



Osavuositiedot 1.1.–30.6.2013

VVO



## Pitkät asiakassuhteet tuovat vakautta toimintaan

VVO on tehnyt pitkäjänteistä työtä asiakassuhteidensa pituuden lisäämiseksi ja katsauskauden päättyessä keskimääräinen asiakkuusaika (samassa huoneistossa asuttu aika) oli 5,8 vuotta. Pisimmät asiakassuhteet ovat kestäneet yli 40 vuotta. Asiakkuusajan kesto korreloi asiakastytyväisyyden kehityksen kanssa.

Asukkaiden vaihtuvuus pieneni katsauskaudella ja vuoden 2013 kumulatiivinen vaihtuvuus oli kauden päättyessä 13,1 prosenttia. Vaihdoista noin viidennes oli sisäisiä vaihtoja. VVO:n vaihtuvuusluvut ovat kehittyneet suotuisasti verrattuna toimialan yleiseen kehitykseen.

Asukkaille pitkät asiakassuhteet ja alhaiset vaihtuvuusluvut näkyvät tuttuina naapureina ja tiiviinä asuinyhteisöinä. Tuttu ja turvallinen naapurusto lisää asumisviihtyvyyttä ja nostaa asukkaiden muuttokynnystä. Vuokranantajalle asiakassuhteen kestolla ja asukkaiden vaihtuvuudella on huomattava taloudellinen merkitys. Jokainen muutto aiheuttaa muuttotarkastuksineen ja -korjauksineen kustannuksia. Lisäksi jokaiseen muuttoon liittyy aina myös tyhjäkäytön riski.

VVO uusi alkuvuodesta asiakaslupauksensa muotoon; *Tarjoamme monipuoliset puitteet hyvälle asumiselle. Hyvä asuminen syntyy yhteistyössä asukkaidemme kanssa.* Asiakassuhteiden keston näkökulmasta huoneiston kunnon, laadun ja hinnan lisäksi hyvän asumisen syntymisessä keskeiseen rooliin nousee yhteistyö asukkaiden kanssa. Asukastoiminta aloitettiin VVO:n taloissa jo paljon ennen kuin siitä tuli lakisääteistä. Toimiva ja aktiivinen asukas-yhteistyö ja vuorovaikutus lisäävät luottamusta asukkaiden ja vuokranantajan välillä, millä on positiivinen vaikutus asiakkuusajan kesto.

VVO:lla asukas-yhteistyön piiriin kuuluvat nykyisin myös erilaiset asukasedut. Jotkut asukaseduista ovat kaikkien asukkaiden ulottuvilla jo muuttopäivästä alkaen, esimerkiksi niin sanottu maalietu, joka mahdollistaa asunnon omatoimisen remontoimisen. Osa eduista on sidottu asiakkuusajan kesto, esimerkiksi vuokravakuus palautetaan kolmen vuoden asumisajan jälkeen. Katsauskaudella jatkettiin asukasetujen kehitystyötä yhteistyössä asukkaiden edustajien kanssa tavoitteena löytää uusia pitkiä asiakkuuksia tukevia asukasetuja, jotka otetaan käyttöön vuoden 2014 alusta.

## Sisältö

- 03 VVO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus  
1.1.–30.6.2013
- 03 Katsauskausi 1.1.–30.6.2013
- 03 Toimitusjohtaja Jani Nieminen
- 04 Segmentti-informaatio
- 04 Liikevaihto ja tulos
- 04 Konsernin avainluvut
- 05 Taseasema ja rahoitus
- 05 Käypä arvo
- 05 Asiakkuudet ja asuntovuokraus
- 06 Investoinnit ja kiinteistöjen ylläpito
- 06 Konsernin lainat ja korkosuojaukset  
lainaryhmittäin
- 07 Henkilöstö
- 07 Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät
- 07 Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
- 07 Näkymät
- 07 VVO-yhtymä Oyj:n omistus
- 08 Konsernituloslaskelma
- 09 Konsernitase
- 10 Konsernin rahoituslaskelma
- 11 Tunnuslukujen laskentakaavat
- 12 Segmenttituloslaskelma
- 14 Segmenttitase

## VVO-yhtymä Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.6.2013

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.

