



VUOSIKERTOMUS

2019

Avain Yhtiöt



SISÄLLYSLUETTELO

Avain Yhtiöt -konsernin vuosikertomus 2019

Konsernin esittely	4
Toimitusjohtajan katsaus	6
Verojalanjälki	9
Avain Yhtiöt kymmenen vuotta	10
Kehitys ja tulevaisuus	12
Liiketoiminnot	16
Johtoryhmä	19
Avain Asukas	20
Henkilöstö	24
Rahoitus	26
Tilinpäätös	28

KONSERNIN ESITTELY

Vastuullisia asumisen palveluita ketterästi ja sidosryhmiä kuunnellen

Avain Yhtiöt on suomalainen konserni, joka on erikoistunut asuntojen ja asumisen palvelujen tuottamiseen, rakennuttamiseen, uudisrakentamiseen 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 laatu.

Vuonna 2010 perustetun konsernimme kasvu on ollut nopeaa. Omistuksessa oli vuonna 2019 jo lähes 8 500 asumisoikeus-, vuokra- ja palvelukotiasuntoa, joissa asuu yhteensä reilut 15 400 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 asukkaiden, kuntien ja asumista kehittävien tahojen kanssa haluamme varmistaa, ettemme rakenna vain asuntoja, vaan luomme ja ylläpidämme toimivia, turvallisia ja ekologisia asuinalueita.

Vuosi 2019
lukuina

221

TYÖNTEKIJÄÄ

135

INVESTOINNIT
(milj. €)

130

LIIKEVAIHTO
(milj. €)

8 465

AVAIN ASUNTOA

Avain Yhtiöiden liikevaihto vuonna 2019 oli 129,6 miljoonaa euroa ja investointien arvo 134,5 miljoonaa euroa, josta 109,4 miljoonaa euroa kohdistui uudistuotantoon ja 24,0 miljoonaa euroa perusparannuksiin. Vuoden 2019 aikana henkilömäärä kasvoi 14 työntekijällä ja konsernissa työskenteli joulukuussa 2019 yhteensä 221 asumisen ja rakennuttamisen rautaista ammattilaista. Uusia asuntoja valmistui 276 ja vuoden loppupuolella asuntojen yhteismäärä oli 8 465.



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Miljardin euron vuosi 2019

Kulunut vuosi oli Avain Yhtiöiden kymmenes toimintavuosi. Aloittaessamme Avain Yhtiöiden toimintaa asuntokannassamme oli noin 5000 asumisoikeusasuntoa ja henkilökuntaakin vain kourallinen. Näiden kymmenen vuoden aikana olemme rakennuttaneet lähes 3500 asuntoa, ja asuntokantamme vuoden lopussa oli jo 8465 valmista asuntoa. Henkilökuntaamme kuului vuoden 2019 lopussa yli 200 ammattilaista, jotka ovat loppuvuonna toteutetun työtyytyväisyyskyselyn perusteella erittäin tyytyväisiä työpaikkaansa.

Vuosi 2019 oli nousujohteinen ja innostava. Kiinteistösijoitustemme arvo ylitti ensimmäistä kertaa miljardin euron rajan. Investoimme vuoden 2019 aikana lähes 140 miljoonaa euroa uusien asuntojen rakentamiseen ja vanhojen asuntojen perusparannuksiin.

Konsernin liikevaihto kasvoi 8,4 miljoonaa euroa ja operatiivinen tulos parani hieman edellisvuodesta. Tuloskehitykseen vaikutti negatiivisesti alkuvuodesta julkiseen keskusteluun nousseet hoivapalveluoperaattoreiden liiketoiminnan ongelmat. Tämä aiheutti hoivakoti- ja palvelutalokohteiden investointien hidastumisen. Myös meidän hoivakodeiksi suunnitellut kohteemme jouduttiin muuntamaan vuokra-

kohteiksi. Hankkeet saatiin liikkeelle, mutta hallintomuodon muutos ja aloituksen siirtyminen vaikutti tilikauden tulokseen. Palvelutalojen rakennuttamisen liiketoiminta on toistaiseksi jäissä eikä yhtään palvelutaloprojektia ole suunnitteilla vuodelle 2020. Vuoden vaihteessa Avain Yhtiöillä oli rakenteilla lähes 1 200 asuntoa ja suunnitteilla yli 750 asuntoa.

Keskimääräinen käyttöasteemme parani ja vaihtuvuus laski. Asumisoikeus- ja vuokra-asuntojemme käyttöaste vuoden lopussa oli 97,6 prosenttia. Vuosivaihtuvuus asunnoissamme laski edelleen loppuvuotta kohti ollen alhaisimmillaan lokakuussa 17,9 prosenttia. Olemme tehneet pitkäjänteistä työtä tämän kehityksen eteen, ja luvut osoittavat, että työmme palkitaan, asuntomme ovat haluttuja ja niissä myös viihdytään entistään paremmin.

