



VUOSIKERTOMUS

2023

Avain Yhtiöt





AVAIN YHTIÖT OY

Vuosikertomus 2023

Sisällys

Avain-konserni	5
Toimitusjohtajan katsaus	8
Avain Asuntojen arvoketju	10
Hallituksen puheenjohtajan katsaus	11
Johtoryhmä	12
Hallitus	13
Avain Asuntojen älykkäitä ilmastotekoja	14
Avain kestävään asumiseen	15
Avain Asuntojen vastuullisuusluvut	17
Avain Asuntojen kestävä kehityksen tavoitteet	18
Hyvinvoiva henkilöstö	25
Tyytyväinen asukas viihtyy Avain Asunnoilla	27
Rahoitus	30
Avain Asuntojen verojalanjälki	33
Konsernin tilinpäätös 2023	34
Vastuullista liiketoimintaa vuodesta 2010	38

Helsingin Pasilankatu 17 A,
valmistunut 2021

Avain-konserni

Avain Yhtiöt on suomalainen asuntosijoitusyhtiö, joka on erikoistunut asuntojen ja asumisen palvelujen tuottamiseen, rakennuttamiseen ja rakentamiseen. Rakentamisen arvoketjumme on ainutlaatuinen – koko raakamaan hankinnan, asuntojen suunnittelun, toteuttamisen ja ylläpidon arvoketju on omassa käsissämme. Oma maanhankinta, rakennuttamis- ja urakoitsijaorganisaatio, oma myynti ja vuokraus, kiinteistönjohto sekä monipuoliset palvelut yhdistettynä omaan asuntotuotantoon tekevät toiminnastamme kustannustehokasta, asiakasystävällistä ja ketterää. Arvoketjua vahvistettiin aloittamalla oma ympäristöstävällinen betonielementtituotanto vuoden 2023 alussa. Rakennus-elementtien teollinen tuotanto vahvistaa yhtiöiden toimitusvarmuutta sekä mahdollistaa entistä ympäristöstävällisemmän rakentamisen. 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

Strategiamme painopisteet keskittyvät seuraaviin osa-alueisiin:

- Ainutlaatuinen arvoketju
- Kannattava kasvu
- Motivoitunut henkilöstö
- Paras asiakaskokemus
- Vastuullisuus ja kestävä kehitys

ASUMIS- JA RAKENNUTTAMISPALVELUT

Vuokra-asunnot | Rakennutamme ja omistamme laadukkaita vapaa-rahoitteisia vuokra-asuntoja kasvukeskuksissa ja niiden läheisyydessä. Vuokra-asuntomme ovat keskimäärin 3 vuotta vanhoja, hyvin varusteltuja ja ne sopivat 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.

Teollinen tuotanto | Betonielementtitehdas Tenel Oy on Avain Yhtiöiden uusi aluevaltaus. Tehtaan toiminnassa panostetaan vastuullisuuteen ja hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen tavoitteena vähentää konsernin rakennustuotannon hiilijalanjälkeä. Tavoitteena on kehittää markkinoiden ympäristöystävällisin betonielementtitehdas.



Tuusulan Rykmentin puistotie 34 A, valmistunut 2024

Vuosi 2023 lukuina

132

LIKEVAIHTO
(milj.€)

711

TASE
(milj.€)

196

INVESTOINNIT
(milj.€)

3 124

AVAIN ASUNTOA

Avain Yhtiöiden liikevaihto vuonna 2023 oli 132 miljoonaa euroa ja investointien määrä 196 miljoonaa euroa. Investoinneista 150 miljoonaa euroa kohdistui uudistuotantoon, 43 miljoonaa euroa perusparannuksiin ja 3 miljoonaa euroa muihin investointeihin, joihin kuuluvat muun muassa Tenel tehtaan muutostyöt ja koneet. Uusia asuntoja valmistui 292 ja vuoden lopussa asuntojen yhteismäärä oli 3 124.



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuosi 2023 oli odotuksien ja murroksen vuosi. Syksyn mediatilaa hallitsivat rakennusalan konkurssit ja kiinteistöalan ahdinko. Kriisiaikana jyvät karsitaan akanoista ja toimialan heikoimmat lenkit karsiutuvat vahvistaen alan vakiintuneimpia toimijoita. Väliaikaisesta notkahduksesta huolimatta kaupungistuminen kiihtyy, Suomeen muuttaa ennätysmäärä maahanmuuttajia ja vuokralla asuminen yleistyy voimakkaasti. Kasvukeskusten asunnoista tulee olemaan paikoitellen pula viimeistään alkuvuodesta 2025.

