



 **Avain**

AVAIN YHTIÖT

2018

Vuosikertomus



2018

Vuosikertomus

AVAIN YHTIÖT

Sisällysluettelo

Avain Yhtiöt – Konsernin esittely	4
Toimitusjohtajan katsaus	6
Kehitys ja tulevaisuus	8
Liiketoiminnot	12
Avain Asukas	16
Henkilöstö	20
Rahoitus	22
Tilinpäätös	24

Avain Yhtiöt

KONSERNIN ESITTELY

Vastuullisia asumisen palveluita ketterästi ja sidosryhmiä kuunnellen

Avain Yhtiöt on suomalainen konserni, joka on erikoistunut asuntojen ja asumisen palvelujen tuottamiseen, rakennuttamiseen, projektinjohtamiseen, isännöintiin sekä korjausrakentamiseen. Tavoitteenamme on rakentaa ja ylläpitää toimivaa, turvallista ja ympäristöystävällistä elinympäristöä sekä kehittää kokonaisvaltaista asumisen ja rakentamisen laatua.

Avain Yhtiöiden visiona on olla hinta-laatusuhteeltaan Suomen paras asumispalveluiden tuottaja. Tavoitteeseen päästäksemme olemme luoneet laatu- ja asiakaslähtöisen toimintamallin, jossa korostuvat neljä ominaisuutta: aito vuorovaikutus sidosryhmiemme kanssa, joustavuus, kustannustehokkuus ja ammattimaisuus.

Vuonna 2010 perustetun konsernimme kasvu on ollut nopeaa. Omistuksessamme oli vuonna 2018 jo yli 8 000 asumisoikeus-, vuokra- ja palvelukotiasuntoa, joissa asuu yhteensä reilut 15 000 asukasta. Konsernin toiminta on laajentunut valtakunnalliseksi aina pääkaupunkiseudulta Rovaniemelle asti. Tavoitteenamme on rakennuttaa vuosittain 1 000 uutta asuntoa keskeisille kasvualueille Suomessa.

Strategiamme mukaisesti tähtäämme myös lähivuosien aikana tasaiseen kasvuun. Tiiviillä yhteistyöllä kuluttajien, kuntien ja asumista kehittävien tahojen kanssa haalamme varmistaa, ettemme rakenna vain asuntoja, vaan luomme ja ylläpidämme toimivia, turvallisia ja ekologisia asuinalueita.

207
TYÖNTEKIJÄÄ

114
INVESTOINNIT (MILJ.€)

121
LIIKEVAIHTO (MILJ.€)

8189
AVAIN ASUNTOA

Avain Yhtiöiden liikevaihto vuonna 2018 oli 121,2 miljoonaa euroa ja investointien arvo 114,3 miljoonaa euroa, josta 94,8 miljoonaa euroa kohdistui uudistuotantoon ja 17,6 miljoonaa euroa perusparannuksiin. Vuoden 2018 aikana henkilömäärä kasvoi 39 työntekijällä ja konsernissa työskenteli joulukuussa 2018 yhteensä 207 asumisen ja rakennuttamisen rautaista ammattilaista. Uusia asuntoja valmistui 698 ja vuoden loppupuolella asuntojen yhteismäärä ylitti 8 000 asunnon rajan.

Toimitusjohtajan KATSAUS

Teimme vuodesta 2018 ennätysten vuoden

Vuosi 2018 oli Avain Yhtiöille monella tavoin ennätyksellinen. Konsernimme 8 000. asunto valmistui, henkilöstömme määrä ylitti 200:n rajan ja ylsimme liikevaihdolla mitattuna Suomen 500 suurimman yrityksen joukkoon. Kasvumme noteerattiin myös Kauppalehden Superkasvajaj-selvityksessä, sillä olemme 2000-luvulla kasvaneet noin kymmenen miljoonan euron kokoluokasta yli sadan miljoonan euron liikevaihtoon.

Vuonna 2018 saavutimme lisäksi rakennuttamisessa yhtiön kaikkien aikojen asuntotuotantoennätyksen: viime vuonna meille valmistui 698 asuntoa. Vuoden 2018 lopussa rakenteilla oli yli tuhat asuntoa. Korjausrakentamisessa liikevaihtomme ja tilauskantamme ovat paremmalla tasolla kuin koskaan yhtiön historiassa. Isännöinnin ja korjausrakentamisen puolella saavutimme myös tavoitteemme kasvattaa merkittävästi konsernin ulkopuolisten asiakkaiden osuutta.

Olen erittäin tyytyväinen vuoden 2018 saavutuksiin, sillä voimakkaan kasvun ohella onnistuimme pitämään hyvää huolta kannattavuudestamme ja asiakkaistamme. Tästä on hyvä jatkaa uusiin ennätyksiin, koska tavoitteenamme on vuoteen 2025 mennessä rakennuttaa noin 7 000 uutta asuntoa, joista arviolta 4 000 on vuokra-asuntoja.

Rakennamme tasapainoisia asuinympäristöjä

Avain Yhtiöt erottaa alan muista toimijoista etenkin asuntotarjontamme monipuolisuus. Tarjoamme ihmisen koko elinkaaren läpi ulottuvia asumisen ratkaisuja aina yksioistista perheasuntoihin. Asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen lisäksi omistamme ja

rakennutamme myös palvelutaloja. Meille on tärkeää, että asuinalueilla on kaikenikäisiä ja eri elämäntilanteissa olevia asukkaita. Näin voidaan pitää huolta siitä, että alueelle syntyy sosiaaliselta jakaumaltaan tasapainoisia taloyhtiöitä ja viihtyisiä asuinympäristöjä.