Konsernimme toistaiseksi suurin hankekokonaisuus Vantaan Kivistössä valmistui osittain jo tilikauden aikana. Hankkeeseen tulee 330 asuntoa ja sen kokonaisarvo on noin 60 miljoonaa euroa. Noin puolet asunnoista on myyty Ilmariselle ja toinen puoli tulee Avain Yhtiöiden omistukseen. Hanke valmistuu kokonaisuudessaan kesällä 2020.

“Uudisrakentamiseen ja peruskorjauksiin keskittyminen on ollut oiva tapa toimia.”

Renevo siivitti liikevaihdon kasvua

Korjausrakentamiseen erikoistuneen Renevo Oy:n vahvalla kasvulla on ollut olennainen vaikutus myös konsernin liikevaihdon kasvuun. Renevon vahva tilauskanta antaa hyvät lähtökohdat alkaneeseen vuoteen ja kasvun uskotaan jatkuvan myös alkaneena vuonna. Renevon tilauskannasta lähes 90 prosenttia tulee konsernin ulkopuolisista asiakkauksista. Renevon tärkeimpiä konsernin ulkopuolisia asiakkaita ovat Hoas, Asokodit, M2-Kodit, Koas ja Espoon Asunnot.

Vuoden 2020 alussa teimme yrityskaupan, jossa Aari Isännöinti Oy siirtyi Avara Oy:n omistukseen. Aari Isännöinti jatkaa kuitenkin Avain Yhtiöiden yhteistyökumppanina ja isännöi merkittävää osaa kiinteistöistämme. Kaupan myötä voimme keskittyä ydinosamiseemme sekä kehittämään kokonaisvaltaista asumisen ja rakentamisen laatua.

Suurempia aluekokonaisuuksia kustannustehokkaasti

Asuntosijoittamiseen, rakennuttamiseen ja peruskorjauksiin keskittyminen on ollut meille strateginen valinta. Se on osoittautunut meille toimivaksi tavaksi toimia, kasvaa ja kehittyä. Oma hankekehitys- ja maanhankintaorganisaatio, rakennuttajayhtiö sekä uudisrakentamiseen erikoistunut Tencon Oy tekevät toiminnastamme kustannustehokasta ja notkeaa. Tämä yhdistelmä yhdessä matalan organisaatorakenteen ja monipuolisten tuotantomuotojen kanssa on tuonut meille merkittävän kilpailuedun.

Rakentamisen tahti on hiljentynyt valtakunnallisesti ja vaikutukset näkyvät maakunnissa urakkahintojen laskuna. Pääkaupunkiseudulla vaikutukset urakkahintoihin ovat toistaiseksi olleet vähäiset. Tonttitarjonnassa vaikutukset ovat havaittavissa paremmin ja uskomme, että pääsemme kuluvalle tilikaudella hankkimaan tontteja paremmilla ehdoilla kuin parina edellisenä vuonna. Toimintatapamme mahdollistaa hankkia ja toteuttaa suurempia aluekokonaisuuksia nopeasti ja kustannustehokkaasti. Osallistumme aktiivisesti tonttikilpailuihin joko yksin tai kumppaneidemme kanssa.

Suurin osa uudiskohteistamme sijaitsee tärkeimmissä kasvukeskuksissa ja niiden kehyskunnissa. Myös jatkossa tontin hankinta keskittyy kasvukeskuksiin ja niiden sisällä suurempiin hankekokonaisuuksiin.

**”Suurin osa
uudiskohteistamme
sijaitsee kasvu-
keskuksissa ja
kehyskunnissa.”**

Vuokra- ja asumisoikeusasuminen on noussut valtatrendiksi muun Euroopan perässä myös Suomessa. Vuokra-asumisen helppous ja vattomuus kiinnostaa yhä enemmän kaikkia ikä- ja varallisuusluokkia. Kilpailutilanne vuokramarkkinoilla on tasapainossa: markkinat määrittelevät hinnan, ja asukkaat tekevät valintoja pientenkin hintaerojen perusteella. Hinnan lisäksi asuntojen täytyy olla myös laadullisesti kilpailukykyisiä.

Odotamme tulevalta vuodelta paljon. Tuotantokoneistomme on hyvässä kunnossa ja projektikantamme on vahva. Nämä yhdessä korjausrakentamiseen erikoistuneen Renevo Oy:n vahvan tilauskannan kanssa mahdollistavat meille kasvun jatkumisen. Merkittävimpänä kohteena vuoden 2020 aikana aloitamme Helsingin Keski-Pasilassa yli sadan vuokra-asunnon rakentamisen kauppakeskus Triplan pohjoispuolelle. Uusia aloituksia tulee pääkaupunkiseudun lisäksi Tampereen ja Jyväskylän alueille.

