

KONSERNI**KATSAUS**



ONVEST

2013

VUOSI 2013 SISÄLTÖ

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS	4
KONSERNIN LIIKETOIMINTA	6
VUOSI 2013 LYHYESTI	7
KONSERNIN TALOUDELLINEN ASEMA JA KEHITYS	8
KONSERNITULOSLASKELMA	9
KONSERNITASE JA RAHOITUSLASKELMA	9
TEKNINEN KAUPPA	10
TALOTEKNIKAN URAKINTI- JA KIINTEISTÖPALVELUT	14
SIJOITUSTOIMINTA	18
KIINTEISTÖTOIMINTA	22
ONVEST OY:N HALLITUS JA JOHTORYHMÄ	26
KONSERNIN TOIMIPAIKAT	28
KONSERNIN LIIKETOIMINTOJEN YHTEYSTIEDOT	30

2013

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

TAKANAMME ON MERKITTÄVÄ VUOSI, ei vähiten Onvest-konsernin juhlittua kevättalvesta 100-vuotisjuhliin henkilöstönsä ja sidosryhmiensä kesken. Onnistuimme myös saavuttamaan vuodelle asetetut tulostavoitteet haastavasta markkina-tilanteesta huolimatta. Se on saavutus, josta voi olla iloinen ja ylpeä – ja kiitänkin siitä lämpimästi henkilöstöämme. Teimme yhdessä vaikeasta vuodesta hyvän vuoden.

Vuosi 2013 ei ollut helppo vuosi. Heikko taloussuhdanne jatkui Euroopassa ja saimme odottaa rakentamisen elpymistä – eikä selvää muutosta tilanteeseen ole edelleenkään näkyvissä. Rakentamisen kehityksen painopiste oli korjausrakentamisessa uudisrakentamisen ollessa etenkin Suomessa vähäistä. Voimme kuitenkin olla tyytyväisiä vuoteen, sillä samalla kun veimme liiketoiminnoissamme läpi isoja strategisia hankkeita ja juhlimme merkkipäiväämme, onnistuimme saavuttamaan vuodelle asetetut tavoitteet. Teimme töitä kannattavuuden kohentamiseksi, mikä näkyy myös ennakoitua hieman paremmassa tuloksessa. Sijoitus- ja kiinteistöliiketoiminnassa saavuttamamme tuotto sijoitetulle pääomalle oli erittäin vahva.

Uskon kasvulliseen omistajuuteen. Onvestissa se merkitsee jokapäiväisessä liiketoiminnassa mukana olemista, vastuuta, pitkäjänteisyyttä ja sitoutumista. Se merkitsee myös uskoa itseän ja omaan osaamiseen.

Vuosikymmenten aikana konsernin liiketoiminnoista on ilokseni kehittynyt hyviä kumppaneita asiakkailleen. Teemme joka päivä työtä lunastaaksemme heidän luottamuksensa. Satsaamme henkilöstöömme kouluttamiseen. Menestymisemme edellyttää monenlaista osaamista logistiikasta, tuotteidemme ja palveluidemme ominaisuuksista sekä asiakassuhteiden hallinnasta. Pitkäaikaiset asiakkaamme ovat oppineet luottamaan osaamiseemme.

MAARIT TOIVANEN-KOIVISTO

Toimitusjohtaja



**VUOSI 2014 NÄYTTÄÄ
YHTIÖLLEMME
VAKAALTA VAIKEASTA
TALOUSTILANTEESTA JA
TAKANAMME OLEVISTA
VAIKEISTA VUOSISTA
HUOLIMATTA.**

Vuosi 2014 näyttää yhtiöllemme vakaalta vaikeasta taloustilanteesta ja takanamme olevista vaikeista vuosista huolimatta. Yritys on hyvässä kunnossa, ja olemme onnistuneet kohentamaan kannattavuutta kaikissa liiketoiminnoissamme – pitkälti kehittyneiden asiakas- ja tavarantoimittajasuhteiden ansiosta.

Katson eteenpäin luottavaisena. 100-vuotias yrityksemme on hyvä esimerkki siitä, kuinka perheyrityksessä jokainen sukupolvi on toteuttanut omaa visiotaan, etsinyt oman kehityspolkunsa ja muovannut yrityksestä omannäköisensä. Näin tapahtunee aikanaan myös viidennen sukupolven johdolla.