Hyvä asiakaskokemus, jossa toteutuu palvelun helppous ja vaivattomuus, ohjaa VVO:n toimintaa. Asunto-omaisuutta hoidetaan kustannustehokkaalla ylläpito- ja korjaustoiminnalla ja sitä kehitetään johdonmukaisin investointi- ja realisoitusuunnitelmin.

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

### KATSAUSKAUSI 1.1.–30.6.2013

- Liikevaihto oli 171,6 (165,7) miljoonaa euroa.
- Tulos ennen veroja oli 45,8 (33,8) miljoonaa euroa.
- Konsernin omistuksessa oli 39 851 (39 889) vuokra-asuntoa 30.6.2013. Rakenteilla oli 802 (279) vuokra-asuntoa.
- Konsernin käyttöomaisuusinvestoinnit kauden aikana olivat 51,3 (38,1) miljoonaa euroa.
- Omavaraisuusaste käyvin arvoin oli 38,5 prosenttia.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 98,2 (98,5) ja vaihtuvuus 13,1 (13,2) prosenttia.
- Konsernin tuloksen ennen veroja arvioidaan paranevan edellisvuodesta.

### TOIMITUSJOHTAJA JANI NIEMINEN

VVO panostaa vuokra-asuntotarjonnan kasvattamiseen. VVO suuntaa investoinnit Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin, joissa on kysyntää vuokra-asumiselle pitkällä tähtäimellä. Katsauskauden lopulla rakenteilla oli yli 800 uutta vuokra-asuntoa, joista 569 Helsingin seudulle.

Katsauskauden aikana VVO:n toiminta on ollut vakaa. VVO Vapaa -liiketoiminnan tuloskehitys on jatkunut vahvana, tulos on sekä edellisvuotta että budjetoitua parempi. VVO Arava -liiketoiminnan tulos on ollut tavoitteen mukainen ja se on mahdollistanut yleishyödyllisessä osiossa mittavan korjaustoiminnan ja varautumisen tulleihin korjauksiin sekä takapainotteisten lainaohjelmien mukaisiin lyhennyksiin. Kokonaisuudessaan hyvän tuloskehityksen taustalla on onnistunut ylläpitokustannusten hallinta, korkea asuntojen vuokrausaste sekä alhaiset rahoituskulut.

Vuokra-asuntojen kysyntä VVO:n päätoiminta-alueilla on jatkunut tasaisena. Vuokraustoimintaa kuvaavat tun-

nusluvut, vuokrausaste ja asukasvaihtuvuus ovat pysyneet hyvällä tasolla.

Uusille vuokra-asunnoille on jatkuva tarve sekä Helsingin seudulla että muissa suurimmissa kasvukeskuksissa. VVO on omalta osaltaan vastannut tähän haasteeseen lisäämällä voimakkaasti uudistuotannon määrää. Uudet investoinnit toteutetaan vapaarahoitteisina.

Vakaan liiketoiminnan sekä vahvan taloudellisen aseman vuoksi yleisen taloustilanteen epävakaus ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus eivät ole vaikuttaneet VVO:n toimintaedellytyksiin.

Katsauskauden aikana toteutettiin vakuudellinen 100 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina, jolla rahoitetaan uusia vuokra-asuntoja. VVO herätti yrityksenä ja vastuullisena vuokranantajana liikkeeseen laskun yhteydessä laajaa positiivista kiinnostusta. Erinomaisesti onnistuneen ensimmäisen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan kokemuksen pohjalta on hyvä jatkaa tulevaisuudessa vaihtoehdoisten rahoitusinstrumenttien hyödyntämistä.

## 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, 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 Asu-

misen 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.–30.6.2013 oli 171,6 miljoonaa euroa (165,7 miljoonaa euroa kesäkuussa 2012). VVO Vapaa -liiketoiminnan liikevaihto oli 85,6 (84,2) ja VVO Arava -liiketoiminnan 91,2 (86,3) miljoonaa euroa.

Konsernin liikevoitto oli 66,5 (58,9) miljoonaa euroa eli 38,7 (35,5) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 45,8 (33,8) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttöomaisuuskohteiden luovutusvoittoja ja -tappioita 6,2 (2,5) miljoonaa euroa.

Rahoitustuottoja ja -kuluja tulokseen sisältyy -20,7 (-25,1) miljoonaa euroa. Tuloksesta 30,7 (20,6) miljoonaa euroa muodostuu VVO Vapaa -liiketoiminnasta ja 15,3 (13,3) miljoonaa euroa VVO Arava -liiketoiminnasta.