**Haluan kiittää hyvistä vuodesta niin henkilöstöä, asukkaita
kuin yhteistyökumppaneitamme ja sidosryhmiämme.
Tehdään kuluvalta vuodesta vieläkin parempi!**

PERTTU LIUKKU
Toimitusjohtaja
Avain Yhtiöt Oy

Avain Yhtiöiden Verojalanjälki 2019

Tilikaudella maksettavat verot

Välittömät		Välilliset	
Tuloverot	1,8 milj. €	Investoihin sisältyvä vähentämätön alv.	26,1 milj. €
Kiinteistöverot	2,6 milj. €	Ostoihin sisältyvä vähent. alv.	6,1 milj. €
Investointien varainsiirtovero	0,6 milj. €	Muut välilliset	0,0 milj. €
Työnantajamaksut	2,1 milj. €		
yhteensä	7,1 milj. €	yhteensä	32,2 milj. €

Tilikaudella tilitettävät verot

Ennakonpidätys	2,7 milj. €
Tilitettävä netto alv.	12,7 milj. €
yhteensä	15,4 milj. €

Kaikki verot yhteensä 54,7 milj. €

**Avain Yhtiöt maksoi veroja lähes
55 miljoonaa euroa.**

Kasvun vuosikymmen

2010

Avain Yhtiöiden toiminta nyky-
muodossaan alkaa, kun yhtiö
ostaa 51 prosentin osuuden
Avain Asumisoikeus Oy:stä.

2

TYÖNTEKIJÄÄ

5 448

ASUNTOA

42

LIKEVAIHTO
(milj. €)

2010

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2011

Avain Yhtiöt laajentaa toimin-
taansa perustamalla Aari Isän-
nöinti Oy:n ja Avain Palvelu-
kodit Oy:n.

2013

Ensimmäiset hoivakodit val-
mistuvat. Liikevaihto ylittää
50 miljoonan euron rajan.

55

LIKEVAIHTO
(milj. €)

2015

Ensimmäiset vapaarahoitteiset
vuokra-asunnot valmistuvat.
Avain Yhtiöt ostaa loput 49
prosenttia Avain Asumisoikeus
Oy:n osakkeista. Valmiiden
asuntojen määrä ylittää 6 000
asunnon rajan.

6 450

ASUNTOA

2017

Kesällä valmistuu 7 000:s Avain
asunto. Avain Yhtiöt perustaa uu-
disrakentamiseen erikoistuneen
Tencon Oy:n. Liikevaihto ylittää
100 miljoonan euron rajan.

7 491

ASUNTOA

102

LIKEVAIHTO
(milj. €)

2019

Tase ylittää miljardin euron rajan. Hen-
kilöstön lukumäärä on 221 työntekijää.

221

TYÖNTEKIJÄÄ

8 465

ASUNTOA

130

LIKEVAIHTO
(milj. €)

2018

Vuoden lopussa valmistuu
8 000:s Avain asunto. Avain
Yhtiöt nousee Suomen 500
suurimman yrityksen joukkoon.
Henkilöstön lukumäärä ylittää
200 työntekijän rajan.

207

TYÖNTEKIJÄÄ

8 189

ASUNTOA

2020

Avain Yhtiöt myy Aari
Isännöinti Oy:n.

**yli
9 000**

ASUNTOA



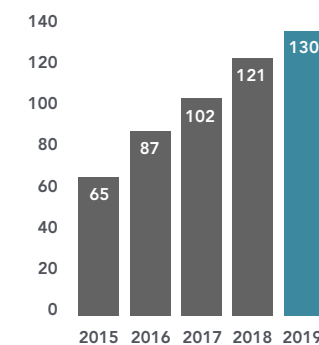
KEHITYS JA TULEVAISUUS

Monipuolisia asumispalveluja kasvaville markkinoille

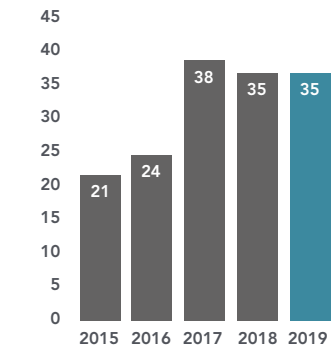
Avain Yhtiöt sijoittuu perinteisten kiinteistösijoittajien ja rakennusyhtiöiden välimaastoon. Oma maanhankinta, oma rakennuttamisorganisaatio sekä monipuoliset palvelut yhdistettynä omaan asuntotuotantoon tekevät toiminnastamme kustannustehokasta ja ketterää. Tämä yhdistelmä luo meille merkittävän kilpailuedun.

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 2019 lopussa 111 406 kem², mikä mahdollistaa yli 2 200 asunnon rakentamiseen.