Ilman valtion tukemaa tuotantoa romahdus tulee olemaan entistäkin syvempi. Hallitusohjelmassa asuntopolitiikan painopiste siirtyy markkinaehtoiseen suuntaan ja sosiaalisen asuntotuotannon osalta painopistettä siirretään lyhyisiin korkotukiin. Linjaukset ovat pääosin hyviä. Toteutus on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) käsissä, jonka myöntämistä lainoista riippuu monen alalla olevan yrityksen tulevaisuus. Kentällä kaivataan nopeasti päätöksiä, jotta rakennusalan työllisyyttä saadaan ylläpidettyä.

Lisää omistusasuntoja

Hallitusohjelman linjauksen mukaisesti uudistuotanto asumisoikeudessa lakkaa. Asumisoikeusasunnot ovat olleet hyvä asumismuoto omistusasumisen ja vuokra-asumisen välillä. Reagoimme muuttuvaan tilanteeseen paikkaamalla asumisoikeustuotannon tuotantoa lisäämällä omistusasuntojen rakentamista. Omistusasuntotuotannon lisääminen on mahdollista nyt kun materiaalien saatavuus on parantunut, hinnat ovat laskeneet ja myös urakkahinnat ovat laskussa. Meillä ei ole kalliiseen aikaan rakennettua myytävää tuotantoa taseessamme. Tilanne antaa kilpailuetua, mahdollistaen markkinoille tulon houkuttelevalla ja kilpailukyisellä sekä oikein hinnoitellulla tuotteella.

Yhtiön jakautuminen

Vuoden 2023 lopussa teimme strategisen päätöksen jakautua kahdeksi erilliseksi konserniksi. Avain Asumisoikeus Oy säilyy asumisoikeuskohteita kehittäväenä ja omistavana konsernina ja Avain Yhtiöt Oy jatkaa vuokra-asumiseen keskittyväenä konsernina. Syy jakautumiselle oli Avain Yhtiöiden tarve siirtyä IFRS-tilinpäätösstandardeihin. IFRS järjestelmä ei tunne asumisoikeutta, siksi jakautuminen oli välttämätön toimenpide.

Järjestely selkiyttää raportointia molemmissa konserneissa ja helpottaa vertailua saman toimialan yrityksiin. Järjestelyllä ei ole vaikutuksia henkilökuntaan tai operatiiviseen toimintaan. Molemmat konsernit toimivat Avain Asuntojen vahvan brändin alla.

Tavoitteena sosiaalinen kestävyys

Avain Asunnot kykenee rakentamaan monimuotoisia usean eri asumismuodon kaupunkikortteleita, joissa voi elää viihtyisässä ympäristössä ekologisesti kestävää ja yhteisöllistä elämää. Avaimen kaupunkikorttelihankkeet Helsingin Kumpulanmäessä, Mellunmäessä ja Keski-Pasilassa etenevät ja lukuisia kilpailuja ja neuvotteluita vastaavista laajoista kokonaisuuksista on meneillään. Vaikka vapaarahoitteinen vuokratuotanto onkin kasvumme keskiössä, yleishyödyllinen asuntotuotanto säilyy edelleen tärkeänä osana molempien konsernien toimintaa.

Asukastyytyväisyys on toimintamme lähtökohta

Asukastyytyväisyys on kaiken toimintamme lähtökohta. Vuonna 2023 teetetty asiakastyytyväisyystutkimus osoitti, että asukastyytyväisyys ja suositteluhaluus ovat jatkaneet nousuaan. Avain Asuntojen mainemielikuva oli 3,8 asteikolla 1–5 ja suositteluhaluuden NPS-luku oli 39 (vuonna 2021, 33). Näihin lukuihin voimme olla erittäin tyytyväisiä ja jatkamme työtä asukastyytyväisyyden eteen.