Jatkamme hankkeita kannattavuuden parantamiseksi, sillä meille kannattavuus tulee ennen kasvua. Kuuntelemme asiakkaidemme toiveita ja tarpeita herkällä korvalla valmiina reagoimaan. Olen vakuuttunut siitä, että yhdessä työtä tehden myös vuosi 2014 on meille hyvä.

Vantaalla 6.3.2014

MAARIT TOIVANEN-KOIVISTO

KONSERNIN LIIKETOIMINTA

TEKNISEN KAUPAN PALVELUT

Teknisen kaupan palveluita tuotetaan Onninen-konsernissa. Onninen tarjoaa kattavat materiaalipalvelut urakoitsijoille, teollisuudelle, julkisille organisaatioille ja teknisten tuotteiden jälleenmyyjille kahdeksassa maassa Itämeren ympäristössä.

TALOTEKNIIKAN URAKOINTI- JA KIINTEISTÖPALVELUT

Are-konserni on Suomen johtavia talotekniikan urakointi- ja kiinteistöpalveluyrityksiä, tuottaen asiakkailleen kiinteistön koko elinkaaren kattavat urakointi-, kiinteistö- ja korjausrakentamisen palvelut.

SIJOITUSTOIMINTA

Sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa mahdollisimman vakaa tuotto sijoituskohteille hajauttamalla riski maantieteellisesti sekä sijoitusluokittain. Tärkeimmät sijoitusluokat ovat osakkeet, korkosidonnaiset sijoitukset sekä strukturoidut instrumentit.

KIINTEISTÖTOIMINTA

Kiinteistötoiminta koostuu konserniyhtiöiden omistamien kiinteistöjen vuokraustoiminnasta ja rakennuttamisesta. Kiinteistöt ovat pääasiassa logistiikka-, myymälä- ja toimistokiinteistöjä, ja niistä merkittävä osa on konserniyhtiöiden vuokraamia.

VUOSI 2013 LYHYESTI

RAKENNUSALAN HEIKOSTA suhdanteesta huolimatta konsernin taloudellinen asema vahvistui. Liiketulos oli voitollinen, ja kannattavuus parani kaikissa liiketoiminnoissa.

ONNINEN JATKOI panostusta asiakas- ja toimittajasuhteisiin. Tuloskehitys jatkui myönteisenä.

ARESSA TULOS KÄÄNTYI tilikaudella positiiviseksi. Liiketoiminta-alueista kiinteistöpalveluiden liiketulos oli varsin tyydyttävällä tasolla ja urakointipalveluiden kannattavuuskehitys oli myönteistä.

SIJAITUSTOIMINNAN VUOSI oli erinomainen erityisesti osakkeissa ja korkosidonnaisissa instrumenteissa.

KIINTEISTÖTOIMINNAN tehokkuus ja korjaustöiden vähäisyys takasivat tuloksen säilymisen vahvana vajaa-käyttöasteen kasvusta huolimatta.

2013

KONSERNIN TALOUDELLINEN ASEMA JA KEHITYS

LIKEVAIHTO, MILJ. EUROA

	2013	2012
Onninen	1 539,3	1 555,3
Are	165,0	173,1
Sijoitustoiminta	9,6	5,3
Kiinteistötoiminta	19,2	19,1

LIKETULOS, MILJ. EUROA

	2013	2012
Onninen	23,6	19,9
Are	2,5	-5,1
Sijoitustoiminta	9,3	5,1
Kiinteistötoiminta	10,4	10,3

SIOITETTU PÄÄOMA KESKIMÄÄRIN, MILJ. EUROA

	2013	2012
Onninen	242,8	252,2
Are	20,1	20,1
Sijoitustoiminta	54,2	49,6
Kiinteistötoiminta	79,1	83,5