Viimeisten vuosien aikana olemme suunnitelleet ja rakennuttaneet yhä suurempia hankekokonaisuuksia, jotka sisältävät useita asumis- ja hallintomuotoja. Tästä hyviä esimerkkejä ovat vuonna 2018 Tampereen Tesomalla aloittamamme lähes 200 asunnon elinkaarihanke sekä Tuusulan Rykmentinpuistoon vuoden 2019 aikana rakenteille tuleva yli 250 asunnon korttelikokonaisuus. Molempiin hankkeisiin rakennutamme vuokra-, asumisoikeus-, sekä palvelukotiasuntoja. Lisäksi kohteissa kiinnitetään erityistä huomiota yhteisöllisyyttä tukeviin ratkaisuihin.

Toimintaympäristöstä tukea vakaalle kasvulle

Maailman taloudellinen tilanne on edelleen epävarma. Hidastuvista talousnäkymistä huolimatta näemme, että asunnoilla on kysyntää, kun sijainti on oikea. VTT:n tekemän tutkimuksen mukaan Suomessa tarvitaan seuraavan 25 vuoden aikana vuosittain yli 30 000 uutta asuntoa. Kaupungistuminen jatkuu edelleen, ja ennusteiden mukaan vuonna 2040 jo 75 prosenttia suomalaisista asuu kaupungeissa.

Kasvustrategiaamme tukee vuokra- ja asumisoikeusasumisen suosio. Yhä useampi kuluttaja valitsee omistusasunnon sijaan nykyään vuokra- tai asumisoikeusasunnon ja suuntauksen odotetaan jatkuvan. Helsingissä vuokralla asuvien asuntokuntien määrä ohitti omistusasujat jo vuonna 2013, ja muut suuret kaupungit seuraavat lähivuosina perässä. Väestön ikääntyminen puolestaan lisää tarvetta kodinomaiselle palveluasumiselle, joka myös kuuluu Avain Yhtiöiden erikoisosaamisalueisiin.

Vallitseva toimintaympäristö antaa hyvän tuen Avain Yhtiöiden valitsemalle strategialle, joka perustuu kolmen vahvan tukijalan vuokra-, asumisoikeus- ja palvelukotiasuntojen varaan. Tämä strateginen päätös tuo meille vakautta ja hyvää riskienhallintaa, sillä pystymme toimimaan suunnitelmallisesti suhdanteista riippumatta.

Suuntaamme uuteen tilikauteen erinomaisesta asemasta. Kiitos siitä kuuluu asiakkaillemme, henkilöstöllemme ja yhteistyökumppaneillemme. Haluamme tehdä kanssanne myös vuonna 2019 menestyksestä yhteistyötä ja ennen kaikkea lisätä entisestään vuorovaikutusta. Pidetään yllä jatkuvaa vuoropuhelua ja kehitetään suomalaisesta asumisesta yhä parempaa.

Perttu Liukku
toimitusjohtaja
Avain Yhtiöt Oy



Konsernin

KEHITYS JA TULEVAISUUS

Monipuolisia asumispalveluja kasvaville markkinoille

Avain Yhtiöt sijoittuu perinteisten kiinteistösijoittajien ja rakennusyhtiöiden välimaastoon. Monipuoliset palvelut yhdistettynä kustannustehokkaaseen asuntotuotantoon luovat meille merkittävän kilpailuedun. Lisäksi oma maanhankinta ja rakennuttamisorganisaatio tekevät toiminnastamme kustannustehokasta ja ketterää.

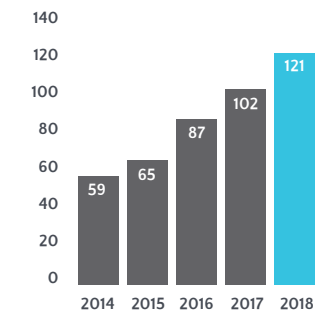
Avain Yhtiöt osallistuu aktiivisesti tonttikilpailuihin joko yksin tai yhdessä kumppaniverkoston kanssa. Tontteja hankitaan niin kunnilta ja kaupungeilta, rakennusliikkeiltä kuin yksityisiltä maanomistajiltakin. Tavoitteenamme on, että tonttivaranto kattaa noin kolmen vuoden asuntotuotannon tarpeen. Riittävällä tonttivarannolla hallitsemme liiketoiminnan riskejä ja parannamme tuotannon ennustettavuutta. Avain Yhtiöiden tonttivaranto oli vuoden 2018 lopussa 167 000 kem², mikä mahdollistaa yli 3 000 asunnon rakentamiseen.

Haluttu kumppani aluerakentamisessa

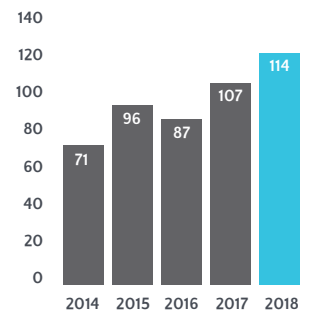
Kaupunkien tonttikilpailutuksessa on yleistynyt malli, jossa kilpailutus koskee laajaa aluekokonaisuutta. Tällöin kaupunki tyypillisesti edellyttää, että alueelle tuotetaan useita erilaisia asumismuotoja. Konsernimme yhteistyökumppani toteuttaa yleensä alueen omaperusteisen asuntotuotannon ja Avain Yhtiöt muut vaaditut asuntomuodot.

Tilikauden 2018 aikana tontteja on ollut tarjolla Avain Yhtiöille selvästi aiempaa paremmin, ja konserni on päässyt osalliseksi entistä suurempiin tonttikokonaisuuksiin.

