



VUOSIKERTOMUS

2021

Avain Yhtiöt



Jyväskylän
Paperitehtaan­katu 24,
valmistunut 2020,
asumisoikeuskohde

Vastuullinen Avain

Sisällys

Avain-konserni	4
Toimitusjohtajan katsaus	8
Hallituksen puheenjohtajan katsaus	13
Johtoryhmä	14
Hallitus	15
Kestävä kehitys ja vastuullisuus	16
Kestävän kehityksen periaatteet	17
Vastuullisuuden teemat ja tavoitteet	18
Vastuu henkilöstöstä, asukkaista ja kiinteistöistä	20
Vastuu henkilöstöstä	21
Vastuu asukkaista	23
Vastuu kiinteistöistä	25
Talous	26
Rahoitus	27
Verojalanjälki	28
Tilinpäätös	29
Vastuullista rakentamista vuodesta 2010	34

Avain-konserni



Vantaan Zirkonipolku 2 A ja B,
valmistunut 2020, vuokrakohde

Avain Yhtiöt on suomalainen asuntosijoitusyhtiö, joka on erikoistunut asuntojen ja asumisen palvelujen tuottamiseen, rakennuttamiseen ja uudisrakentamiseen. Rakentamisen arvoketjumme on ainutlaatuinen – koko raakamaan hankinnan, asuntojen suunnittelun, toteuttamisen ja ylläpidon arvoketju on omissa käsissämme. Oma maanhankinta, rakennuttamis- ja urakoitsijaorganisaatio, oma myynti ja vuokraus, kiinteistönjohto sekä monipuoliset palvelut yhdistettynä omaan asuntotuotantoon tekevät toiminnastamme kustannustehokasta, asiakasystävällistä ja ketterää. Tämä ainutlaatuinen arvoketju yhdessä monipuolisen asuntovalikoiman kanssa on meille merkittävä kilpailuetu.

Konsernilla on useampia tytäryhtiöitä, joissa kaikissa yhteiskunnallisuus, vastuullisuus ja pitkäjänteisyys ovat kiinteä osa liiketoimintaa.

Visio

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

Strategiset painopisteet vuosille 2021–2026

Vuonna 2021 päivitetyn strategiamme painopisteet keskittyvät seuraaviin osa-alueisiin:

- Ainutlaatuinen arvoketju
- Kannattava kasvu
- Motivoitunut henkilöstö
- Paras asiakaskokemus
- Vastuullinen toimintatapa

Vuosi 2021 lukuina

116

LIKEVAIHTO
(milj. €)

1 485

TASE
(milj. €)

178

INVESTOINNIT
(milj. €)

10 197

AVAIN ASUNTOA

Avain Yhtiöiden liikevaihto vuonna 2021 oli 116 miljoonaa euroa ja investointien määrä 177,9 miljoonaa euroa, josta 138,3 miljoonaa euroa kohdistui uudistuotantoon ja 38,5 miljoonaa euroa perusparannuksiin. Uusia asuntoja valmistui 906 ja vuoden lopussa asuntojen yhteismäärä oli 10 197.

Jyväskylän Appiukontie 5,
valmistunut 2021, asumisoikeuskohde



ASUMIS- JA RAKENNUTTAMISPALVELUT

Asumisoikeusasunnot | Olemme Suomen kolmanneksi suurin asumisoikeusasuntojen omistaja, jolla on merkittävä rooli maamme yleishyödyllisten ja kohtuuhintaisten asumispalvelujen tarjoajana.

Vuokra-asunnot | Rakennutamme ja omistamme laadukkaita vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja kaupunkikeskuksissa ja niiden läheisyydessä. Kaikki vuokra-asuntomme ovat uusia tai uudehkoja ja hyvin varusteltuja koteja erilaisiin elämäntilanteisiin.

Omistusasunnot | Suunnittelemme, perustajaurakoimme ja toteutamme laadukkaita ja hyvin varusteltuja omistusasuntoja halutuille sijainneille.

Palvelukodit | Tarjoamme ikääntyville, liikuntaesteisille sekä muille palveluasumista tarvitseville laadukkaan ja turvallisen tavan asua. Omistamme palvelukotikiinteistöt, varsinaiset asukas- ja hoivapalvelut tuottaa erillinen operaattori.

Rakennuttaminen ja rakentaminen | Avain Rakennuttaja on erikoistunut asuntojen rakennuttamiseen ja projektinjohtopalvelujen tuottamiseen. Tencon on uudisrakentamiseen erikoistunut yritys, joka tekee kiinteää yhteistyötä Avain Rakennuttajan kanssa. Yhtiö vastaa kokonaisvaltaisesti työmaan johtamisesta sekä hankinnoista. Yhtiö toimii pääkaupunkiseudulla.



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuosi 2021 oli Avain Yhtiöille monellakin tapaa merkityksellinen. Vaikka muutoksia tehtiin ja toimintamme rakenteita selkeytettiin edelleen, pystyimme samanaikaisesti kasvamaan suunnitellusti ja vahvistamaan markkinaosuuttamme erityisesti strategian mukaisilla kasvualueilla.

Vuosi alkoi erinomaisesti, kun omistuspohjamme laajeni tammikuussa 2021 ja yhteistyökumppaneiden ja rahoittajien arvostama A. Ahlström Kiinteistöt tuli mukaan liiketoimintaamme 25 % omistusosuudella. Kumppanuus Ahlströmin kanssa on tuonut mukanaan pääomien lisäksi laajan kontaktiverkoston, joista on suurta hyötyä mm. tonttihakintoissa. Avain Yhtiöt tekee vuosittain tonttihakintoja yli 100 000 kerrosalaneliömetrin suuruudelta, mikä tarkoittaa noin 7 hehtaarin verran asuntoja. Myös Ahlströmin ammattimainen lähestyminen kiinteistösalkkujen hallinnointiin tuo meille hallitustyöskentelyn kautta arvokasta kokemuspääomaa, joka auttaa meitä jatkamaan kasvuaamme strategian mukaisesti.