KONSERNIN KEHITYS NUMEROIN

	2013	2012	2011	2010	2009
Liikevaihto (milj. euroa)	1 717,2	1 739,0	1 736,0	1 598,9	1 534,4
- muutos (%)	-1,3	0,2	8,6	4,2	-22,2
Liiketulos (milj. euroa)	43,6	27,2	-4,4	-28,4	2,4
- liikevaihdosta (%)	2,5	1,6	-0,3	-1,8	0,2
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	12,2	8,2	0,1	-4,9	2,4
Oman pääoman tuotto (%)	8,0	5,3	-2,3	-6,0	-0,1
Oma pääoma (milj. euroa)	395,2	373,1	352,9	359,3	380,3
Omavaraisuusaste (%)	60,1	55,9	53,3	53,1	61,6
Korolliset velat (milj. euroa)	19,6	42,5	65,8	75,3	49,2
Investoinnit (milj. euroa)	12,9	13,8	13,0	12,7	26,2
Henkilöstö keskimäärin	4 224	4 320	4 663	4 651	4 745

KONSERNITULOSLASKELMA, MILJ. EUROA

	2013	2012
Liikevaihto	1 717,2	1 739,0
Keskeneräisten töiden muutos	-0,5	-0,9
Valmistus omaan käyttöön	0,0	0,1
Liiketoiminnan muut tuotot	1,3	1,2
Materiaalit ja palvelut	-1 298,5	-1 329,4
Henkilöstökulut	-204,0	-206,5
Poistot ja arvonalentumiset	-20,1	-22,7
Liiketoiminnan muut kulut	-151,8	-153,6
Liiketulos	43,6	27,2
Korko- ja rahoitustuotot	6,9	6,9
Korko- ja rahoituskulut	-7,7	-7,2
Tulos ennen veroja	42,8	26,9
Välittömät verot	-11,9	-7,5
Tilikauden tulos	30,8	19,4

KONSERNITASE, MILJ. EUROA

	2013	2012
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	27,2	28,6
Aineelliset hyödykkeet	87,4	94,6
Sijoitukset	1,8	0,4
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus	265,8	264,2
Saamiset	243,0	257,6
Likvidit varat	37,2	29,1
Vastaavaa yhteensä	662,5	674,5
Vastattavaa		
Oma pääoma	395,2	373,1
Vähemmistöosuus	0,1	0,0
Pakolliset varaukset	1,8	3,4
Korolliset velat	19,6	42,5
Korottomat velat	245,8	255,4
Vastattavaa yhteensä	662,5	674,5

RAHOITUSLASKELMA, MILJ. EUROA

	2013	2012
Liiketoiminnan rahavirta	52,3	72,7
Investointien rahavirta	-17,7	-16,0
Rahoituksen rahavirta	-25,9	-34,0
Likvidien varojen muutos	8,7	22,7

TEKNISEN KAUPAN PALVELUT

Konsernin teknisen kaupan palvelut tuotetaan Onninen-konsernissa. Onninen tarjoaa kattavia materiaalipalveluita talotekniikka-alan urakoitsijoille, teollisuudelle, infrastruktuurikohteisiin, julkisille organisaatioille ja teknisten tuotteiden jälleenmyyjille. Konsernin toimipaikkaverkosto kattaa Suomen, Ruotsin, Norjan, Puolan, Venäjän sekä Viron, Latvian ja Liettuan markkinat.

LIKEVAIHTO, MILJ. EUROA

2013	1 539
2012	1 555
2011	1 516
2010	1 386
2009	1 336



LIKEVAIHTO
MILJ. EUROA

1539

LIKETULOS
MILJ. EUROA

24

LIKETULOS, MILJ. EUROA

	2013	24
	2012	20
	2011	-5
	2010	-32
	2009	-13

MARKKINATILANNE

Onnisen toimintaympäristössä yleinen taloudellinen tilanne pysyi haasteellisena vuonna 2013. Suomessa kysyntä heikkeni edellisvuoteen verrattuna erityisesti sähkö- ja ilmanvaihtotuotteissa, joissa markkinavolyymi pieneni 4 %. LV-tuotteissa kysynnän lasku oli 1 %. Ruotsissa kysyntä pysyi sekä sähkö- että LVI-tuotteissa edellisvuoden tasolla. Norjassa sähkötuotteiden markkinakasvu oli 2 %. Puolassa Onninen arvioi markkinavolyymien supistuneen 4 %. Venäjällä Onnisen toimintamarkkinoiden arvioitu markkinavolyymi pienentyi hieman maan talouden kasvuvauhdin jatkettua hidastumistaan. Markkinatilannetta vaikeutti osaltaan myös Venäjän ruplan heikkeneminen. Baltian maissa markkinoiden kysyntä kasvoi maltillisesti.

