-1 379	7 366
-12 111	-11 974	29	-24 056	-24 656	-24 259	61	-48 853
-11	5	11	5	-12	283	-5	267
-51 550	-39 685		-91 234	-101 673	-78 784	118	-180 339
-2 083	-4 728	6 812		-3 016	-9 509	12 525	
<b>-53 633</b>	<b>-44 413</b>	<b>6 812</b>	<b>-91 234</b>	<b>-104 689</b>	<b>-88 294</b>	<b>12 643</b>	<b>-180 339</b>
<b>25 601</b>	<b>26 534</b>	<b>218</b>	<b>52 353</b>	<b>50 635</b>	<b>54 548</b>	<b>536</b>	<b>105 719</b>
-10 973	-11 508		-22 480	-24 751	-25 145		-49 896
2 655	-2 468	-188		5 345	-4 976	-369	
<b>-8 317</b>	<b>-13 975</b>	<b>-188</b>	<b>-22 480</b>	<b>-19 405</b>	<b>-30 122</b>	<b>-369</b>	<b>-49 896</b>
<b>17 283</b>	<b>12 558</b>	<b>31</b>	<b>29 873</b>	<b>31 230</b>	<b>24 427</b>	<b>167</b>	<b>55 823</b>

## SEGMENTTITASE

1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni *) 30.6.2012
<b>Pysyvät vastaavat</b>				
Aineettomat hyödykkeet	1 658	4 582		6 241
Aineelliset hyödykkeet	908 472	1 105 956	1 966	2 016 393
Osakesijoitukset	18 589	12 440	-9 273	21 756
	928 719	1 122 978	-7 307	2 044 390
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>				
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	45 861			45 861
Saamiset	85 631	5 875	-75 169	16 337
Muu rahoitusomaisuus	17 425	16 599		34 024
Likvidit varat	63 713	57 401		121 114
	212 630	79 874	-75 169	217 335
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>1 141 349</b>	<b>1 202 852</b>	<b>-82 476</b>	<b>2 261 725</b>
<b>Oma pääoma</b>				
Oma pääoma ja rahastot	116 331	2 859	-5 906	113 284
Voittovarot	175 644	128 731	45	304 420
	291 976	131 590	-5 861	417 705
<b>Vähemmistöosuus</b>				
Vähemmistöosuus	4 727	9 420	-2 000	12 147
<b>Vieras pääoma</b>				
Koroton vieras pääoma	96 508	67 134	-873	162 769
Korollinen vieras pääoma				
Pitkäaikainen	656 030	970 176	-68 027	1 558 179
Lyhytaikainen, lainojen lyhennykset	26 702	24 532	-5 714	45 519
Lyhytaikainen, muut	65 407			65 407
	748 139	994 708	-73 742	1 669 105
	844 646	1 061 842	-74 615	1 831 873
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>1 141 349</b>	<b>1 202 852</b>	<b>-82 476</b>	<b>2 261 725</b>

\*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni 30.6.2011	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni 31.12.2011
795	3 670		4 466	1 269	4 811		6 080
883 138	1 087 744	1 901	1 972 783	902 223	1 102 288	1 935	2 006 446
18 567	10 317	-9 245	19 640	18 577	12 137	-9 260	21 454
902 500	1 101 731	-7 343	1 996 888	922 069	1 119 236	-7 326	2 033 980
62 175			62 175	49 139			49 139
81 754	4 217	-69 180	16 791	82 109	2 626	-74 780	9 955
18 369	14 737		33 106	16 262	16 078	0	32 340
48 583	49 205		97 788	68 858	57 965	0	126 823
210 882	68 159	-69 180	209 860	216 368	76 670	-74 780	218 257
<b>1 113 382</b>	<b>1 169 890</b>	<b>-76 523</b>	<b>2 206 748</b>	<b>1 138 437</b>	<b>1 195 906</b>	<b>-82 106</b>	<b>2 252 237</b>
116 331	2 859	-5 938	113 252	116 331	2 859	-5 906	113 284
161 069	107 786	2	268 856	172 200	118 797	113	291 110
277 400	110 645	-5 936	382 109	288 531	121 656	-5 793	404 395
5 329	9 426	-1 990	12 765	4 644	9 437	-1 994	12 087
91 400	60 196	1 769	153 365	92 246	60 669	-1 032	151 883
650 630	966 253	-70 132	1 546 751	652 059	976 069	-67 573	1 560 556
19 785	23 369	-234	42 920	21 684	28 074	-5 714	44 043
68 839			68 839	79 273	0		79 273
739 253	989 623	-70 367	1 658 509	753 015	1 004 143	-73 287	1 683 872
830 653	1 049 819	-68 598	1 811 874	845 261	1 064 813	-74 319	1 835 755
<b>1 113 382</b>	<b>1 169 890</b>	<b>-76 523</b>	<b>2 206 748</b>	<b>1 138 437</b>	<b>1 195 906</b>	<b>-82 106</b>	<b>2 252 237</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)