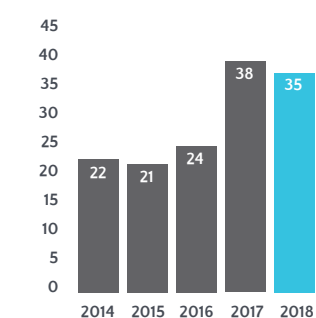
Liikevaihto (milj. €)



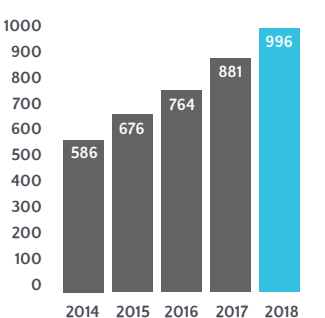
Investoinnit (milj. €)



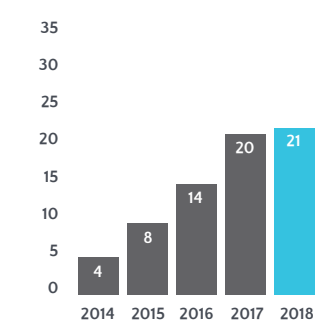
Operatiivinen kassavirta (milj. €)



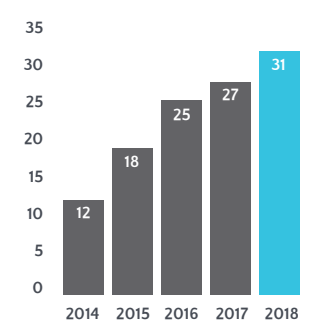
Tase (milj. €)



Tulos rahoituserien jälkeen (milj. €)



Liikevoitto (milj. €)



Vuonna 2018 ostimme muun muassa tonttikokonaisuuden Tuusulan Rykmentinpuistosta sekä tontin Pasilasta, jonne vuokratalojen rakentaminen alkaa vuoden 2020 aikana.

Konsernimme tähän mennessä suurin hanke on käynnissä Kivistössä, jossa meillä on rakenteilla kolme asuinkerrostaloa ja niihin yli 300 asuntoa. Avain Yhtiöiden omaan omistukseen kokonaishankkeesta valmistuu 158 vuokra-asuntoa.

Painopiste säilyy kasvukeskuksissa

Pääpaino konsernimme rakentamisessa säilyy jatkossakin pääkaupunkiseudulla ja maakuntien kasvukeskuksissa, joissa asunnoilla on paras kysyntä. Kiinnitämme erityistä huomioita asuntojen erinomaiseen sijaintiin sekä hyviin palveluihin ja liikenneyhteyksiin.

Kun suunnittelemme asuntotuotantoa, emme seuraa yksipuolisesti vallalla olevia trendejä. Vaikka pienet asunnot ovat olleet uudistuotannossa viime aikoina hyvin suosittuja, haluamme konsernissamme panostaa myös isompiin perheasuntoihin ja varmistaa monipuolisen sekä aikaa kestävän asuntojakauman.

Päätöksenteko on konsernissamme nopeaa ja byrokratia vähäistä. Voimme tarvittaessa reagoida ja toimia nopeasti. Yhtiön vahvuuksiin kuuluvat myös osaava ja ammatitaitoinen henkilökunta, innovatiivisuus sekä nopea sopeutumiskyky muuttuviin markkinoihin.

Olemme saavuttaneet yhteistyökumppaneidemme luottamuksen pitkäaikaisella ja suunnitelmallisella toiminnalla. Tärkeimpiä yhteistyökumppaneitamme ovat urakoitsijat, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), pankit, kunnat ja kaupungit sekä maanomistajat.

15 000 asuntoa vuonna 2025

Olemme suunnitelmallisesti kasvattaneet Avain Yhtiöiden organisaatiota siten, että tukitoiminnot mahdollistavat strategian mukaisen tuhannen asunnon tuotannon vuodessa. Määrätietoisien työn tuloksena ja hyvän rahoitusaseman turvin konsernilla on kyky toteuttaa suunniteltuja isoja hankekokonaisuuksia.

Asuntojen kappalemäärissä mitattuna asumisoikeusasunnot ovat jatkossakin konsernin suurin asuntomuoto, mutta uudistuotannossamme siirrämme painopistettä vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin. Tavoitteenamme on omistaa 15 000 asuntoa vuoteen 2025 mennessä.

Konsernin suunnitellut investoinnit asuntoihin nousevat vuosittain noin 120-150 miljoonaan euroon, josta noin 25 miljoonaa euroa on asumisoikeusasuntoihin tehtäviä perusrasparannuksia.

Asumisen palvelut monipuolistuvat

Asuntojen lisäksi tuotamme asumista tukevia palveluja kuten isännöinti- ja huoltopalveluja, asuntojen kunnossapitoa ja asukaslähtöisiä muutostöitä. Yhteistyökumppaneidemme kautta asukkaiden saatavilla on kehittyvä joukko muita asumiseen liittyviä palveluja, kuten laajakaista- ja kaapeli-TV-peruspalvelut.

Tulevaisuudessa palveluvalikoima laajenee kattamaan asukkaidemme kiinnostuksen ja mahdollisuuksien mukaan esimerkiksi siivous- ja huoltopalvelut, muutto- ja asennuspalvelut sekä terveys- ja hoivapalvelut. Ydinpalveluja täydentävät tukipalvelut tuotetaan asukaslähtöisesti yhteistyökumppaneiden kanssa.

2010 — 2011 — 2012 — 2013 — 2015 — 2016 — 2017 — 2018

Avain Yhtiöt Oy:n toiminta nykymuodossaan alkaa vuonna 2010, kun yhtiö ostaa 51 % osuuden Avain Asumisoikeus Oy:stä.