LIIKETOIMINNAN KEHITTÄMINEN

Onninen Suomen toiminnassa painottui vuonna 2013 toimipaikkaverkoston kehittäminen asiakaspalvelun sekä tuotteiden ja palveluiden saatavuuden edelleen parantamiseksi. Norjassa saatiin syyskuussa päätökseen yrityskauppaprosessi, jossa Bergenissä toimiva SH-Trading AS -yhtiö siirtyi osaksi Onnisen toimintaa. SAP-toiminnanohjausjärjestelmän käyttöä laajennettiin tilikaudella tammikuussa Venäjälle ja kesäkuussa Liettuaan. Ruotsin ja Norjan maakohtaiset SAP-käyttöönottoprojektit eteni-
vät tilikaudella suunnitellusti. Syksyllä 2013 Onnisella käynnistettiin konserninlaajuinen sähköisen liiketoiminnan ja tuotetietojen ylläpidon kehittämiseen tähtäävä projekti.

LIKEVAIHTO

Onnisen liikevaihto oli tilikaudella 1 539 milj. euroa (edellisellä tilikaudella 1 555 milj. euroa). Liikevaihto pieneni 1,0 % edelliseen vuoteen verrattuna. Ulkomaantoiminnan osuus liikevaihdosta pysyi ennallaan ja oli 52 %.

HENKILÖSTÖ KESKIMÄÄRIN

2013	2 902
2012	2 851
2011	2 837
2010	2 807
2009	2 905

Suomessa liikevaihto kasvoi 0,4 % vuoteen 2012 verrattuna. Ruotsissa euromääräinen liikevaihto laski 4,3 %. Ruotsin kruunuissa mitattuna liikevaihto pieneni 4,9 %. Norjassa euromääräinen liikevaihto laski 1,7 %. Norjan kruunuissa kasvu oli 2,8 %. Puolan euromääräinen liikevaihto pieneni 1,2 % ja Puolan zlotyissa pieneneminen oli 0,9 %. Venäjällä euromääräinen liikevaihto supistui 4,0 % ja Baltiassa kasvu oli 0,5 %.

TULOS JA RAHOITUS

Onnisen liiketulos parani selkeästi ollen 23,6 milj. euroa (19,9 milj. euroa). Liiketulosprosentti oli 1,5 % (1,3 %). Tulos ennen veroja oli 23,1 milj. euroa (17,0 milj. euroa). Sijoitetun pääoman tuotto oli 10,7 % (8,7 %). Myönteistä tuloskehitystä tuki kannattavuuden vahvistuminen Suomessa ja Norjassa.

Onnisen omavaraisuusaste oli tilikauden päättyessä 30,7 % (28,7 %). Korollisten velkojen määrä oli 101,7 milj. euroa. Korollisista veloista 98,7 milj. euroa perustui konsernin sisäiseen rahoitukseen ja 3,0 milj. euroa ulkoiseen rahoitukseen. Onnisen likvidit varat olivat tilikauden päättyessä 1,5 milj. euroa (6,8 milj. euroa).

HENKILÖSTÖ

Onninen työllisti tilikaudella keskimäärin 2 902 henkilöä (2 851). Ulkomaisissa yhtiöissä työskenteli 1 750 (1 719) henkilöä ja kotimaassa 1 152 (1 132) henkilöä.

HALLITUS JA JOHTO

Onninen Oy:n hallituksen puheenjohtajana toimii vuorineuvos Maarit Toivanen-Koivisto. Hallituksen jäseninä toimivat koko tilikauden professori Jaakko Aspara, toimitusjohtaja Hannu Leinonen ja diplomiekonomi Karsten Slotte. Toimitusjohtaja Juha Koponen toimi hallituksen jäsenenä 4.3.2013 asti.

Timo Mänty toimii Onninen Oy:n toimitusjohtajana.

NÄKYMÄT VUODELLE 2014

Ennusteet Onnisen markkinakehityksestä vaihtelevat toimintamaittain. Keskimäärin markkinavolyymien ennustetaan pysyvän vuonna 2014 lähellä edellisvuoden tasoa.

