



VVO

Osavuositarkastus
1.1.–30.9.2012



VVO:n strategia päivitetty

Strategian päivityksen yhteydessä VVO kävi läpi toimintaympäristön muutoksia sekä asiakkaiden ja omistajien odotuksia peilaten niitä VVO:n visioon olla Suomen halutuin ja tehokkain vuokranantaja.

VVO:n visio näkyy asukkaille turvallisena asumisena, monipuolisena asuntotarjontana, helppona ja vaivattomana asiointina sekä toiminnan parhaina käytäntöinä.

Päivitetyn strategian mukaisesti VVO:n liiketoiminta muodostuu kahdesta tuoteryhmästä: markkinaehtoisesta sekä omakustannusperusteisesta. VVO:n taloudellinen raportointi on VVO Vapaa ja VVO Arava -segmenteissä. Segmenttijaon perusteena on aravalainsäädännön mukainen voitonjakorajoite. Tuoteryhmien ominaispiirteiden mukaisesti merkittävimmät erilaistavat tekijät liittyvät vuokranmäärityksen perusteisiin, tuoton tuloutukseen, viranomaisraportointiin sekä asukasvalintaan. Toimintaa ohjaa asuntokannan jakautuminen vapaaseen sekä omakustannusperusteiseen vuokranmääritykseen ottaen huomioon asukasvalintaan liittyvät säädökset.

Liiketoiminta on jaettu kahteen päätoimintoon. Kiinteistöjen ja investointien hallinta kattaa investointitoiminnan, rakennuttamisen sekä kiinteistöjen ylläpidon ohjauksen. Asiakkuuksien hallinta sisältää asuntovuokrauksen ja isännöinnin sekä asukas-yhteistyön. Asiakkuuksien hallinnan päämääränä on varmistaa hyvällä palvelutoiminnalla asukasrakenteeltaan eheät talot ja vision mukainen asuminen, joilla pidennetään asiakkuusaikoja ja turvataan vuokratuotot.

VVO:n tavoitteena on säilyttää asemansa alan tunnetuimpana ja houkuttelevimpana vuokra-asuntoja tarjoavana yrityksenä. Strategian toteutumista mitataan taloudellisin, osaamisen, prosessi- ja asiakkuusmittarein.

Sisältö

- 03 WO-yhtymä Oyj:n osavuositarkastus
1.1.–30.9.2012
- 03 Katsauskausi 1.1.–30.9.2012
- 03 Toimitusjohtaja Jani Nieminen
- 04 Segmentti-informaatio
- 04 WO-konsernin avainluvut
- 05 Liikevaihto ja tulos
- 05 Taseasema ja rahoitus
- 05 Asiakkuuksien hallinta
- 06 Investointien ja kiinteistöjen hallinta
- 06 WO-konsernin lainat ja
korkosuojauslainaryhmittäin
- 07 Henkilöstö
- 07 Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät
- 07 Näkymät
- 07 WO-yhtymä Oyj:n omistus
- 08 Konsernituloslaskelma
- 09 Konsernitase
- 10 WO-konsernin rahoituslaskelma
- 11 Tunnuslukujen laskentakaavat
- 12 Segmenttituloslaskelma
- 14 Segmenttitase

VVO-yhtymä Oyj:n osavuositiedote ajalta 1.1.–30.9.2012

VVO on johtava asuntovuokraukseen erikoistunut yritys Suomessa, jonka liiketoiminta perustuu asuntojen omistamiseen ja vuokraukseen. VVO:lla on yli 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 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.–30.9.2012

- Liikevaihto oli 250,8 (246,2) miljoonaa euroa.
- Tulos ennen veroja oli 55,4 (45,1) miljoonaa euroa.
- Konsernin omistuksessa oli 40 007 (39 482) vuokra-asuntoa 30.9.2012. Rakenteilla oli 399 (726) vuokra-asuntoa.
- Konsernin käyttöomaisuusinvestoinnit kauden aikana olivat 56,6 (78,6) miljoonaa euroa.
- Käyttöaste oli 97,8 (98,2) ja vaihtuvuus 19,6 (19,7) prosenttia.
- Konsernin tuloksen ennen veroja arvioidaan paranevan edellisvuodesta.

