

Hallituksen
toimintakertomus ja
tilinpäätös 2012



VVO

Sisällys

- 04 Hallituksen toimintakertomus
- 11 Osakkeet ja osakkeenomistajat
- 12 Voitonjakoehdotus
- 13 Tuloslaskelmat
- 14 Taseet
- 15 Rahoituslaskelmat
- 16 Konsernitilinpäätöksen liitetiedot
- 21 Tuloslaskelman liitetiedot
- 24 Taseen liitetiedot
- 37 Vakuudet ja vastuusitoumukset
- 40 Tunnuslukujen laskentakaavat
- 41 Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut
- 42 Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen
allekirjoitukset
- 42 Tilintarkastuskertomus

Toimintaympäristö

Vuonna 2012 maailmantalouden epävarmuus jatkui. Suomen bruttokansantuote laski peräkkäin vuoden 2012 kahtena viimeisenä vuosineljänneksenä ja Suomi ajautui taantumaa. Kuluttajien luottamus talouteen oli alle pitkän ajan keskiarvon. Eurokriisi ja pankkien tulevat vakavaraisuussäännökset heijastuivat yritysten toimintaan lainojen nousevina marginaaleina sekä lyhenevinä maturiteetteina. Rahoituksen saatavuuden haasteet heijastuivat myös kiinteistöalalle, jota toimialana arvioidaan rahoitusallalla usein yhtenä kokonaisuutena osa-alueiden erilaisuudesta huolimatta.

Yritysten oma vahva taloudellinen asema ja toimialan vakaat näkymät parantavat merkittävästi yritysten rahoituksen varmistamista. Tilikaudella 2012 VVO:n rahoituksen saatavuus oli hyvä ja VVO säilytti asemansa rahoittajien kannalta kiinnostavana kohteena. Taloudellisen aseman positiivinen kehitys ja vakaat liiketoimintanäkymät mahdollistavat VVO:lla panostamisen sekä korjausrakentamiseen että uudistuotantoon.

Yleinen markkinakorkojen aleneminen näkyi tilikauden aikana VVO Vapaa -liiketoiminnan positiivisena tuloskehityksenä. Valtion lainojen rahoituskustannusten nousu toi painetta omakustannusvuokriin. Tavoitteen mukainen tulos saavutettiin VVO Arava -liiketoiminnan puolella operatiivisen tehokkuuden parantamisella.

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui VVO:n toimintapaikkakunnilla hyvänä. Uudiskohteiden investoinnit suunnattiin alueille, joissa vuokra-asunnoille on kysyntää pitkällä aikavälillä. Erityisesti pääkaupunkiseudulla on tarve vuokra-asuntojen määrän kasvattamiseen.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotanto jäi poikkeuksellisen alhaiselle tasolle vuonna 2012. Samalla asuntopoliittinen keskustelu kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämisestä kasvoi. Voimassa oleva asuntolainsäädäntö ei kannusta valtion tukemaan asuntotuotantoon eikä houkuttele alalle uusia toimijoita. Asuntolainsäädännön kokonaisuudistus, missä valtion tuki ja asuntojen käyttöä sekä tuoton-tuloutusta koskevat rajoitukset olisivat tarkoituksenmukaisia, olisi aloitettava mahdollisimman nopeasti.

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 sijoitamille Asumisen rahoitus- ja kehittä-

miskeskus ARA:n vahvistamille omille varoille. VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto oli laskentaperusteen mukaisesti yhteensä noin 3 miljoonaa euroa.

Liikevaihto ja tulos

Vuonna 2012 VVO-konsernin liikevaihto oli 335,4 (327,3) miljoonaa euroa. Liikevaihdon kasvu edelliseen vuoteen oli 2,5 (-0,4) prosenttia. Kasvu johtuu pääasiallisesti vuokraustoiminnan tuottojen kasvusta. Liikevaihdosta 97,6 (94,1) prosenttia tuli asuntovuokrauksesta ja 2,3 (5,9) prosenttia omistusasuntojen ja omistusasuntotuotantoon alun perin tarkoitettujen tonttivarannon myynnistä. Segmentteittäin VVO Vapaa -liiketoiminnan liikevaihto oli 169,5 (173,9) ja VVO Arava -liiketoiminnan liikevaihto oli 175,3 (164,2) miljoonaa euroa.

Konsernin liikevoitto oli 120,4 (105,7) miljoonaa euroa eli 35,9 (32,3) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 70,3 (55,8) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttöömaisuuskohteiden luovutusvoittoa ja -tappioita 5,0 (4,7) miljoonaa euroa. Korko- ja muut rahoituskulut olivat 53,8 (51,3) miljoonaa euroa. Kasvu edelliseen vuoteen oli 4,7 prosenttia.

Tilikauden tulos oli 51,5 (44,8) miljoonaa euroa. Tuloksesta 33,3 (24,4) miljoonaa euroa tulee VVO Vapaa -liiketoiminnasta ja 18,4 (20,2) miljoonaa euroa VVO Arava -liiketoiminnasta. Tulospäätöksen vaikuttivat operatiivisen toiminnan tehostuminen, vuokratuottojen kasvu ja VVO Vapaa -liiketoiminnan tulokseen vaikuttava korkotason lasku. VVO Arava -liiketoiminnassa tulosta rasittivat valtion lainakorkojen oleellinen nousu.

Vakavaraisuus

Konsernitaseen loppusumma oli 2 283,9 (2 252,2) miljoonaa euroa. Kasvua edellisestä vuodesta oli 1,4 (3,1) prosenttia. Konsernin oman pääoman määrä nousi 444,1 (404,4) miljoonaan euroon. Oman pääoman tuotto (ROE) oli 11,8 (11,2) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto (ROI) 5,9 (5,2) prosenttia.

Osakekohtainen oma pääoma oli kirjanpitoarvoin laskettuna 59,99 (54,63) euroa ja käyvin arvoin laskettuna 179,37 euroa. Omavaraisuusaste oli kirjanpitoarvoin laskettuna 20,0 (18,5) prosenttia ja käyvin arvoin laskettuna 38,9 prosenttia. VVO:n omistamien vuokrattavien asuntojen ja vuokratilojen sijaitsevien liike-tilojen kirjanpitoarvo oli 1 949,5 miljoonaa euroa ja käypä arvo 3 120,0 miljoonaa euroa. Arvoero oli 1 170,5 miljoonaa euroa.

Strategiassa asetettu omavaraisuustavoite on VVO Vapaa -segmentin osalta 25 prosenttia vuonna 2015. VVO Vapaa -segmentin omavaraisuus oli katsauskauden lopussa 26,9 prosenttia.

Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne ja maksuvalmius olivat koko toimintavuoden hyvällä tasolla. Konsernin rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit olivat vuoden lopussa yhteensä 168,4 (159,2) miljoonaa euroa. Maksuvalmiutta turvaavien limiittienä muiden lainojen määrä oli tilikauden päättyessä 0,0 (6,0) miljoonaa euroa. Yritystodistusohjelmasta, joka on arvoltaan 80 miljoonaa euroa, oli vuoden vaihteessa liikkeellä 36,5 (45,5) miljoonaa euroa.

Pitkäaikaisia lainoja nostettiin

vuoden aikana yhteensä 61,4 (108,7) miljoonaa euroa ja lyhennettiin 54,3 (61,7) miljoonaa euroa.

VVO-konsernin lainat ja korko-suojaukset lainaryhmittäin:

M€	31.12.2012	31.12.2011
Korkotukilainat	607,4	605,2
Vuosimaksu- ja asuntolainat	325,3	341,7
Muut kiinteistöjen lainat	647,9	626,6
Omistusasunto-tuotannon lainat	26,0	28,7
Pääomalainat	2,4	2,4
Limittilainat	0,0	6,0
Yritystodistukset	36,5	45,5
Muut velat	18,8	27,8
Yhteensä	1 664,3	1 683,9
Markkinaehtoiset lainat	665,6	616,1
Kiinteäkorkoiset	176,9	174,9
Vaihtuvakorkoiset	488,7	441,2
Korkojohdannais-sopimukset	352,0	312,3
Korkoswaptiot	28,0	
Korkojohdannaisten arvo	-39,2	-25,3
Suojausaste, %	80	79

Konsernin koko lainakanta on euro-määräistä. Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 664,3 (1 683,9) miljoonaa euroa.

Valtion takaamia korkotukilainoja oli tilikauden päättyessä yhteensä 607,4 (605,2) miljoonaa euroa. Jäljellä oleva maturiteetti on 4,9 vuotta ennen vuotta 2002 otetuissa korkotukilainoissa, joita oli 268,8 (269,2) miljoonaa euroa ja 29,8 vuotta myöhemmin otetuissa korkotukilainoissa, joita oli 338,6 (336,0) miljoonaa euroa. Korkotukilainojen korkokulut olivat katsauskaudella 13,8 (12,7) miljoonaa euroa ja valtion näistä pankeille maksaman korkotuen määrä 1,1 (1,5) miljoonaa euroa.

Vuosimaksulainojen jäljellä oleva maturiteetti tiedossa olevalla inflaatiolla on 21,4 vuotta.

Markkinaehtoisia lainoja oli vuoden vaihteessa 665,6 (616,1) miljoonaa euroa. Lainojen pääomasta oli korkosuojattu 352,0 (312,3) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 6,0 (3,0) vuotta. Markkinaehtoisista lainoista kiinteään korkoon on sidottu 176,9 (174,9) miljoonaa euroa. Jäljellä oleva keskimaturiteetti on 11,1 (10,8) vuotta. Myymättömiin omistusasuntoihin liittyviä yhtiölainoja oli yhteensä 3,2 (6,0) miljoonaa euroa. Lisäksi tonttivarantoon liittyviä lainoja oli 22,8 (22,7) miljoonaa euroa.

Pääomalainoja oli vuoden lopussa 2,4 (2,4) miljoonaa euroa.

Lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 3,1 (3,1) prosenttia. Yleishyödyllisen asutokannan vuosimaksulainojen keskikorko nousi 4,3 prosenttiin, kun se vuotta aikaisemmin oli 3,3 prosenttia. Vastaavasti markkinaehtoisten lainojen keskikorko ilman suojauskuluja oli 2,4 (2,7) prosenttia ja suojauskustannukset mukaan lukien 3,3 (3,4) prosenttia. Korkotukilainojen keskikorko vuonna 2012 oli 2,3 (2,4) prosenttia.

Tilikauden aikana solmittujen swaptio-sopimusten negatiivisena arvonmuutoksena kirjattiin tuloslaskelmaan kuluksi 2,4 miljoonaa euroa.

Maturiteettianalyysi

Velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat
lainasopimuksiin perustuen 31.12.2012:

M€	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	15- vuoden jälkeen
Asuntolainat	1,0	2,3			
Ensisijaislainat	1,1	0,4			
Kolmoissijaislainat	0,5	2,3	1,2	0,5	1,0
Korkotukilainat	22,5	230,7	181,9	44,6	279,0
Muut pitkäaikaiset lainat	45,8	204,9	261,0	213,3	74,2
Todistuslainat	36,5				
Vuosimaksulainat	20,9	90,7	123,8	115,6	198,6
Yhteensä *)	128,3	531,3	567,9	374,0	552,8

*) Omistusasuntotuotannon yhtiölainat eivät ole mukana taulukossa.

Liiketoiminnan rahavirta (ennen käyttöpääoman muutosta) kasvoi 16,5 (3,1) miljoonaa euroa hyvän tuloskehityksen seurauksena. Konsernin rahoituksellinen asema on vakaa ja näkymät hyvät.

Asiakkuuksien hallinta

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui voimakkaana kaikilla VVO:n toimintapaikkakunnilla. Suurin kysyntä kohdistui edellisvuosien tapaan pienimpiin asuntoihin. Kolme neljästä asunnonhakijasta mainitsi asuntopaikkakunnissaan yksion tai kaksion. Uusia vuokra-asuntopaikkakuntia saapui VVO:lle 49 263 (53 237) kappaletta. Uusien hakemusten määrä pieneni hieman edellisestä vuodesta, mikä johtui sekä edellisvuotta merkittävästi pienemmästä uudistuotannon määrästä että uusien hakemusten kirjauskäytännöistä. Aktiivisten (hakemus voimassa kolme kuukautta) hakemusten määrä muuttui -1,3 (5,8) prosenttia edellisvuodesta.