Vähähiilinen rakentaminen

Ekologisuus ja vähähiilisyytys ovat rakentamisemme keskiössä. Rakentamisessamme keskitymme A-energialuokan taloihin, ja koko arvoketjussamme pyrimme vähentämään hiilijalanjälkeä. Oman betonielementtitehtaamme ansiosta pystymme optimoimaan kohteen rakentamisaikaa ja tuottamaan pienen hiilijalanjäljen jättäviä asuinalueita.

Rohkeasti eteenpäin

Avain Asunnot on kotimainen merkittävä uudiskohteiden rakennuttaja, rakentaja ja asuntosijoittaja Suomessa. Olemme hyvällä kasvu-uralla tavoittelemassa ja toteuttamassa strategiamme kasvutavoitteita, joista tärkeimpänä on saavuttaa vuoden 2026 aikana miljardin euron arvoinen vapaarahoitteinen vuokra-asuntokanta. Olemme säilyneet murrosvuodesta 2023 hyvässä kunnossa rohkean ja innovatiivisen toimintamme ansiosta. Kiitän koko henkilöstöämme, asiakkaitamme ja sidosryhmiämme sitoutumisesta ja yhteistyöstä kuluneella vuodella. Kestävien kaupunkien rakentaminen jatkuu!

PERTTU LIUKKU

Toimitusjohtaja

Avain Asuntojen arvoketju

Maanhinnasta kiinteistön ylläpitoon – ainutlaatuinen arvoketjumme takaa asukkaalle laadukkaan asumisen.

1. MAANHANKINTA JA KAAVAKEHITYS

Hankimme vuosittain uutta rakennusoikeutta noin 100 000 kem² verran

2. SUUNNITTELU-OHJAUS

Suunnitteluohjauksen ansiosta pystymme huomiomaan markkinatilanteen, elinkaarikustannukset ja ympäristönäkökulmat

3. TEOLLINEN TUOTANTO

Oma vähähiilisten elementtien valmistus ja hankkeen rakennusajan optimointi

4. RAKENNUKSEN TUOTANTO JA URAKOINTI

Oma projektinjohto, valvonta sekä oma rakennusliike

5. MYYNTI JA VUOKRAUS

Oma myyntiorganisaatio mahdollistaa nopean reagoimisen markkinamuutoksiin ja laadukkaan asiakaspalvelun

6. KIINTEISTÖJEN YLLÄPIDON JOHTAMINEN

Oma kiinteistöyksikkö johtaa kohteiden manageerausta, ylläpitoa ja korjaustoimintaa



Avain Yhtiöiden arvoketju

on ainutlaatuinen. Arvoketjumme alkaa jo kaavoituksen kehittämisestä ja maanhankinnasta yhteistyössä maan omistajan kanssa.

Rakentaessamme kohteet

itsellemme, otamme hankkeen suunnitteluvaiheessa huomioon kysyntää vastaavan huoneistojakauman, elinkaarikustannukset sekä ympäristönäkökulmat.

Oma projektijohtomme

kilpailuttaa rakennusurakat ja pääkaupunkiseudulla toimiva oma rakennusliikkeen osallistuu urakkakilpailuihin.

Oman elementtitehtaan

ansiosta pystymme optimoimaan kohteen rakentamisaikaa ja tuottamaan vähähiilisiä elementtejä oman rakennusliikkeen urakoihin hankkeisiin.

Oman myyntimme

ansiosta pystymme nopeasti reagoimaan markkinoiden muutoksiin ja takaamaan laadukkaan asiakaspalvelun.

Oma kiinteistöyksikkömme

vastaa kiinteistöjen ylläpidon ja korjausten johtamisesta. Seuraamme jatkuvasti asiakaspalautetta ja kehitämme toimintaamme sen perusteella.



HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJAN KATSAUS

Avain Yhtiöiden hallituksen puheenjohtajana olen seurannut tyytyväisenä yhtiön toimintaa rakennusalan kriisin keskellä. Suurimmat riskit on osattu ennakoita ja toimintaympäristön haasteisiin on reagoitu nopeasti. Avaimen liiketoiminta lepää kannattavalla pohjalla ja toimintaympäristön muutos luo yhtiölle uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