TOIMITUSJOHTAJA JANI NIEMINEN

VVO:n toiminta on ollut vakaata, vaikka yleinen taloustilanne on epävarmaa. Vahva tuloskehitys perustuu tehostuneeseen toimintaan ja pieneen vaihtuvuuteen sekä alhaisiin rahoituskuluihin. VVO Vapaa -liiketoimintaosion tulos on sekä edellisvuotta että budjetoitua parempi. VVO Arava -liiketoiminnan hyvä taloudellinen tulos mahdollistaa yleishyödyllisessä osiossa tasaisen ja ennakoitavan asumiskustannusten kehittymisen. Tavoitteena on maltillisella vuokrakehityksellä mahdollistaa korjaustoiminta lyhyellä ja pitkällä aikavälillä sekä varautua takapainotteisten lainaohjelmien kasvaviin lyhennyksiin.

VVO käyttää korjaustoimintaan vuositasolla noin 70 miljoonaa euroa, jolla pyritään varmistamaan hyvän asumisen puitteet. Korjaustoiminnan ja energia-asioiden ohella VVO panostaa vahvasti kiinteistöjen ylläpidon kehittämiseen. Käyttöön otettu kiinteistönhoidon laadunvalvon-

tajärjestelmä Laaki on jo vaikuttanut asiakastyytyväisyystutkimuksen perusteella huollon laatuun parantavasti.

VVO rakennuttaa uudet kohteet kasvukeskuksiin, joissa uusille vuokra-asunnoille on kysyntää pitkällä aikavälillä. Vuoden 2012 aikana on valmistunut noin 400 vuokra-asuntoa, joista vapaan vuokranmäärityksen piirissä on noin 170 asuntoa ja omakustannusperusteisia korkotuetuja asuntoja noin 230. Rakenteilla on noin 400 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Loppuvuoden aikana tavoitteena on vielä käynnistää 177 uuden vuokra-asunnon rakentaminen, joista valtion tukemia on 121.

Osana yhteiskuntavastuuta VVO käynnisti nuorten urheilijoiden ja VVO:n välisen Virkeä-yhteistyöohjelman. Siinä kannustetaan nuoria kilpaurheilijoita sponsorisopimuksin tai jakamalla stipendejä vähävaraisemmista perheistä tuleville nuorille.

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 3,1 miljoonaa euroa.

VVO-KONSERNIN AVAINLUVUT

	1.1.–30.9.2012 *)	1.1.–30.9.2011	1.1.–31.12.2011
Liikevaihto, M€	250,8	246,2	327,3
Nettovuokratuotto-% **)	10,8	10,1	10,0
Liikevoitto, M€	92,5	82,3	105,7
% liikevaihdosta	36,9	33,4	32,3
Tulos ennen veroja, M€	55,4	45,1	55,8
Osakekohtainen tulos, €	5,6	4,4	6,1
Taseen loppusumma, M€	2 267,6	2 224,4	2 252,2
Korollinen vieras pääoma, M€	1 662,9	1 663,2	1 683,9
Rahavarat, M€	122,7	104,7	126,8
Omavaraisuusaste, %	19,7	18,3	18,5
Oman pääoman tuotto (ROE), %	12,8	11,0	11,2
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,0	5,3	5,2
Oma pääoma/osake, €	58,6	53,0	54,6
Investoinnit pysyviin vastaaviin, M€	58,6	84,1	118,7
Henkilöstö kauden lopussa	338	339	338

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

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

LIKEVAIHTO JA TULOS

VVO-konsernin liikevaihto ajalla 1.1.–30.9.2012 oli 250,8 miljoonaa euroa (246,2 miljoonaa euroa syyskuussa 2011). Liikevaihdosta 97,5 (93,3) prosenttia tuli vuokrausliiketoiminnasta ja 2,5 (6,7) prosenttia tuli omistusasuntojen ja omistusasuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien myynistä. VVO Vapaa -liiketoiminnan liikevaihto oli 127,3 (131,7) ja VVO Arava -liiketoiminnan 130,6 (122,3) miljoonaa euroa.