Toinen isompi rakenteellinen muutos loppuvuonna 2021 oli konserniyhtiö Renevon myyminen uudelle omistajalle. Avain Yhtiöille huoneistojen ja kiinteistöjen remontointiin keskittyneen Renevon myyminen mahdollistaa keskittymisen yhä vahvemmin ydinliiketoimintaansa, eli asuntokannan kasvattamiseen ja vuokraukseen.

Vuosi 2021 on ollut toki myös haasteellinen, erityisesti kun koronapandemia on edelleen vaikuttanut koko yhteiskuntaan ja myös rakennusalaan. Eri toimittajat ovat ilmoittaneet eri rakennusmateriaalien ja laitteiden toimitusvaikeuksista. Rakentamisen

kustannukset ovat nousseet ja asuntotarjonta on runsasta joillain alueilla. Siitä huolimatta olemme onnistuneet kasvamaan suunnitellusti ja uudet kodit ovat valmistuneet ajallaan.

Rakentamisen painopiste siirtynyt vuokratuotantoon

Avaimen 10 000:s asunto valmistui lokakuussa Nokialle. Tavoitteenamme on rakentaa vuosittain 1 000 uutta asuntoa Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin. Kasvutahtimme oli ennätyslukemissa vuoden 2021 kesällä, kun rakenteilla olevia koteja oli yhteensä lähes 1 500. Uudisrakentamisen painopisteemme onkin siirtymässä vahvasti vuokratuotannon puolelle – 10 000:s asuntomme Nokian Tokeenkadulla oli myös vuokratuotannon kohde.

Pääkaupunkiseudulla vuoden 2021 yksi kiinnostavimmista alueista oli uudistuvan Pasi-lan alue. Avaimen ensimmäinen vuokratalo Keski-Pasilaan valmistui loppuvuonna 2021, ja rakentaminen jatkuu vuoden 2022 puolella. Pasila on ollut erityisen kiinnostava kohde myös asunnonhakijoiden keskuudessa – vuoden 2021 lopussa valmistuneet vuokratuotantokodit vuokrattiin hetkessä ja hakijoita oli useita satoja asuntoa kohden. On hienoa, että voimme osaltamme vastata mittavaan kysyntään Avain Kodeillamme.

Vaikka vapaarahoitteinen vuokratuotanto onkin kasvumme keskiössä, yleishyödyllinen asuntotuotanto säilyy edelleen tärkeänä osana konsernin toimintaa. Yleishyödyllinen asuntotuotanto pitää sisällään pitkän korkotuen asumisoikeus-, vuokra- ja palvelukotikohteet. Uudiskohteista merkittävä osa on jatkossakin yleishyödyllistä asuntotuotantoa.

Laajenemme Turun seudulle

Osallistumme aktiivisesti tonttikilpailuihin joko yksin tai kumppaneidemme kanssa tärkeimmissä kasvukeskuksissa ja niiden kehyskunnissa. Aktiivinen tonttihakintamme keskittyy pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun. Olemmekin onnistuneet saamaan hyviä tontteja näillä kaikilla alueilla. Aktiivinen tontinhankinta turvaa kasvuaamme myös tulevaisuudessa. Laajennamme toimintaamme nyt ensimmäistä kertaa myös Turun alueella, kun Kaarinassa sijaitseva korttelialue on parhaillaan suunnitteilla. Siellä rakentaminen alkaa kesällä 2022.

Asukastyytyväisyys on toimintamme lähtökohta

Asukastyytyväisyyden säännöllinen mittaaminen antaa suunnan toimintamme kehittämiseen. Keväällä 2021 teetetty asiakastyytyväisyystutkimus osoitti, että asukastyytyväisyys ja suosittehalukkuus ovat jatkaneet nousuaan. Avain Asuntojen mainemieli-kuva oli 3,8 asteikolla 1-5 ja suosittehalukkuuden NPS-luku oli 33, mikä parani peräti 10 yksiköllä vuodesta 2019. Vastaajista 88 % suosittelee Avain Asuntoja tuttavilleen.

Näihin lukuihin voimme olla erittäin tyytyväisiä, mutta jatkamme työtä lukujen parantamisen eteen – asukastyytyväisyys on kaiken toimintamme lähtökohta.

Kestävä tulevaisuus ja vastuullisuus

Olen tyytyväinen myös edistymisestämme vastuullisuustyössämme vuoden aikana. Olemme valmistelleet ja hyväksyneet strategiaamme perustuvan vastuullisuusohjelmamme, jossa pitkäjänteinen vastuullisuustyömme on koottu käytännön tavoitteiksi ja toimenpiteiksi. Vastuullisuus ja kestävä kehitys ovat yksi Avain Yhtiöiden strateginen painopiste ja osa kaikkien Avainlaisten jokapäiväistä työtä. Olemmekin nostaneet vastuullisuuden vuoden 2022 kantavaksi teemaksi. Vastuullisuusohjelmassamme 2021–2026 nostimme esiin neljä Avain-teemaa, joiden kautta jatkamme kestävä kehityksen, vastuullisuuden ja strategian eteenpäin viemistä.

Vastuullisuusteemamme ovat

1. Vastuu vihreästä taloudesta
2. Vastuu ilmastonmuutoksen hillitsemisestä
3. Vastuu henkilöstöstä, asukkaista ja kestävästä kaupungeista
4. Vastuu läpinäkyvästä viestinnästä ja raportoinnista

Iso kiitos kuluneesta vuodesta asiakkaillemme ja henkilöstöllemme saumattomasta yhteistyöstä koronan keskellä. Suurkiitos myös Renevolle yhteisestä matkasta menneiden vuosien varrella. Kestävien kaupunkien rakentaminen jatkuu!

PERTTU LIUKKU

toimitusjohtaja



Sarvikin Ukonhatunkuja 3 ja 5, valmistunut 2021, vuokratohde

”Menestystarina jatkuu.”

Porvoon Rajakallionrinne 6 ja 8,
valmistunut 2021, asumisoikeuskohde



HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJAN KATSAUS

Takanani on nyt vuosi Avain Yhtiöiden hallituksen puheenjohtajan tehtävässä. Tämän vuoden aikana olen nähnyt konkreettisesti sen, miten Avain Yhtiöt on onnistunut jatkamaan kasvua ja kehittymään edelleen myös poikkeuksellisten olosuhteiden aikana.