TALOTEKNIIKAN URAKOINTI- JA KIINTEISTÖPALVELUT

Are-konserni on Suomen johtavia talotekniikan urakointi- ja kiinteistöpalveluyrityksiä, joka tuottaa asiakkailleen kiinteistön koko elinkaaren kattavat urakointi-, kiinteistö- ja korjausrakentamisen palvelut. Are tarjoaa energiatehokkaita kokonaisratkaisuja muun muassa toimisto- ja liikekiinteistöihin sekä korjausrakentamisen palveluja asuinkiinteistöihin. Aren osaaminen kattaa kiinteistöjen talotekniikan suunnitteluvaiheesta laadukkaaseen toteutukseen, ylläpitoon ja perusparannukseen. Are toimii valtakunnallisesti Suomessa sekä Pietarissa tytäryhtiönsä kautta.

LIKEVAIHTO, MILJ. EUROA

2013	165
2012	173
2011	221
2010	207
2009	184



LIKEVAIHTO
MILJ. EUROA

165

LIIKETULOS
MILJ. EUROA

3

MARKKINATILANNE

Urakointipalveluissa tarjouspyyntöjen määrä pysyi matalana. Myös urakoiden hintataso jäi epätyytyttäväksi kireän kilpailutilanteen ja kysynnän heikkouden takia. Kiinteistöpalveluissa markkinoiden arvioitu kasvu oli 3 % vuonna 2013. Energia- tehokkuuden ja sisäolosuhteiden roolin merkitys kiinteistöjen omistajien investointipäätöksissä jatkoi kasvuaan. Pietarin talousalueella taloteknisten palveluiden kysyntä säilyi edellisen vuoden tasolla.

LIIKETOIMINNAN KEHITTÄMINEN

Aren liiketoiminnassa merkittäviä tilikaudella valmistuneita kohteita olivat Are Sensus® -urakat Technopolikselle Kuopiossa ja Jyväskylässä, Koy Helsingin Kuntotalon Are Sensus® -urakka Helsingissä sekä Kuopion toriparkin ja kauppahallin laajennusurakat. Tilikaudella saatuja merkittäviä tilauksia olivat mm. Kuopion yliopistollisen sairaalan uudisrakennuksen LVI-työt, As Oy Helsingin Palikkapolku 1:n saneerausurakka, Kaupinojan pintavesilaitoksen LVIS -työt Tampereella, Länsimetron Tapiolan aseman sähköistystyöt sekä Are Sensus® -hanke Suomen Yliopistokiinteistöille Jyväskylässä. Aren toimipaikkaverkosto laajeni loppuvuonna, kun Lappeenrantaan perustettiin uusi toimipiste osana palveluverkoston laajentamissuunnitelmaa. Viemäreiden sukitukseen ja käyttövesijohtojen pinnoitukseen keskittyneen Are Lining Oy:n operatiivinen toiminta lopetettiin keväällä 2013. Yhtiö vastaa jatkossa ainoastaan valmistuneiden urakoiden takuutöistä.

LIKEVAIHTO JA TILAUSKANTA

Aren liikevaihto oli tilikaudella 165,0 milj. euroa (173,1 milj. euroa). Liikevaihto pieneni edelliseen tilikauteen verrattuna 4,7 %. Aren kansainvälisen toiminnan osuus liikevaihdosta oli 7,5 milj. euroa, mikä oli 61,6 % edellistä tilikautta pienempi. Aren

LIIKETULOS, MILJ. EUROA

2013		3
2012		-5
2011		-7
2010		-12
2009		-12

osatulouttamaton tilauskanta oli tilikauden päättyessä 72,7 milj. euroa. Tilauskantaan eivät sisälly laskutyöluonteiset sopimusajaltaan pitkäkestoiset ylläpito-, huolto- ja kunnossapitosopimukset.

TULOS JA RAHOITUS

Aren liike-tulos oli 2,5 milj. euroa (-5,1 milj. euroa). Liiketulosprosentti oli 1,5 % (-2,9 %). Tulos ennen veroja oli 2,3 milj. euroa (-2,8 milj. euroa) ja sijoitetun pääoman tuotto 13,2 % (-24,9 %).