Konsernin liikevoitto oli 92,5 (82,3) miljoonaa euroa eli 36,9 (33,4) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 55,4 (45,1) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttöomaisuuskohteiden luovutusvoittoja ja -tappioita 2,5 (3,2) miljoonaa euroa.

Rahoitustuottoja ja -kuluja tulokseen sisältyy -37,1 (-37,2) miljoonaa euroa. Tuloksesta 32,3 (25,3) miljoonaa euroa tulee VVO Vapaa -liiketoiminnasta ja 23,2 (19,8) miljoonaa euroa VVO Arava -liiketoiminnasta.

TASEASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 267,6 (2 224,4) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 433,9 (392,5) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 19,7 (18,3) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 12,8 (11,0) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 6,0 (5,3) prosenttia.

Konsernin likvidit rahavarat olivat syyskuun lopussa 122,7 (104,7) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius on ollut katsauskaudella hyvä. Maksuvalmiutta turvaavien limiitti- ym. lainojen määrä oli katsauskauden lopussa 0,0 (6,0) miljoonaa euroa. 80 miljoonan euron yritystodistushjelmasta oli liikkeellä 39,0 (38,5) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 662,9 (1 663,2) miljoonaa euroa. Kiinteistökannan lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 3,3 (3,0) prosenttia. Keskikoron nousu johtui valtion lainojen korkojen huomattavasta noususta. Yleishyödyllisen asuntokannan vuosimaksulainojen korkokulut olivat 10,7 (8,5) miljoonaa euroa ja keskikorko nousi 4,3 prosenttiin, kun se vuotta aikaisemmin oli 3,3. Vastaavasti markkinaehtoisten lainojen korkokulut olivat 11,7 (11,8) miljoonaa euroa ja keskikorko ilman suojauskuluja oli 2,5 (2,5) prosenttia.

Korkotukilainojen korkokulut olivat katsauskaudella 10,8 (9,1) miljoonaa euroa ja valtion näistä pankeille maksaman korkotuen määrä 0,6 (1,1) miljoonaa euroa.

ASIAKKUUKSIEN HALLINTA

Asuntojen taloudellinen käyttöaste on pysynyt hyvällä tasolla ja oli katsauskaudella 97,8 (98,2) prosenttia. Edellisvuotta mittavamman peruskorjaustoiminnan vuoksi tyhjänä oli 330 (186) asuntoa, joiden käyttöastetta heikentävä vaikutus oli 0,8 (0,4) prosenttiyksikköä.

Kokonaisvaihtuvuus laski hieman vuodesta 2011 ja oli kaudella 19,6 (19,7) prosenttia. Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja puolestaan nousi hieman edellisvuodesta ja oli kaudella 16,3 (16,1) prosenttia. Vapaan vuokranmäärityksen piiriin kuuluvien asuntojen, 23 237 (23 066) kappaletta, keskineliövuokra oli katsauskauden lopussa 12,27 (11,60) euroa ja keskimäärin kauden aikana 12,10 (11,46) euroa. Omakustannusvuokranmäärityksen piiriin kuuluvien asuntojen osalta vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 11,64 (11,10) euroa ja kauden aikana keskimäärin 11,49 (10,87) euroa. Asiakassuhteiden pituus pysyi ennallaan ja 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 25 440 (27 093) kappaletta. Hakemusten määrä edelliseen vuoteen oli laskenut 6,1 prosenttia. Katsauskauden aikana saapui uusia asuntohakemuksia 38 832 (42 011) kappaletta. Uusien hakemusten määrä laski vuodesta 2011 noin 7,6 prosenttia. Hakemusten määrään vaikuttivat edellisvuotta selvästi pienempi uudistustannon määrä, vaihtuvuuden laskusta aiheutunut aiempaa pienempi vapautuvien asuntojen tarjonta sekä hakemusten päivitysmahdollisuuden käyttöönoton myötä muuttunut saapuneiden hakemusten kirjauskäytäntö.