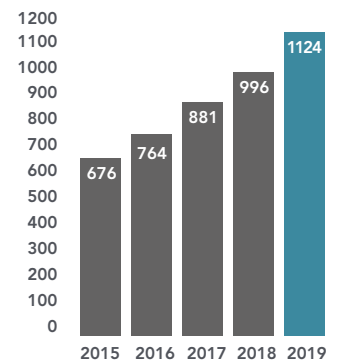
Liikevaihto (milj. €)



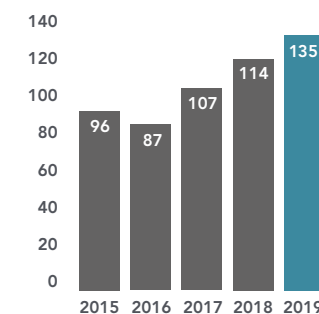
Operatiivinen kassavirta (milj. €)



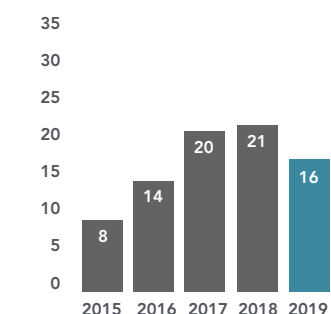
Tase (milj. €)



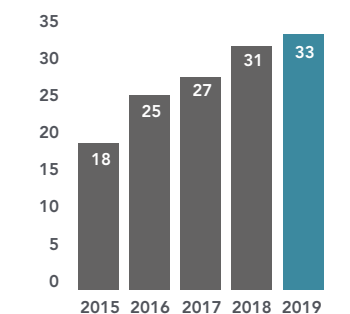
Investoinnit (milj. €)



Tulos rahoituserien jälkeen (milj. €)*



Liikevoitto (milj. €)



* Sisältää korkosuojaustarkoituksessa otettujen johdannaisten käyvän arvon muutoksen.
Tämä heikensi vuoden 2019 tulosta rahoituserien jälkeen 7,2 milj. € (2018: -2,0 milj. € ja 2017: +0,8 milj. €).



Määrätietoisien työn ja hyvän rahoitusaseman turvin konsernilla on kyky toteuttaa isoja hankekokonaisuuksia.

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.

Keskittyminen kustannustehokkaaseen uudisrakentamiseen on tuonut meille merkittävää kilpailuetua kaupunkien ja kuntien uudisrakennushaasteissa. Tilikaudella tontteja on ollut hyvin saatavilla ja aiempia vuosia edullisempaan hintaan.

Konsernimme toistaiseksi suurin hankekokonaisuus Vantaan Kivistössä valmistui osittain jo tilikauden 2019 aikana. Avain Yhtiöiden omaan omistukseen kokonaishankkeen yli 300 asunnosta tulee yhteensä 158 vuokra-asuntoa, joista viimeisimmät valmistuvat kesällä 2020. Myös Tuusulan Rykmentinpuistossa käynnistyi vuonna 2019 ensimmäisten asuntokohteiden rakentaminen. Rykmentinpuiston alueelle tulee yhteensä hieman yli 300 asuntoa ja ensimmäiset kohteet valmistuvat vuoden 2020 loppupuolella.

Painopiste säilyy kasvukeskuksissa

Pääpaino konsernimme rakentamisessa säilyy jatkossakin pääkaupunkiseudulla ja maakuntien kasvukeskuksissa, joissa asunnoilla on paras kysyntä. Kiinnitämme erityistä huomiota 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 kestävä asuntojakauman. Päätöksenteko on konsernissamme nopeaa ja byrokratia vähäistä. Voimme tarvittaessa reagoida ja toimia nopeasti. Yhtiön vahvuuksiin kuuluvat myös osaava ja ammattitaitoinen henkilökunta, innovatiivisuus sekä nopea sopeutumiskyky muuttuviin olosuhteisiin.

Olemme saavuttaneet yhteistyökumppaneidemme luottamuksen pitkäaikaisella ja

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

13 000 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 vaapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin. Tavoitteenamme on omistaa 13 000 asuntoa vuoteen 2025 mennessä.

Konsernin suunnitellut investoinnit asuntoihin ovat jatkossakin noin 120–150 miljoonaa euroa, josta noin 25 miljoonaa euroa on asumisoikeusasuntoihin tehtäviä perusparannuksia.