Asuntojen käyttöaste pysyi korkealla tasolla. Taloudellinen käyttöaste oli 97,9 (98,3) prosenttia. Edellisvuotta mittavamman peruskorjaustoimin-

nan vuoksi kauden aikana oli peruskorjausten vuoksi tyhjinä keskimäärin 308 (170) asuntoa, minkä käyttöastetta heikentävä vaikutus oli 0,8 (0,4) prosenttiyksikköä. Kauden päättyessä oli korjausten vuoksi tyhjänä 310 (206) asuntoa. Vaihtuvuus pieneni hieman edellisvuodesta ja oli 25,8 (26,1) prosenttia. Vaihtuvuutta alensi lähinnä sisäisten vaihtojen määrän väheneminen.

Vuokria korotettiin maaliskuussa 2012 keskimäärin 4,9 (3,6) prosenttia. Vuokratuottojen kokonaiskasvu oli tilikaudella 6,2 (5,4) prosenttia. Koko vuoden keskiarvovuokra oli 11,89 (11,26) €/m²/kk. Vapaan vuokranmäärityksen piiriin kuuluvien 23 665 asunnon (Markkina-tuoteryhmä) vuokra oli keskimäärin kauden aikana 12,13 (11,49) euroa. Omakustannusvuokranmäärityksen piiriin kuuluvien 16 281 asunnon (Omakustannus-tuoteryhmä) osalta vastaava luku oli 11,54 (10,92) euroa.

Keskimääräinen asiakkuusaika pysyi korkealla tasolla ja oli 5,8 (5,8) vuotta. Yleisestä taloudellisesta tilanteesta huolimatta vuokrasaataavien määrä pysyi alhaisella tasolla. Vuok-

rasaataavien määrä vuokraustoiminnan liikevaihdosta oli kauden päättyessä 1,17 (1,11) prosenttia.

Toimintavuoden aikana kiinteistöjen hoitokustannukset nousivat edellisvuodesta 1,8 (5,3) prosenttia. Energian hintojen kallistuminen nosti kiinteistöjen energiakustannuksia, vaikka omilla toimenpiteillä pystyttiin parantamaan asuntokannan energiatehokkuutta. Ylläpitotoiminnan tehostamisen ansiosta VVO:n vuokra-asuntojen hoitokustannukset nousivat yleistä tasoa vähemmän.

Liiketoiminnassa huomioitiin strategiapäivityksen painopisteet ja asiakasläheistä vuokraus- ja isännöinti prosessia kehitettiin edelleen. Katsauskauden aikana käynnistettiin selvitystyö tuoteryhmäajattelun (Markkina- ja Omakustannus-tuoteryhmät) vaikutuksista VVO:n toimintamalliin. Asuntojen korjaustoimintaa lisättiin merkittävästi asuntojen vuokrattavuuden varmistamiseksi. Lisäksi korjaustoiminnassa otettiin käyttöön tuoterhyhmille määritellyt korjauksen toimintamallit. Asuntojen vuokraus ja isännöinti hoidettiin VVO:n oman henkilökunnan voimin. Katsauskauden aikana myös autopaikkojen vuokraus ryhdyttiin hoitamaan omalla henkilöstöllä.

VVO:n asukasryhmiä oli aktiivista. Sen avoimuutta ja viestinnän kaksisuuntaisuutta asukasryhmiä parannettiin ottamalla käyttöön asukasaktiiville suunnattu facebook-sivusto. Asukkaiden mielipiteitä kartoitettiin jokavuotisella asiakastytyväisyysselvityksellä. Tulokset olivat parantuneet edellisvuodesta. Asukkaiden suositteluhaluus pysyi ennätyskorkealla. Peräti 92 (93) prosenttia oli jo suositellut tai voisi suositella VVO:n asuntoja edelleen.

Investointien ja kiinteistöjen hallinta

VVO:n omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 39 946 (39 741) kappaletta.

VVO:n omistamien vuokra-asuntojen ja vuokratalo-kohteissa sijaitsevien liiketilojen kirjanpitoarvo oli vuoden vaihteessa 1 949,5 miljoonaa euroa ja käypä arvo 3 120,0 miljoonaa euroa. Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero oli 1 170,5 miljoonaa euroa. Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon VVO:n omistamien vuokra-asuntojen ja vuokratalo-kohteissa sijaitsevien liiketilojen käyvästä arvoista tilinpäätöshetkellä 31.12.2012. Arviointimenettely on selostettu tilinpäätöksen laatimisperusteissa.

Konsernin käyttöomaisuusinvestoinnit tilikauden aikana olivat 80,2 (106,5) miljoonaa euroa. Investoinneista 39,3 (83,7) miljoonaa euroa kohdistui uudistuotantoon ja 40,9 (22,8) miljoonaa euroa korjausmenoihin. Uudistuotantoinvestoinnit sisältävät 0,0 (0,9) miljoonan euron siirrot vaihto-omaisuudesta käyttöomaisuuteen. Valmiin kiinteistökannan ostot olivat 0,0 (11,2) miljoonaa euroa.

Korjaustoiminta oli toimintavuoden aikana aikaisempaa suurempaa. Korjausmenot olivat yhteensä 70,8 (55,1) miljoonaa euroa, josta tuloslaskelmaan kuluksi kirjattiin 29,9 (32,3) miljoonaa euroa. Korjaustoiminnassa korostui erityisesti suurten korjausten osuus. Asuntojen tyhjentäminen remonttien ajaksi on työ- ja asumisturvallisuuskysymys, mutta myös asumisviihtyvyyteen vaikuttava tekijä.

Toimintavuonna VVO:lle valmistui 421 asuntoa, joiden hankinta-arvo oli noin 66,5 miljoonaa euroa. VVO Arava -liiketoimintaan valmis-

tui 225 asuntoa kolmeen kohteeseen, jotka on rahoitettu valtion takaamalla korkotukilainalla. VVO Vapaa -liiketoimintaan valmistui 69 asuntoa kahteen vapaarahoitteeseen kohteeseen ja 127 asuntoa kahteen niin sanottuun välimallin korkotuella rahoitettuun kohteeseen. Valmistuneista asunnoista 310 sijaitsee pääkaupunkiseudulla, 87 Tampereella ja 24 Hyvinkäällä. Peruskorjausten yhteydessä korjattuihin kohteisiin tehtiin lisärakentamisena kymmenen uutta asuntoa. Katsauskauden lopussa rakenteilla oli 551 asuntoa kymmenessä kohteessa.

Toimintavuoden aikana vuokra-asuntokannasta myytiin 228 (205) asuntoa. Omistusasuntoja myytiin yhteensä 23 (44) kappaletta. Mymättömiä omistusasuntoja oli vuoden lopussa 24 (47), joista vuokrattuina oli 20 (36) asuntoa.

Konsernin omistama tonttivaranto oli tilikauden alussa 150 000 kem² ja lopussa yhteensä noin 100 000 kem². Omistettu tonttivaranto vähentyi 32 000 kem² myyntien johdosta ja 18 000 kem² alkaneiden projektien johdosta.

Henkilöstö

Toimintakertomusvuosi oli VVO:n henkilöstön kannalta edellisenä vuotena käynnistettyjen Investors in People (IIP) -henkilöstöjohtamisen kehittämisprojektien käyttöönottovuosi. Vuoden alussa VVO:lle hyväksyttiin uusi henkilöstöpolitiikka, jonka myötä vakiinnutettiin organisaatioon hyvän esimiestyön käytäntöjä, jämäkkää johtamista ja osallistumisen kulttuuria. Edellisen vuoden aikana käyttöönotetut osaamisen johtamisen malli ja osaamisen arviointimenettely saivat jatkoa

ja tarkennusta strategian painotusten mukaisesti.

VVO:n strategiapäivityksen yhteydessä esille nostettiin innovatiivisen ajattelutavan tärkeys ja toimintatapojen jatkuva arviointi. Näiden merkitys näkyi parhaiden käytäntöjen jakamisena henkilöstökoulutuksissa ja koko henkilöstön osallistamisena strategian jalkautukseen. Vuosittain toteutettavan henkilöstötutkimuksen mukaan työntekijöiden tyytyväisyys VVO:hon työnantajana oli entistäkin korkeammalla tasolla ja selkeästi parempi kuin ulkopuolisissa vertailuyrityksissä.

Vuoden 2012 lopussa VVO:n palveluksessa työskenteli yhteensä 335 (338) henkilöä, joista vakituudessa työsuhteessa oli 316 (326) ja määräaikaisessa 19 (12). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 343 (349).

Keskimääräinen palveluksessa oloaika oli 10,3 (9,4) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2012 oli 7,6 (6,8) prosenttia.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 17,9 (17,0) miljoonaa euroa.

Ympäristövaikutukset

Vuonna 2012 VVO:n lämpöenergian kokonaiskulutus oli 412 (390) GWh, kiinteistösähkön 51,3 (51,1) GWh ja veden kokonaiskulutus 3,6 (3,6) miljoonaa kuutiometriä. Lämpötilakorjattu lämmitysenergian ominaiskulutus putosi 2,2 (2,0) prosenttia vuoteen 2011 verrattuna. Lämpöenergian kokonaiskulutuksen kasvun aiheutti aikaisempaa kylmempi ja kosteampi vuosi.

Lämpöenergian kokonaiskulutuksen kasvu ja sähköntuotannon hiilivapaa tuotannon vähentyminen nosti-

vat hiilidioksidipäästöt noin 79 000 (76 000) tCO₂:een. VVO pyrkii vähentämään energiankäytöstä aiheutuvia ympäristövaikutuksia käyttämällä kiinteistösähköä hiilivapaasti tuotettua energiaa. Kaukolämpöä käytetään lämmitysmuotona 99 prosentissa kiinteistöistä.

Vuokratalojen energiasäästösojimuksessa (VAETS) asetettu säästöavoite vuodelle 2016 (-7,8 prosenttia vuoden 2009 tasoon verrattuna) on jo lähes saavutettu ja kiinteistösähkön osalta vuodelle 2016 asetettu säästöavoite (-6 prosenttia) on jo ylitetty. Energiatohokkuuden parantuminen on saavutettu pääosin käyttö- ja ylläpitotoimenpiteillä.

Riskienhallinta

VVO:n riskienhallinnan perustana on hyvää hallintotapaa koskevat ohjeet sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessin yhteydessä tehtävä riskikartoitus. Siinä keskeiset riskit tunnistetaan, arvioidaan niiden todennäköisyys ja vaikutus sekä määritellään hallintakeinot.

Asiakkuuksien hallinnan merkittävimmät riskit liittyvät taloudellisen vuokrausasteen laskuun ja vaihtuvuuden kasvuun. Näihin vaikuttavia tekijöitä ovat valtakunnalliselle sekä paikalliselle tasolle heijastuvat suhdanne- ja kysyntämuutokset. Vuokra-asuntojen taloudellista käyttöastetta, vaihtuvuutta, hakijoiden määrää sekä näiden muutoksia seurataan alueittain kuukausitasolla. VVO:lla kehitetään vuokraustoimintaa, asuntojen sekä kiinteistöjen korjaustoimintaa sekä vahvistetaan asiakkuuksia. Näillä toimenpiteillä pyritään nostamaan vuokrausastetta ja pienentämään vaihtuvuutta vuokra-asunnoissa.

Asuntokannan positiivisen arvonekehityksen varmistamisen perustana on investointien keskittyminen kasvukeskuksiin, asuntojen vuokrattavuuden varmistaminen sekä kiinteistöjen suunnitelmallinen korjaustoiminta.

Markkinakorkojen ja marginaalien voimakas muutos voi vaikuttaa VVO:n tulokseen negatiivisesti sekä saattaa hidastaa uudistuotanto- ja korjausinvestointien käynnistämistä. Markkinaehtoisten lainojen korkoriskiä hallitaan korkosidonnaisuuksien muutoksilla ja korkosuojauksilla. Valtion lainoitamien lainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen, mikä saattaa aiheuttaa suuria heilaheteluja vuosittaisiin korkokustannuksiin. Osassa lainoista on olemassa korkokatto, joka vähentää inflaationousun aiheuttamaa korkoriskiä. Hintariskin lisäksi rahoituksen saatavuuden riski saattaa vaikuttaa yrityksen toimintaan. Pitkän taloudellisen pitoajan investoinnit edellyttävät vastaavasti pitkäaikaista rahoitusta ja maturiteettien lyhentyessä uudelleenrahoitusriski kasvaa. Saatavuusriskiä hallitaan lisäämällä rahan lähteitä.