Megatrendit suosivat edelleen rakentamista kasvukeskuksiin. Suomen kasvukeskuksiin muuttaa ennätysmäärä ulkomaalaisia, muuttoliike kotimaassa on kiihtynyt vuosi vuodelta ja vuonna 2023 alkanut uudiskohteiden rakentamisen vähyys tulee näkymään asuntopulana lähitulevaisuudessa. Onneksi inflaatio on laskenut merkittävästi huippulukemista, ja korkotasoa on lähtenyt lasku-uralle helpottaen koko alan tilannetta. Tontteja on tarjolla hyviltä paikoilta heikoimpien toimijoiden poistuessa markkinoilta. Tilanne avaa monia liiketoimintamahdollisuuksia hyvässä kunnossa olevalle yhtiölle. Avain Yhtiöiden tavoitteena on edelleen kasvattaa asuntokantaa ja siten vahvistaa markkina-asemaa.

Vastuullisuus on Avain Asuntojen toiminnan keskiössä. Yhtiö on erityisen hyvin tunnettu sosiaalinen vastuunkantaja kohtuuhintaisen, korkotuetun ja tarveharkintaisen asuntotuotannon tuottajana. Yhtiö on hyvää hallintotapaa toteuttava, kotimainen hyvä työllistäjä sekä erinomainen veronmaksaja. Voimme sanoa olevamme vastuullisuustyössä huippuluokkaa. Vastuullista ja rohkeaa toimijaa kiinteistömarkkinoilla tarvitaan!

Tartumme rohkeasti uusiin mahdollisuuksiin.

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



TERO PENTTINEN

**Avain Yhtiöt,
kiinteistöjohtaja
FMA**

2022–2023 projektipäällikkö,
Avain Rakennuttaja Oy
2018–2022 aluejohtaja,
Oiva Isännöinti Oy