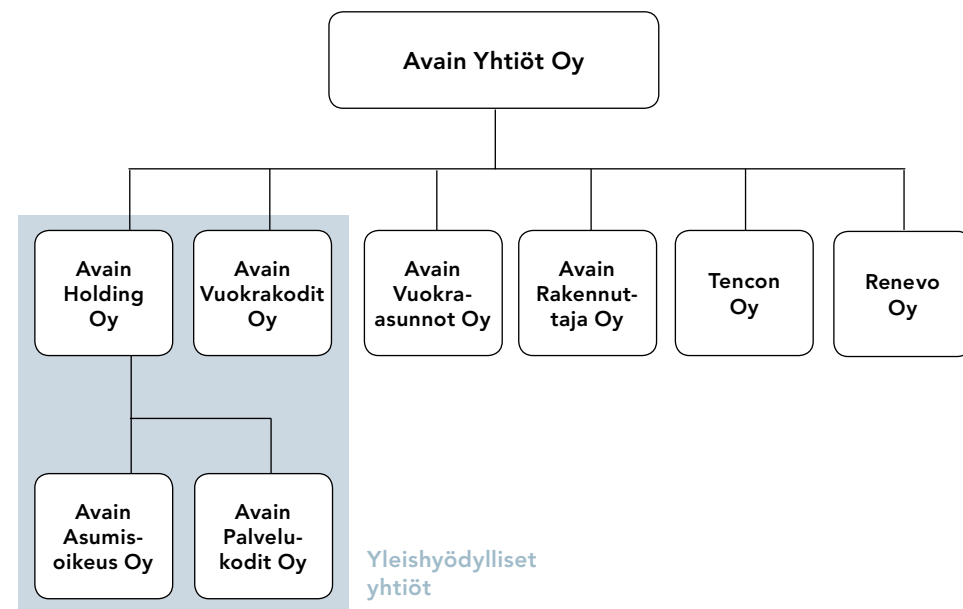
Ympäristönäkökulmat järjestelmällisesti huomioiden

Rakennamme elinkaariajattelun mukaisesti uudiskohteita tiiviiseen kaupunkimaisemaan tai niiden lähialueille. Pidämme huolta vanhemmasta rakennuskannastamme huolellisella ylläpidolla sekä perusparannuksilla, joissa tehtävillä toimenpiteillä talojen energiatehokkuutta parannetaan. Energiankulutuksen pienentämiseksi hyödynnämme kiinteistöjen kulutuksen ja olosuhteiden seurannassa nykyaikaista teknologiaa. Tavoitteenamme on tehokas jätteiden kierrätys ja pyrimme lisäämään asukkaiden tietoisuutta lajittelusta ja kierrätyksestä. Järjestelmällinen työ ympäristöasioiden parissa jatkuu vuonna 2020, jonka teemaksi on valittu ympäristö- ja kiertotalous.

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. Tavoitteemme on toimia asukkaidemme ja asiakkaidemme parhaaksi avoimessa ja aidossa vuorovaikutuksessa eri sidosryhmiemme välillä. 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 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 projekti johtopalvelujen 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 hoivapalvelut tuottaa aina erillinen operaattori.



Renevo

Renevo on monipuoliseen korjausrakentamiseen, kuten perusparannuksiin, liiketilojen muutostöihin, putkiremontteihin ja vahinkokorjauksiin erikoistunut yritys. Yhtiö toimii Uudellamaalla, Lahdessa ja Suur-Jyväskylän alueella.

Tencon

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

Yhdessä rakennamme ja ylläpidämme toimivaa ja turvallista elinympäristöä sekä kehitämme asumisen laatua.

JOHTORYHMÄ 2019



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. Avain Asumisoikeus, toimitusjohtaja vuodesta 2019. Kauppatieteiden maisteri.

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



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



**Aktiivinen asukastoiminta
lisää viihtyvyyttä ja
tiedonkulkua.**

AVAIN ASUKAS

Tyytyväinen asukas tekee asunnosta kodin – Avain Aukasta pidetään huolta

Asiakslupauksemme 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 asiakkailamme on käytettävissään hyvin varustetut ja hoidetut kiinteistöt. Sen vuoksi pidämme kohteistamme erinomaista huolta ja teemme aktiivisesti korjaustoimenpiteitä kiinteistöissä ja huoneistoissa. Isännöinnillä ja huoltoliikkeillä on tärkeä rooli asuinkiinteistöjen hoitamisen onnistumisessa, minkä vuoksi seuraamme aktiivisesti isännöinnin ja huollon palvelun laatua ja kysymme siitä myös asiakastytyväisyystutkimuksessamme.



Pyrimme pitämään asunnoistamme hyvää huolta ja tekemään tarpeelliset perusparannukset. Huoneiston perusparannuksen yhteydessä uusitaan keittiö ja kylpyhuone vesikalusteineen sekä kaikki pintamateriaalit. Vuosittain perusparannus tehdään noin 500 huoneistossa. Vuonna 2019 perusparannuksiin käytettiin yhteensä 24 miljoonaa euroa, jonka lisäksi huoneisto- ja kiinteistökorjauksia tehtiin 7,6 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.

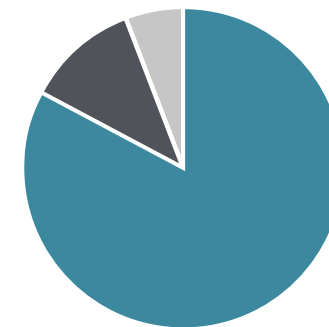
Asukashallinto tuo asiakkaan äänen kuuluviin

Avain Yhtiöt on viime vuosina vienyt systemaattisesti eteenpäin asukashallintoa asumisoikeusasunnoissaan. Avain Asumisoikeuden asukkailla 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.