## KONSERNIN AVAINLUVUT

	1.1.–30.6.2013 *)	1.1.–30.6.2012	1.1.–31.12.2012
Liikevaihto, M€	171,6	165,7	335,4
Liikevoitto, M€	66,5	58,9	120,4
% liikevaihdosta	38,7	35,5	35,9
Tulos ennen veroja, M€	45,8	33,8	70,3
Osakekohtainen tulos, €	4,62	3,41	6,98
Taseen loppusumma, M€	2 389,4	2 261,7	2 283,9
Korollinen vieraspääoma, M€	1 744,2	1 669,1	1 664,3
Rahavarat, M€	148,3	121,1	129,0
Omavaraisuusaste, kirjanpitoarvo, %	19,9	19,1	20,0
Omavaraisuusaste, käyvin arvoin, %	38,5		38,9
Oman pääoman tuotto (ROE), %	14,7	11,9	11,8
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,3	5,8	5,9
Oma pääoma/osake, €	62,60	56,43	59,99
Investoinnit pysyviin vastaaviin, M€	68,1	41,0	82,6
Henkilöstö kauden lopussa	364	360	335

\*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

## TASEASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 389,4 (2 261,7) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 463,4 (417,7) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 19,9 (19,1) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 14,7 (11,9) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 6,3 (5,8) prosenttia.

Konsernin likvidit rahavarat olivat kesäkuun lopussa 148,3 (121,1) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius on ollut katsauskaudella hyvä. Maksuvalmiutta turvaavien limiitti- ja muiden lainojen määrä oli katsauskauden lopussa 0,0 (6,0) miljoonaa euroa. 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli liikkeellä 31,5 (40,0) miljoonaa euroa.

VVO-yhtymä Oyj laski toukokuussa liikkeeseen 100 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan. Laina-aika on seitsemän vuotta ja lainan kiinteä vuotuinen kuponkikorko on 3,25 prosenttia. Lainan vakuutena on enimmäkseen pääkaupunkiseudulla sijaitsevia asuin-kiinteistöjä. Transaktio kiinnosti laajasti sijoittajia ja se yllmerkittiin lähes 1,5-kertaisesti. Yhteensä 36 sijoittajatahoa merkitsi joukkovelkakirjalainaa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 744,2 (1 669,1) miljoonaa euroa. Kiinteistökkannan lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 2,9 (3,3) prosenttia. Yleishyödyllisen asutokannan vuosimaksulainojen korkokulut olivat 6,8 (7,0) miljoonaa euroa ja keski-korko nousi 4,3 prosenttiin, kun se vuotta aikaisemmin oli 4,2 prosenttia. Vastaavasti markkinaehtoisten lainojen korkokulut olivat 5,7 (9,1) miljoonaa euroa ja keski-korko ilman suojauskuluja oli 1,9 (2,6) prosenttia. Korkotukilainojen korkokulut olivat katsauskaudella 5,5 (7,3) miljoonaa euroa, keski-korko 1,8 (2,6) prosenttia ja valtion näistä pankeille maksaman korkotuen määrä 0,6 (0,3) miljoonaa euroa.

## KÄYPÄ ARVO

Konsernin omistamien vuokrattavien asuntojen ja vuokratilojen sijaitsevien liiketilöiden käypä arvo määritetään puolivuositain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmääritykseen

lausunnon. Viimeksi käyvän arvon määrittäminen on tehty 30.6.2013 tilanteesta ja seuraava arvonmääritys tehdään 31.12.2013 tilanteesta. Käyvän arvon määrittäminen perustuu esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Vuokrattavien asuntojen ja vuokratilojen sijaitsevien liiketilöiden käypä arvo 30.6.2013 oli 3 175 miljoonaa euroa. Arvoero oli 1 197 miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste käyvin arvoin laskettuna oli 38,5 prosenttia ja osakekohtainen oma pääoma käyvin arvoin laskettuna 184,70 euroa.

## ASIAKKUUDET JA ASUNTOVUOKRAUS

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste on pysynyt hyvällä tasolla ja oli katsauskaudella 98,2 (98,5) prosenttia. Kauden aikana valmistui useita isoja peruskorjauskohteita. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 225 (368) asuntoa.