Merkittävimmät kiinteistöihin liittyvät riskit ovat vahinkoriskejä, joita ovat vesivahingot ja tulipalot. Vahinkoriskejä hallitaan asianmukaisella ennaltaehkäisevällä turvallisuustyöllä sekä vakuuttamalla kiinteistöt vahinkojen varalta. VVO-konserni tarkastaa säännöllisesti vakuutuksensa osana riskien kokonaishallintaa. Tärkeimmät vakuutukset ovat omaisuus-, vastuu-, keskeytys-, tapaturma-, matka- sekä ajoneuvovakuutus.

Riskienhallintaa käsitellään laajemmin VVO:n verkkovuosisikertomuksessa.

Sisäinen tarkastus

Yhtiön sisäinen tarkastus on järjestetty itsenäisenä toimintona, jolla ei ole operatiivista vastuuta. Sisäisen tarkastuksen vahvuus on yksi henkilö. Tarkastustehtävissä on käytetty ulkopuolisen kumppanin palveluja. Sisäisen tarkastuksen toimenkuva, valtuudet ja vastuut on määritelty hallituksen hyväksymässä sisäisen tarkastuksen toimintaohjeessa. Sisäinen tarkastus vastaa sisäisen valvonnan ja riskien hallinnan tarkastuksesta.

Konsernirakenne ja siinä tapahtuneet muutokset

Konserniin kuului tilikauden lopussa emoyhtiön lisäksi 163 (160) tytäryhtiötä ja 35 (35) osakkuusyhtiötä. Konsernin emoyhtiön VVO-yhtymä Oyj:n kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ovat kiinteistöliiketoiminnan konsernin sisäistä ja ulkopuolista laskutusta hoitava VVO Palvelut Oy sekä vuokra-asunto- ja omistavat VVO Asunnot Oy, VVO Korkotukikiinteistöt Oy, VVO Vuokratalot Oy, VVO Vuokra-asunnot Oy ja VVO Kodit Oy. Lisäksi VVO-yhtymä Oyj omistaa yli 50 prosenttia 3 (3) osake- tai kiinteistöosakeyhtiöstä ja 50 prosenttia Suomen Asumisoikeus Oy:n ja SV-Asunnot Oy:n osakkeista.

VVO Rakennuttaja Oy sulautui 1.1.2012 VVO Kodit Oy:öön.

Konsernirakenne jakaantuu alakonserneittain seuraavasti:

Konsernirakenne 31.12.2012	Tytär- yhtiöt, kpl	Osakkuus- yhtiöt, kpl
VVO-yhtymä Oyj	¹⁾ 13	3
Alakonsernien emoyhtiöt		
VVO Asunnot Oy	26	²⁾ 16
VVO Korko- tukikiinteistöt Oy	3	5
VVO Kodit Oy	94	²⁾ 12
VVO Vuokra-asunnot Oy	8	
VVO Vuokratilat Oy	15	²⁾ 7
Pysäköinti- ja huoltoyhtiöt	3	2
VVO Palvelut Oy	1	
Yhteensä	163	35

¹⁾ Sisältää alakonsernien emoyhtiöt ja muut esitetyt tytäryhtiöt lukuun ottamatta pysäköinti- ja huoltoyhtiöitä

²⁾ 10 osakkuusyhtiöistä on loppukonsernissa tyttäriä

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Hallinto-oikeudelta on haettu ratkaisua koskien yhden VVO:n konserniyhtiön yleishyödylliseksi nimeämistä.

Tulevaisuuden näkymät

Suomessa talouden kasvu jäänee useimpien ennusteiden mukaan 1–2 prosenttiin tuntumaan. Kuluttajien luottamus tulevaan on alhaisella tasolla. Työttömyyden odotetaan lisääntyvän, varsinkin rakentamisen alalla.

Vuokra-asuntomarkkinoilla uusia asuntoja valmistuu kysyntään nähden erityisesti pääkaupunkiseudulla liian vähän. Kysyntä säilyy korkeana ja vuokratason nousu jatkuu. VVO:n käyttöasteen odotetaan hieman noussevan edellisestä vuodesta.

Korkotason odotetaan säilyvän edelleen poikkeuksellisen alhaisena, mutta vuoden 2013 aikana sekä lyhyiden että pitkien korkojen odotetaan kääntyvän hitaaseen nousuun. Pankkitoimintaa koskevan sääntelyn kiristyminen näkyy jo pääosin hinnoissa ja useimpien yritysten rahoituksen saatavuudessa. Muutos ei ole tähän saakka heijastunut VVO:n investointien

rahoitukseen. Pankkirahoituksen saatavuuden odotetaan edelleen olevan hyvä. Pankkirahoitusta osittain korvaavaan rahoituksen käyttöön on valmistauduttu.

Konsernin tuloskehityksen odotetaan olevan erityisesti VVO Vapaa-liiketoiminnassa edelleen hyvällä tasolla.

Hallinto 2012

Hallitus

Puheenjohtaja

Riku Aalto, puheenjohtaja

Varapuheenjohtaja

Risto Murto, varatoimitusjohtaja

Jäsenet

Tomi Aimonen, kiinteistöjohtaja
Matti Harjuniemi, puheenjohtaja
Olli Luukkainen, puheenjohtaja
Antti Rinne, puheenjohtaja
Jani Salenius, talouspäällikkö
Ann Selin, puheenjohtaja

Hallituksen valiokunnat

Nimitysvaliokunta

Jarkko Eloranta, pj.
Timo Ritakallio
Petri Lindroos
Hannu Tarvonen

Palkitsemisvaliokunta

Riku Aalto, pj.
Risto Murto
Ann Selin

Tarkastusvaliokunta

Riku Aalto, pj.
Tomi Aimonen
Jani Salenius

Toimitusjohtaja

Jani Nieminen

Jobtoryhmä

Jani Nieminen, toimitusjohtaja
Eero Saastamoinen, kiinteistöjohtaja
Juha Heino, asiakkuusjohtaja
Raimo Vehkaluoto, talousjohtaja
Tiina Heinonen, hallintojohtaja
Mikko Pöyry, kehitysjohtaja

Tilintarkastaja

KPMG Oy Ab
päävastuullisena tilintarkastajana
Kai Salli, KHT

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.3.2012. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 12 §:n mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat:

- Vahvistettiin tilinpäätös ja konsernitalinpäätös vuodelta 2011.
- Päätettiin maksaa 4.4.2012 osinkoa A-osakkeelle euro kuusikymmentä senttiä osakkeelta eli yhteensä 11 844 096,00 euroa.
- Myönnettiin vastuuvapaus hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle 31.12.2011 päättyneeltä tilikaudelta.
- Päätettiin vahvistaa hallituksen kokouspalkkioksi 600 euroa/kokous sekä lisäksi vuosipalkkioksi 22.3.2012 alkavalle toimikaudelle seuraavaa: puheenjohtaja 20 000 euroa, varapuheenjohtaja 11 000 euroa sekä jäsenet 8 000 euroa.
- Valittiin hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka alkaa 22.3.2012 seuraavat henkilöt:
 - Riku Aalto, pj.
 - Tomi Aimonen
 - Matti Harjuniemi
 - Olli Luukkainen
 - Risto Murto
 - Antti Rinne
 - Jani Salenius
 - Ann Selin
- Valittiin varsinaiseksi tilintarkastajaksi KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salli.

Lisäksi yhtiökokouksessa käsiteltiin:

- Yhtiön hallituksen 29.2.2012 päivätty ehdotus hallituksen valtuuttamiseksi yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n 2 momentin tarkoittaman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta siten, että osakeannissa annettavia uusia osakkeita tai vaihtovelkakirjoja annettaessa voidaan merkitä yhteensä enintään 1 480 512 kappaletta yhtiön uusia A-sarjan osakkeita ja että osakeannilla voidaan luovuttaa yhteensä 600 978 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita.
 - Yhtiön osakkeenomistajien, jotka omistavat yhteensä 44,71 prosenttia yhtiön osakkeista, ehdotus yhtiökokoukselle nimitysvaliokunnasta. Valiokunnan tehtävänä on muun muassa valmistella ja tehdä esitys hallituksen valinnasta ja palkkioista varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitysvaliokunnan toimikausi kestää seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.
 - Nimitysvaliokuntaan valittiin seuraavat henkilöt:
 - Jarkko Eloranta, puheenjohtaja, Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry
 - Timo Ritakallio, varatoimitusjohtaja, Keskinäinen eläkevaikutusyhtiö Ilmarinen
 - Petri Lindroos, järjestöjohtaja, Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry
 - Hannu Tarvonen, varatoimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
- Lisäksi hallituksen puheenjohtaja Riku Aallolla on kokouksissa läsnäolo-oikeus.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Osakepääoma ja osakkeet

VVO-yhtymä Oyj:n yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön vähimmäispääoma on 30 000 000 euroa ja enimmäispääoma 120 000 000 euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta. Yhtiön osakkeet jakautuvat yhtiöjärjestyksen mukaan A-sarjan ja B-sarjan osakkeisiin. A-sarjan osakkeita on vähintään 1 000 000 ja enintään 100 000 000 kappaletta. B-sarjan osakkeita on enintään 100 000 000 kappaletta.

Yhtiön maksettu ja kaupparekisteriin merkitty osakepääoma 31.12.2012 oli 58 025 136,00 euroa. Yhtiö on laskenut liikkeelle vain A-sarjan osakkeita. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Yhtiökokouksessa A-sarjan osakkeella on 20 ääntä ja B-sarjan osakkeella yksi ää-

ni. Osakkeiden lukumäärä 31.12.2012 oli 7 402 560 kappaletta.

Hallituksen valtuudet

22.3.2012 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n 2 momentin tarkoittaman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta siten, että osakeannissa annettavia uusia osakkeita tai vaihtovelkakirjalainoja annettaessa voidaan merkitä yhteensä enintään 1 480 512 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita ja että osakeannilla voidaan luovuttaa yhteensä 600 978 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita.

Valtuutus oikeuttaa poikkeamaan osakkeenomistajien etuoikeudesta merkitä uusia osakkeita tai luovutettavia yhtiön hallussa olevia omia osak-

keita tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n 2 momentin tarkoittamaa vaihtovelkakirjalainaa sekä päättämään merkintähinnoista ja muista merkintäehdoista, luovutuksen ehdoista mukaan luukien luovutushinta, jonka on kuitenkin oltava luovutushetken käypä arvo sekä vaihtovelkakirjalainan ehdoista. Osakkeenomistajien merkintätuoi-keudesta voidaan poiketa edellyttäen, että siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, kuten esimerkiksi pääomarakenteen kehittäminen, kiinteistö- ja yrityskauppojen rahoittaminen, yritysjärjestelyjen mahdollistaminen tai muu yhtiön toiminnan kehittäminen. Silloin, kun osakepääomaa korotetaan antamalla uusia osakkeita, hallitus on oikeutettu päättämään, että osakkeita voidaan merkitä apportiomaisuutta vastaan tai muutoin tiet-tyin ehdoin.

Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt valtuutta 31.12.2012 mennessä.

	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>	<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2009</i>	<i>31.12.2008</i>
Osakepääoma (€)	58 025 136,00	58 025 136,00	58 025 136,00	58 025 136,00	58 025 136,00
Osakkeet, A-sarja (kpl)	7 402 560	7 402 560	7 402 560	6 867 420	6 866 880

Osakkeenomistuksen jakautuma

VVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 61 kappaletta, joista 10 suurinta ovat (osakeluettelotilanne 31.12.2012):

<i>Osakkeenomistaja</i>	<i>Osakkeita, kpl</i>	<i>% osakekannasta</i>
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 332 330	18,00
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	1 256 820	16,98
Metallityöväen Liitto ry	717 780	9,70
Rakennusliitto ry	615 300	8,31
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	605 520	8,18
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	554 180	7,49
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry		
Undervisningssektorns Fackorganisation rf	552 408	7,46
Ammattiliitto PRO ry	537 900	7,27
TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry	443 270	5,99
Tehy ry	102 560	1,39
Muut	684 492	9,25
Kaikki yhteensä	7 402 560	100,00

<i>Osakkeenomistuksen jakautuminen</i>	<i>Omistajia, kpl</i>	<i>%-osuus</i>	<i>Osakkeita, kpl</i>	<i>% osakekannasta</i>
1–1 000	12	19,67	7 560	0,10
1 001–2 000	6	9,84	9 998	0,14
2 001–20 000	22	36,07	163 034	2,20
20 001–100 000	11	18,03	503 900	6,81
100 001–200 000	1	1,64	102 560	1,39
200 001–	9	14,75	6 615 508	89,37
Yhteensä	61	100,00	7 402 560	100,00

VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen jäsenillä, toimivalla johdolla ja toimihenkilöillä ei ole omistuksessaan yhtiön osakkeita.