INVESTOINTIEN JA KIINTEISTÖJEN HALLINTA

Konsernin 30.9.2012 omistama vuokra-asuntokanta oli 40 007 (39 482) asuntoa. Niistä 19 227 (19 101) kuului VVO Vapaa -liiketoimintaan ja 20 780 (20 381) VVO Arava -liiketoimintaan.

Katsauskauden aikana VVO:lle valmistui 127 niin sanotulla välimallin korkotuella lainoitettua asuntoa, 225 korkotukilainoitettua ja 45 vapaarahoitteista asuntoa. Rakenteilla oli yhdeksän kohdetta, joissa oli asuntoja yhteensä 399 (726) kappaletta. Kaikki rakenteilla olleet kohteet ovat vapaarahoitteisia.

Loppuvuoden aikana arvioidaan aloitettavan 177 uuden asunnon rakentaminen. Aloitusten määrään vaikuttavat rakennuskustannusten kehitys ja rahoitusmarkkinoiden tila.

Vuokra-asuntokannasta myytiin katsauskauteksi 133 (151) asuntoa ja ostettiin 0 (99) asuntoa. Omistusasuntoja myytiin yhteensä 19 (36). Valmiita myymättömiä asuntoja oli syyskuun lopussa 28 (55).

Konsernin käyttöomaisuusinvestoinnit kauden aikana olivat 56,6 (78,6) miljoonaa euroa. Investoinneista 29,0 (63,8) miljoonaa euroa kohdistui uudistustoimintaan ja 27,5 (14,8) miljoonaa euroa aktivoituihin korjausmenoihin.

Korjausmenot yhteensä olivat 48,5 (38,1) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteisia korjauksia oli 20,9 (23,3) miljoonaa euroa.

VVO Vapaa -liiketoiminnan osuus käyttöomaisuusinvestoinneista oli 35,0 (37,2) ja VVO Arava -liiketoiminnan osuus 21,6 (41,4) miljoonaa euroa.

VVO-KONSERNIN LAINAT JA KORKOSUOJAUKSET LAINARYHMITÄIN

M€	30.9.2012	30.9.2011	31.12.2011
Korkotukilainat	610,6	594,1	605,2
Vuosimaksu- ja asuntolainat	327,9	341,7	341,7
Muut kiinteistöjen lainat	637,8	621,7	626,6
Omistusasuntotuotannon lainat	26,4	31,1	28,7
Pääomalainat	2,4	2,4	2,4
Limiittilainat	0,0	6,0	6,0
Yritystodistukset	39,0	38,5	45,5
Muut velat	18,8	27,8	27,8
Yhteensä	1 662,9	1 663,2	1 683,9
Markkinaehtoiset lainat	631,7	610,4	616,1
Kiinteäkorkoiset	178,6	173,9	174,9
Vaihtuvakorkoiset	453,1	436,5	441,2
Korkojohdannaissopimukset	308,4	311,1	312,3
Korko-optiot	28,0		
Korkojohdannaisten arvo	-35,6	-23,2	-25,3
Suojausaste, %	77	79	79

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

Vuonna 2011 aloitetun kiinteistönhoidon laadunvalvontajärjestelmä Laakin ensimmäinen laadunmittauskausi päättyi 30.6.2012. Laadunmittauskauden tulosten perusteella palkittiin vuoden parhaat kiinteistönhoitajat. Laatunmittauksen tuloksia hyödynnetään huoltotoiminnan kehittämässä ja tulevissa huoltoyhtiövalinnoissa. Lisäksi laatuasteet vaikuttavat huoltoyhtiöille vuonna 2012 maksettaviin palkkioihin.

HENKILÖSTÖ

VVO-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 338 (339) ja katsauskaudella keskimäärin 345 (353).