Kuluneen vuoden aikana Avain Yhtiöt on uudistanut strategiansa vuosille 2021–2026. Uskomme kaupungistumisen trendin jatkuvan vahvana edelleen ja vuokra-asumisen suosion kasvavan myös tulevien vuosien aikana. Uusien asuntojen tarve kasvukeskuksissa kasvaa ja Avain Yhtiöt on vahvasti mukana tässä kasvussa.

Megatrendit, kuten kaupungistuminen, digitalisaatio ja ilmastonmuutos, toimivat ajureina tulevaisuudelle. Asiantuntijat ennustavat isoja muutoksia rakentamiseen, kaupunkisuunnitteluun ja energian käyttöön, kun hiilidioksidipäästöjä on vähennettävä ja materiaaleja käytettävä entistä fiksummin.

Vastuullisuuden nostaminen keskiöön on osa modernin ja kilpailukykyisen yrityksen toimintaa – kohteiden vihreä rahoitus, asukkaat ja henkilöstö, läpinäkyvä hallinto ja viestintä sekä ekologisuuden vaatimukset kaikessa toiminnassa ovat asioita, joihin Avain Yhtiöissäkin panostetaan nyt ja tulevaisuudessa entistäkin enemmän.

Me olemme valmiina muutokseen.

PERTTI HUUSKONEN

hallituksen puheenjohtaja
Avain Yhtiöt

JOHTORYHMÄ



PERTTU LIUKKU

**Avain Yhtiöt,
toimitusjohtaja
Kauppatieteiden maisteri**

2009–2010 johtaja, CapMan
2002–2009 toimitusjohtaja, Avara Suomi
1999–2002 varatoimitusjohtaja,
YH-Suomi Osuuskunta



JAN HARTI

**Avain Yhtiöt,
talous- ja rahoitusjohtaja
Kauppatieteiden maisteri**

2013–2016 johtaja, YIT konsernilaskenta
2009–2013 talousjohtaja,
YIT kansainväliset rakentamispalvelut



PETER HELLMAN

**Avain Yhtiöt,
liiketoimintajohtaja,
rakennuttaminen
Diplomi-insinööri**

2021–2022 hankekehitysjohtaja,
Avain Rakennuttaja Oy
2017–2021 rakennuttajapäällikkö,
Avain Rakennuttaja Oy



ELIAS KIVIRANTA

**Avain Yhtiöt,
myynti- ja markkinointijohtaja
Kauppatieteiden yo, LKV**

2011–2014 kehityspäällikkö, YIT
2009–2011 markkinointipäällikkö, YIT
2007–2009 kehityspäällikkö,
YIT kansainväliset rakentamispalvelut



JAN BERTILLS

**Avain Yhtiöt,
kiinteistöjohtaja
Diplomi-insinööri**

2009–2015 aluepäällikkö, SATO
2007–2009 kiinteistöpäällikkö, SATO
2004–2007 asiakkuuspäällikkö,
Olof Granlund



MATIAS MEHTÄTALO

**Tencon Oy,
toimitusjohtaja
Diplomi-insinööri**

2020–2021 tuotantojohtaja,
Tencon Oy
2018–2020 projektipäällikkö,
Avain Rakennuttaja Oy

HALLITUS



PERTTI HUUSKONEN

**Hallituksen puheenjohtaja
vuodesta 2021**

Aedifica, hallituksen jäsen
A. Ahlström Kiinteistöt,
hallituksen varapuheenjohtaja
Hoivatilat, hallituksen varapuheenjohtaja



KARI MÄENPÄÄ

**Hallituksen varapuheenjohtaja,
hallituksen jäsen vuodesta 2010**

Tencon Oy, hallituksen puheenjohtaja
Avain Rakennuttaja Oy,
hallituksen puheenjohtaja



PERTTU LIUKKU

**Toimitusjohtaja, hallituksen
jäsen vuodesta 2010**

Avain Yhtiöt Oy, toimitusjohtaja



PIA LINDBORG

**Hallituksen jäsen
vuodesta 2021**

A. Ahlström Kiinteistöt Oy, johtaja



Kestävä kehitys ja vastuullisuus



AVAIN VASTUULLISEEN ASUMISEEN

Avain Yhtiöt on yksi Suomen nopeimmin kasvavista asuntosiirtoyhtiöistä. Tuotamme pitkäjänteistä arvoa yritykselle, asukkaille, yhteistyökumppaneille, kunnille, kaupungeille, ympäristölle ja yhteiskunnalle ylläpitämällä korkeaa asukastyytyväisyyttä, varmistamalla toiminnan tehokkuuden sekä rakentamalla ja ylläpitämällä kustannustehokkaasti kiinteistöjä toiminta-alueillamme. Rakennamme energiatehokkaita taloja ympäristöarvot huomioiden.

Kestävä kehitys konsernin strategian painopisteenä näyttää suunnan kehittymiselle, ja se on integroitu kaikkeen toimintaamme. Kestävä ajattelutapamme ulottuu yksittäisiä koteja ja niiden asukkaita pidemmälle. Suunnitellessamme, rakentaessamme ja ylläpitäessämme kestäviä ja elinkelpoisia koteja ja asuinalueita ratkaisemme myös yhteiskunnallisia haasteita. Olemme mukana ratkaisemassa asuntopulan, kaupungistumisen, ilmastonmuutoksen sekä segregaaion mukana tuomia haasteita. Vahvistamme eri sukupolvien välistä yhteisöllisyyttä asuinkortteleissamme.

Työmme perustuu kestävän kehityksen ja vastuullisuuden tavoitteisiimme. Kestävän kehityksen strategiamme ja tavoitteemme keskittyvät toistaiseksi ympäristö-, sosiaali- ja hallinnointitoimenpiteisiin. Tulevina vuosina keskitymme entistä laajemmin hiilijalanjälkemme pienentämiseen sekä energiatehokkuuden parantamiseen ja rakennusten kestävyteen ilmastonmuutoksen vaikutuksille.

Vastuullisena kiinteistönomistajana sitoudumme noudattamaan kestävän kehityksen periaatteita myös ihmisoikeuksien, työelämän, ympäristön ja korruption torjunnan aloilla.