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

Hallituksen jäsen vuodesta 2010

Avain Yhtiöt Oy, toimitusjohtaja



PIA LINDBORG

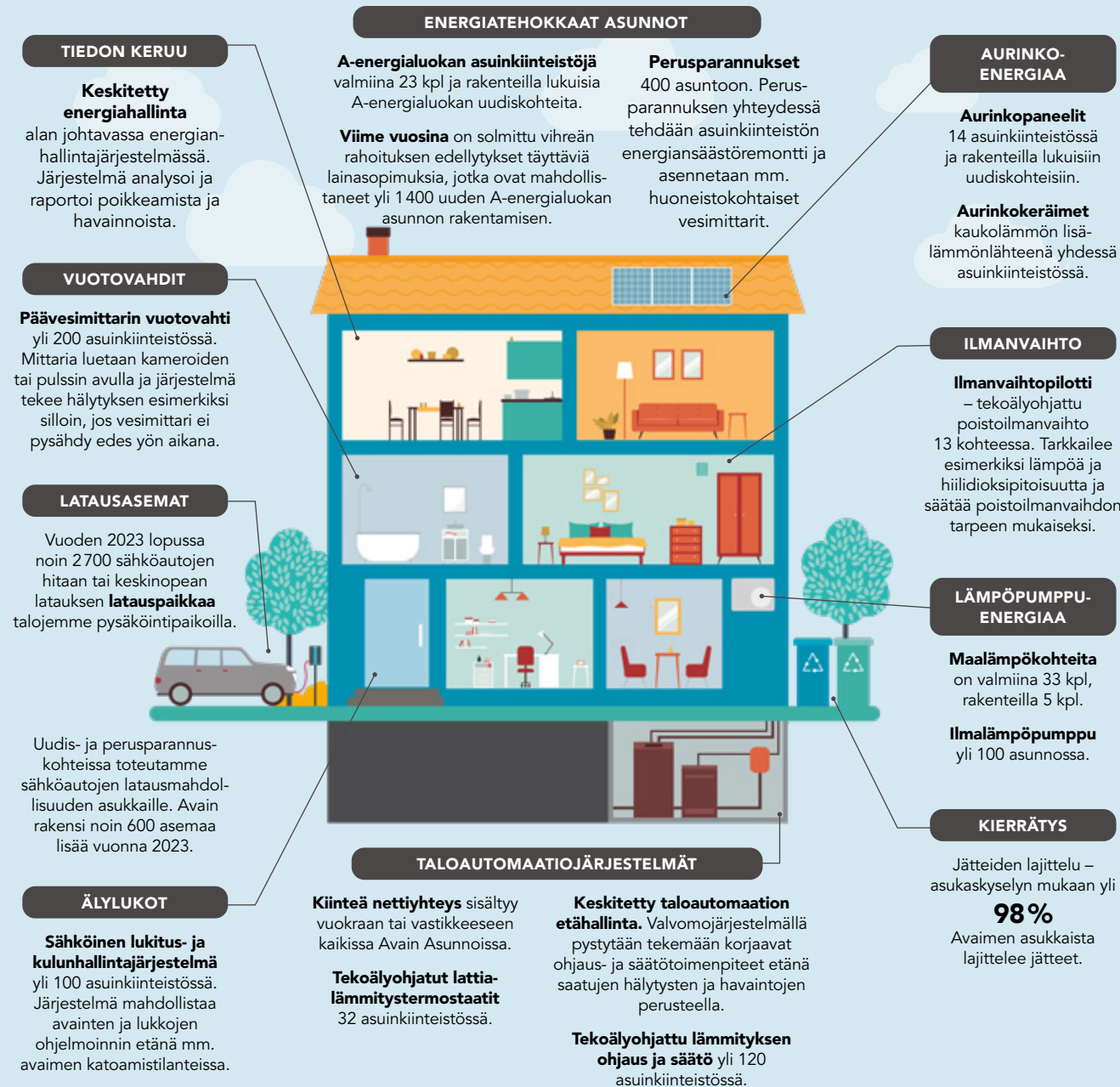
Hallituksen jäsen vuodesta 2021

A. Ahlström Kiinteistöt, johtaja



Avain Asuntojen älykkäitä ilmastotekoja

Teemme monenlaisia tekoja energian ja luonnonvarojen säästämiseksi. Digitalisaatiolla ja tekoälyratkaisuilla voi pienentää asumiskuluja merkittävästi. Avain Asuntojen brändin alla toimivat Avain Yhtiöt Oy ja Avain Asumisoikeus Oy.



Avain kestävään asumiseen



Avain Yhtiöiden liiketoiminnan kantavana ajatuksena on edistää sosiaalisesti eheitä ja ekologisesti kestävästi suunniteltuja asuinympäristöjä sekä rakentaa kohtuuhintaista asumista. Haluamme, että jokaisella on varaa asua laadukkaasti kohtuuhintaissa asunnossa ekologisesti kestävällä tavalla. Tähtäämme hiilineutraaliksi vuoteen 2035 mennessä kiinteistöjen energiankäyttöä koskevien hiilidioksidipäästöjen osalta.

Kestävää asumista ei synny pelkästään rakentamalla yksittäisiä asuintaloja. Uskomme, että laajojen korttelikokonaisuuksien suunnittelulla voidaan parhaiten ennaltaehkäistä segregaaion kaltaisia kaupungistumiseen liittyviä ongelmia.

Kortteliin on järkevää suunnitella vuokra-asumista, omistusasumista, liiketiloja, toimistoja tai jopa palvelutalo. Nämä asumismuodot on järkevää yhdistää yhteiskäyttötiloilla, jotta sosiaalisia kontakteja eri asumismuotojen ja eri lähtökohdista tulevien asukkaiden väliin syntyy arkielämän kohtaamisista. Pihatalot ja grillijuhlat synnyttävät arkipäivän yhteisöllisyyttä.

Asuinalueet kannattaa suunnitella toimivaksi kokonaisuuksiksi myös ilmastoystävistä, jolloin talotekniikka voidaan suunnitella yksittäisten talojen sijaan koko alueen tarpeisiin. Näiden monipuolisten korttelikokonaisuuksien rakentamisessa ja ylläpidossa olemme erityisen hyviä.

Uudistuotanto rakennetaan ja rakennutetaan ilmastoystävällisesti Suomen kasvukeskukseen. Tavoitteena on kaikkien hankkeiden toteutus 16 % rakennusmääräyksiä energiatehokkaampana 75 kWh/m²/vuosi ja pyrimme ensisijaisesti rakentamaan A-energialuokan taloja. Rakennamme asukkaillemme koteja, jotka kestävät sukupolvien yli.