Vuonna 2011 Avain Yhtiöt laajentaa toimintaansa perustamalla Aari Isännöinti Oy:n ja Avain Palvelukodit Oy:n.

Vuonna 2012 Avain Yhtiöt perustaa saneerauspalveluja tarjoavan Renevo Oy:n. Avain Yhtiöt laajentaa toimintaansa vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin perustamalla Avain Vuokrakodit Oy:n.

Ensimmäiset hoivakodit valmistuvat vuonna 2013.

Vuonna 2016 Avain Rakennuttaja Oy perustetaan.

Ensimmäiset vapaarahoitteiset vuokra-asunnot valmistuvat vuonna 2015. Avain Yhtiöt ostaa loput 49 % Avain Asumisoikeus Oy:n osakkeista.

Vuoden 2018 lopussa valmistuu 8 000. Avain asunto.

7 000. Avain asunto valmistuu kesällä 2017. Projektinjohtorakentamiseen erikoistunut Tencon Oy perustetaan.

Konsernin

LIIKETOIMINNOT

Avain Yhtiöt

kokonaisvaltainen kotien ja asumispalvelujen tuottaja

Avain Yhtiöt -konserni on erikoistunut asuntojen ja asumispalvelujen tuottamiseen. Kaikissa konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteiskunnallisuus, vastuullisuus ja pitkäjänteisyys ovat kiinteä osa liiketoimintaa. Yhteinen tavoite on toimia asiakkaiden parhaaksi avoimessa ja aidossa vuorovaikutuksessa sidosryhmien kanssa ottaen huomioon myös sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset. Konsernin emoyhtiö on Avain Yhtiöt Oy ja sen tytäryhtiöitä ovat Avain Asumisoikeus Oy, Avain Vuokra-asunnot Oy, Avain Vuokrakodit Oy, Avain Rakennuttaja Oy, Avain Palvelukodit Oy, Renevo Oy, Aari Isännöinti Oy ja Tencon Oy.

Avain Asumisoikeus

Avain Asumisoikeus on Suomen kolmanneksi suurin asumisoikeusasuntojen omistaja, jolla on merkittävä rooli maamme yleishyödyllisten asumispalvelujen tarjoajana. Yhtiö tuottaa asumisoikeusasuntoja ja pitää yllä monipuolista asuntotarjontaa ympäri Suomen.

Avain Vuokrakodit & Avain Vuokra-asunnot

Avain Vuokrakodit ja Avain Vuokra-asunnot tarjoavat laadukkaita vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja erilaisiin asumistarpeisiin hyvien palveluiden sekä liikenneyhteyksien läheisyydessä. Yhtiöiden tavoitteena on omistaa ja rakennuttaa uusia vuokra-asuntoja kaupunkikeskuksiin ja niiden läheisyyteen.

Avain Rakennuttaja

Avain Rakennuttaja on erikoistunut asuntojen rakennuttamiseen ja projektinjohtopalvelujen tuottamiseen. Yhtiö hallitsee koko rakennuttamisen ketjun tilaajan tavoitteiden kartoittamisesta sekä suunnittelun ohjaamisesta aina valmiin rakennuksen takuutarkastukseen asti.

Avain Palvelukodit

Avain Palvelukodit on palvelukotien omistamiseen erikoistunut yhtiö, joka tarjoaa ikääntyville, liikuntaesteisille sekä muille palveluasumista tarvitseville laadukkaan ja turvallisen tavan asua. Yhtiö omistaa palvelukotikiinteistöt, ja palvelukotitoiminnan hoitaa aina erillinen operaattori. Avain Palvelukotien osaomistajana on Avain Yhtiöiden lisäksi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen.

Renevo

Renevo on monipuoliseen korjausrakentamiseen, kuten perusparannuksiin,liiketilojen muutostöihin,putkiremont-

teihin ja vahinkokorjauksiin erikoistunut yritys. Yhtiö toimii Uudellamaalla, Lahdessa ja Suur-Jyväskylän alueella.

Aari Isännöinti

Aari Isännöinti tarjoaa kattavia isännöinti- ja kiinteistönjohtopalveluja asunto- ja kiinteistöyhtiöille, palvelutaloille, liikekeskuksille ja julkisen puolen toimijoille kuten sairaaloille ja päiväkodeille. Yhtiö toimii pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Jyväskylässä ja Lahdessa.

Tencon

Tencon on projektinjohtorakentamiseen erikoistunut yritys, joka tekee kiinteää yhteistyötä Avain Rakennuttajan kanssa. Yhtiö vastaa kokonaisvaltaisesti työmaan johtamisesta sekä hankinnoista. Yhtiö toimii pääkaupunkiseudulla.

Johtoryhmä 2018



KARI MÄENPÄÄ
Avain Yhtiöt, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2010
Rakennusinsinööri

2007–2010 Toimitusjohtaja, Avara Rakennuttaja
2003–2007 Aluejohtaja, Lujatalo



PERTTU LIUKKU
Avain Yhtiöt, toimitusjohtaja vuodesta 2010
Kauppatieteiden maisteri

2009–2010 Johtaja, CapMan
2002–2009 Toimitusjohtaja, Avara Suomi
1999–2002 Varatoimitusjohtaja, YH-Suomi Osuuskunta



JAN HARTI
Avain Yhtiöt, talous- ja rahoitusjohtaja vuodesta 2016
Kauppatieteiden maisteri

2013–2016 Johtaja, YIT konsernilaskenta
2009–2013 Talousjohtaja, YIT kansainväliset rakentamispalvelut
2007–2009 Laskentapäällikkö, YIT