Kokonaisvaihtuvuus laski hieman edellisestä vuodesta ja oli 13,1 (13,2) prosenttia. Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja oli 10,7 (10,9) prosenttia. Vapaan vuokranmäärityksen piiriin (Markkinatuoteryhmä) kuuluvien asuntojen, 23 593 (23 049) kappaletta, keskineliövuookra oli katsauskauden lopussa 12,82 (12,22) euroa ja keskimäärin kauden aikana 12,65 (12,04) euroa. Omakustannusvuokranmäärityksen piiriin (Omakustannustuoteryhmä) kuuluvien asuntojen, 16 258 (16 813) kappaletta, osalta vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 11,94 (11,60) euroa ja katsauskauden aikana keskimäärin 11,86 (11,40) euroa.

Asiakassuhteiden pituus pysyi ennallaan ja keskimääräinen asiakkuusaika oli 5,8 (5,8) vuotta. Pitkät asiakassuhteet perustuvat asuntojen suunnitelmalliseen kunnossapitoon, aktiiviseen asukastoimintaan ja monipuolisiin asukasetuihin, joista osa on sidoksissa asiakkuusajan keston. Katsauskaudella asukasetuja kehitettiin edelleen asukkaiden edustajien kanssa.

Asuntojen kysyntä on pysynyt korkealla tasolla. Aktiivisten hakemusten (hakemus voimassa 3 kk) määrä oli katsauskauden lopussa 20 882 (22 770) kappaletta. Aktiivisia hakemuksia irtisanottua asuntoa kohden oli keskimäärin 24,7 (26,0) kappaletta. Katsauskauden aikana saapui uusia asuntohakemuksia 36 382 (38 598) kappaletta. Hakemusten määrään vaikutti vaihtuvuuden laskusta aiheutunut aiempaa pienempi vapautuvien asuntojen tarjonta.

## INVESTOINNIT JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Konsernin 30.6.2013 omistama vuokra-asuntokanta oli 39 851 (39 889) asuntoa. Niistä 19 077 (19 156) kuului VVO Vapaa -liiketoimintaan ja 20 774 (20 733) VVO Arava -liiketoimintaan.

Katsauskauden aikana VVO:lle valmistui 113 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Aloituspäätöksiä tehtiin yhteensä 364 vapaarahoitteesta asunnosta. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 802 (279) asuntoa, joista vapaarahoitteisia oli 683 (279) ja valtion pitkällä korkotuella rahoitettuja 119 (0) asuntoa.

Rakenteilla olevista asunnoista Helsingin seudulla sijaitsee 569 asuntoa ja 233 muun Suomen kasvukeskuksissa.

Loppuvuoden aikana arvioidaan aloitettavan noin 300 uuden asunnon rakentaminen.

Vuokra-asuntokannasta myytiin katsauskautena 226 (132) asuntoa. Omistusasuntoja myytiin yhteensä 6 (11). Valmiita myymättömiä asuntoja oli kesäkuun lopussa 18 (36).

Katsauskauden aikana ostettiin Lahden rautatieaseman välittömästä läheisyydestä rakennusoikeutta yhteensä 8 000 kerrosneliometriä. Alueelle toteutuu 130 vuokra-asuntoa. Lisäksi ostettiin 19 asunnon kiinteistökehityskohde Helsingistä.

Konsernin käyttöomaisuusinvestoinnit kauden aikana olivat 51,3 (38,1) miljoonaa euroa. Investoinneista 32,1 (22,9) miljoonaa euroa kohdistui uudistustuotantoon ja 19,3 (15,2) miljoonaa euroa aktivoituihin korjausmenoihin.

Korjausmenot yhteensä olivat 32,4 (28,6) miljoonaa euroa, joista tulosvaikuttavia korjauksia oli 13,1 (13,4) miljoonaa euroa. Suurempia peruskorjauksia aloitettiin katsauskauden aikana Lahdessa, Kuopiossa ja Kajaanissa.