Aren kiinteistöpalveluiden kannattavuus oli varsin tyydyttävällä tasolla. Talotekniikkaurakoinnin kannattavuuskehitys oli myönteistä.

Aren rahoitusasema jatkoi vahvistumistaan ja konsernitalletus emoyhtiöön oli 12,8 milj. euroa. Likvidit varat olivat tilikauden päättyessä 1,7 milj. euroa (2,2 milj. euroa) ja omavaraisuusaste 35,2 % (31,9 %).

HENKILÖSTÖ

Aren henkilöstömäärä oli tilikaudella keskimäärin 1 251 (1 378), josta ZAO Are St. Petersburgissa työskenteli 124 henkilöä (191 henkilöä).

HALLITUS JA JOHTO

Are Oy:n hallituksen puheenjohtajana toimii vuorineuvos Maarit Toivanen-Koivisto. Hallituksen jäseninä toimivat koko tilikauden teollisuusneuvos Jouko Ketola, diplomi-insinööri Ilkka Koivisto, KTM Kimmo Lautanen ja MMM, eMBA Teija Andersen.

Heikki Pesu toimii Are Oy:n toimitusjohtajana.

NÄKYMÄT VUODELLE 2014

Rakentamisen määrän odotetaan pysyvän heikkona vuonna 2014. Aren liikevaihdon ennustetaan kasvavan maltillisesti sekä tuloksen parantuvan heikosta suhdanteesta huolimatta.

HENKILÖSTÖ KESKIMÄÄRIN

2013	1 251
2012	1 378
2011	1 741
2010	1 779
2009	1 794

SIJOITUS**TOIMINTA**

Sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa aktiivisella kaupankäynnillä sijoitusten riskiin nähden hyvä ja mahdollisimman vakaa tuotto. Sijoitusriskiä hajautetaan sijoituspolitiikan mukaisesti sekä maantieteellisesti että sijoitusluokittain. Pääoman allokoinnissa painotetaan sijoituskohteiden jatkuvan kassavirran tuottokykyä. Sijoitettava pääoma jakaantuu pääosin osakkeisiin, korkosidonnaisiin sijoituksiin sekä strukturoituihin instrumentteihin.





MYYNTIVOLY YMI
MILJ. EUROA

51

LIIKETULOS
MILJ. EUROA

9

SIJOITETTU PÄÄOMA KESKIMÄÄRIN, MILJ. EUROA

2013	54
2012	50
2011	39
2010	43
2009	42

MARKKINATILANNE

Sijoitustoiminnassa markkinaympäristö oli vuonna 2013 erittäin vahva. Konsernin sijoitustoiminnan kannalta keskeiset osakeindeksit vahvistuivat vuoden aikana merkittävästi reaalityalouden kehityksen ollessa samanaikaisesti huomattavasti hitaampaa. Painorajoitettu OMX Helsingin tuottoindeksi nousi 30,6 % vuonna 2013. Keskeisimmistä ulkomaisista indekseistä EUROSTOXX 50 R nousi vuoden aikana 21,2 % ja S&P 500 32,4 %. Kehittyvillä markkinoilla kasvu oli kokonaisuutena tarkasteltuna varsin vaatimatonta. Korkosidonnaisissa sijoituksissa tuotto-odotuksen suhde riskiin pysyi vuonna 2013 epäedullisena matalan korkotason ja keskuspankkien elvyttävän rahapolitiikan myötä.

TOIMINNALLINEN JA TALOUDELLINEN KEHITYS

Sijoituspolitiikkaa päivitettiin tilikauden aikana kahdesti, huhti- ja joulukuussa, vastaamaan konsernin sijoitustiimin näkemystä eri sijoitusluokkien kehityksestä ja mahdollistamaan sijoitusallokaation muutokset. Sijoitussalkkujen hoito oli aktiivista, ja kaupankäyntivolyyymi kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna. Tilikaudella laajennettiin varainhoitoyhtiöiden asiantuntijoiden näkemysten hyödyntämistä suorissa ulkomaisissa osakesijoituksissa. Sijoitustoiminnan myyntivolyyymi oli tilikaudella 51,3 milj. euroa (36,3 milj. euroa) ja kirjanpidollinen liike-tulos oli 9,3 milj. euroa (5,1 milj. euroa).