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

Suomen kansantalouden kasvunäkymät ovat lähiaikoina heikot, minkä odotetaan vähentävän kuluttajien luottamusta Suomen ja omaan henkilökohtaiseen talouteen. Omistusasuntojen kysynnän ennakoidaan heikentyvän ja vuokra-asuntojen vaihtuvuuden alentuvan varovaisuuden kasvaessa. Työllisyystilanteen heikentyminen syksyn ja tulevan talven aikana heijastunee paikallisesti vuokra-asuntojen kysynnän kasvuna. Asuntokuntien määrä kasvaa edelleen, kun sekä muuttoliike kasvukeskuksiin et-

tä maahanmuutto jatkuu ja yhden hengen kotitalouksien määrä kasvaa.

Korot ovat edelleen laskeneet ja korkotason odotetaan pysyvän matalana lähikuukausien aikana. Matala korkotaso edistää VVO:n tuloksentekeyttä.

Vuokra-asuntomarkkinoilla uusia asuntoja valmistuu edellisvuotta oleellisesti vähemmän ja alkaneiden hankkeiden määrä on pudonnut selkeästi aiempaa alhaisemmalle tasolle. Vuokra-asuntojen kysyntä on korkealla tasolla kaikilla VVO:n toimintapaikkakunnilla. Erityisesti pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen kokonaistarjonta ei vastaa kysyntää. Investointien ei kuitenkaan oleteta oleellisesti kasvavan rakentamisen kalleuden vuoksi.

VVO:n taloudellisen käyttöasteen odotetaan pysyvän lähes edellisvuoden tasolla. Käyttöasteeseen vaikuttaa kasvanut peruskorjausten määrä, joissa asuntoja tyhjennetään edellisvuotta enemmän. Vuokrattavissa olevien asuntojen osalta käyttöaste nousee hieman edellisvuodesta.

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

VVO-YHTYMÄ OYJ:N OMISTUS

Yhtiön omistuksessa ei ole tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

KONSERNITULOSLASKELMA

1 000 €	1.1.–30.9.2012 *)	1.1.–30.9.2011	1.1.–31.12.2011
Liikevaihto	250 836	246 176	327 278
Liiketoiminnan muut tuotot	4 728	5 374	7 366
Poistot ja arvonalentumiset	-38 321	-36 487	-48 853
Kulut	-124 763	-132 810	-180 339
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	8	267
Liikevoitto	92 480	82 262	105 719
Nettorahoituskulut	-37 074	-37 152	-49 896
Voitto ennen veroja	55 406	45 110	55 823
Tuloverot **)	-13 940	-12 660	-10 926
Vähemmistön osuus kauden tuloksesta	-104	-23	-121
Kauden voitto	41 361	32 428	44 776

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

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

KONSERNITASE

1 000 €	30.9.2012 *)	30.9.2011	31.12.2011
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	6 229	5 034	6 080
Aineelliset hyödykkeet	2 022 012	1 991 374	2 006 446
Sijoitukset	21 703	20 908	21 454
	2 049 944	2 017 317	2 033 980
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus	43 518	50 242	49 139
Pitkäaikaiset saamiset	1 821	1 323	786
Lyhytaikaiset saamiset	12 749	18 690	9 169
Rahoitusarvopaperit	36 922	35 636	36 277
Rahat ja pankkisaamiset	122 629	101 192	122 886
	217 639	207 084	218 257
Vastaavaa yhteensä	2 267 583	2 224 400	2 252 237
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025
Muu oma pääoma	375 886	334 432	346 369
	433 911	392 457	404 395
Vähemmistöosuus	12 192	12 789	12 087
Pakolliset varaukset	1 585	1 488	2 026
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 670 315	1 667 308	1 676 928
Lyhytaikainen vieras pääoma	149 581	150 358	156 801
	1 819 895	1 817 666	1 833 728
Vastattavaa yhteensä	2 267 583	2 224 400	2 252 237