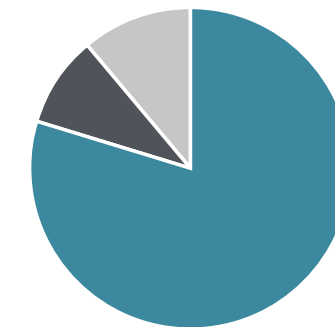
Avain Asukkailla on hyvä mahdollisuus saada äänensä kuuluviin vuosittaisen asiakastyytyväisyyskyselyn kautta. Vuonna 2019 kyselyyn vastasi 1 231 asukasta, mikä on noin 15 prosenttia vuokra- ja asumisoikeusasukkaistamme. Asiakastyytyväisyyskyselyä hyödynnetään konsernin toiminnan kehittämisessä ja havaitut kehitystarpeet viestitään henkilöstölle. Yhdessä henkilöstömme kanssa laadimme myös toimenpidesuunnitelmat asioiden kehittämiseksi.

Valmiiden kohteiden
asuntojakauma



7 028 kpl / Asumisoikeusasunnot
953 kpl / Palvelukotiasunnot
484 kpl / Vuokra-asunnot

Valmiiden kohteiden
tasearvojakauma



737 milj. € / Asumisoikeusasunnot
86 milj. € / Palvelukotiasunnot
100 milj. € / Vuokra-asunnot

7

UUTTA KOHDETTA
(V. 2019)

3 308

UUTTA AVAIN
ASUKASTA (V. 2019)

276

UUTTA ASUNTOA
(V. 2019)

HENKILÖSTÖ

Meillä työskentelee motivoitunut ja energinen henkilöstö

Avain Yhtiöiden keskeinen voimavara ja hyvien yhteistyö- ja asiakassuh- teiden tae on ammattitaitoinen ja motivoitunut henkilöstö. Konsernin henkilökunnan määrä kasvoi 14 työntekijällä vuonna 2019 ja oli vuoden lopussa 221 henkilöä.

Henkilöstö on kehityksen avaintekijä

Osaava ja innostunut henkilöstö on yksi konsernimme kehityksen ja kas- vun avaintekijöistä. Uskomme, että oman henkilökunnan avulla voimme palvella parhaiten asiakkaitamme, joten emme ole ulkoistaneet toimin- toja, vaan hoidamme pääsääntöisesti kaikki tehtävät tukitoimintoja myö- ten itse. Myös henkilöstö on ylpeä omasta työstään: Ilmarisen työnteki- jöillemme tekemässä kyselyssä* 80 prosenttia vastaajista sanoo, että he olisivat asiakkaina erittäin tyytyväisiä tuotteidemme palveluun ja laatuun.

Henkilöstö kokee tekevänsä merkityksellistä työtä

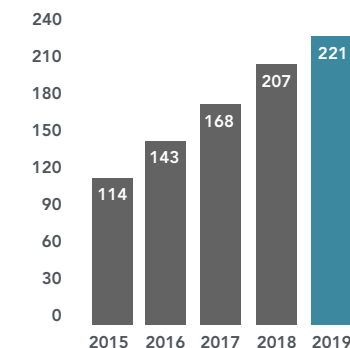
Avain Yhtiöissä panostamme henkilöstömme hyvinvointiin ja tarjoamme laadukkaan ja kattavan työterveyshuollon. Se näkyi myös kyselyn vas- tauksissa, joiden mukaan 77 prosenttia vastaajista koki, että työnantaja on aidosti kiinnostunut hänen hyvinvoinnistaan. Työn merkitykselliseksi kokeminen on monelle työntekijälle tärkeä asia. Siksi kyselyssä ilahdutti etenkin tulos, jonka mukaan jopa 95 prosenttia kyselyyn vastanneista oli sitä mieltä, että yrityksessä tehdään merkityksellistä työtä. Myös vastuut ja odotukset työn suhteen olivat työntekijöiden mielestä selkeät ja he luottivat lähiesmiehiinsä ja saivat näiltä tukea ja innostusta. Työntekijöi- den halukkuus suositella Avain Yhtiötä työnantajana on eNPS-mittauk- sen mukaan 40, mikä on erinomainen tulos.

Pidämme huolta henkilöstön osaamisesta erilaisilla koulutuksilla ja aktiivisella tiedon jakamisella työyhteisössämme ja työntekijöitä roh- kaistaan kehittymään työssään. Tarpeen mukaan vahvistamme osaa- mistamme myös palkkaamalla uusia henkilöitä. Haasteellisessa mark- kinatilanteessa olemme onnistuneet hyvin saamaan joukkoomme uusia ammattilaisia.