Tavoitteenamme on tyytyväinen Avain asukas. Asukkaan asumisviihtyvyyteen vaikuttaa ennen kaikkea isännöinnin ja huollon toiminta. Seuraamme aktiivisesti isännöinnin ja huollon palvelun laatua ja teetämme säännöllisesti asiakastytyväisyystutkimuksia, joiden pohjalta paneudumme mahdollisiin kehityskohteisiin. Alkuvuonna 2023 tehdyssä asukaskyselyssä nettosuosittelemme NPS-luku 39 on huippuluokkaa.

Kierrätämme jätteet tehokkaasti ja pyrimme lisäämään asukkaiden tietoisuutta lajittelusta sekä kierrätyksestä. Kyselyn mukaan 98 % asukkaistamme kertoi lajittelevansa jätteensä.

Avain kestävään ja yhteisölliseen asumiseen syntyy viime kädessä asukkaiden pienistä arkipäivän vastuullisuusteoista; lajitellaan jätteet, tervehditään porraskäytävissä, kierätetään tavaroita talon kirpparilla, autetaan polkupyörän korjauksessa, pidetään piha-juhlia ja talkoita. Lämmin kohtaaminen tuo hyvän mielen kaikille. Avain&Koti -lehti tiedottaa Avaimella asumisesta, mutta myös kertoo näistä lämminhenkisistä kohtaamisista ja rohkaisee niihin. Vastuullisuus luo ilmapiiriä, jossa asukkaat ottavat Avaimen asunnot kodeikseen.



Kuopion Kuikkakuja 1, valmistunut 2022

Avain Asuntojen vastuullisuusluvut 2023



Kokonaisenergian ominaiskulutus

26,5

kWh/m³*

6,5

MWh/asunto*

Hiilijalanjälki**

5,9 kg

CO₂/m³*

1,4 t

CO₂/asunto*



Rakenteilla olevia A-energialuokan asuntoja

681



Peruskorjasimme energiatehokkuutta nostoen asuntoa

400



Autolatausasemia Avaimen asukkailla

1412



Uusiutuvan energian osuus energiankäytöstä

53 %



Henkilöperusteinen vedenkulutus pudonnut vuodesta 2016

-53 %



kyselyn mukaan asukkaista lajittelee jätteensä

98 %



NPS suosittelemisindeksi

39



Henkilöstön työvire

4,0/5



Kokonaisinvestoinnit

196 milj.



Maksoimme veroja kotimaahan

63,3 milj.



Työllisyysvaikutukset kotimaassa

n. 2842 hlö

Luvut sisältävät Avain Yhtiöiden ja Avain Asumisoikeuden liiketoiminnan

*Luku koskee vapaa liiketoiminta -segmenttiä

**Rakennusten kokonaisenergian käytöstä

Avain Asuntojen kestävä kehityksen tavoitteet

YK:n jäsenmaat sopivat vuonna 2015 kestävä kehityksen toimintaohjelmasta ja tavoitteista, jotka ohjaavat kestävä kehityksen edistämistä vuosina 2016–2030. Niiden pyrkimyksenä on poistaa äärimmäinen köyhyys maailmasta ja turvata hyvinvointi ympäristölle kestävällä tavalla. Pyrimme edistämään liiketoimintamme olennaiseksi tunnistamiemme YK:n kestävä kehityksen tavoitteita (SDG).



TERVEYS JA PUHDAS SISÄILMA

Tavoite 3. ja 3.a. Taata terveellinen elämä ja hyvinvointi kaiken ikäisille.

3.a Tukea tupakoinnin torjuntaa

Tehdyt toimenpiteet:

- Vuodesta 2020 lähtien uudet talot ovat olleet savuttomia.
- Lokakuusta 2023 lähtien kaikkiin ennen vuotta 2020 valmistuneisiin kohteisiin tehtävissä sopimuksissa on tupakointikielto.
- Sisäilman laatu on uudiskohteissa aina S2-luokkaa.
- Rakennamme talot vesikattovalmiiksi ennen sisätöiden aloittamista – näin edistämme talojen terveellisyyttä.



VESI

Tavoite 6. Varmistaa veden saanti ja kestävä käyttö sekä sanitaatio kaikille.

Tehdyt toimenpiteet:

- Huoneistokohtaisten etäluettavien vesimittareiden käyttöönotto kohteissa on vähentänyt merkittävästi vedenkulutusta.
- Vuodesta 2016 vuoteen 2023 asukkaiden henkilöperusteinen vedenkulutus on pienentynyt 53 %.
- Opastamme asukkaitamme säästämään vettä ja käytämme varmatoimisia vesikalusteita.