## KONSERNIN LAINAT JA KORKOSUOJAUKSET LAINARYHMITÄIN

M€	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
Korkotukilainat	606,9	609,5	607,4
Vuosimaksu- ja asuntolainat	317,1	332,3	325,3
Muut kiinteistöjen lainat	747,9	632,1	647,9
Omistusasuntotuotannon lainat	25,3	27,5	26,0
Pääomalainat	2,4	2,4	2,4
Limiittilainat	0,0	6,0	0,0
Yritystodistukset	31,5	40,0	36,5
Muut velat	13,1	19,4	18,8
Yhteensä	1 744,2	1 669,1	1 664,3
Markkinaehtoiset lainat	761,5	625,8	665,6
Kiinteäkorkoiset	258,9	172,4	176,9
Vaihtuvakorkoiset	502,6	453,4	488,7
Korkojohdannaissopimukset	351,6	309,3	352,0
Korko-optiot	28,0	28,0	28,0
Korkojohdannaisten arvo	-30,0	-30,7	-39,2
Suojausaste, %	80	77	80

VVO Vapaa -liiketoiminnan osuus käyttöomaisuusinvestoinneista oli 41,0 (21,7) ja VVO Arava -liiketoiminnan osuus 10,3 (16,4) miljoonaa euroa.

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

## HENKILÖSTÖ

VVO-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 364 (360) ja katsauskaudella keskimäärin 343 (343).

## 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 lainaajat ovat lyhentyneet, ja paineet omarahoitusosuuksien kasvattamiseen näyttävät lisääntyvän.

## KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

VVO Kodit Oy on 30.8.2013 ostanut kuusi Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla sijaitsevaa asunto-osakeyhtiötä, joissa on yhteensä 424 vuokra-asuntoa.

## NÄKYMÄT

Suomen talouden kehitykseen liittyvä epävarmuus jatkuu, eikä oleellista muutosta ole odotettavissa ainakaan kuluvan vuoden aikana. Korkotason odotetaan säilyvän poikkeuksellisen alhaisena vähintään vuoden vaihteeseen asti.

Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla koko vuoden. Kuluvan vuoden aikana ei vuok-

ra-asuntojen tarjonnassa ole odotettavissa muutosta. Rakennusliikkeiden tarjoushalukkuus on lisääntynyt katsauskauden loppupuolella. VVO käynnistää loppuvuoden 2013 aikana 300 vapaarahoitteen vuokra-asunnon tuotannon. VVO:n taloudellisen vuokrausasteen odotetaan pysyvän nykyisellä hyvällä tasolla ja vaihtuvuuden odotetaan edelleen hieman laskevan.

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.–30.6.2013 *)	1.1.–30.6.2012	1.1.–31.12.2012
<b>Liikevaihto</b>	<b>171 555</b>	<b>165 693</b>	<b>335 430</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	7 475	4 432	7 578
Poistot ja arvonalentumiset	-26 336	-25 447	-51 343
Kulut	-86 455	-85 808	-171 220
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	224	0	1
<b>Liikevoitto</b>	<b>66 463</b>	<b>58 871</b>	<b>120 446</b>
Nettorahoituskulut	-20 683	-25 092	-50 187
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>45 780</b>	<b>33 779</b>	<b>70 259</b>
Tuloverot **)	-11 551	-8 564	-18 570
Vähemmistön osuus kauden tuloksesta	-101	-60	-173
<b>Kauden voitto</b>	<b>34 127</b>	<b>25 154</b>	<b>51 516</b>

\*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

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



## KONSERNITASE

1 000 €	30.6.2013 *)	30.6.2012	31.12.2012
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>Pysyvät vastaavat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	6 290	6 241	6 454
Aineelliset hyödykkeet	2 064 690	2 016 393	2 030 670
Sijoitukset	22 601	21 756	23 165
	<b>2 093 581</b>	<b>2 044 390</b>	<b>2 060 289</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Vaihto-omaisuus	40 231	45 861	41 938
Pitkäaikaiset saamiset	2 408	1 821	1 800
Lyhytaikaiset saamiset	23 741	14 516	11 408
Rahoitusarvopaperit	92 200	35 894	39 682
Rahat ja pankkisaamiset	137 251	119 243	128 747
	<b>295 830</b>	<b>217 335</b>	<b>223 574</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>2 389 411</b>	<b>2 261 725</b>	<b>2 283 863</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>			
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025
Muu oma pääoma	405 364	359 680	386 042
	<b>463 389</b>	<b>417 705</b>	<b>444 067</b>
<b>Vähemmistöosuus</b>	<b>11 447</b>	<b>12 147</b>	<b>12 263</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>	<b>1 339</b>	<b>1 653</b>	<b>1 474</b>
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 762 225	1 670 951	1 677 275
Lyhytaikainen vieras pääoma	151 010	159 269	148 784
	<b>1 913 236</b>	<b>1 830 220</b>	<b>1 826 059</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>2 389 411</b>	<b>2 261 725</b>	<b>2 283 863</b>