<i>Osakkeiden sektorijakauma</i>	<i>% osakekannasta</i>	<i>% omistajista</i>
Yksityiset yritykset	0,67	2,00
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	35,41	7,00
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	63,60	28,00
Julkiset yhteisöt	0,32	64,00
Yhteensä	100,00	100,00

Voitonjakoehdotus

Emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj:n voitonjakokelpoiset varat 31.12.2012 ovat 43 929 498,43 euroa, josta tilikauden voitto on 12 244 730,75 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. Ehdotettu osingonjako ei hallituksen käsityksen

mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämisestä seuraavasti: osinkoa jaetaan A-osakkeelle kaksi euroa osakkeelta eli yhteensä 14 805 120,00 euroa ja vaipaaseen omaan pääomaan jätetään 29 124 378,43 euroa.

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 1.1.–31.12.2012</i>	<i>Konserni 1.1.–31.12.2011</i>	<i>Emoyhtiö 1.1.–31.12.2012</i>	<i>Emoyhtiö 1.1.–31.12.2011</i>
Liikevaihto	335 430	327 278	8 844	10 247
Liiketoiminnan muut tuotot	7 578	7 366	948	907
Materiaalit ja palvelut	-7 329	-17 194		
Henkilöstökulut	-22 400	-21 237	-4 150	-4 296
Poistot ja arvonalentumiset	-51 343	-48 853	-423	-534
Osuus osakkuusyritysten voitosta ja tappiosta	1	267		
Liiketoiminnan muut kulut	-141 491	-141 908	-6 959	-9 860
Liikevoitto / -tappio	120 446	105 719	-1 742	-3 537
Rahoitustuotot ja -kulut	-50 187	-49 896	4 133	3 448
Voitto / tappio ennen satunnaisia eriä	70 259	55 823	2 392	-89
Satunnaiset erät			13 900	16 386
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	70 259	55 823	16 292	16 297
Tilinpäätössiirrot			4	-4
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-11 129	-7 046	-4 051	-4 407
Laskennallisen verovelan muutos	-7 440	-3 880		
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	-173	-121		
Tilikauden voitto	51 516	44 776	12 245	11 886

Taseet

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 31.12.2012</i>	<i>Konserni 31.12.2011</i>	<i>Emoyhtiö 31.12.2012</i>	<i>Emoyhtiö 31.12.2011</i>
VASTAAVAA				
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet	6 454	6 080	1 509	777
Aineelliset hyödykkeet	2 030 670	2 006 446	5 874	5 930
Sijoitukset	23 165	21 454	79 666	79 656
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 060 289	2 033 980	87 049	86 363
Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus	41 938	49 139		
Pitkäaikaiset saamiset	1 800	786	62 785	61 729
Lyhytaikaiset saamiset	11 408	9 169	33 532	34 214
Rahoitusarvopaperit	39 682	36 277	11 631	11 723
Rahat ja pankkisaamiset	128 747	122 886	6 741	21 579
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	223 574	218 257	114 689	129 246
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 283 863	2 252 237	201 738	215 609
VASTATTAVAA				
Oma pääoma				
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025	58 025
Ylikurssirahasto	35 786	35 786	35 786	35 786
Arvonkorotusrahasto	1 600	1 600	2 119	2 119
Vararahasto	17	17	17	17
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 856	17 856	17 856	17 856
Edellisten tilikausien voitto	279 266	246 334	13 829	13 787
Tilikauden voitto	51 516	44 776	12 245	11 886
Oma pääoma yhteensä	444 067	404 395	139 877	139 476
Vähemmistöosuus	12 263	12 087		
Tilinpäätössiirtojen kertymä			13	17
Pakolliset varaukset				
Muut pakolliset varaukset	1 474	2 026		
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 677 275	1 676 928	13 477	10 773
Lyhytaikainen vieras pääoma	148 784	156 801	48 372	65 343
Vieras pääoma yhteensä	1 826 059	1 833 728	61 849	76 116
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 283 863	2 252 237	201 738	215 609

1 000 €	Konserni 2012	Konserni 2011	Emoyhtiö 2012	Emoyhtiö 2011
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä	70 259	55 823	2 392	-89
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	51 343	48 853	423	534
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-554	-157		0
Rahoitustuotot ja -kulut	50 187	49 896	-4 133	-3 448
Muut oikaisut	-5 023	-4 663		6
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	166 212	149 752	-1 318	-2 996
Käyttöpääoman muutos:				
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-851	2 965	5 836	-6 359
Vaihto-omaisuuden muutos	7 193	22 916		
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-6 451	-3 338	834	340
Rakennuttajan velkavastuun muutos	-2 739	-15 995		
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	163 364	156 301	5 353	-9 015
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-52 125	-48 140	-1 077	-1 334
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	1 870	1 359	863	1 028
Maksetut välittömät verot	-10 784	-6 288	-4 852	-3 891
Liiketoiminnan rahavirta (A)	102 326	103 232	287	-13 212
Investointien rahavirta				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-83 450	-112 163	-2 000	-504
Investointeja varten saadut avustukset	1 244	5 371		
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	7 404	11 816		46
Investoinnit muihin sijoituksiin	-104	-1 213		
Muiden sijoitusten luovutustulot	306	537		
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		-5		-5
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	3			6 000
Lyhytaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut			-7 781	214
Ostetut tytäryhtiöosakkeet *)		-12 130	-10	
Myydyt tytäryhtiöosakkeet *)	1 110	1 321		
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-281	-1 347		
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	-1			
Saadut korot ja osingot investoinneista	668	792	4 059	4 209
Investointien rahavirta (B)	-73 100	-107 020	-5 732	9 959
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	61 438	108 746	5 793	
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-54 346	-61 694	-1 225	-694
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-15 018	1 007	-9 000	2 000
Hankitut rahoitusarvopaperit	-29 886	-16 969	-9 092	-6 699
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	22 571	14 162	6 336	8 255
Maksetut osingot	-11 844	-11 104	-11 844	-11 104
Maksetut konserniavustukset				-1 000
Saadut konserniavustukset			16 386	11 529
Rahoituksen rahavirta (C)	-27 085	34 149	-2 646	2 288
Rahavarojen muutos (A+B+C)	2 140	30 361	-8 092	-965
Rahavarat kauden alussa	126 823	96 462	14 833	15 798
Rahavarat kauden lopussa	128 963	126 823	6 741	14 833

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

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Perustiedot

VVO on asumispalveluita tarjoava konserni. Asuntovuokraustoiminta muodostuu sekä vapaarahoitteisesta että valtion tukemasta asuntokannasta.

Konsernin emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj on julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa internet-osoitteesta www.vvo.fi tai emoyhtiön pääkonttorista.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu konserniyhtiöiden tuloslaskelmien ja taseiden sekä niiden liitetietojen yhdistelmänä. Konserniyhtiöiden erillistilinpäätöksissä on sovellettu yhtenäisesti konsernin tilinpäätösperiaatteita. Konsernitilinpäätökseen sisältyvät VVO-yhtymä Oyj:n lisäksi ne yhtiöt, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti yli 50 prosenttia äänimäärästä tai tosiasiallinen määräysvalta. Vaihto-omaisuuteen kuuluvia asunto-osakeyhtiöitä, joiden omistus on lyhytaikaista ja jotka on tarkoitettu edelleen luovutettavaksi, ei yhdistellä kokonaisuudessaan konsernitilinpäätökseen. Näistä vaihto-omaisuusyhtiöistä konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kohteiden lainaosuudet.

Keskinäinen osakeomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmän mukaan. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero sekä siitä laskettu laskennallinen verovelka, on kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin. Tili-

kauden aikana hankitut yhtiöt sisältyvät konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta tai siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan, ja myydyt tytäryritykset määräysvallan lakkaamiseen saakka.

Konserniyhtiöiden sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat, olennaiset sisäiset katteet sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä. Tilikauden voiton jakautuminen emoyrityksen omistajille ja vähemmistölle esitetään tuloslaskelmassa, ja vähemmistölle kuuluva osuus omasta pääomasta esitetään taseessa omana eränään.

Osakkuusyrietykset ovat konserniin kuulumattomia yhtiöitä, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti huomattava vaikutusvalta. Huomatava vaikutusvalta toteutuu, kun konserni omistaa vähintään 20 prosenttia yrityksen osakkeiden tuottamasta äänimäärästä tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta, mutta ei määräysvaltaa. Osakkuusyrietykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmän mukaisesti. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksista on esitetty omana eränään tuloslaskelmassa.

Osalla osakkuusyrietyksistä on poikkeava tilikausi, näiden yhdistelemisessä on käytetty viimeksi valmistunutta erillistilinpäätöstä tai tuoreempaa väli-tilinpäätöstä, mikäli sellainen on ollut saatavilla. VVO-yhtymä Oyj:n omistamaa 50 prosentin omistusosuutta Suomen Asumisoikeus Oy:stä ja SV-Asunnot Oy:stä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Nykyisestä asumisoikeuslainsäädännöstä johtuen omistajilla ei käytännössä ole odotettavissa tuloa yhtiöön sijoitetulle pääomalle.

Tuloutusperiaatteet

Vuokraustoimintaan

liittyvät tuotot

Vuokraustoimintaan liittyvät tuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti vuokrasopimuskauden aikana.

Pysyvien vastaavien

arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen alkuperäiseen hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla arvonalennuksilla. Aineellisen käyttöomaisuuden hankintaan liittyvät avustukset vähennetään hyödykkeen hankintamenuon. Avustukset tuloutuvat pienempien poistojen muodossa hyödykkeen käyttöaikana. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina hyödykkeiden todennäköisen käyttöiän perusteella (ennen vuotta 1996 osa poistoista perustui verotuksessa hyväksyttäviin enimmäismääriin).

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Asuinrakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	15–50 vuotta
Atk-laitteet ja -ohjelmat	4–5 vuotta
Toimistokoneet ja kalusteet	4 vuotta
Autot	4 vuotta

Myöhemmin syntyvät menot sisällytetään aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen kirjanpitoarvoon vain, mikäli on todennäköistä, että hyödykkeeseen liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu konsernin hyväksi. Muut korjaus- ja ylläpitomenot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun ne ovat toteutuneet.

Pysyvien vastaavien erille kohdistettu konserniliikearvo ja -reservi pois-

tetaan kyseisen ryhmän poistosääntöjen mukaisesti. Pysyvien vastaavien myyntivoitot on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin ja tappiot liiketoiminnan muihin kuluihin.

Käypä arvo

Tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä määritetään vuokrattavien asuntojen ja vuokratilojen sijaitsevien liiketilöiden käypä arvo yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärityksestä lausunnon.

Vuokrattavien asuntojen käyvät arvot perustuvat:

- kauppaa-arvoon, jos asunnot ovat vapaasti myytävissä,
- tuottoarvoon, jos luovutus on mahdollista vain koko kohde kerrallaan ja rajatulle ostajaryhmälle,
- tasearvoon, jos luovutushinta on aravarajoituslainsäädännössä rajoitettu.

Vuokratilojen sijaitsevien liiketilöiden käypä arvo määritetään:

- tuottoarvona, jos asunnot määritetään kauppaa-arvona tai tuottoarvona,
- tasearvona, jos asunnot määritetään tasearvona.

Kauppaa-arvomenetelmässä kauppahintojen vertailutiedot ovat arviointiajankohtaa edeltävältä 24 kuukaudelta. Arvosta ei ole vähennetty laskennallista verovelkaa.

Kehitysmenot

Kehitysmenot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Vaihto-omaisuuden arvostus

Konsernin vaihto-omaisuus muodostuu seuraavista eristä:

- tilinpäätöshetkellä myymättä olevat valmiit asunnot,
- maa-alueet, jotka sisältävät aloittamattomien kohteiden hankintakustannukset,
- muu vaihto-omaisuus, joka käsittää lähinnä suunnitteilla olevia kohteita.

Vaihto-omaisuus on arvostettu hankintamenoon tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan.

Rahoitusomaisuuden arvostaminen

Rahoitusomaisuusarvopaperit on arvostettu hankintamenoon tai sitä alempaan markkinahintaan.

Johdannaissopimusten aiheuttamat korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojattavan erän korkoja. Suojaussopimusten arvomuutokset esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa. VVO-konsernille on laadittu korkojohdannaisia varten erillinen toimintaohje.