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

VVO-KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

1 000 €	1.1.–30.9.2012 *)	1.1.–30.9.2011	1.1.–31.12.2011
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen satunnaisia eriä	55 406	45 110	55 823
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	38 321	36 487	48 853
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-442	-437	-157
Rahoitustuotot ja -kulut	37 074	37 152	49 896
Muut oikaisut	-2 514	-3 215	-4 663
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	127 845	115 097	149 752
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-4 032	-6 141	2 965
Vaihto-omaisuuden muutos	6 058	24 313	22 916
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-5 604	-4 648	-6 077
Rakennuttajan velkavastuun muutos	-2 299	-13 639	-15 995
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	121 968	114 982	153 561
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-41 316	-36 351	-48 140
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	1 556	859	1 359
Maksetut välittömät verot	-8 119	-4 963	-6 288
Liiketoiminnan rahavirta (A)	74 089	74 527	100 492
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-58 649	-81 621	-109 423
Investointeja varten saadut avustukset	315	4 829	5 371
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	4 325	5 425	11 816
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet **)		-1 161	-1 347
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet **)	-1		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-7	-1 107	-1 213
Muiden sijoitusten luovutustulot	50	534	537
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		-5	-5
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	3		
Ostetut tytäryhtiöosakkeet **)	-290	-5 018	-12 130
Myydyt tytäryhtiöosakkeet **)	1 129	177	1 321
Saadut korot ja osingot investoinneista	606	665	792
Investointien rahavirta (B)	-52 518	-77 282	-104 280
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	44 310	83 598	108 746
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-41 505	-52 580	-61 694
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-12 517	-5 991	1 007
Hankitut rahoitusarvopaperit	-19 891	-13 466	-16 969
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	15 761	10 521	14 162
Maksetut osingot	-11 844	-11 104	-11 104
Rahoituksen rahavirta (C)	-25 687	10 978	34 149
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-4 116	8 224	30 361
Rahavarat kauden alussa	126 823	96 462	96 462
Rahavarat kauden lopussa	122 707	104 686	126 823

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

***) Ostetut ja myydyt osakkeet vähennettynä hankintahetken rahavaroilla.

Rahavarat sisältävät pankkitilit, likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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

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

SEGMENTTITULOSLASKELMA

1 000 €	VVO Vapaa 1–9/2012	VVO Arava 1–9/2012	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni *) 1–9/2012
Ulkoinen liikevaihto	121 254	129 582		250 836
Sisäinen liikevaihto	6 018	1 049	-7 067	
Liikevaihto yhteensä	127 272	130 631	-7 067	250 836
Liiketoiminnan muut tuotot	4 054	673		4 728
Poistot ja arvonalentumiset	-19 282	-19 085	47	-38 321
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	29	-2	-27	0
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-66 298	-58 346	-118	-124 763
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-1 178	-6 168	7 346	
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-67 477	-64 514	7 228	-124 763
Liikevoitto	44 597	47 703	180	92 480
Ulkoiset rahoitustuotot ja -kulut	-16 510	-20 564		-37 074
Sisäiset rahoitustuotot ja -kulut	4 208	-3 929	-279	
Rahoitustuotot ja -kulut	-12 302	-24 494	-279	-37 074
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	32 295	23 209	-99	55 406

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

VVO Vapaa 1-9/2011	VVO Arava 1-9/2011	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni 1-9/2011	VVO Vapaa 1-12/2011	VVO Arava 1-12/2011	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni 1-12/2011
125 490	120 686		246 176	165 202	162 077		327 278
6 193	1 592	-7 785		8 667	2 118	-10 785	
131 683	122 278	-7 785	246 176	173 869	164 195	-10 785	327 278
4 274	2 479	-1 379	5 374	6 123	2 622	-1 379	7 366
-18 378	-18 154	45	-36 487	-24 656	-24 259	61	-48 853
1	9	-1	8	-12	283	-5	267
-75 171	-57 639		-132 810	-101 673	-78 784	118	-180 339
-2 557	-6 877	9 434		-3 016	-9 509	12 525	
-77 727	-64 516	9 434	-132 810	-104 689	-88 294	12 643	-180 339
39 852	42 096	314	82 262	50 635	54 548	536	105 719
-18 572	-18 579		-37 152	-24 751	-25 145		-49 896
3 988	-3 710	-278		5 345	-4 976	-369	
-14 584	-22 289	-278	-37 152	-19 405	-30 122	-369	-49 896
25 268	19 806	36	45 110	31 230	24 427	167	55 823