\*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

## KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

1 000 €	1.1.–30.6.2013 *)	1.1.–30.6.2012	1.1.–31.12.2012
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Voitto ennen satunnaisia eriä	45 780	33 779	70 259
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	26 336	25 447	51 343
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-359	-374	-554
Rahoitustuotot ja -kulut	20 683	25 092	50 187
Muut oikaisut	-6 169	-2 515	-5 023
<b>Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta</b>	<b>86 271</b>	<b>81 429</b>	<b>166 212</b>
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-8 105	-3 024	-851
Vaihto-omaisuuden muutos	1 707	3 716	7 193
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-4 240	-1 958	-6 451
Rakennuttajan velkavastuun muutos	-718	-1 222	-2 739
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja</b>	<b>74 914</b>	<b>78 941</b>	<b>163 364</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-24 647	-26 313	-52 125
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	1 037	1 231	1 870
Maksetut välittömät verot	-6 926	-5 537	-10 784
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>44 378</b>	<b>48 322</b>	<b>102 326</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-62 926	-40 809	-83 450
Investointeja varten saadut avustukset	279	121	1 244
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	4 708	4 325	7 404
Investoinnit muihin sijoituksiin	-23	-7	-104
Muiden sijoitusten luovutustulot	856	4	306
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-23		
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	23	3	3
Ostetut tytäryhtiöosakkeet **)	-5 413		
Myydyt tytäryhtiöosakkeet **)	5 224	1 129	1 110
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-52	-298	-281
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	102		-1
Saadut korot ja osingot investoinneista	406	462	668
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-56 838</b>	<b>-35 069</b>	<b>-73 100</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	124 427	32 379	61 438
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-33 081	-32 058	-54 346
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-5 000	-5 514	-15 018
Hankitut rahoitusarvopaperit	-61 924	-9 301	-29 886
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	22 206	7 377	22 571
Maksetut osingot	-14 805	-11 844	-11 844
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>31 822</b>	<b>-18 962</b>	<b>-27 085</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C)</b>	<b>19 362</b>	<b>-5 709</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>148 325</b>	<b>121 114</b>	<b>128 963</b>

\*) 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 1-6/2013	VVO Arava 1-6/2013	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni *) 1-6/2013
Ulkoinen liikevaihto	81 683	89 853	18	171 555
Sisäinen liikevaihto	3 917	1 329	-5 247	0
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>85 600</b>	<b>91 183</b>	<b>-5 228</b>	<b>171 555</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	6 899	376	200	7 475
Poistot ja arvonalentumiset	-13 283	-13 071	19	-26 336
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	43	219	-38	224
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-44 580	-41 839	-35	-86 455
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-835	-4 220	5 055	0
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-45 416	-46 059	5 020	-86 455
<b>Liikevoitto</b>	<b>33 843</b>	<b>32 647</b>	<b>-27</b>	<b>66 463</b>
Ulkoiset rahoitustuotot ja -kulut	-8 468	-12 215	0	-20 683
Sisäiset rahoitustuotot ja -kulut	2 790	-2 609	-181	0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5 678	-14 824	-182	-20 683
<b>Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja</b>	<b>28 166</b>	<b>17 823</b>	<b>-209</b>	<b>45 780</b>