Pakolliset varaukset

Vastaisuudessa toteutuvat menot ja ilmeiset menetykset, jotka eivät enää kerrytä vastaavaa tuloa ja joiden suorittamiseen konserni on veloitettu tai sitoutunut ja joiden rahallinen arvo voidaan kohtuullisesti arvioida, kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi ja taseen pakollisiin varauksiin.

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Tilinpäätössiirrot koostuvat asuintalovarausista ja kertyneestä poistoerosta. Tytäryhtiöiden erillistilinpäätöksissä suunnitelman mukaisten ja verotus-

poistojen erotuksen muutos esitetään tilinpäätössiirtona tuloslaskelmassa ja tilinpäätössiirtojen kertymänä taseessa. Konsernitaseessa tilinpäätössiirtojen kertymä jaetaan omaan pääomaan, vähemmistöosuuteen ja laskennalliseen verovelkaan. Tilikauden aikana tapahtunut asuintalovarausten ja poistoeron muutos jaetaan tuloslaskelmassa laskennallisen verovelan muutokseen, vähemmistön osuuteen tilikauden tuloksesta ja tilikauden tulokseen.

Eläkemenojen jaksotus

Konserniyhtiöiden eläketurva on kaikilta osilta hoidettu ulkopuolisissa eläkevakuutusyhtiöissä. Eläkemenot on kirjattu kuluksi tuloslaskelmaan.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Vuoden 2006 hankinnoista alkaen myös kohdennetuille konserniaktiivoille on laskettu laskennallinen verovelka, aikaisemmin tehdyistä hankinnoista velkaa ei ole kirjattu.

Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruisena. Laskennallinen verosaaminen on vähennetty verovelasta ja nettomäärä esitetty omana eränä pitkäaikaisessa vieraassa pääomassa.

Voitonjakokelpoiset varat

Konserniyhtiöistä VVO Asunnot Oy ja VVO Korkotukikiinteistö Oy ovat vuoden 2000 alussa voimaan tulles-

sa asuntolainsäädännön muutoksessa tarkoitettuja voitonjakorajoitteen alaisia yhtiöitä. Ne voivat tulouttaa omistajalleen, VVO-yhtymä Oyj:lle, enintään kahdeksan prosenttia omistajan niihin tekemälle alkuperäiselle sijoitukselle. Alkuperäisen sijoituksen eli tuoton laskentaperusteen määrittämisessä ja myös tuoton tuloutuksessa voidaan VVO-konsernin voitonjakorajoitteen alaisia yhtiöitä tarkastella yhtenä kokonaisuutena. Tällä ei ole vaikutusta emoyhtiön voitonjakokelpoisuuteen.

Rahoituslaskelman laadintaperiaatteet

Konsernin rahoituslaskelma on laadittu konsernituloslaskelman ja taseen sekä niitä täydentävien tietojen perusteella. Konsernirakenteen muutokset on huomioitu pääasiassa tilikauden avaavan ja päättävän taseen saldojen erotuksen perusteella.

Rahavarat sisältävät pankkitilit, likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset.

Valuuttamääräiset erät

Konsernilla ei ole ollut tilinpäätöshetkellä ulkomaanrahan määräisiä saattavia eikä velkoja.

Johdannaisopimukset

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Johdannaisopimuksiin perustuvat korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojattavan erän korkoja.

Segmenttituloslaskelma

<i>1 000 €</i>	<i>VVO Vapaa 1-12/2012</i>	<i>VVO Arava 1-12/2012</i>	<i>Konserni- yhdistely- toimenpiteet</i>	<i>Konserni Tot. 1-12/2012</i>	<i>VVO Vapaa 1-12/2011</i>	<i>VVO Arava 1-12/2011</i>	<i>Konserni- yhdistely- toimenpiteet</i>	<i>Konserni Tot. 1-12/2011</i>
Ulkoinen liikevaihto	161 590	173 807	32	335 430	165 202	162 077		327 278
Sisäinen liikevaihto	7 928	1 475	-9 403	0	8 667	2 118	-10 785	0
Liikevaihto yhteensä	169 518	175 282	-9 370	335 430	173 869	164 195	-10 785	327 278
Liiketoiminnan muut tuotot	6 748	830		7 578	6 123	2 622	-1 379	7 366
Poistot ja arvonalentumiset	-25 722	-25 641	20	-51 343	-24 656	-24 259	61	-48 853
Osuus osakkuus- yritysten tuloksesta	33	27	-58	1	-12	283	-5	267
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-90 481	-80 557	-182	-171 220	-101 673	-78 784	118	-180 339
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-1 601	-8 211	9 812	0	-3 016	-9 509	12 525	0
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-92 082	-88 768	9 629	-171 220	-104 689	-88 294	12 643	-180 339
Liikevoitto	58 496	61 730	221	120 446	50 635	54 548	536	105 719
Ulkoiset rahoitus- tuotot ja -kulut	-23 357	-26 830	0	-50 187	-24 751	-25 145		-49 896
Sisäiset rahoitus- tuotot ja -kulut	5 600	-5 228	-373	0	5 345	-4 976	-369	0
Rahoitustuotot ja -kulut	-17 756	-32 058	-373	-50 187	-19 405	-30 122	-369	-49 896
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	40 739	29 672	-152	70 259	31 230	24 427	167	55 823

Segmenttitase

1 000 €	Konserni-			Konserni 31.12.2012	Konserni-			Konserni 31.12.2011
	VVO Vapaa	VVO Arava	yhdistely- toimen- piteet		VVO Vapaa	VVO Arava	yhdistely- toimen- piteet	
VASTAAVAA								
Pysyvät vastaavat								
Aineettomat hyödykkeet	1 944	4 510		6 454	1 269	4 811		6 080
Aineelliset hyödykkeet	926 096	1 100 273	4 301	2 030 670	902 223	1 102 288	1 935	2 006 446
Osakesijoitukset	18 453	14 016	-9 304	23 165	18 577	12 137	-9 260	21 454
	946 493	1 118 799	-5 003	2 060 289	922 069	1 119 236	-7 326	2 033 980
Vaihtuvat vastaavat								
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	41 938			41 938	49 139			49 139
Saamiset	87 490	6 048	-80 330	13 207	82 109	2 626	-74 780	9 955
Muu rahoitusomaisuus	19 584	19 881		39 465	16 262	16 078		32 340
Likvidit varat	69 297	59 636	31	128 963	68 858	57 965		126 823
	218 309	85 565	-80 299	223 574	216 368	76 670	-74 780	218 257
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 164 802	1 204 363	-85 303	2 283 863	1 138 437	1 195 906	-82 106	2 252 237
VASTATTAVAA								
Oma pääoma								
Oma pääoma ja rahastot	113 799	2 859	-3 374	113 284	116 331	2 859	-5 906	113 284
Voittovarot	193 789	137 151	-157	330 783	172 200	118 797	113	291 110
	307 588	140 010	-3 531	444 067	288 531	121 656	-5 793	404 395
Vähemmistöosuus								
Vähemmistöosuus	4 832	9 436	-2 005	12 263	4 644	9 437	-1 994	12 087
Vieras pääoma								
Koroton vieras pääoma	96 924	71 226	-4 877	163 272	92 246	60 669	-1 032	151 883
Korollinen vieras pääoma								
Pitkäaikainen	670 696	958 297	-69 175	1 559 819	652 059	976 069	-67 573	1 560 556
Lyhytaikainen, lainojen lyhennykset	29 453	25 394	-5 714	49 133	21 684	28 074	-5 714	44 043
Lyhytaikainen, muut	55 310			55 310	79 273			79 273
	755 459	983 692	-74 889	1 664 261	753 015	1 004 143	-73 287	1 683 872
	852 382	1 054 917	-79 766	1 827 533	845 261	1 064 813	-74 319	1 835 755
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 164 802	1 204 363	-85 303	2 283 863	1 138 437	1 195 906	-82 106	2 252 237

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2012</i>	<i>Konserni 2011</i>	<i>Emoyhtiö 2012</i>	<i>Emoyhtiö 2011</i>
Liikevaihto toimialoittain				
Asuntovuokraus	327 541	308 095	564	546
Asuntorakennuttaminen	7 866	19 159		
Muu toiminta	23	25	8 280	9 701
Yhteensä	335 430	327 278	8 844	10 247
Liiketoiminnan muut tuotot				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	5 024	4 982		11
Perintätoiminnan tuotot	2 294	1 269	916	460
Muut	260	1 115	32	436
Yhteensä	7 578	7 366	948	907
Materiaalit ja palvelut				
Ostot tilikauden aikana				
Tonttien ja osakkeiden ostot	555	2 624		
Varastojen muutos	6 774	14 569		
Yhteensä	7 329	17 194		
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	17 908	16 995	3 309	3 094
Eläkekulut	3 603	3 544	666	1 056
Muut henkilösivukulut	889	697	175	146
Yhteensä	22 400	21 237	4 150	4 296

Palkat ja palkkiot**Hallitus ja tilintarkastajat**

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 22.3.2012 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan vuosipalkkiona 20 000,00 euroa, varapuheenjohtajalle 11 000,00 euroa ja hallituksen jäsenille 8 000,00 euroa. Lisäksi päätettiin maksaa hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille 600,00 euroa kokoukselta. Valiokuntien puheenjohtajalle ja jäsenille päätettiin maksaa 600,00 euroa kokoukselta. Tilintarkastajien palkkio on päätetty maksaa laskun mukaan.

Hallituksen jäsenille ja valiokunnille maksetut palkkiot olivat seuraavat:

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2012</i>	<i>Konserni 2011</i>	<i>Emoyhtiö 2012</i>	<i>Emoyhtiö 2011</i>
Hallituksen jäsenet	117	116	117	116
Valiokuntien jäsenet	12	17	12	17

Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

Toimitusjohtaja ja konsernin johtoryhmä

Toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän jäsenten palkoista ja heille maksettavien tulospalkkioiden perusteista ja maksusta päättää yhtiön hallitus. Konsernin palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkat ja palkkiot luontais-etuineen olivat 440 865,52 euroa.

Johtoryhmän jäsenten eläkeikä on 63 vuotta. Niin sanotut vanhat johtoryhmän jäsenet ovat oikeutettuja etuusperusteiseen eläkkeeseen, jonka määrä on 60 prosenttia eläkepalkasta. Uusien johtoryhmän jäsenten osalta noudatetaan maksuperusteista käytäntöä, jossa ryhmäeläkevakuutukseen maksetaan vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansiota vastaava vakuutusmaksu.

Toimitusjohtajan toimitusajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimitusajan ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisaajan palkan lisäksi kuuden kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu tasapainotettuun tuloskorttiin.

Johtoryhmän jäsenet kuuluvat vuodesta 2010 alkaen pitkänajan kannustinjärjestelmän piiriin. Kannustinjärjestelmä perustuu konsernin tulosehditykseen ja se koostuu kolmen vuoden jaksoista. Ensimmäinen jakso päättyi vuonna 2012.

<i>Henkilöä</i>	<i>Konserni 2012</i>	<i>Konserni 2011</i>	<i>Emoyhtiö 2012</i>	<i>Emoyhtiö 2011</i>
Konsernin ja emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin	343	349	30	33
<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2012</i>	<i>Konserni 2011</i>	<i>Emoyhtiö 2012</i>	<i>Emoyhtiö 2011</i>
Poistot ja arvonalennukset				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	51 343	48 853	423	534
Yhteensä	51 343	48 853	423	534
Liiketoiminnan muut kulut				
Kiinteistön hoitokulut				
Hallinto	3 443	2 721		3
Käyttö ja huolto	9 338	9 183		
Ulkoalueiden huolto	6 665	6 732		
Siivous	7 669	7 362		
Lämmitys	27 995	26 316		
Vesi ja jätevesi	12 551	11 748		
Sähkö ja kaasu	6 442	6 427		
Jätehuolto	5 766	5 418		
Vahinkovakuutukset	1 120	1 099		
Kiinteistövero	7 124	6 645	147	135
Korjaukset	29 933	32 257		
Muut hoitokulut	15	21		
Vuokrat ja vastikkeet	7 974	8 239	481	482
Luottotappiot	1 901	1 960		1
Muut kulut	13 553	15 780	6 332	9 240
Yhteensä	141 491	141 908	6 959	9 860

Sähkön hankintaa suojattiin pohjoismaisessa sähköpörssissä Nordpoolissa noteeratun suojaustuotteen hyväksytyyn riskipolitiikan mukaisesti. Vuosille 2013–2017 tehtyjen suojausten markkina-arvo tilinpäätöshetkellä oli -0,5 (-0,4) miljoonaa euroa.

Realisoiutumaton arvomuutos ei ole otettu huomioon konsernin tuloksessa eikä taseessa.