Kestävän kehityksen periaatteet

Kestävän kehityksen periaatteissa kuvaillaan roolit ja vastuut tavoitteiden saavuttamiseksi vastuullisena asuntojen omistajana ja vuokranantajana, yrityksenä ja työnantajana sekä vastuullisena ja avoimena kumppanina yhteistyötahojemme suuntaan. Periaatteita täydentää konsernin vastuullisuusohjeet sekä muut päivittävät käytännöt työmailla ja toimistoissa. Nämä periaatteet koskevat kaikkia konsernin yhtiöitä.

Vastuullisuustyötämme ohjaavat Avain Yhtiöiden strategia, vastuullisuusohjelma ja teemat, jotka olemme arvioineet olennaisiksi strategiatyömme perusteella. Olemme valinneet vastuullisuuden painopisteet vuosien 2021–2026 strategiasta tulevien tavoitteiden mukaisesti.

Kuopion Metsäkumuntie 14,
valmistunut 2021, asumisoikeuskohde

Vastuullisuuden teemat ja tavoitteet

Avain Yhtiöissä vastuullisuus on käytännön tekoja. Sitoudumme kestäväan kehitykseen ja julkaisemme vastuullisuusraportin vuosittain. Kannamme huolta henkilöstöstämme, asukkaistamme ja ympäristöstä. Viestimme avoimesti onnistumisistamme ja kehityskohteistamme.

Vastuullisuustavoitteita toteutamme neljän teeman pohjalta. Strategiakauden aikana kytkemme tavoitteet yhä vahvemmin osaksi strategiaa ja arjen tekoja, jatkamme ilmastovastuun toteuttamista ja panostamme asumisterveyteen ja yhteisöllisyyteen. Asukkaat ovat tärkeä osa ekologista vastuullisuuttamme, ja pitkän tähtäimen tavoitteenamme on olla hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä kiinteistöjen energiankäyttöä koskevien hiilidioksidipäästöjen osalta.

Tulevien vuosien teemamme ovat:

Teema 1: Vastuu vihreästä taloudesta

Teema 2: Vastuu ilmastomuutoksen hillitsemisestä

Teema 3: Vastuu henkilöstöstä, asukkaista ja kestävästä kaupungeista

Teema 4: Vastuu läpinäkyvästä viestinnästä ja raportoinnista

POIMINTOJA TEHDYISTÄ TOIMENPITEISTÄ 2021

Asuntojen ylläpito

- Tähtäämme hiilineutraaliksi vuoteen 2035 mennessä kiinteistöjen energiankäyttöä koskevien hiilidioksidipäästöjen osalta.
- Vähennämme vedenkulutusta 35 % vuoteen 2026 mennessä vuoden 2018 kulutustasoon verrattuna.
- Vähennämme kaukolämmön energiankulutusta (ominaiskulutus kW/r-m3) 15 % vuoteen 2026 mennessä vuoden 2015 kulutustasoon verrattuna.
- Optimoimme sisälämpötiloja ja kymmenker-taistamme tekoälyohjauksen käytön talojen lämmönsäädössä vuoteen 2026 mennessä.
- Luovumme öljyn ja maakaasun käytöstä primäärilämmönlähteenä vuoteen 2030 mennessä.

- Siirrymme hiilineutraalin sähkön käyttöön vuoteen 2026 mennessä.
- Pyrimme pitämään asukkaidemme jätteen lajitteluasteen yli 80 %.
- Tuemme ja ohjaamme asukkaitamme ympäristön kannalta kestävien valintojen tekemiseen asumisen arjessa.

Uudiskohteet

- Suunnittelemme kestäviä taloja, jotka ovat edullisia ylläpitää ja korjata.
- Suunnittelemme kiinteistöt niiden koko elinkaaren ympäristö- ja terveysvaikutukset huomioiden.

- Uudiskohteiden energiankulutus (E-luku) on alle 82 kWh/m2/v. ja uudiskohteemme ovat A- tai B-energialuokkaa.
- Sisäilman laatu on uudiskohteissa aina S2-luokkaa.
- Pyrimme toteuttamaan maalämmön kaikkiin uudiskohteisiimme. Lisäksi toteutamme aurinkopaneeleita osaan uudiskohteistamme.
- Uudis- ja perusparannuskohteissa toteutamme sähköautojen latausmahdollisuuden talon asukkaille.

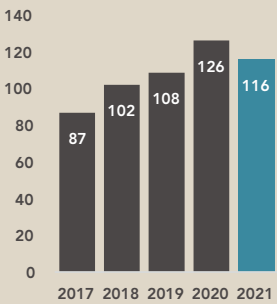
Perusparannus

- Varmistamme kiinteistöjen elinkaaren pitkäikäisyyden ja minimoimme huoltojen ja korjausten tarvetta ennakoidulla ja oikea-aikaisella perusparannuksella.

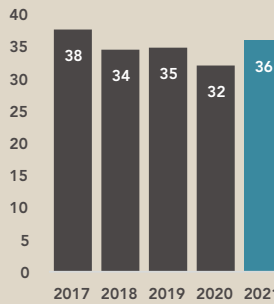
Perusparannuksissa:

- Uusimme lämmönjakolaitteet ja teemme lämmityksen säädön.
- Uusimme taloautomaation ja siirrymme taloautomaation etähallintaan.
- Uusimme ilmanvaihtokoneet, puhdistamme ilmanvaihtokanavat ja säädämme ilmamäärät.
- Asennamme koteihin etäluettavat vesimittarit.
- Lisäämme lämmöneristettä rakennusten yläpohjiin.
- Uusimme talon ulko- ja yleisten tilojen, sekä asuntojen kiinteät valaisimet ledi-valaisimiksi.
- Uusimme keittiöt sekä keittiöiden kodinkoneet energiaystävällisiin laitteisiin.
- Uusimme talon muut tekniset laitteet aiempaa energiatehokkaampiin malleihin.
- Perusparannettavissa öljy- ja maakaasulämmitteisissä taloissa siirrymme maalämpöön.
- Uusimme lukituksen sähköiseksi kulunhallintajärjestelmäksi.
- Uusimme tai lisäämme kattoturvavarusteita.
- Uusimme autolämmitystolpat hitaan latauksen latausasemiksi sähköautoja varten.