SEGMENTTITASE

1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni *) 30.9.2012
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet	1 690	4 539		6 229
Aineelliset hyödykkeet	915 592	1 104 438	1 982	2 022 012
Osakesijoitukset	18 551	12 440	-9 288	21 703
	935 833	1 121 416	-7 306	2 049 944
Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	43 518			43 518
Saamiset	82 932	6 732	-75 093	14 570
Muu rahoitusomaisuus	19 820	16 871		36 690
Likvidit varat	64 925	57 935		122 860
	211 195	81 537	-75 093	217 639
Vastaavaa yhteensä	1 147 029	1 202 953	-82 399	2 267 583
Oma pääoma				
Oma pääoma ja rahastot	116 331	2 859	-5 906	113 284
Voittovarot	184 395	136 178	54	320 627
	300 727	139 037	-5 852	433 911
Vähemmistöosuus				
Vähemmistöosuus	4 774	9 426	-2 008	12 192
Vieras pääoma				
Koroton vieras pääoma	93 676	64 497	408	158 582
Korollinen vieras pääoma				
Pitkäaikainen	659 907	963 214	-69 233	1 553 889
Lyhytaikainen, lainojen lyhennykset	30 152	26 778	-5 714	51 216
Lyhytaikainen, muut	57 793			57 793
	747 852	989 993	-74 947	1 662 898
	841 529	1 054 490	-74 539	1 821 480
Vastattavaa yhteensä	1 147 029	1 202 953	-82 399	2 267 583

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni 30.9.2011	VVO Vapaa	VVO Arava	Eliminoinnit ja konserni- viennit	Konserni 31.12.2011
729	4 306		5 034	1 269	4 811		6 080
894 931	1 094 525	1 918	1 991 374	902 223	1 102 288	1 935	2 006 446
18 587	11 577	-9 257	20 908	18 577	12 137	-9 260	21 454
914 246	1 110 408	-7 338	2 017 317	922 069	1 119 236	-7 326	2 033 980
50 242			50 242	49 139			49 139
86 848	3 503	-70 338	20 013	82 109	2 626	-74 780	9 955
16 286	15 857		32 143	16 262	16 078		32 340
53 212	51 474		104 686	68 858	57 965		126 823
206 588	70 833	-70 338	207 084	216 368	76 670	-74 780	218 257
1 120 835	1 181 242	-77 676	2 244 400	1 138 437	1 195 906	-82 106	2 252 237
116 331	2 859	-5 938	113 252	116 331	2 859	-5 906	113 284
166 323	112 870	11	279 205	172 200	118 797	113	291 110
282 655	115 729	-5 927	392 457	288 531	121 656	-5 793	404 395
5 359	9 425	-1 995	12 789	4 644	9 437	-1 994	12 087
96 413	58 912	592	155 917	92 246	60 669	-1 032	151 883
645 036	975 086	-70 113	1 550 010	652 059	976 069	-67 573	1 560 556
19 055	22 088	-233	40 910	21 684	28 074	-5 714	44 043
72 316			72 316	79 273	0		79 273
736 408	997 175	-70 346	1 663 237	753 015	1 004 143	-73 287	1 683 872
832 821	1 056 087	-69 754	1 819 154	845 261	1 064 813	-74 319	1 835 755
1 120 835	1 181 242	-77 676	2 224 400	1 138 437	1 195 906	-82 106	2 252 237



VVO-yhtymä Oyj
Mannerheimintie 168a
PL 40, 00301 Helsinki
puh. 020 508 3300
faksi 020 508 3290
etunimi.sukunimi@vvo.fi
www.vvo.fi