1 000 €	Konserni 2012	Konserni 2011	Emoyhtiö 2012	Emoyhtiö 2011
Tilintarkastajan palkkiot				
KHT-yhteisö KPMG Oy Ab				
Tilintarkastuspalkkiot	126	131	20	19
Veroneuvonta	31	73	31	73
Muut palkkiot		6		6
Neuvontapalvelut	38	62	38	62
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Omistusyhteisyrityksiltä	47	47	47	47
Muilta	131	123	121	122
Osinkotuotot yhteensä	178	170	168	169
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Muilta	273	506	156	273
Tuotot pitkäaikaisista sijoituksista yhteensä	273	506	156	273
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			4 380	4 402
Muilta	2 473	2 091	377	783
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	2 473	2 091	4 757	5 185
Osinkotuotot, korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä				
	2 924	2 767	5 082	5 627
Sijoitusten arvonmuutokset				
Rahoitusarvopapereiden arvonmuutokset	652	-1 323	189	-620
	652	-1 323	189	-620
Korko- ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			-28	-53
Muulle	-53 763	-51 340	-1 110	-1 507
	-53 763	-51 340	-1 137	-1 559
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-50 187	-49 896	4 133	3 448
Satunnaiset erät				
Satunnaiset tuotot				
Konserniavustus			13 900	16 386
			13 900	16 386
Välittömät verot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	11 129	7 046	4 051	4 407
Laskennallisten verovelkojen ja -saamisten muutos	7 440	3 880		
	18 570	10 926	4 051	4 407

Taseen liitetiedot

1 000 €	Konserni 2012	Konserni 2011	Emoyhtiö 2012	Emoyhtiö 2011
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	7 499	4 137	2 600	2 590
Lisäykset	300	273	231	16
Vähennykset	-15	-6	-15	-6
Siirrot erien välillä	190	3 094	190	
Hankintameno 31.12.	7 975	7 499	3 007	2 600
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-3 157	-2 836	-2 503	-2 428
Vähennysten kertyneet poistot	11	2	11	2
Tilikauden poisto	-343	-324	-62	-78
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-3 489	-3 157	-2 554	-2 503
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 486	4 341	452	97
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	7 686	7 284	5 223	5 223
Lisäykset	483	404	361	
Vähennykset	-21	-2	-17	
Siirrot erien välillä	151		151	
Hankintameno 31.12.	8 299	7 686	5 719	5 223
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-6 392	-5 943	-4 987	-4 833
Vähennysten kertyneet poistot	20	2	16	
Tilikauden poisto	-408	-451	-140	-155
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-6 779	-6 392	-5 111	-4 987
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 519	1 294	608	236
Ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.	444	100	444	100
Lisäykset	347	349	347	349
Siirrot erien välillä	-342	-5	-342	-5
Hankintameno 31.12.	449	444	449	444
Kirjanpitoarvo 31.12.	449	444	449	444

1 000 €	Konserni 2012	Konserni 2011	Emoyhtiö 2012	Emoyhtiö 2011
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	228 377	224 751	5 332	5 382
Lisäykset	216	8 609		
Vähennykset	-374	-8 073		-50
Siirrot erien välillä		3 090		
Hankintameno 31.12.	228 220	228 377	5 332	5 332
Arvonkorotukset	84	84		
Kirjanpitoarvo 31.12.	228 304	228 461	5 332	5 332
Tytäryhtiöiden hankintameno ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Maa-alueisiin on kohdistettu 38,1 (38,1) miljoonaa euroa.				
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1.	25 160	23 507		
Lisäykset	18	198		
Vähennykset	-71	-84		
Siirrot erien välillä	631	1 538		
Kirjanpitoarvo 31.12.	25 737	25 160		
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	2 135 180	2 010 731		
Lisäykset	49 157	57 653		
Vähennykset	-4 422	-3 399		
Siirrot erien välillä	55 857	70 195		
Hankintameno 31.12.	2 235 772	2 135 180		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-454 358	-408 778		
Vähennysten kertyneet poistot	1 289	769		
Siirtojen kertyneet poistot	7	-14		
Tilikauden poisto	-48 983	-46 335		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-502 044	-454 358		
Arvonkorotukset	2 035	2 035		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 735 763	1 682 857		

Tytäryhtiöiden hankintameno ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Rakennuksiin on kohdistettu 133,3 (139,4) miljoonaa euroa.

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2012</i>	<i>Konserni 2011</i>	<i>Emoyhtiö 2012</i>	<i>Emoyhtiö 2011</i>
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	12 301	11 983	2 315	2 205
Lisäykset	252	249	160	137
Vähennykset	-53	-76	-10	-32
Siirrot erien välillä	164	145		5
Hankintameno 31.12.	12 664	12 301	2 465	2 315
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-10 523	-9 532	-1 945	-1 684
Vähennysten kertyneet poistot	49	70	9	29
Siirrot erien välillä		14		
Tilikauden poisto	-824	-1 075	-209	-290
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-11 298	-10 523	-2 145	-1 945
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 366	1 779	321	370
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	8 619	6 977	267	267
Lisäykset	322	607		
Vähennykset	-2	0		
Siirrot erien välillä	577	1 036		
Hankintameno 31.12.	9 515	8 619	267	267
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-3 777	-3 114	-39	-32
Vähennysten kertyneet poistot	2			
Lisäysten kertyneet poistot	-1			
Siirtojen kertyneet poistot	-7	0		
Tilikauden poisto	-780	-663	-7	-7
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	-4 563	-3 777	-46	-39
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 952	4 841	221	228
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Hankintameno 1.1.	63 347	90 200		
Lisäykset	30 244	56 610		
Vähennykset	-262	-4 019		
Siirrot erien välillä	-58 782	-79 443		
Kirjanpitoarvo 31.12.	34 547	63 347		
Arvonkorotukset				
Maa- ja vesialueet				
Arvo 1.1. / 31.12.	84	84		
Rakennukset ja rakennelmat				
Arvo 1.1. / 31.12.	2 035	2 035		

Arvonkorotukset on kirjattu 1970-luvulla. Tehdyt arvonkorotukset eivät ylitä arvioituja markkinahintoja.

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2012</i>	<i>Konserni 2011</i>	<i>Emoyhtiö 2012</i>	<i>Emoyhtiö 2011</i>
Sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			75 871	75 871
Lisäykset			10	
Hankintameno 31.12.			75 881	75 871
Arvonkorotukset			2 119	2 119
Kirjanpitoarvo 31.12.			78 001	77 991
Omistusyhteisyritysosakkeet				
Hankintameno 1.1.	10 117	8 503	771	771
Lisäykset	327	1 538		
Vähennykset	-44	-69		
Siirrot erien välillä		145		
Hankintameno 31.12.	10 400	10 117	771	771
Kirjanpitoarvo 31.12.	10 400	10 117	771	771
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	8 542	8 958	894	894
Lisäykset	16	30		
Vähennykset	-230	-515		
Siirrot erien välillä	1 150	71		
Hankintameno 31.12.	9 479	8 542	894	894
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 479	8 542	894	894
Muut saamiset, ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.	2 794	1 682		
Lisäykset	88	104		
Siirrot erien välillä	404	1 008		
Hankintameno 31.12.	3 286	2 794		
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 286	2 794		

	<i>Kotipaikka</i>	<i>Emoyhtiön omistusosuus -%</i>	<i>Konsernin omistusosuus -%</i>
Konserniyritysosakkeet			
Mummunkujan Pysäköinti Oy	Tampere		53,01
Katajapysäköinti Oy	Tampere		50,93
Hatanpäänhoivin Pysäköinti Oy	Tampere		62,51
VVO-yhtymä Oyj			
Asunto Oy Vantaan Kaneli	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kardemumma	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 10	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Vanilja	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö osakeyhtiö Pikkuhirvas	Inari	100,00	100,00
VVO Asumisoikeus Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Asunnot Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Kodit Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Korkotukikiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Palvelut Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Vuokra-asunnot Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Vuokratalot Oy	Helsinki	100,00	100,00
VVO Kodit Oy			
As Oy Kuopion Havuketo	Kuopio	100,00	100,00
As Oy Turun Puistokatu 12	Turku	100,00	100,00
As Oy Vantaan Junkkarinkaari 7	Vantaa	100,00	100,00
As. Oy Heinolan Korvenkaarre	Heinola	100,00	100,00
As. Oy Kuopion Kaarenkulma	Kuopio	100,00	100,00
As. Oy Malski 3	Lahti	100,00	100,00
As. Oy Pihavaahtera	Hollola	100,00	100,00
As.Oy Hyvinkään Merino	Hyvinkää	100,00	100,00
As.Oy Hyvinkään Mohair	Hyvinkää	100,00	100,00
AsOy Helsingin Vuorenpeikontie 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Klariksenkallio	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Matinniitynkuja 7	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Soukanrinne	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Suurpellon Puistokatu G	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Suurpellon Puistokatu H	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 4	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Haapaniemenkatu 11	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Hopeatie 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Katariinankartano	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Katariinankoski	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Koskikartano	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Maasälväntie 5 ja 9	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Marjatanportti	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Plazankuja 5	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Posetiivari	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Ratarinne	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Risupadontie 6	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Sörnäistenkatu 12	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Tilketori 2	Helsinki	77,46	77,46
Asunto Oy Helsingin Tuulensuunkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Valanportti	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Hilapellontie 2 b	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Kajakulma	Hämeenlinna	73,97	73,97

	<i>Kotipaikka</i>	<i>Emoyhtiön omistusosuus -%</i>	<i>Konsernin omistusosuus -%</i>
Asunto Oy Hämeenlinnan Turuntie 38	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Uusi-Jukola	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Hämeentie 48	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Joensuun Rantakylänkatu 17	Joensuu	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Harjunarkadi	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän Tellervonkatu 8	Jyväskylä	80,00	80,00
Asunto Oy Järvenpään Reki-Valko	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 10	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 12-14	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Bredantie 8	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Kauniaisten Thurmaninpuistotie 2	Kauniainen	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Ecrontie 3	Kerava	100,00	100,00
Asunto Oy Keravan Palopolku 3	Kerava	80,00	80,00
Asunto Oy Kivivuorenkuja 1	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Kivivuorenkuja 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Sompatie 7	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Sompatie 9	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Lahden Regattahovi	Lahti	100,00	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Gallerianpolku	Lappeenranta	100,00	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Upseeritie 12	Lappeenranta	100,00	100,00
Asunto Oy Oulun Tervahanhi	Oulu	80,00	80,00
Asunto Oy Pirtinketosato	Kuopio	63,55	63,55
Asunto Oy Pohtolan Kynnys	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Pohtolan Kytö	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Pohtolan Pohja	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Porin Kansankulma	Pori	100,00	100,00
Asunto Oy Rautamasuuni	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Rientolanhovi	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Riihimäen Mäkiraitti 17	Riihimäki	100,00	100,00
Asunto Oy Rovaniemen Koskikatu 9	Rovaniemi	100,00	100,00
Asunto Oy Rovaniemen Pohjolankatu 11	Rovaniemi	100,00	100,00
Asunto Oy Rovaniemen Tukkivartio	Rovaniemi	100,00	100,00
Asunto Oy Salamankulma	Turku	66,18	66,18
Asunto Oy Tampereen Nuolialantie 44	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Tampereen Tuomiokirkonkatu 32	Tampere	100,00	100,00
Asunto Oy Toppilan Tuulentie 2	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Tuiran Komuntalo	Oulu	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Ketokaunokki	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Niittyvilla	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Turun Vänrikinkatu 2	Turku	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Keikarinkuja 3	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kilterinaukio 4	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 2	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Krassitie 8	Vantaa	80,00	80,00
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 14	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Neilikkapolku	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorvenkuja 4 ja 6	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Tammistonvuori	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Verkkotie 3	Hämeenlinna	100,00	100,00
Asunto Oy Vähäntuvantie 6	Helsinki	100,00	100,00
Kiint. Oy Taivaskero 2	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Kavallinterassit	Kauniainen	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Saarensahra	Tampere	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Satonkaarre	Kaarina	90,00	90,00

	<i>Kotipaikka</i>	<i>Emoyhtiön omistusosuus -%</i>	<i>Konsernin omistusosuus -%</i>
Kiinteistö Oy Siilinjärven Kirkkorinne	Siilinjärvi	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Tuureporin Liiketalo	Turku	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Pyhtäänpolku	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Vilhelmiina	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistöosakeyhtiö Näsilinnankatu 40	Tampere	100,00	100,00
Volaria Oy	Helsinki	100,00	100,00