SJOITUSTOIMINNAN MYYNTIVOLYYMI, MILJ. EUROA

2013	51
2012	36
2011	16
2010	80
2009	168

Tilikauden sijoitettu pääoma kirjanpitoarvoin oli keskimäärin 54,2 milj. euroa (54,8 milj. euroa) ja sijoitetun pääoman tuotto 17,2 % (10,3 %). Markkina-arvoin keskimääräinen sijoitettu pääoma oli tilikaudella 86,6 milj. euroa (67,6 milj. euroa) ja sijoitetun pääoman tuotto 24,8 % (15,1 %).

Sijoitustoiminnan allokaation painotuksista vastaa sijoituspolitiikan mukaisesti Onvest Oy:n sijoitustiimi. Sijoitustiimin työskentelyssä hyödynnetään myös konsernin ulkopuolisten neuvonantajien näkemyksiä.

NÄKYMÄT VUODELLE 2014

Sijoitustoiminnassa odotukset vuodelle 2014 ovat maltilliset, eikä siitä odoteta vuoden 2013 veroista. Toiminnan ydin on pitkäjänteisissä sijoituksissa, missä painottuvat sijoituskohteiden vakaa kehittyminen sekä tasainen osinkojen ja korkotuottojen muodostama kassavirta.

SIOITUSTOIMINNAN LIIKETULOS, MILJ. EUROA

	2013	9
	2012	5
	2011	-1
	2010	9
	2009	20

KIINTEISTÖ- TOIMINTA

Onvest-konsernin kiinteistötoiminnan runko koostuu vuokraustoiminnasta ja rakennuttamisesta. Kiinteistöt ovat pääasiassa logistiikka-, myymälä- ja toimistokiinteistöjä, ja merkittävä osa niistä on konserniyhtiöiden vuokraamia. Konsernin kiinteistötoiminnan ydin muodostuu emoyhtiö Onvest Oy:n omistamista kiinteistöistä. Konsernilla on lisäksi kiinteistöyhtiöt Ruotsissa, Puolassa ja Venäjällä.

LIIKETULOS, MILJ. EUROA

2013	10
2012	10
2011	11
2010	9
2009	10

LIKEVAIHTO
MILJ. EUROA

19

LIKETULOS
MILJ. EUROA

10

MARKKINATILANNE

Kiinteistökaupan volyymi kasvoi Suomessa vuoden 2013 aikana KTI Kiinteistötieto Oy:n mukaan 14 % ja oli arvoltaan 2,4 miljardia euroa. Kehitys oli erityisen myönteistä vuoden viimeisellä kvartaalilla, jolloin transaktioiden arvo oli 1,1 miljardia euroa. Toimitilamarkkinoilla vajaakäyttöaste lisääntyi vuonna 2013 pääkaupunkiseutu mukaan lukien. Vajaakäyttöasteen kasvu ei kuitenkaan heijastunut vielä merkittävässä määrin toimitilojen vuokratasoon kasvukeskuksissa.

TOIMINNALLINEN JA TALOUDELLINEN KEHITYS

Onvest-konsernin vuokrattavien tilojen määrä oli tilikauden lopussa 213 300 m² (213 300 m²), josta ulkomailla sijaitsti 35 500 m² (35 500 m²). Konserniyhtiöiden vuokraamien tilojen vuokrat vastasivat 80 % (79 %) kokonaisvuokratuotoista.

Konsernin kiinteistöportfolion vajaakäyttöaste heikkeni edellisvuodesta ja oli 7,3 %. Investoinnit kohdistuivat lähinnä olemassa olevan kiinteistökannan peruskorjaus- ja muutostöihin sekä tontin hankintaan Larin Kyöstin kadulta Hämeenlinnasta. Tilikaudella tehtiin lisäksi päätökset kahden kiinteistön ostamiseksi Vantaalta Onnisen express-myymläverkoston kehittämiseksi sekä Onnisen käyttöön tulevan Hyvinkään keskusvaraston 6 500 m² suuruudesta laajennuksesta.

Kiinteistötoiminnan liikevaihto oli tilikaudella 19,2 milj. euroa (19,1 milj. euroa). Liikevoitto oli 10,4 milj. euroa (10,3 milj. euroa). Liikevoittoon ei sisällynyt vuonna 2013 kiinteistöjen myyntivoittoja. Vuonna 2012 myyntivoittojen määrä oli 0,4 milj. euroa. Sijoitetun pääoman tuotto oli kirjanpitoarvoin 13,2 % (12,3 %).