MAARIT TOVERI
Avain Asumisoikeus, toimitusjohtaja vuodesta 2010
Merkonomi

2008–2010 Talous- ja henkilöstöpäällikkö, Amplit
2005–2008 Talous- ja hallintojohtaja, YTHS
1995–2005 Hallintojohtaja, Haaga Yhtymä



ELIAS KIVIRANTA
Avain Yhtiöt, myyntijohtaja vuodesta 2014
Kauppatieteiden yo, LKV

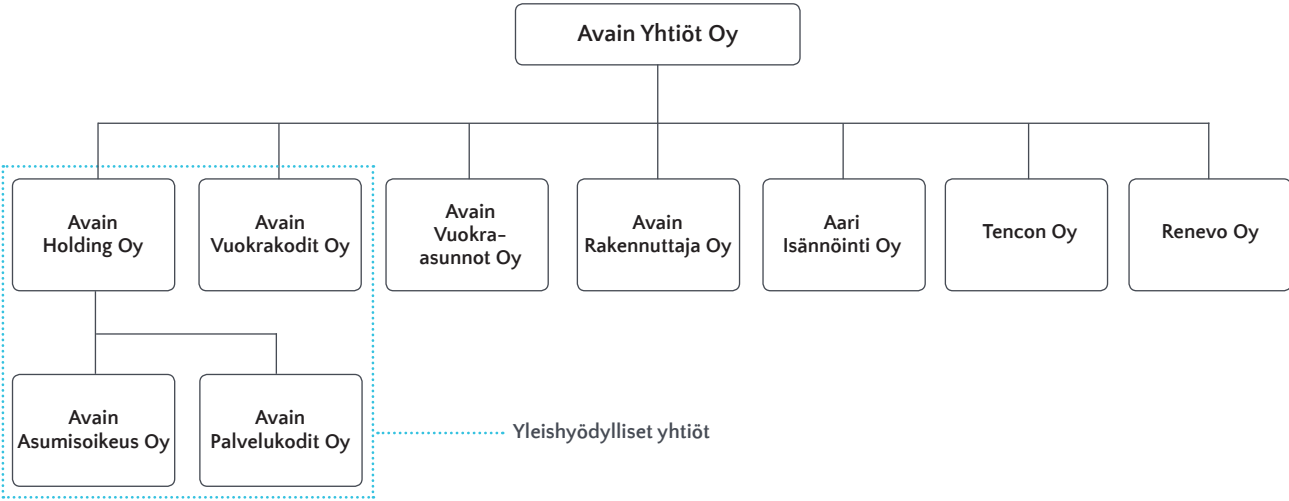
2011–2014 Kehityspäällikkö, YIT
2009–2011 Markkinointipäällikkö, YIT
2007–2009 Kehityspäällikkö, YIT kansainväliset rakentamispalvelut



JAN BERTILLS
Avain Yhtiöt, kiinteistöjohtaja vuodesta 2015
Diplomi-insinööri

2009–2015 Aluepäällikkö, SATO
2007–2009 Kiinteistöpäällikkö, SATO
2004–2007 Asiakkuuspäällikkö, Olof Granlund

Konsernin rakenne



Avain Asukas

Tyytyväinen asukas tekee asunnosta kodin

Asiakaslupauksemme lunastetaan erityisesti siinä, miten palvelemme asiakkaitamme. Koti on ihmiselle tärkeä asia, ja sen vuoksi haluamme löytää asiakkaillemme hyvän ja hänen tarpeitaan vastaavan kodin myös kiireellisissä tapauksissa.

Helppo ja nopea asunnonhaku

Asumisoikeusasunnon hakemiseen liittyy paperityötä ja hieman odottamistakin. Olemme tehneet asunnon hakemisesta asiakkaillemme mahdollisimman helpon ja nopean: autamme hakemuksen täyttämässä ja muissa hallinnollisissa asioissa kädestä pitäen. Tuomme myös uutta teknologiaa asiakkaidemme käyttöön ja esimerkiksi dokumentit asiakas voi halutessaan kirjoittaa sähköisesti.

Avain Yhtiöillä on oma myyntihenkilöstö, joka tuntee asunnot, markkinat ja asiakkaat. Palvellaksemme asiakkaitamme mahdollisimman hyvin panostamme henkilökunnan koulutukseen ja pitkiin työsuhteisiin. Myös asiakassuhteista voi kehittyä pitkiä, kun asiakas vaihtaa asuntoa Avain Yhtiöiden sisällä ja hakeutuu tutun myyjän palveltavaksi.

Hyvin varustettuja ja hoidettuja asuntoja

Avain Yhtiöille on tärkeää, että asiakkaillamme on käytettävissään hyvin varustetut ja hoidetut kiinteistöt. Sen vuoksi pidämme kohteistamme erinomaista huolta ja teemme aktiivisesti korjaustoimenpiteitä kiinteistöissä ja huoneistoissa. Kun asunto tulee



95,9

Asumisoikeusasuntojen taloudellinen
KÄYTTÖASTE 2018 (%)

94,2

Vuokra-asuntojen taloudellinen
KÄYTTÖASTE 2018 (%)

19,7

Keskimääräinen
VAIHTUVUUS 2018 (%)

Avain Yhtiöt haluaa olla vastuullinen kumppani asunnon etsijöille ja olemassa oleville asukkaille. Huoneistojen käyttöasteella mitaten onnistuimme siinä vuonna 2018 entistä paremmin, sillä sekä asumisoikeusasuntojen että vuokra-asuntojen käyttöasteet olivat hyvällä tasolla. Sekä käyttöasteeseen että vaihtuvuuteen vaikuttavat vuodenaikojen lisäksi myös suhdanteet. Vuonna 2018 löysimme kodin lähes 3 800 uudelle asunnontarvitsijalle.

kahdenkymmenen vuoden ikään, se perusparannetaan uutta vastaavaksi. Huoneiston perusparannuksen yhteydessä uusitaan keittiö ja kylpyhuone vesikalusteineen sekä kaikki pintamateriaalit. Vuosittain perusparannus tehdään noin 500 huoneistossa. Vuonna 2018 perusparannuksiin käytettiin yhteensä 17,6 miljoonaa euroa, jonka lisäksi kiinteistökorjauksia tehtiin 7,7 miljoonan euron edestä.