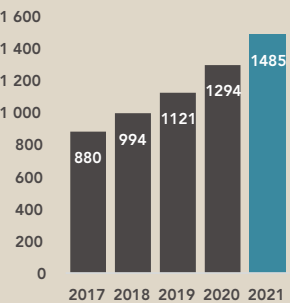
Liikevaihto (milj. €)



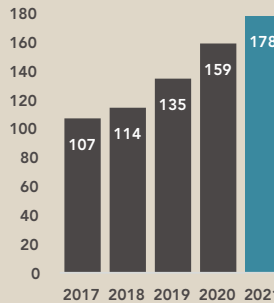
Operatiivinen kassavirta (milj. €)



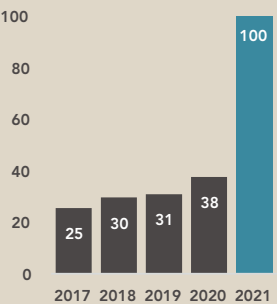
Tase (milj. €)



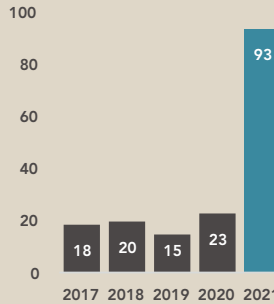
Investoinnit (milj. €)



Liikevoitto (milj. €)*



Tulos rahoituserien jälkeen (milj. €)**



* Sisältää sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisen, mikä paransi vuoden 2021 liikevoittoa 38,0 milj. € (2020: 6,5 milj. €, 2019: 3,7 milj. €, 2018: 2,5 milj. € ja 2017: 4,0 milj. €).

** Sisältää sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisen lisäksi korkosuojaus-tarkoituksessa otettujen korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksen. Tämä paransi vuoden 2021 tulosta rahoituserien jälkeen 6,3 milj. € (2020: -4,5 milj. € 2019: -7,2 milj. €, 2018: -2,0 milj. € ja 2017: +0,8 milj. €).

Vastuu henkilöstöstä, asukkaista ja kiinteistöistä

VASTUU HENKILÖSTÖSTÄ

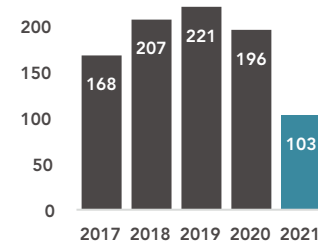
Hyvien asiakassuhteiden takana on ammattitaitoinen, motivoitunut ja hyvinvoiva henkilöstö. Tuemme hyvinvoinnin ja työkyvyn ylläpitoa mm. laadukkaalla ja kattavalla työterveyshuollolla sekä kannustamalla niin yksin kuin yhdessä liikkumiseen tukemalla liikuntakerhoja ja tarjoamalla henkilöstöllemme vuosittaiset liikunta- ja kulttuurisetelit. Vähäiset sairaspöissaot ovat osoitus siitä, että olemme onnistuneet panostuksissamme.

Kannustamme henkilöstöämme kouluttautumaan, järjestämme itse erilaisia koulutuksia sekä jaamme tietoa aktiivisesti talon sisällä yli osastorajojen.

Työnhakijoiden keskuudessa Avain Yhtiöt koetaan hyväksi ja vastuulliseksi työnantajaksi. Onnistuneilla rekrytoinneilla vahvistamme sekä yrityksen että henkilöstön osaamista ja kehittymistä. Haasteellisessa markkinatilanteessa olemme onnistuneet saamaan joukkoomme uusia omien alojensa ammattilaisia.

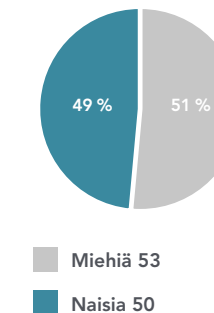
Koronaviruspandemia on kuormittanut myös henkilöstöämme. Olemme selvinneet viime vuosista energisen henkilöstömme ansiosta. Sähköiset työkalut ovat tulleet tutuiksi ja luovia ratkaisuja on keksitty arjen sujuvoittamiseksi etäaikana. Hyvä yhteishenki sekä työkavereiden ja esimiesten tuki auttavat työssä jaksamisessa.

Työntekijöiden määrä
(henkilöä)

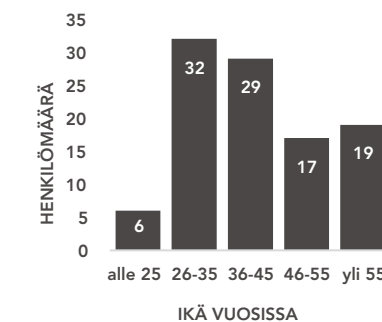


Työntekijöiden määrä väheni vuonna 2021 Renevo Oy:n myynnin johdosta.

Henkilöstön
sukupuolijakauma



Työntekijöiden ikäjakauma
(henkilöä)





VASTUU ASUKKAISTA

Asiakaslupaus ja sähköiset palvelut

Asiakaslupauksemme lunastetaan mm. siinä, miten palvelemme asiakkaitamme. Avain Asuntojen myyntihenkilöstö tuntee asunnot, markkinat ja asiakkaat. Keräämme säännöllisesti erilaisia asiakaspalautteita sekä teetämme asukastutkimuksia, joiden tuloksia käsitellään säännöllisesti palvelun ja toimintojen parantamiseksi.

Sähköisten palvelujen kehittäminen on oleellinen osa toimivaa ja nykyaikaista asiakaspalvelua. Sujuva asuntojen haku verkkosivuilla, sähköinen vikailmoituslomake, Avain asukassovellus, Avain Asukas -sivusto sekä viestinnän siirtyminen sähköisiin kanaviin, ovat osa sähköisiä palveluja, joiden tarkoitus on helpottaa arkista asioimista Avaimen kanssa.