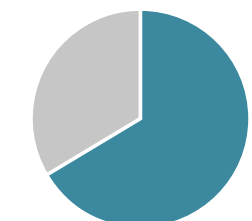
* Avain Yhtiöille Ilmarisen toteuttama Työyhteisöviire-kysely 2019.



Työntekijöiden määrä (henkilöä)

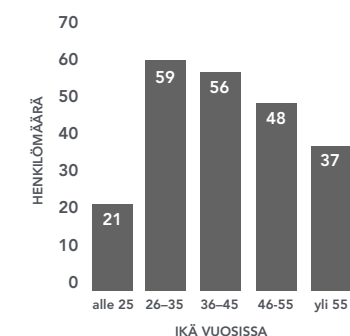


Henkilöstön sukupuolijakauma

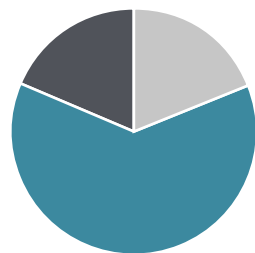


147 henkilöä / Miehiä
74 henkilöä / Naisia

Työntekijöiden ikäjakauma (henkilöä)



Velkasalkun rakenne



■	535,6 milj. € / Korkotukilainat
■	164,8 milj. € / Aravalainat
■	157,8 milj. € / Pankkilainat

Rahoituksen tunnusluvut

Keskimääräinen laina-aika vuosissa

Vuosi 2018: 23,9

Vuosi 2019: 24,0

Lainojen kesvikorko

Vuosi 2018: 1,24 %

Vuosi 2019: 1,27 %

Korkokatekerroin

Vuosi 2018: 5,5

Vuosi 2019: 5,0

RAHOITUS

Alhainen korkotaso ja hyvä rahoituksen saatavuus tukevat kasvu- strategian toteuttamista

Rahoituksen saatavuudella ja kustannuksilla on merkittävä vaikutus konsernin strategisten tavoitteiden saavuttamiseen ja kannattavuuteen. Vuoden 2019 aikana korkotaso laski ennätyksellisen alhaiseksi, ja myös pidemmät korot laskivat negatiivisiksi. Alhaisella korkotasolla on konsernille positiivinen vaikutus, kun varsin mittava investointitahti jatkuu tulevina vuosina.

Vuoden 2019 aikana rahoittajien halukkuus rahoittaa uudiskohteitamme ja vanhojen kohteiden perusparannuksia on pysynyt korkeana. Lisäksi olemme aloittaneet yhteistyön muutaman uuden rahoittajan kanssa. Vuonna 2018 solmittujen yli 100 miljoonan euron lainalimiittien puitteissa voidaan rahoittaa vuoden 2020 aikana aloitettavat uudiskohteet.

Rahoitusriskien hallinta on osa pitkäjänteistä kiinteistösijoittamista. Sen tavoitteena on suojata yhtiötä epäsuotuisilta markkinamuutoksilta ja antaa liiketoiminnalle aikaa sopeutua muuttuneeseen toimintaympäristöön.

Konsernin likviditeettiriskiä hallitaan tasapainottamalla lainasalkun maturiteettia, laajentamalla rahoituslähteitä ja mitoittamalla liiketoimintaa likvidien varojen mukaan. Merkittävistä investoinneista huolimatta maksuvalmiutemme säilyi vuonna 2019 aikana hyvänä. Konsernin likvidit varat olivat vuoden lopussa 40,1 miljoonaa euroa.

Korkoriskiä hallitaan koronvaihtosopimuksilla ja sitomalla lainat mahdollisuuksien mukaan pitkiin korkoihin. Konsernin korkoriskiä pienentää merkittävästi se, että pääosa lainoista on valtion korkotuki- ja aravajärjestelmän piirissä. Korkoriskiltä suojautumiseksi otetut koronvaihtosopimukset arvostetaan käypään arvoon tuloslaskelman kautta. Käypään arvoon arvostaminen lisäsi vuoden 2019 rahoituskuluja 7,2 miljoonalla eurolla (vuonna 2018 se lisäsi rahoituskuluja 2,0 miljoonalla eurolla).

Avain Yhtiöt 2019

Konsernin tuloslaskelma

Euroa	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
LIKEVAIHTO	129 554 838	121 172 531
Liiketoiminnan muut tuotot	1 000 678	483 321
Valmistus omaan käyttöön	5 892 928	0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	3 700 165	2 463 160
Materiaalit ja palvelut	- 43 236 224	-34 371 686
Henkilöstökulut	-13 147 655	-11 177 288
Poistot ja arvonalentumiset	-16 448 373	-15 249 493
Liiketoiminnan muut kulut	-34 649 334	-32 091 976
LIKEVOITTO	32 667 021	31 228 570
Muut korko- ja rahoitustuotot muilta	57 886	62 165
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-9 138 630	-8 135 957
Johdannaisten käyvän arvon muutos	-7 155 432	-1 966 109
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-16 236 177	-10 039 901
VOITTO ENNEN VEROJA	16 430 844	21 188 669
Tuloverot	-3 329 928	-4 222 731
Vähemmistöosuudet	-6 851 147	-8 400 217
TILIKAUDEN VOITTO	6 249 770	8 565 721