ENERGIA

Tavoite 7. Varmistaa edullinen, luotettava, kestävä ja uudenaikainen energia kaikille.

Tehdyt toimenpiteet:

- Energian ominaiskulutus on vähentynyt 17,6 % vuodesta 2015. Vuonna 2015 lukema oli 42,5 (kWh/r-m3) mikä väheni vuoteen 2023, 35,0 (kWh/r-m3).
- Vuoden 2023 lopulla Avain Asunnoilla oli rakenteilla 681 kpl A-energialuokan asuntoa.
- Kohteidemme energiankulutuksen tavoitteena on alle 75 kWh/m²/v ja pyrimme ensisijaisesti rakentamaan A-energialuokan taloja.
- Pyrimme toteuttamaan maalämmön kaikkiin uudiskohteisiimme ja selvitämme vanhoissa kohteissa nykyisen energiamuodon korvaamista tai täydentämistä maalämmöllä. Lisäksi toteutamme aurinkopaneelita osaan uudiskohteistamme.



TYÖLLISYYS JA TALOUSKASVU

Tavoite 8. Edistää kaikkia koskevaa kestävää talouskasvua, täyttä ja tuottavaa työllisyyttä sekä säällisiä työpaikkoja.

Tehdyt toimenpiteet:

- Olemme merkittävä veronmaksaja ja maksamme kaikki veromme Suomeen. Vuonna 2023 maksoimme veroja 63,3 miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestointiemme määrä oli 196 miljoonaa.
- Avain Yhtiöt on 87 henkilön asiantuntijaorganisaatio, jonka työllisyysvaikutukset ulottuvat laajalle.
- Rakennusteollisuuden arvion mukaan miljoonan euron investoinnit rakentamiseen työllistää 13–16 henkilöä. 196 miljoonan investoinneilla työllistämme oman väen lisäksi arviolta 2548–3136 työntekijää.
- Avain Yhtiöiden kesätyöohjelma ja harjoittelumahdollisuudet työllistävät useita nuoria. Useista kesätyöntekijöistä on tullut yhtiön osaajia.



TEOLLISUUS

Tavoite 9. Rakentaa kestävä infrastruktuuria sekä edistää kestävä teollisuutta ja innovaatioita.

Tehdyt toimenpiteet:

- Avaimella on oma rakennusliike Tencon, joka työllistää noin 40 henkilöä.
- Avain perusti vuonna 2022 vähähiilisiä betonielementtejä valmistavan tehtaan Kouvolaan. Tehtaan työllisyysvaikutukset tulevat olemaan 30–50 henkilöä, mikä edistää työttömyydestä kärsivän alueen työllisyyttä.
- Pyrimme parantamaan rakennusalan tuottavuutta hyödyntäen tahtituotantoa sisätyövaiheessa.
- Luomme sähköautojen latausasemien infrastruktuuria. Vuoden 2023 lopussa Avain Asunnoilla oli 1 400 sähköautojen hitaan tai keskinopean latauksen latausasemaa talojen pysäköintipaikoilla.



KESTÄVÄT KAUPUNGIT JA YHTEISÖT

Tavoite 11. Taata turvalliset ja kestävät kaupungit sekä asuinyhdyskunnat.

Tehdyt toimenpiteet:

- Suunnittemme kiinteistöimme niiden koko elinkaaren ympäristö- ja terveysvaikutukset huomioiden.
- Kortteliratkaisuissa pyrimme ennalta ehkäisemään kaupungistumisen kielteisiä ilmiöitä, kuten segregatiota suunnittelemalla alueet monipuolisesti ja yhteisöllisyyttä tukevasti.
- Avain Asuntojen asuntokannasta noin 40 % on kohtuuhintaista yhteiskunnan hintasäätelemää asuntotuotantoa.
- Rakennamme ja rakennutamme kestäviä taloja, jotka ovat edullisia ylläpitää ja korjata.
- Maanhankinnassa keskitymme alueisiin, jotka ovat lähellä palveluita ja hyvien joukkoliikenne-yhteyksien varrella.
- Osallistumme aktiivisesti kaavakehityshankkeisiin ja huomioimme kaavoitettavan hankkeen ekologisen elinkaaren.
- Vuonna 2023 lahjoitimme hyväntekeväisyyteen 30 000 euroa.