Asukashallinto ja asukkaiden vaikutusmahdollisuudet

Avain Yhtiöt vie asumisoikeustalojen asukashallintoa systemaattisesti eteenpäin. Asukkaat pääsevät mm. vaikuttamaan oman talonsa talousarvion muodostumiseen sekä pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmiin.

Asukkaille järjestetään vuosittain erilaisia seminaareja, joissa pohditaan asumisen kehittämistä yhdessä muiden asukkaiden ja isännöinnin kanssa. Teetämme joka toinen vuosi laajan asiakastytyväisyystutkimuksen, jonka tuloksia hyödynnämme koko yrityksemme toiminnan kehittämiseen.

”Aktiivinen asukastoiminta lisää tiedonkulkua, yhteisöllisyyttä ja asukasviihtyvyyttä.”



97,2	93,4	18,3
Asumisoikeusasuntojen taloudellinen KÄYTTÖASTE (%) (v. 2020: 96,6)	Vuokra-asuntojen taloudellinen KÄYTTÖASTE (%) (v. 2020: 96,3)	Asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen keskimääräinen VAIHTUVUUS (%) (v. 2020: 19,8)
21	4 837	906
UUTTA KOHDETTA (v. 2020: 18)	UUTTA AVAIN ASUKASTA (v. 2020: 4 309)	UUTTA ASUNTOA (v. 2020: 826)

Palokan Lusikkakatu 2, valmistunut 2021, asumisoikeuskohde

VASTUU KIINTEISTÖISTÄ

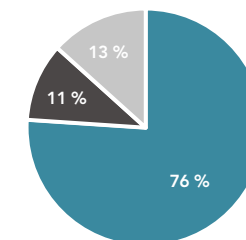
Asiakaslupauksemme lunastetaan myös siinä, kuinka hyvää huolta pidämme kiinteistöistämme. Isännöinnillä ja huollolla on tärkeä rooli tässä.

Kartoitamme kotien kuntoa ja palvelun laatua säännöllisesti mm. sisään- ja poismuuttokyselyillä, jokaiselle asukkaalle. Seuraamme myös aktiivisesti isännöinnin ja huollon palvelun laatua ja teetämme säännöllisesti asiakastytyväisyystutkimuksen, jonka pohjalta paneudumme mahdollisiin kehityskohteisiin.

Vuokra-asuntomme ovat uusia – vanhimmilla on ikää vain viitisen vuotta. Vanhemmasta rakennuskannastamme pidämme huolta huolellisella ylläpidolla sekä perusparannuksilla, joita pyrimme tekemään vuosittain noin viiteensataan kotiin. Vuonna 2021 perusparannuksiin käytettiin yhteensä 38,5 miljoonaa euroa, jonka lisäksi huoneisto- ja kiinteistökorjauksia tehtiin 7,7 miljoonan euron edestä.

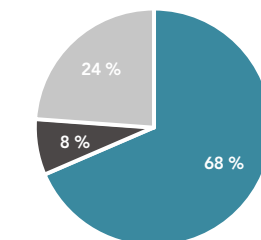
Perusparannusten yhteydessä tehtävillä toimenpiteillä otamme huomioon vastuullisuuden ja panostamme mm. hiilijalanjäljen pienentämiseen sekä kestävien ratkaisujen toteuttamiseen. Energiankulutuksen pienentämiseksi hyödynnämme kiinteistöjen kulutuksen ja olosuhteiden seurannassa nykyaikaista teknologiaa. Tavoitteenamme on myös tehokas jätteiden kierrätys ja pyrimme lisäämään asukkaiden tietoisuutta lajittelusta ja kierrätyksestä.

Valmiiden kohteiden asuntojakauma



Asumisoikeusasunnot / 7 756
Palvelukotiasunnot ja pitkän korkotuen vuokra-kohteet / 1 083
Vuokra-asunnot / 1 358

Valmiiden kohteiden tasearvojakauma



Asumisoikeusasunnot / 891 milj. €
Palvelukotiasunnot ja pitkän korkotuen vuokra-kohteet / 99 milj. €
Vuokra-asunnot / 310 milj. €

Rahoituksen saatavuus on pysynyt hyvänä talouden toipuessa koronakriisistä

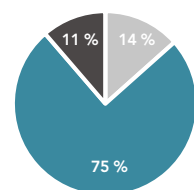
Vuoden 2021 aikana maailmantalous alkoi toipumaan koronakriisistä nopeasti. Suomen BKT ylitti pandemiaa edeltäneen tasonsa jo alkuvuonna 2021 ja talouden kasvu jatkui vahvana vuoden 2021 lopulla. Sodaksi kärjistynyt Ukrainan kriisi vaikuttaa negatiivisesti alkaneen vuoden kasvulukemiin ja luo epävarmuutta talousnäkyymiin. Rahoituksen saatavuus kiinteistösektorilla on kuitenkin pysynyt hyvänä. Vahva taloudellinen asemamme on mahdollistanut strategisen kasvumme toteuttamista ja rahoitusta on ollut saatavilla hyvin ehdoin sekä uudistuoatantoinvestointeihin että kohteiden perusparannuksiin.

Tulevien vuosien strategisten kasvutavoitteiden toteuttamisessa rahoituksen saatavuudella on merkittävä rooli. Tulemme investoimaan merkittävästi uusiin vapaarahoitteisiin vuokrakohteisiin ja niiden rahoittamiseksi tulemme kartoittamaan uusia rahoituslähteitä. Lisääntyneen säätelyn takia liikepankkien halukkuus rahoittaa rakenteilla olevia kohteita on hieman vähentynyt, kun taas valmiit kassavirtaa tuottavat asuntokohteet ovat varsin haluttuja kohteita rahoittajien keskuudessa.

Rahoitusriskien hallinta on osa pitkäjänteistä kiinteistösijoittamista. Riskienhallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä epäsuotuisilta markkinamuutoksilta ja antaa liiketoiminnalle aikaa sopeutua muuttuneeseen toimintaympäristöön. Konsernin likviditeettiriskiä hallitaan laajentamalla rahoituslähteitä, tasapainottamalla lainasalkun maturiteettia sekä mitoittamalla liiketoimintaa likvidien varojen mukaan. Konsernin likvidit varat olivat vuoden lopussa 54,3 miljoonaa euroa. Arvioimme pankkirahoituksen saatavuuden pysyvän alkaneen vuoden aikana hyvänä.