Vuokra-asuntomme ovat uusia, viihtyisiä ja hyvin varustettuja. Niissä on esimerkiksi asumismukavuutta lisäävät parvekelasit ja sälekaihtimet valmiina. Asunnot ovat toimivia ja materiaalit laadukkaita, mikä ei ole itsestäänselvyys vuokra-asumisessa.

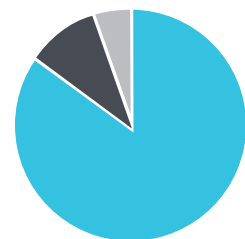
Asukashallinto tuo asiakkaan äänen kuuluviin

Avain Yhtiöt on viime vuosina vienyt systemaattisesti eteenpäin asukashallintoa asumisoikeusasunnoissaan. Avain Asumisoikeuden asukkaille järjestetään säännöllisesti kokouksia ja seminaareja, joissa pohditaan asumisen kehittämistä yhdessä asukkaiden ja isännöitsijöiden kanssa. Aktiivisen asukastoiminnan on todettu lisäävän asukkaiden ja omistajayhtiön välistä tiedonkulkua sekä asukasviihtyvyyttä.

Avain Asumisoikeuden asukkaat voivat tutustua asukashallintomalliin, talonsa asukaskokousten pöytäkirjoihin ja muihin yhteishallintolain mukaisiin raportteihin sähköisessä muodossa Avain Asukas -sivustolla.

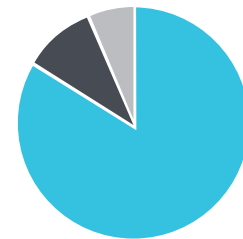
Avain Asukkailla on hyvä mahdollisuus saada äänensä kuuluviin vuosittaisen asiakastytyväisyyskyselyn kautta. Vuonna 2018 kyselyyn vastasi 1 060 asukasta, mikä on noin 15 % vuokra- ja asumisoikeusasukkaistamme. Asiakastytyväisyyskyselyä hyödynnetään konsernin toiminnan kehittämisessä ja havaitut kehitystarpeet viestitään henkilöstölle. Yhdessä henkilöstömme kanssa laadimme myös toimenpidesuunnitelmat asioiden kehittämiseksi.

Valmiiden kohteiden
asuntojakauma



6889 kpl / Asumisoikeusasunnot
953 kpl / Palvelukotiasunnot
347 kpl / Vuokra-asunnot

Valmiiden kohteiden
tasearvojakauma



709 milj. € / Asumisoikeusasunnot
88 milj. € / Palvelukotiasunnot
67 milj. € / Vuokra-asunnot

14
UUTTA KOHDETTA
(v. 2018)

3768
UUTTA AVAIN ASUKASTA
(v. 2018)

698
UUTTA ASUNTOA
(v. 2018)

Konsernin HENKILÖSTÖ

Avain Yhtiöt panostaa henkilöstön pysyvyyteen

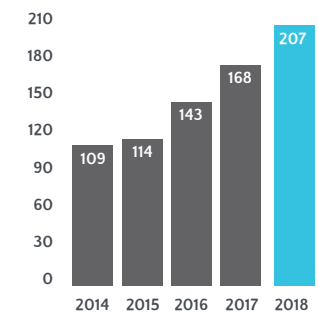
Avain Yhtiöiden keskeinen voimavara ja hyvien yhteistyö- ja asiakassuhteiden tae on ammattitaitoinen ja motivoitunut henkilöstö. Konsernin henkilökunnan määrä kasvoi 39 työntekijällä vuonna 2018 ja oli vuoden lopussa 207 henkilöä. Ennakoimme maltillista henkilöstömäärän kasvua vuoden 2019 aikana.

Ammattitaitoinen ja osaava henkilöstö on yksi konsernimme kehityksen ja kasvun avaintekijöistä. Uskomme, että oman henkilökunnan avulla voimme palvella parhaiten asiakkaitamme, joten emme ole ulkoistaneet toimintoja, vaan hoidamme pääsääntöisesti kaikki tehtävät tukitoimintoja myöten itse.

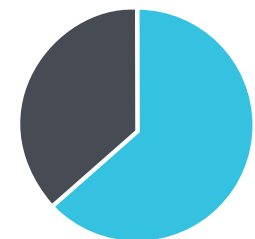
Avain Yhtiöissä panostamme henkilöstömmme hyvinvointiin ja tarjoamme laadukkaan ja kattavan työterveyshuollon. Vähäiset sairauspoissaolot ovat osoitus siitä, että olemme onnistuneet näissä panostuksissamme.

Henkilöstön osaamisen varmistamme erilaisilla koulutuksilla ja aktiivisella tiedon jakamisella työyhteisössämme. Tarpeen mukaan vahvistamme osaamistamme myös palkkaamalla uusia henkilöitä. Haasteellisessa markkinatilanteessa olemme onnistuneet hyvin saamaan joukkoomme uusia ammattilaisia. Työnhakijoiden keskuudessa Avain Yhtiöt koetaan hyväksi ja vastuulliseksi työnantajaksi.