VUOKRAUSASTE %

2013	92,7
2012	96,8
2011	97,4
2010	93,8
2009	95,0

Konsernin kiinteistötoiminnasta vastaa Onvest Oy:n kiinteistö-organisaatio. Onvest Oy:n johtoryhmä osallistuu kiinteistötoiminnan investointien valmisteluun merkittävien hankkeiden osalta.

NÄKYMÄT VUODELLE 2014

Kiinteistömarkkinoiden kehityksen arvioidaan olevan Suomessa vuonna 2014 maltillisen myönteistä. Konsernin kiinteistötoiminnan liikevaihdon arvioidaan supistuvan vuodesta 2013 tilojen vajaakäyttöasteen kasvun takia. Liikevoiton ennustetaan heikkenevän vuokratuottojen supistumisen sekä korjauskulujen kasvamisen myötä.

KIINTEISTÖTOIMINNAN LIIKEVAIHTO

2013	19
2012	19
2011	18
2010	18
2009	17

VUOKRATTAVIEN TILOJEN MÄÄRÄ M²

2013	213 300
2012	213 300
2011	215 400
2010	225 000
2009	220 000

ONVEST OY **HALLITUS****MAARIT TOIVANEN-KOIVISTO**

vuorineuvos, ekonomi
hallituksen puheenjohtaja
hallituksen jäsen vuodesta 2000

**MARKKU POHJOLA**

ekonomi
hallituksen jäsen vuodesta 2009

**JUHA RANTANEN**

vuorineuvos
hallituksen jäsen vuodesta 2012

**KARSTEN SLOTTE**

diplomiekonomi
hallituksen jäsen vuodesta 2013



ONVEST OY JOHTORYHMÄ



MAARIT TOIVANEN-KOIVISTO

vuorineuvos, ekonomi
toimitusjohtaja



ILKKA A. KOIVISTO

diplomi-insinööri, kehitysjohtaja
Onvest-konsernin palveluksessa vuodesta 2010



JYRKI RANTALA

taloustieteiden maisteri, rahoitusjohtaja
Onvest-konsernin palveluksessa vuodesta 1987



TIMO ALAMIEKKAOJA

kauppatieteiden maisteri, talousjohtaja
Onvest-konsernin palveluksessa vuodesta 2003



HANNA EKDAHL

OTK, varatuomari, lakiasiaintohtaja
Onvest-konsernin palveluksessa vuodesta 2012

KONSERNIN TOIMIPAIKAT

ONNINEN

Suomi	44 toimipaikkaa
Ruotsi	18 toimipaikkaa
Norja	28 toimipaikkaa
Puola	33 toimipaikkaa
Venäjä	4 toimipaikkaa
Baltia	10 toimipaikkaa

ARE

Suomi	11 toimipaikkaa
Venäjä	1 toimipaikka

KIINTEISTÖTOIMINTA

Suomi	1 toimipaikka
Ruotsi	1 toimipaikka
Puola	1 toimipaikka
Venäjä	1 toimipaikka



2013

SUOMI

RUOTSI

NORJA

VENÄJÄ

VIRO

LATVIA

LIETTUA

PUOLA

TOIMIPAIKKOJA
YHTEENSÄ

154

HENKILÖSTÖÄ
YHTEENSÄ

4 224

KONSERNIN LIIKETOIMINTOJEN YHTEYSTIEDOT

TEKNINEN KAUPPA

ONNINEN OY

Mittalinja 1

01260 Vantaa

Puh. 0204 85 5111

Faksi 0204 85 5500

www.onninen.fi

TALOTEKNIIKAN URAKointi- JA KIINTEISTÖPALVELUT

ARE OY

Kaivokselantie 9

01610 Vantaa

Puh. 020 530 5500

Faksi 020 530 5600

www.are.fi

Sijoitus- JA KIINTEISTÖTOIMINTA

ONVEST OY

Mittalinja 1

01260 Vantaa

Puh. 0204 85 5111

Faksi 0204 85 5464

www.onvest.fi