VVO Asunnot Oy

Asunto Oy Espoon Klariksentie 2	Espoo	92,74	92,74
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 11	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 7	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 9	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Helminauha	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Plyymi	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Puuhka	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Silkkinauha	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Soittajantie 2	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Helsingin Viuhka	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Kouvolan Viirikaari	Kouvola	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Papinkuja 3	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Papinkuja 7	Kuopio	100,00	100,00
Asunto Oy Päivöläntie 25	Helsinki	93,86	93,86
Asunto Oy Turun Aurinkorinne	Turku	81,50	81,50
Asunto Oy Vantaan Kilterinmännikkö	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vihdin Pajuniitty	Vihti	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Espoon Lyhtykuja	Espoo	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	75,55	100,00
Kiinteistö Oy Loviisanlinna-Lovisaborg Fastighets Ab	Loviisa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168	Helsinki	51,46	82,61
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinhovi	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinkartano	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinpiha	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Viktoria	Vantaa	100,00	100,00

VVO Vuokra-asunnot Oy

Asunto Oy Helsingin Kauppakartanonkuja 3	Helsinki	100,00	100,00
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Pohjantikka	Jyväskylä	100,00	100,00
Asunto Oy Järvenpään Rekivatro	Järvenpää	100,00	100,00
Asunto Oy Lappeenrannan Nurmelanpirtti	Lappeenranta	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Aerolan A-talot	Vantaa	100,00	100,00
Asunto Oy Vantaan Aerolan B-talot	Vantaa	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Malminhaka	Tampere	90,00	90,00
Äyhönjärven Autopaikoitus Oy	Rauma	58,13	58,13

VVO Vuokratalot Oy

Asunto Oy Espoon Asemakuja 1	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 25	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 31	Espoo	100,00	100,00
Asunto Oy Kuopion Niemenkatu 5	Kuopio	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Hovirinnan Luumu	Kaarina	80,00	80,00
Kiinteistö Oy Kanavanpirtti	Lappeenranta	100,00	100,00

	<i>Kotipaikka</i>	<i>Emoyhtiön omistusosuus -%</i>	<i>Konsernin omistusosuus -%</i>
Kiinteistö Oy Nummenperthu	Hämeenlinna	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Oulun Kotkankynsi	Oulu	65,00	65,00
Kiinteistö Oy Puotipuksu	Jyväskylä	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Tuiranmaja	Oulu	58,67	58,67
Fastighets Ab Lovisa Ulrikaborg Kiinteistö Oy	Loviisa	97,33	97,33
Kiinteistö Oy Vaakamestarinpolku 2	Helsinki	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vehnäpelto	Vantaa	100,00	100,00
Tikantupa Oy	Jyväskylä	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Vehnäpelto			
Kiinteistö Oy Viljapelto	Vantaa	55,56	76,67
VVO Korkotukikiinteistöt Oy			
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	Kuopio	78,38	100,00
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	Tampere	76,50	100,00
Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 1 C	Vantaa	86,58	86,58
VVO Palvelut Oy			
Koy Mannerheimintie 168a	Helsinki	100,00	100,00
Osakkuusyrittösakkeet			
VVO-yhtymä Oyj			
Asunto Oy Nilsin Ski	Nilsin	28,33	28,33
Suomen Asumisoikeus Oy	Helsinki	50,00	50,00
SV-Asunnot Oy	Helsinki	50,00	50,00
VVO Asunnot Oy			
As. Oy Järvenpään Jampanpaju	Järvenpää	41,35	41,35
Asunto Oy Ikaalisten Päiväniitty	Ikaalinen	23,20	23,20
Fastighets Ab Lovisa Stenborg Kiinteistö Oy	Loviisa	45,50	45,50
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	20,63	62,51
Kanniston Huolto Oy	Kerava	20,51	20,51
Kiinteistö Oy Ahdinluoto	Espoo	34,50	34,50
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	Turku	28,85	28,85
Kiinteistö Oy Silkkirivi	Ikaalinen	33,33	33,33
Kiinteistö Oy Tampereen Tajjan Parkki	Tampere	49,17	49,17
Kiinteistö Oy Vantaan Puunhaltijakujan Parkki	Vantaa	45,00	45,00
Mummunkujan pysäköinti Oy	Tampere	26,51	53,01
Popinniemen Lämpö Oy	Kotka	34,00	34,00
Ristikedonkadun Lämpö Oy	Salo	49,90	49,90
SKIPA Kiinteistöpalvelut Oy	Espoo	20,63	20,63
Tamppi Pysäköinti Oy	Tampere	23,21	23,21
Veturitallin Parkki Oy	Jyväskylä	45,31	45,31
VVO Vuokralatot Oy			
As Oy Laitilan Tanhuanatie	Laitila	35,90	35,90
Asunto Oy Laitilan Mirjaminpuisto	Laitila	43,74	43,74
Kiinteistö Oy Viljapelto	Vantaa	21,11	76,67
Fastighets Ab Bärvägen	Finström	33,33	33,33
Kiinteistö Oy Ahjolansato	Iisalmi	25,00	25,00
Kiinteistö Oy Keinulaudantie 4	Helsinki	41,62	41,62
Pajalan Parkki Oy	Järvenpää	31,44	44,06

	<i>Kotipaikka</i>	<i>Emoyhtiön omistusosuus -%</i>	<i>Konsernin omistusosuus -%</i>
VVO Korkotukikiinteistöt Oy			
Kiinteistö Oy Myllytullin Autotalo	Oulu	24,39	24,39
Lintulammenkadun Pysäköintilaitos oy	Kerava	39,19	39,19
Paavolan Parkki Oy	Lahti	24,93	24,93
Ruukuntekijäntien paikoitus Oy	Vantaa	26,24	26,24
Virvatulentien Pysäköinti Oy	Helsinki	25,15	25,15
VVO Kodit Oy			
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	Kuopio	21,62	100,00
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	Tampere	41,88	62,51
Katajapysäköinti Oy	Tampere	34,26	50,93
Kiinteistö Oy Helsingin Eliaksentalo 1	Helsinki	23,01	23,01
Kiinteistö Oy Jyväskylän Torikulma	Jyväskylä	42,63	42,63
Kiinteistö Oy Oulun Tullivahdin Parkki	Oulu	33,78	33,78
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	Lappeenranta	24,45	100,00
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168	Helsinki	31,15	82,61
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	Tampere	23,50	100,00
Marin autopaikat Oy	Espoo	21,00	21,00
Mummunkujan pysäköinti Oy	Tampere	26,51	53,01
Pihlajapysäköinti Oy	Tampere	30,56	30,56
Muut osakkuusyritysosakkeet			
VVO-konserni			
Kirkkonummen Huolto Oy	Kirkkonummi		21,15
VVO Vuokratalot Oy		17,88	
VVO Asunnot Oy		3,27	
VVO-konserni			
Ruukinpuiston Pysäköinti Oy	Kerava		23,49
VVO Korkotukikiinteistöt Oy		9,93	
VVO Kodit Oy		13,56	

Kaikki osakkuusyritykset, lukuunottamatta Suomen Asumisoikeus Oy:tä ja SV-Asunnot Oy:tä on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä.

1 000 €	Konserni 2012	Konserni 2011	Emoyhtiö 2012	Emoyhtiö 2011
Vaihto-omaisuus				
Vaihto-omaisuusosakkeet	13 443	20 216		
Maa-alueet ja muu vaihto-omaisuus	28 495	28 922		
Vaihto-omaisuus yhteensä 31.12.	41 938	49 139		
Saamiset				
Pitkäaikaiset				
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä			61 547	61 547
Saamiset omistusyhteisyrittäyksiltä				
Lainasaamiset	85	85		
Lainasaamiset	519	522	183	183
Muut saamiset	1 181	126	1 055	
Siirtosaamiset	15	54		
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	1 800	786	62 785	61 729
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	6 586	6 434	1	3
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset			5	697
Lainasaamiset			8 578	797
Muut saamiset			24 386	32 395
Saamiset omistusyhteisyrittäyksiltä				
Lainasaamiset	507	507		
Lainasaamiset	332	353	109	96
Muut saamiset	1 709	352	102	17
Siirtosaamiset	2 274	1 522	351	209
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	11 408	9 169	33 532	34 214
Rahoitusarvopaperit				
Osakkeet ja osuudet				
Jälleenhankinta-arvo (koroton)	41 955	37 055	12 924	12 277
Kirjanpitoarvo	39 682	36 277	11 631	11 723
Erotus	2 273	778	1 293	554
Rahoitusarvopaperit sisältävät sijoitusrahasto-osuuksia, joukkovelkakirjoja, osakkeita ja muita vastaavia julkisesti noteerattuja sijoituskohteita.				
Oma pääoma				
Osakepääoma 1.1. / 31.12.	58 025	58 025	58 025	58 025
Ylikurssirahasto 1.1. / 31.12.	35 786	35 786	35 786	35 786
Arvonkorotusrahasto 1.1.	1 600	1 568	2 119	2 119
Lisäys		32		
Arvonkorotusrahasto 31.12.	1 600	1 600	2 119	2 119
Vararahasto 1.1. / 31.12.	17	17	17	17
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1. / 31.12.	17 856	17 856	17 856	17 856

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2012</i>	<i>Konserni 2011</i>	<i>Emoyhtiö 2012</i>	<i>Emoyhtiö 2011</i>
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	291 110	258 860	25 673	24 891
Osingonjako	-11 844	-11 104	-11 844	-11 104
Edellisen tilikauden oikaisu *)		-1 422		
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	279 266	246 334	13 829	13 787
Tilikauden voitto	51 516	44 776	12 245	11 886
Oma pääoma yhteensä	444 067	404 395	139 877	139 476

*) Voittovaroja on korjattu VVO Rakennuttaja Oy:n aikaisempien vuosien verojen oikaisulla 0,0 (-1,4) miljoonaa euroa.

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta 31.12.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto			17 856	17 856
Voitto edellisiltä tilikausilta			13 829	13 787
Tilikauden voitto			12 245	11 886
Yhteensä			43 929	43 529

Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakelajeittain seuraavasti:

	<i>2012 kpl</i>	<i>2011 kpl</i>
A-sarja (20 ääntä / osake)	7 402 560	7 402 560

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2012</i>	<i>Konserni 2011</i>	<i>Emoyhtiö 2012</i>	<i>Emoyhtiö 2011</i>
Tilinpäätössiirtojen kertymä				
Kertynyt poistoero 1.1.			17	13
Muutos			-4	4
Kertynyt poistoero 31.12.			13	17

Pakolliset varaukset

Muut pakolliset varaukset	1 474	2 026		
---------------------------	-------	-------	--	--

Pakollisiin varauksiin sisältyy VVO Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) perustaja-rakennuttamisen takuuvarauksia kokemuseräiseen arvioon perustuen yhteensä 1,5 (2,0) miljoonaa euroa.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Tilinpäätössiirroista johtuvat				
Poistoerosta lasketut				
Arvo 1.1.	27 055	24 248		
Lisäykset	4 025	2 883		
Vähennykset	-9	-76		
Arvo 31.12.	31 070	27 055		
Asuintalovarauslasketut				
Arvo 1.1.	72 656	72 126		
Lisäykset	6 198	4 245		
Vähennykset	-2 238	-3 716		
Arvo 31.12.	76 616	72 656		

1 000 €	Konserni 2012	Konserni 2011	Emoyhtiö 2012	Emoyhtiö 2011
Yhdistelytoimenpiteistä lasketut				
Laskennallinen verovelka				
Arvo 1.1.	7 965	5 974		
Lisäykset	5	2 340		
Vähennykset	-180	-349		
Arvo 31.12.	7 790	7 965		
Laskennallinen verosaaminen				
Arvo 1.1.	-4 919	-5 540		
Lisäykset	-1 758	-1 224		
Vähennykset	1 273	1 845		
Arvo 31.12.	-5 403	-4 919		
Laskennallinen verovelka yhteensä 31.12.	110 073	102 757		
Pitkäaikainen vieraspääoma				
Laskennallinen verovelka	110 073	102 757		
Pääomalainat	2 355	2 355		
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainat	431	1 540		
Asuntolainat	2 211	3 135		
Yhtenäislainat	315 184	330 558		
Korkotukilainat	597 286	593 422		
Tertiäärilainat	3 701	5 060		
Muut pitkäaikaiset lainat	638 653	624 485	8 248	10 773
Saadut ennakot	14	30		
Ostovelat		2		
Velat saman konsernin yrityksiltä				
Velkakirjalainat			5 229	
Muut velat	7 369	13 582		
Pitkäaikainen vieraspääoma yhteensä	1 677 275	1 676 928	13 477	10 773
Johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset *)				
Nimellisarvo	317 050	176 889	8 040	8 443
Arvostus	-36 445	-14 200	-935	-761
*) Osaan pankki voi tietyissä tilanteissa vaihtaa korkosidonnaisuuden				
Purettavat koronvaihtosopimukset **)				
Nimellisarvo	10 000	97 750		
Arvostus	-2 167	-10 554		
**) Pankki voi tietyissä tilanteissa purkaa korkosuojan				
Ostetut ja asetetut korko-optiot				
Nimellisarvo	24 990	37 676		
Arvostus	-572	-570		
Yhteensä				
Nimellisarvo	352 040	312 315	8 040	8 443
Käypä arvo	-39 185	-25 324	-935	-761