Rahoituskustannuksilla on vaikutusta konsernin kannattavuuteen. Tilikauden aikana etenkin lyhyet viitekorot pysyivät edelleen alhaisilla tasoillaan. Vuonna 2021 rahoituskulumme ilman korkosuojausten käyvän arvon muutosta olivat 12,9 miljoonaa euroa. Pitkissä koroissa loppuvuonna 2021 alkanut nousu on jatkunut alkuvuonna 2022 johtuen mm. talouden erittäin nopeasta elpymisestä, korkeista inflaatiolukemista sekä odotuksista, että keskuspankit kiristävät rahapolitiikkaansa ennakoitua nopeammin. Pitkien korkojen ohella myös lyhyet viitekorot ovat lähteneet nousuun kuluvana vuonna. Vaikka talous elpyy kovaa vauhtia ja keskuspankkien suoria pandemiatoimia lopetellaan, pysyttelee korkonäkymä varsin maltillisena. Alhaisella korkotasolla on konsernille positiivinen vaikutus, kun varsin mittava investointitahti jatkuu tulevina vuosina. Korkoriskiä hallitaan seuraamalla lainasalkun korkosidonnaisuusaiakaa. Uusia lainoja voidaan tarpeen mukaan sitoa pitkiin korkoihin, tai tekemällä uusia koronvaihtosopimuksia. Konsernin korkoriskiä pienentää merkittävästi se, että valtaosa lainoista on valtion korkotuki- ja aravajärjestelmän piirissä. Korkoriskiltä suojautumiseen otetut koronvaihtosopimukset arvostetaan käypään arvoon tuloslaskelman kautta. Vuonna 2021 käypään arvoon arvostaminen vähensi rahoituskuluja 6,3 miljoonalla eurolla (2020: lisäsi rahoituskuluja 4,5 miljoonalla eurolla).

Velkasalkun rakenne



■ Korkotukilainat / 738,1 milj. €
■ Aravalainat / 131,6 milj. €
■ Pankkilainat / 111,1 milj. €

Rahoituksen tunnusluvut

Keskimääräinen laina-aika vuosissa

Vuosi 2020: 23,9
Vuosi 2021: 24,0

Lainojen keskikorko

Vuosi 2020: 1,26 %
Vuosi 2021: 1,20 %

Korkokatekerroin

Vuosi 2020: 4,8
Vuosi 2021: 6,4

Vantaan Zirkonipolku 2 A ja B,
valmistunut 2020, vuokrakohde

Avain Yhtiöiden Verojalanjälki 2021



Välittömät

Tuloverot	1,2 milj. €
Kiinteistöverot	3,3 milj. €
Investointien varainsiirtovero	0,5 milj. €
Työnantajamaksut	2,1 milj. €

yhteensä 7,1 milj. €

Välilliset

Investoihin sisältyvä vähentämätön alv.	29,6 milj. €
Ostoihin sisältyvä vähent. alv.	6,9 milj. €
Muut välilliset	0,0 milj. €

yhteensä 36,5 milj. €

Tilikaudella tilitettävät verot

Ennakonpidätys	2,8 milj. €
Tilitettävä netto alv.	15,4 milj. €

yhteensä 18,3 milj. €

Kaikki verot yhteensä 62 milj. €

Avain Yhtiöt maksoi veroja
62 miljoonaa euroa.



54 400

62 miljoonalla voidaan maksaa 54 400 lapsen lapsilisät vuodeksi.



1 300

62 miljoonalla voidaan palkata 1 300 sairaanhoitajaa vuodessa.



7 800

62 miljoonalla voidaan maksaa 7 800 oppilaan lukiokoulutus vuodeksi.

KONSERNIN TILINPÄÄTÖS 2021

Konsernin tuloslaskelma

Euroa

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
LIKEVAIHTO	115 727 962	126 097 255
Keskeneräisten tuotteiden varaston muutos	-1 325 312	-5 237 762
Liiketoiminnan muut tuotot	35 243 576	1 705 622
Valmistus omaan käyttöön	54 692 403	47 063 962
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	37 971 920	6 519 537
Materiaalit ja palvelut	-66 699 632	-70 585 505
Henkilöstökulut	-12 879 561	-12 893 645
Poistot ja arvonalentumiset	-20 236 005	-18 261 784
Liiketoiminnan muut kulut	-42 475 293	-36 890 340
LIKEVOITTO	100 020 059	37 517 340
Muut korko- ja rahoitustuotot muilta	14 754	24 760
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-12 891 305	-10 377 444
Johdannaisten käyvän arvon muutos	6 304 697	-4 480 234
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6 571 854	-14 832 917
VOITTO ENNEN VEROJA	93 448 205	22 684 422
Tuloverot	-13 061 207	-4 428 810
Vähemmistöosuudet	-9 143 482	-7 474 088
TILIKAUDEN VOITTO	71 243 516	10 781 524

Konsernin tase / Vastaavaa

Euroa

	31.12.2021	31.12.2020
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	689 931	918 165
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	79 133 165	72 904 082
Rakennukset ja rakennelmat	957 803 831	880 262 785
Koneet ja kalusto	776 780	1 140 375
Muut aineelliset hyödykkeet	30 873	30 873
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	2 585 015	1 956 937
	1 040 329 666	956 295 051
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	8 040 503	8 040 098
Sijoituskiinteistöt	360 440 437	243 287 958
	368 480 940	251 328 056
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		
	1 409 500 537	1 208 541 273
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus	0	1 466 647
Pitkäaikaiset saamiset		
Lainasaamiset	435 912	611 662
Muut saamiset	10 864 321	7 727 400
Siirtosaamiset	10 164	10 164
Laskennalliset verosaamiset	3 304 112	2 601 396
	14 614 509	10 950 622
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	523 970	2 596 250
Lainasaamiset	0	6 500
Muut saamiset	2 247 433	28 262 455
Siirtosaamiset	3 517 403	421 827
	6 288 806	31 287 032
Rahat ja pankkisaamiset	54 337 934	41 761 783
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		
	75 241 249	85 466 084
VASTAAVAA YHTEENSÄ		
	1 484 741 786	1 294 007 357