Työntekijöiden määrä
(henkilöä)

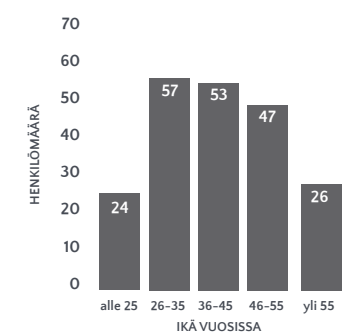


Henkilöstön
sukupuolijakauma



139 henkilöä / Miehiä
68 henkilöä / Naisia

Työntekijöiden ikäjakauma
(henkilöä)



Konsernin RAHOITUS

Onnistunut rahoituskierros tukee kasvustrategian toteuttamista

Rahoituksen saatavuudella ja kustannuksilla on merkittävä vaikutus Avain Yhtiöiden strategisten tavoitteiden saavuttamiseen ja konsernin kannattavuuteen. Vuonna 2018 toteutimme onnistuneen rahoituskierroksen, jolla varmistimme uusien kohteiden suunnitelmallisen rakentamisen.

Avain Yhtiöiden rahoitusasema on konsernin ja liiketoiminnan kasvaessa kehittynyt myönteisesti, ja olemme aloittaneet yhteistyön usean uuden rahoittajan kanssa. Vuoden 2018 aikana toteutimme rahoituskierroksen, jossa neuvottelimme lainalimiiteistä uusiin vuokrakohteisiin. Kierros onnistui erittäin hyvin: saimme nykyisten sijoittajiemme rinnalle uusia rahoittajia, ja tavoitteeksi asetettu 100 miljoonan euron lainalimiitti ylittyi.

Rahoitusriskin hallinta on olennainen osa pitkäjänteistä kiinteistösijoittamista. Riskienhallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä epäsuotuisilta markkinamuutoksilta ja antaa liiketoiminnalle aikaa sopeutua muuttuneeseen toimintaympäristöön.

Avain Yhtiöissä hallitsemme likviditeettiriskiä tasapainottamalla lainasalkun maturiteettia, laajentamalla rahoituslähteitä ja mitoittamalla liiketoimintaa likvidien varojen mukaan. Maksuvalmiutemme säilyi vuonna 2018 hyvänä suurista investoinneista huolimatta. Konsernin likvidit varat olivat vuoden lopussa 42,4 miljoonaa euroa.

Korkoriskiä hallitsemme koronvaihtosopimuksilla ja sitomalla lainat mahdollisuuksien mukaan pitkiin korkoihin. Konsernin korkoriskiä vähentää merkittävästi se, että pääosa lainoista on valtion korkotuki- ja aravajärjestelmän piirissä.

RAHOITUKSEN TUNNUSLUVUT

Keskimääräinen laina-aika vuosissa

Vuosi 2017: 23,9

Vuosi 2018: 23,9

Lainojen keskikorko

Vuosi 2017: 1,44 %

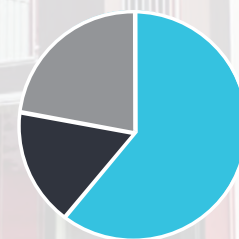
Vuosi 2018: 1,24 %

Korkokatekerroin

Vuosi 2017: 4,7

Vuosi 2018: 5,5

Velkasalkun rakenne 31.12.2018



462,5 milj. €	/ Korkotukilainat
180,5 milj. €	/ Aravalainat
117,6 milj. €	/ Pankkilainat

Konsernin TILINPÄÄTÖS

Konsernin tuloslaskelma

Euroa	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
LIKEVAIHTO	121 172 531	102 344 408
Liiketoiminnan muut tuotot	483 321	584 949
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	2 463 160	4 008 962
Materiaalit ja palvelut	-34 371 686	-26 907 124
Henkilöstökulut	-11 177 288	-9 379 709
Poistot ja arvonalentumiset	-15 249 493	-13 881 427
Liiketoiminnan muut kulut	-32 091 976	-29 958 552
LIKEVOITTO	31 228 570	26 811 506
Muut korko- ja rahoitustuotot muilta	62 165	44 035
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-8 135 957	-7 895 144
Johdannaisten käyvän arvon muutos	-1 966 109	781 260
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-10 039 901	-7 069 849
VOITTO ENNEN VEROJA	21 188 669	19 741 657
Tuloverot	-4 222 731	-3 873 717
Vähemmistöosuudet	-8 400 217	-8 461 208
TILIKAUDEN VOITTO	8 565 721	7 406 732