Konsernin tase / Vastaavaa

Euroa	31.12.2019	31.12.2018
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	1 131 881	1 221 439
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	68 465 104	66 497 547
Rakennukset ja rakennelmat	821 554 946	756 564 096
Koneet ja kalusto	1 336 381	1 090 947
Muut aineelliset hyödykkeet	30 873	30 873
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1 038 992	381 582
	892 426 295	824 565 045
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	7 767 098	7 774 657
Sijoituskiinteistöt	165 060 658	111 104 613
	172 827 756	118 879 270
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 066 385 932	944 665 754
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus	6 718 452	1 646 805
Pitkäaikaiset saamiset		
Lainasaamiset	968 662	1 072 662
Muut saamiset	4 143 500	1 960 000
Siirtosaamiset	19 733	25 706
Laskennalliset verosaamiset	1 221 051	555 035
	6 352 946	3 613 403
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	3 140 865	2 100 075
Lainasaamiset	5 500	6 000
Muut saamiset	412 692	1 735 876
Siirtosaamiset	1 316 197	241 616
	4 875 253	4 083 567
Rahat ja pankkisaamiset	40 086 460	41 990 303
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	58 033 111	51 334 078
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 124 419 043	995 999 832

Konsernin tase / Vastattavaa

Euroa

	31.12.2019	31.12.2018
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 500	2 500
Edellisten tilikausien voitto	23 301 364	16 612 143
Tilikauden voitto	6 249 770	8 565 721
	29 553 634	25 180 364
VÄHEMMISTÖOSUUS		
Asumisoikeusrahasto	115 407 438	110 843 673
Asumisoikeuden lunastusrahasto	43 486	43 486
Vähemmistöosuus	50 834 334	44 141 996
	166 285 258	155 029 155
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	831 418 933	736 484 504
Ostovelat	82 519	0
Johdannaisvelat	11 398 479	4 243 047
Laskennallinen verovelka	13 493 968	11 338 747
Muut velat	4 093 995	4 249 731
	860 487 895	756 316 029
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	26 791 104	24 015 774
Saadut ennakot	7 786 853	6 742 698
Ostovelat	9 517 052	14 369 558
Muut velat	15 608 652	8 324 817
Siirtovelat	8 388 595	6 021 436
	68 092 256	59 474 283
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	928 580 151	815 790 312
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 124 419 043	995 999 832

Rahoituslaskelma

Euroa

	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden voitto	6 249 770	8 565 721
Oikaisut		
Poistot ja arvonalentumiset	16 448 373	15 249 493
Vähemmistöosuudet	6 851 147	8 400 217
Tuloverot	3 329 928	4 222 731
Muut oikaisut	-3 837 528	-2 493 155
Rahoitustuotot ja -kulut	16 236 177	10 039 901
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	45 277 867	43 984 908
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	-230 273	-2 592 900
Vaihto-omaisuuden muutos	-5 071 647	-364 750
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	5 962 944	3 318 276
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	45 938 891	44 345 534
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-8 902 531	-8 354 930
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	58 496	52 702
Maksetut verot	-2 333 394	-1 577 445
Lainasaamiset takaisinmaksut	6 000	-11 500
Liiketoiminnan rahavirta (A)	34 767 462	34 454 361
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-87 518 532	-86 405 671
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-50 112 852	-32 194 660
Investoinnit pysyvien vastaavien sijoituksiin	-1 000	-541 545
Investoinnit tytäryhtiöosakkeisiin	-228 121	-43 312
Luovutustulot pysyvien vastaavien myynneistä	326 491	514 358
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	100 000	0
Saadut investointiavustukset	3 347 024	4 899 850
Myönnetyt lainat / lainojen takaisinmaksut	98 500	127 514
Investointien rahavirta (B)	-133 988 491	-113 643 464
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Asumisoikeusmaksut	4 563 765	12 108 349
Pitkäaikaisten lainojen nostot	122 024 671	94 182 955
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-24 314 911	-25 188 429
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0	0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	0	0
Annetut vakuudet	-2 761 500	0
Maksetut osingot	-2 038 066	-1 446 294
Vuokravakuuksien muutos	-158 197	-286 322
Rahoituksen rahavirta (C)	97 315 761	79 370 259
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-1 905 267	181 155
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	41 990 303	41 809 148
Fuusioituneiden yhtiöiden rahavarat	-1 424	0
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	40 086 460	41 990 303
Rahavarojen muutos	-1 905 267	181 155



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

avainasunnot.fi

HELSINKI / JYVÄSKYLÄ / LAHTI / TAMPERE

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