\*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

VVO Vapaa 1-6/2012	VVO Arava 1-6/2012	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-6/2012	VVO Vapaa 1-12/2012	VVO Arava 1-12/2012	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2012
80 081	85 612		165 693	161 590	173 807	32	335 430
4 165	704	-4 868	0	7 928	1 475	-9 403	0
<b>84 246</b>	<b>86 315</b>	<b>-4 868</b>	<b>165 693</b>	<b>169 518</b>	<b>175 282</b>	<b>-9 370</b>	<b>335 430</b>
3 910	522		4 432	6 748	830		7 578
-12 854	-12 624	31	-25 447	-25 722	-25 641	20	-51 343
14	-1	-13	0	33	27	-58	1
-45 467	-40 222	-118	-85 808	-90 481	-80 557	-182	-171 220
-780	-4 273	5 053	0	-1 601	-8 211	9 812	0
-46 247	-44 495	4 935	-85 808	-92 082	-88 768	9 629	-171 220
<b>29 069</b>	<b>29 717</b>	<b>85</b>	<b>58 871</b>	<b>58 496</b>	<b>61 730</b>	<b>221</b>	<b>120 446</b>
-11 281	-13 811		-25 092	-23 357	-26 830	0	-50 187
2 804	-2 620	-185	0	5 600	-5 228	-373	0
-8 476	-16 431	-185	-25 092	-17 756	-32 058	-373	-50 187
<b>20 592</b>	<b>13 286</b>	<b>-100</b>	<b>33 779</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 *) 30.6.2013
<b>VASTAAVAA</b>				
<b>Pysyvät vastaavat</b>				
Aineettomat hyödykkeet	2 049	4 241		6 290
Aineelliset hyödykkeet	959 622	1 100 988	4 080	2 064 690
Osakesijoitukset	17 766	14 177	-9 342	22 601
	979 437	1 119 406	-5 262	2 093 581
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>				
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	40 231			40 231
Saamiset	99 810	6 222	-79 883	26 149
Muu rahoitusomaisuus	54 604	26 522		81 126
Likvidit varat	89 396	58 900	30	148 325
	284 041	91 643	-79 853	295 830
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>1 263 477</b>	<b>1 211 049</b>	<b>-85 115</b>	<b>2 389 411</b>
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>Oma pääoma</b>				
Oma pääoma ja rahastot	113 799	2 859	-3 374	113 284
Voittovarot	201 830	148 531	-256	350 105
	315 629	151 390	-3 630	463 389
<b>Vähemmistöosuus</b>				
Vähemmistöosuus	3 998	9 512	-2 062	11 447
<b>Vieras pääoma</b>				
Koroton vieras pääoma	98 515	75 017	-3 123	170 409
<b>Korollinen vieras pääoma</b>				
Pitkäaikainen	764 415	947 990	-70 586	1 641 820
Lyhytaikainen, lainojen lyhennykset	36 334	27 140	-5 714	57 760
Lyhytaikainen, muut	44 586			44 586
	845 335	975 130	-76 300	1 744 165
	943 851	1 050 147	-79 423	1 914 575
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>1 263 477</b>	<b>1 211 049</b>	<b>-85 115</b>	<b>2 389 411</b>

\*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 30.6.2012	VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 31.12.2012
1 658	4 582		6 241	1 944	4 510		6 454
908 472	1 105 956	1 966	2 016 393	926 096	1 100 273	4 301	2 030 670
18 589	12 440	-9 273	21 756	18 453	14 016	-9 304	23 165
928 719	1 122 978	-7 307	2 044 390	946 493	1 118 799	-5 003	2 060 289
45 861			45 861	41 938			41 938
85 631	5 875	-75 169	16 337	87 490	6 048	-80 330	13 207
17 425	16 599		34 024	19 584	19 881		39 465
63 713	57 401		121 114	69 297	59 636	31	128 963
212 630	79 874	-75 169	217 335	218 309	85 565	-80 299	223 574
<b>1 141 349</b>	<b>1 202 852</b>	<b>-82 476</b>	<b>2 261 725</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
175 644	128 731	45	304 420	193 789	137 151	-157	330 783
291 976	131 590	-5 861	417 705	307 588	140 010	-3 531	444 067
4 727	9 420	-2 000	12 147	4 832	9 436	-2 005	12 263
96 508	67 134	-873	162 769	96 924	71 226	-4 877	163 272
656 030	970 176	-68 027	1 558 179	670 696	958 297	-69 175	1 559 819
26 702	24 532	-5 714	45 519	29 453	25 394	-5 714	49 133
65 407			65 407	55 310			55 310
748 139	994 708	-73 742	1 669 105	755 459	983 692	-74 889	1 664 261
844 646	1 061 842	-74 615	1 831 873	852 382	1 054 917	-79 766	1 827 533
<b>1 141 349</b>	<b>1 202 852</b>	<b>-82 476</b>	<b>2 261 725</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)