Konsernin tase / Vastaavaa

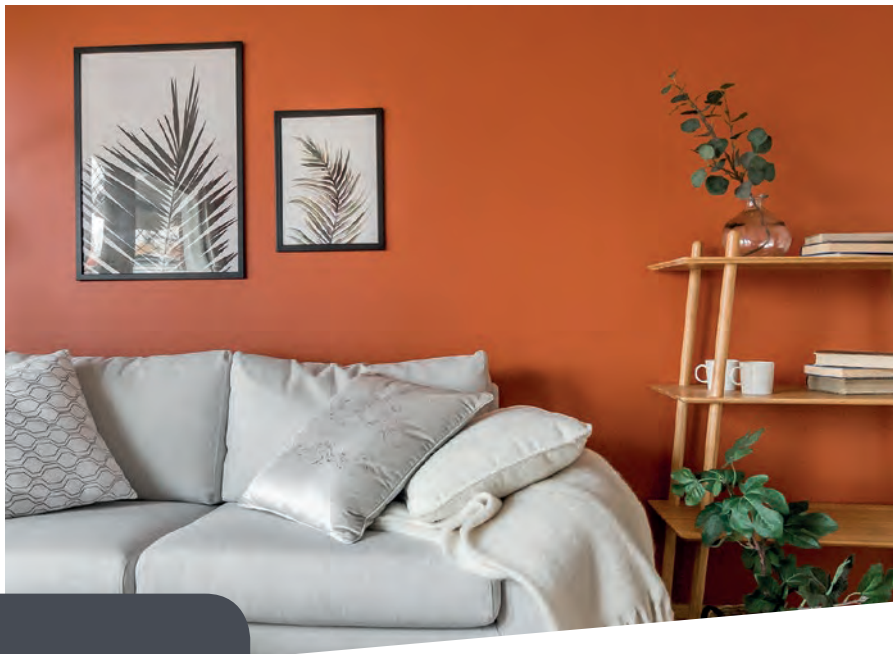
Euroa	31.12.2018	31.12.2017
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat oikeudet	1 221 439	1 589 371
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	66 497 547	60 343 212
Rakennukset ja rakennelmat	756 564 096	690 418 784
Koneet ja kalusto	1 090 947	1 123 267
Muut aineelliset hyödykkeet	30 873	30 873
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	381 582	946 715
	824 565 045	752 862 851
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	7 774 657	7 233 170
Sijoituskiinteistöt	111 104 613	70 948 993
	118 879 270	78 182 163
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	944 665 754	832 634 385
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus	1 646 805	1 282 055
Pitkäaikaiset saamiset		
Lainasaamiset	1 072 662	1 194 676
Muut saamiset	1 960 000	1 960 000
Siirtosaamiset	25 706	16 244
Johdannaissaamiset	0	26 364
Laskennalliset verosaamiset	555 035	292 577
	3 613 403	3 489 861
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	2 100 075	1 187 538
Lainasaamiset	6 000	0
Muut saamiset	1 735 876	348 841
Siirtosaamiset	241 616	487 228
	4 083 567	2 023 607
Rahat ja pankkisaamiset	41 990 303	41 809 148
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	51 334 078	48 604 672
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	995 999 832	881 239 056

Konsernin tase / Vastattavaa

Euroa	31.12.2018	31.12.2017
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 500	2 500
Edellisten tilikausien voitto	16 612 143	10 532 139
Tilikauden voitto	8 565 721	7 406 732
	25 180 364	17 941 371
VÄHEMMISTÖOSUUS		
Asumisoikeusrahasto	110 843 673	98 735 324
Asumisoikeuden lunastusrahasto	43 486	43 486
Vähemmistöosuus	44 141 996	35 855 400
	155 029 156	134 634 211
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	736 484 504	665 460 127
Johdannaisvelat	4 243 047	2 303 302
Laskennallinen verovelka	11 338 747	8 892 005
Muu velat	4 249 731	4 536 054
	756 316 029	681 191 488
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	24 015 774	21 559 283
Saadut ennakot	6 742 698	9 091 117
Ostovelat	14 369 558	8 827 381
Muut velat	8 324 817	2 424 930
Siirtovelat	6 021 436	5 569 277
	59 474 283	47 471 987
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	815 790 312	728 663 475
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	995 999 832	881 239 056

Rahoituslaskelma

Euroa	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden voitto	8 565 721	7 406 732
Oikaisut		
Poistot ja arvonalentumiset	15 249 493	13 881 427
Vähemmistöosuuden	8 400 217	8 461 208
Tuloverot	4 222 731	3 873 717
Muut oikaisut	-2 493 155	-4 395 186
Rahoitustuotott- ja kulut	10 039 901	7 069 849
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	43 984 908	36 297 748
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	-2 592 900	1 218 862
Vaihto-omaisuuden muutos	-364 750	-542 793
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	3 318 276	9 785 208
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	44 345 534	46 759 025
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-8 354 930	-7 404 777
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	52 702	40 035
Maksetut verot	-1 577 445	-1 843 073
Lainasaamiset takaisinmaksut	-11 500	32 000
Liikatoiminnan rahavirta (A)	34 454 361	37 583 210
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-86 405 671	-76 658 852
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-32 194 660	-30 677 255
Investoinnit pysyvien vastaavien sijoituksiin	-541 545	-1 153 013
Investoinnit tytäryhtiöosakkeisiin	-43 312	-668 225
Luovutustulot pysyvien vastaavien myynneistä	514 358	200 189
Myödyt tytäryhtiöosakkeet	0	428 360
Saadut investointiavustukset	4 899 850	2 174 230
Myönnetyt lainat / lainojen takaisinmaksut	127 514	-264 808
Investointien rahavirta (B)	-113 643 464	-106 619 374
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Asumisoikeusmaksut	12 108 349	7 388 100
Pitkäaikaisten lainojen nostot	94 182 955	95 175 698
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-25 188 429	-2 435 410
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0	702 495
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	0	-19 825 933
Maksetut osingot	-1 446 294	-1 144 000
Vuokravakuuksien muutos	-286 322	-630 345
Rahoituksen rahavirta (C)	79 370 259	79 230 606
Rahavarojen muutos (A+B+C)	181 155	10 194 442
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	41 809 148	31 614 706
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	41 990 303	41 809 148
Rahavarojen muutos	181 155	10 194 442



 **Avain**

avainasunnot.fi

HELSINKI / JYVÄSKYLÄ / LAHTI / TAMPERE

Konsernin pääkonttori: Lautatarhankatu 8 B, 00580 Helsinki / Vaihde: 020 7624 700