<i>1 000 €</i>	<i>Konserni 2012</i>	<i>Konserni 2011</i>	<i>Emoyhtiö 2012</i>	<i>Emoyhtiö 2011</i>
Swaptiot				
Nimellisarvo	28 010			
Käypä arvo	-2 422			
Edellä mainituista arvostuseroista on ainoastaan swaptiot kirjattu tulosvaikutteisesti. Johdannaisten keskimaturiteetti on 6 (3) vuotta.				
Lyhytaikainen vieraspääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ensisijaislainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	1 109	1 273		
Asuntolainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	852	873		
Yhtenäislainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	7 090	7 125		
Korkotukilainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	10 093	11 820		
Tertiäärilainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	285	290		
Lisälainojen seuraavan tilikauden lyhennykset		101		
Muut pitkäaikaisten lainojen seuraavan tilikauden lyhennykset	29 704	22 561	2 525	661
Limiitit		6 000		
Saadut ennakot	5 578	5 145		
Ostovelat	5 491	4 857	357	396
Velat saman konsernin yrityksille				
Ostovelat			1	12
Muut velat			153	9 931
Muut velat	59 294	71 635	43 535	52 810
Siirtovelat				
Korkovelat	14 567	13 313	35	44
Palkat sosiaalikuluneen	6 641	4 531	1 765	689
Verovelat	4 061	3 395		800
Rakennuttaminen	1 142	1 142		
Muut siirtovelat	2 879	2 740		
Lyhytaikainen vieraspääoma yhteensä	148 784	156 801	48 372	65 343

Pääomalainat

Suomen Vuokratalot Oy:n pääomalaina 2001

Suomen Vuokratalot Oy on saanut Tampereen kaupungilta 2 354 630,97 euron suuruisen pääomalainan vuonna 2001 ja sen lainaehdot ovat seuraavat: Laina maksetaan takaisin kahdenkymmenen vuoden kuluessa. Koron määrä on ensimmäiset viisi vuotta kiinteä 5,5 prosentin vuosikorko ja sen jälkeen kuuden kuukauden euribor-korko lisätynä 0,75 prosenttiyksiköllä. Lainan korko saadaan maksaa vain, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaan. Korot on jaksotettu tilinpäätökseen.

Suomen Vuokratalot Oy on fuusioitunut VVO Kodit Oy:öön ja pääomalaina on siirtynyt VVO Kodit Oy:lle samoin ehdoin.

Lähipiiritapahtumat

Vuonna 2011 VVO Kodit Oy osti Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta 46,3 prosenttia As. Oy Helsingin Haapaniemenkatu 11:n osakkeista. Varma omistaa VVO-yhtymä Oyj:n osakkeista 15,98 prosenttia.

VVO Rakennuttaja Oy myi vuoden 2009 aikana Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry:lle Asunto Oy Helsingin Tervapääskynen -nimisen yhtiön osakkeet 1–8 000, eli yhtiön koko osakekannan ja sitoutui rakennuttamaan sille rakennuksen. Kohde valmistui vuonna 2012. Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry omistaa VVO-yhtymä Oyj:n osakkeista 8,18 prosenttia.

Vakuudet ja vastuusitoumukset

1 000 €	Konserni 2012	Konserni 2011	Emoyhtiö 2012	Emoyhtiö 2011
Annetut vakuudet				
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Pääomalainat	2 355	2 355		
Lainat rahoituslaitoksilta				
Asuntolainat		447		
Yhtenäislainat	275 964	298 861		
Korkotukilainat	408 297	448 980		
Tertiäärilainat	1 968	3 435		
Muut pitkäaikaiset lainat	472 357	482 255	6 532	6 961
Yhteensä	1 160 941	1 236 331	6 532	6 961
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita ja kiinnityksiä kiinteistöihin				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 584 084	1 527 509	8 877	9 106
Annetut kiinnitykset	2 240 287	2 183 639	4 955	4 955
Osakkeet	140 525	145 886		
Pantattujen vakuuksien arvo yhteensä	2 380 813	2 329 525	4 955	4 955
Tonttiyhtiöiden lainat rahoituslaitoksilta	29 576	29 298		
Annetut kiinnitykset	45 327	42 698		
VVO Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) myymättömiin huoneistoihin kohdistuvat lainaosuudet	3 176	6 033		
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset				
Annetut kiinteistökiinnitykset	7 635	7 753		
Annetut takaukset				
Omavelkainen takaus	230 539	200 345		
Ulkopuolisilta saatujen takausten vastavakuus				
Takausten vastavakuudet	5 833	4 023	1 811	

1 000 €	Konserni 2012	Konserni 2011	Emoyhtiö 2012	Emoyhtiö 2011
Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta				
Takaukset				
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset			208 373	173 365
Muut annetut vakuudet				
Muiden puolesta annetut vakuudet				
Pantatut talletukset	18	23		
Yhteensä	18	23		
Muiden puolesta annetut takaukset				
Annetut vastatakaukset	4 032	5 256		
Annetut takaukset	1 800	1 800		
Yhteensä	5 832	7 056		
Muut vastuut				
Leasingvastuut				
Autot				
Seuraavana tilikautena maksettavat	910	878	122	156
Myöhemmin maksettavat	1 195	857	93	131
Yhteensä	2 105	1 736	215	287
Puhelimet				
Seuraavana tilikautena maksettavat	46	44	46	44
Myöhemmin maksettavat	1	37	1	37
Yhteensä	47	80	47	80
Vuokravastuut				
Liiketiloihin kohdistuvat vuokravastuut	1 145	1 136		
Tontteihin kohdistuvat vuokravastuut	181 595	179 364		
Muut vastuut				
VVO-yhtymä Oyj:llä on vireillä muutamia yksittäisiä riita-asioita, joiden merkityksen yhtiö arvioi olevan vähäinen. Konserniyhtiöt ovat antaneet omistamiensa osakkeiden luovuttamista ja panttaamista rajoittavia sitoumuksia.				
Arvonlisäverovastuut				
Arvonlisäveron palautusvastuu (TOV)	3 082	3 673		
Maanhankintavastuut				
Tavoiterakennusoikeuteen ja kaavaluonnokseen perustuvat kauppahinnat	7 263	7 263	3 813	3 813
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	4 622	3 650	972	

Rakennuttamisvastuu

Espoon Suurpellon I ja II asemakaava-alueita koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästysmaksoin sanktioidut aikataulut rakentamiselle. Kaava-alueet on sopimuksessa jaettu kolmeen toteuttamisalueeseen, joilla on VVO:n vastuulla rakennusoikeutta seuraavasti: 2. alue – 18.217 (21.717) kem² ja 3. alue – 16.125 (16.125) kem².

Sopimuksessa on määrätty, että kaikki asuinrakennusoikeus on rakennettava valmiiksi 2. alueella marraskuuhun 2013 ja 3. alueella marraskuuhun 2016 mennessä. Viivästysmaksu on porrastettu viivästysajan mukaan ja voi enimmillään, viivästyksen jatkuttua vähintään viisi vuotta, olla puolet sopimuksen mukaisesta maankäyttömaksusta. Sopimuksen mukaan kaupunki voi olosuhteiden muuttuessa pienentää tai olla perimättä viivästysmaksuja.

Vantaan kaupungissa sijaitsevaan tonttiin (92-70-114-1) sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

Turun kaupungissa sijaitsevaan tonttiin (853-83-56-6) sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

Vantaan Jokiniemen kortteleita 62007 ja 62025 koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästysmaksoin sanktioidut aikataulut rakentamiselle. Rakennuttamisvelvoite on jaettu erilaisiin rahoitus- ja omistusmuotoihin.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus, vuoden keskiarvo}}$	× 100
Sijoitetun pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Korottomat velat, vuoden keskiarvo}}$	× 100
Current ratio =	$\frac{\text{Vaihto- ja rahoitusomaisuus}^{1})}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$	
Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}}$	× 100
Osakekohtainen tulos, € =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$	
Oma pääoma/osake, € =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$	
Osinko/tulos, % =	$\frac{\text{Osinko per osake}}{\text{Tulos per osake}}$	× 100

¹⁾ Vaihto- ja rahoitusomaisuus vastaa taseen vaihtuvia vastaavia yhteensä.

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

1 000 €	2012	2011	2010	2009	2008
Toiminnan laajuus					
Liikevaihto	335 430	327 278	328 647	342 879	327 221
Muutos, %	2,5	-0,4	-4,2	4,8	-8,3
Asuntovuokrauksen osuus, %	97,7	94,1	88,6	81,7	79,9
Asuntorakennuttamisen osuus, %	2,4	5,9	11,4	18,3	19,4
Sähkön osuus, %					0,6
Muun toiminnan osuus, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Taseen loppusumma	2 283 863	2 252 237	2 184 152	2 170 560	2 149 647
Palkat ja palkkiot	17 908	16 995	15 369	16 241	16 769
Henkilöstö keskimäärin	343	349	341	346	388
Liikevaihto/henkilö	978	938	964	991	843
Kannattavuus					
Liikevoitto	120 446	105 719	100 616	98 229	91 483
% liikevaihdosta	35,9	32,3	30,6	28,7	28,0
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	70 259	55 823	57 510	40 965	32 788
% liikevaihdosta	21,0	17,1	17,5	12,0	10,0
Tilikauden voitto	51 516	44 776	40 478	29 349	22 826
% liikevaihdosta	15,4	13,7	12,3	8,6	7,0
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	11,8	11,2	11,3	9,2	8,0
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) ¹⁾	5,9	5,2	5,1	5,1	5,0
Rahoitus ja taloudellinen asema					
Maksuvalmius (current ratio)	1,5	1,4	1,3	1,3	1,4
Omavaraisuusaste, %	20,0	18,5	17,7	15,3	14,5
Korollinen vieras pääoma ²⁾	1 664 261	1 683 872	1 654 923	1 682 905	1 669 619
Rahavarat	128 963	126 823	96 462	113 169	92 094
Osakekohtaiset tunnusluvut ²⁾					
Osakekohtainen tulos, €	6,98	6,07	5,49	4,30	3,34
Oma pääoma/osake, €	59,99	54,63	50,27	46,89	43,64
Osinko/osake, € ³⁾	2,00	1,60	1,50	1,20	0,60
Osinko/tulos, % ³⁾	28,6	26,4	27,3	27,9	18,0
Osakkeiden lkm tilikauden lopussa	7 402 560	7 402 560	7 402 560	6 867 420	6 866 880

¹⁾ Rakennuttamiskohteiden rahalaitoslainat käsitellään korollisina velkoina tunnuslukuja laskettaessa.

Näiden lainojen korkomenot sisältyvät pääosin rahoituskulujen tiliryhmään.

²⁾ Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu kunkin vuoden osakkeiden lukumäärän mukaan.

³⁾ Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 2,00 €/osake.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 26. päivänä 2013

Riku Aalto
hallituksen puheenjohtaja

Risto Murto
hallituksen varapuheenjohtaja

Tomi Aimonen

Matti Harjuniemi

Olli Luukkainen

Antti Rinne

Jani Salenius

Ann Selin

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.
Helsingissä maaliskuun 7. päivänä 2013

KPMG Oy Ab
Kai Salli, KHT

Tilintarkastuskertomus

VVO-yhtymä Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet VVO-yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2012. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitiilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mu-

kaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyttä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan

johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Muut lausunnot

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys taseen osoittaman voiton käyttämisestä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä 7. maaliskuuta 2013

KPMG Oy Ab
Kai Salli, KHT



VVO-yhtymä Oyj

Mannerheimintie 168a

PL 40, 00301 Helsinki

puh. 020 508 3300

faksi 020 508 3290

etunimi.sukunimi@vvo.fi

www.vvo.fi