Konsernin tase / Vastattavaa

Euroa

	31.12.2021	31.12.2020
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 500	2 500
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	26 002 800	26 002 800
Edellisten tilikausien voitto	31 047 145	23 532 283
Tilikauden voitto	71 243 516	10 781 524
	128 295 961	60 319 107
VÄHEMMISTÖOSUUS		
Asumisoikeusrahasto	137 013 985	127 659 459
Asumisoikeuden lunastusrahasto	43 486	43 486
Vähemmistöosuus	65 863 589	58 003 218
	202 921 060	185 706 163
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 043 977 519	944 947 924
Ostovelat	53 770	53 770
Johdannaisvelat	9 574 016	15 878 713
Laskennallinen verovelka	29 954 535	17 371 753
Muu velat	4 813 397	5 516 561
	1 088 373 237	983 768 722
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	30 060 382	30 829 329
Saadut ennakot	5 117 378	4 478 948
Ostovelat	13 321 323	11 698 040
Muut velat	8 913 853	9 553 601
Siirtovelat	7 738 592	7 653 447
	65 151 528	64 213 364
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		
	1 153 524 765	1 047 982 086
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		
	1 484 741 786	1 294 007 357

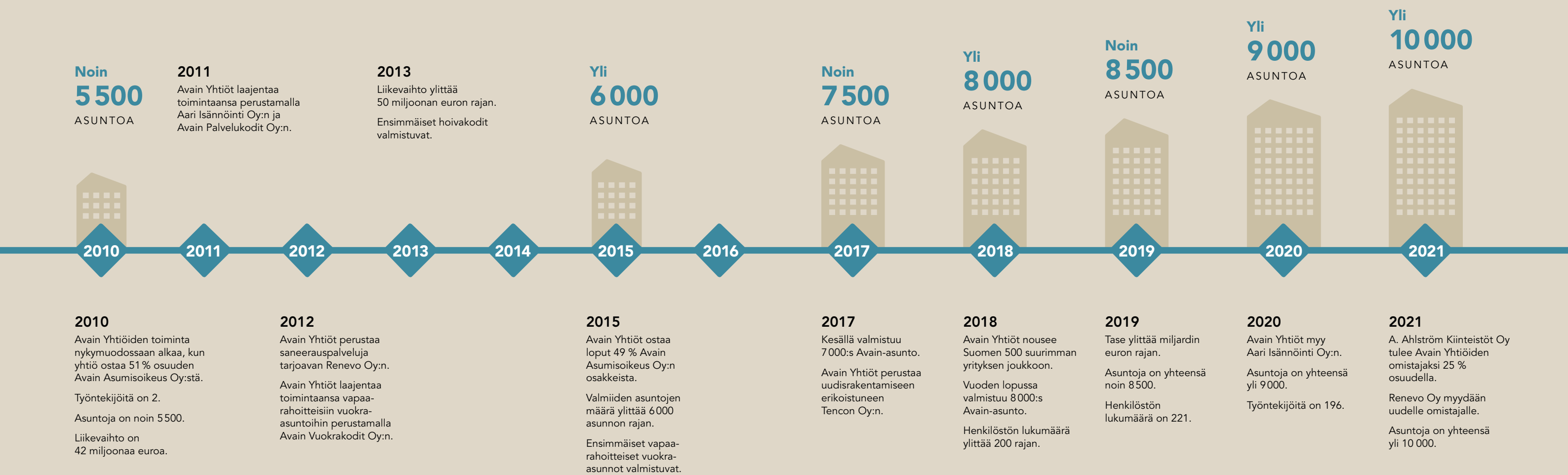
Konsernin rahoituslaskelma

Euroa	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
LIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden voitto	71 243 516	10 781 524
Oikaisut		
Poistot ja arvonalentumiset	20 236 005	18 261 784
Vähemmistöosuudet	9 143 482	7 474 088
Pysyvien vastaavien myyntivoitot ja -tappiot	-35 135 302	-1 390 563
Tuloverot	13 061 207	4 428 810
Muut oikaisut	5 475 528	130 562
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-37 971 920	-6 519 537
Rahoitustuotot- ja kulut	6 571 854	14 832 917
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	52 624 369	47 999 585
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	1 746 117	-8 023 600
Vaihto-omaisuuden muutos	1 385 093	5 251 805
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	-6 028 830	91 890
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	49 726 749	45 319 680
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-12 513 792	-9 954 294
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	14 754	39 692
Maksetut verot	-1 321 195	-291 202
Myönnettyt lainat	0	-25 000
Lainasaamiset takaisinmaksut	5 500	5 000
Liikatoiminnan rahavirta (A)	35 912 018	35 093 877
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-104 748 993	-89 140 639
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-73 166 873	-71 737 332
Investoinnit pysyvien vastaavien sijoituksiin	-405	-273 000
Investoinnit tytäryhtiöosakkeisiin	0	-178 891
Luovutustulot pysyvien vastaavien myynneistä	256 869	407 159
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	20 456 249	932 971
Saadut investointiavustukset	0	2 585 946
Myönnettyt lainat/lainojen takaisinmaksut	156 750	376 000
Investointien rahavirta (B)	-157 046 404	-157 027 786
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Maksullinen osakeanti	26 002 800	0
Asumisoikeusmaksut	9 354 526	12 252 021
Pitkäaikaisten lainojen nostot	129 537 277	143 848 794
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-30 116 675	-27 218 739
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0	963 480
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-963 480	0
Annetut vakuudet	3 472 100	-3 583 900
Maksetut osingot	-3 671 492	-2 591 011
Vuokravakuuksien muutos	95 482	-61 412
Rahoituksen rahavirta (C)	133 710 538	123 609 232
Rahavarojen muutos (A+B+C)	12 576 152	1 675 323
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	41 761 783	40 086 460
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	54 337 934	41 761 783
Rahavarojen muutos	12 576 152	1 675 323



Tuusulan Rykmentintie 8 D,
valmistunut 2021, asumisoikeuskohde

Vastuullista rakentamista vuodesta 2010





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