RAKENTAMINEN JA KIERRÄTYS

11.6 Vähentää vuoteen 2030 mennessä kaupunkien haitallisia ympäristövaikutuksia kiinnittämällä erityistä huomiota esimerkiksi ilmanlaatuun sekä yhdyskunta- ja muiden jätteiden käsittelyyn.

Tehdyt toimenpiteet:

- Teemme aktiivista valistustyötä jätteiden lajittelusta ja kierrätyksestä. Kyselyn mukaan jopa 98 % asukkaista lajittelee jätteensä. Tavoitteenamme on pitää asukkaidemme jätteiden lajitteluaste yli 80 prosentissa.
- Edistämme kiertotaloutta vähentämällä rakentamisesta aiheutuvan jätteen määrää lajittelulla ja uusiokäytämme rakennusmateriaaleja.
- Pyrimme käyttämään betonimursketta maanrakennustöissä aina, kun se on mahdollista.
- Urakoinnissa lajitteluastetavoite on 90 %.
- Käytämme kierrätystuotteita esimerkiksi eristeinä.
- Vältämme materiaalihukkaa täsmätoimituksilla, tarkalla määrälaskennalla ja huolellisella varastoinnilla.
- Edistämme kiertotaloutta ilmoittamalla lupapisteessä uudistuotannon rakennushankkeiden maa-ainesten ylijäämistä.
- Uudis- ja peruskorjauskohteissa siirrymme pääsääntöisesti sähköisen kulunhallintajärjestelmän käyttöön.



PERUSPARANTAMINEN

Tavoite 12. Varmistaa kulutus- ja tuotantotapojen kestävyys.

Tehdyt toimenpiteet:

- Vuonna 2023 perusparansimme 375 asuntoa. Asunnot perusparannetaan noin kahdenkymmenen vuoden ikäisenä. Perusparannuksen yhteydessä parannamme kohteen energiatehokkuutta monin keinoin:
- Korjaamme kiinteistöjäme niiden koko elinkaaren ympäristö- ja terveysvaikutukset huomioiden.
 - 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 autolämmitystolpat hitaan latauksen latausasemiksi sähköautoja varten.
 - Uusimme talon ulko- ja yleisten tilojen, sekä asuntojen kiinteät valaisimet led-valaisimiksi.
 - Uusimme keittiöt sekä keittiöiden kodinkoneet energiatyötavallisiin laitteisiin.
 - Perusparannettavissa öljy- ja maakaasulämmitteissä taloissa pyrimme siirtymään maalämpöön.
 - Perusparannuksen yhteydessä selvitämme mahdollisuutta asentaa aurinkopaneeleita asuinkiinteistöjen katoille.



RAPORTOINTI

12.6 Kannustaa erityisesti suuria ja kansainvälisiä yhtiöitä ottamaan käyttöön kestävä käytännöt ja sisällyttämään kestävä kehitystä koskevat yritys vastuutiedot raportointiinsa.

Tehdyt toimenpiteet:

- Tarkistamme kumppaneidemme tilaajavastuulain mukaisten veloitteiden täyttymisen ennen sopimuksen allekirjoittamista ja töiden aloittamista. Epäselvyyksien suhteen meillä on nollatoleranssi.
- Torjumme harmaata taloutta ja pidämme huolta vastuullisesta palvelu- ja hankintaketjusta.
- Toimimme kaikessa toiminnassamme GDPR-lainsäädännön mukaisesti ja asiakaslähtöisesti. Huolehdimme kaikin tavoin asiakkaan tietosuojasta.
- Julkaisemme tietoja vastuullisuustyömme etenemisestä vuosittain.
- Vastuullisena kiinteistönomistajana noudatamme kestävä kehityksen periaatteita myös ihmisoikeuksien, työelämän, ympäristön ja korruption torjunnan aloilla.
- Koulutamme työntekijöitäme lajittelemaan.
- Laadimme työmaakohtaiset jätehuoltosuunnitelmat.
- Tavoitteenamme ovat nollavirheluovutukset, joka vähentää turhaa työtä ja materiaalihävikkiä sekä liikkumista.
- Käytämme taloissamme taloautomaation etähallintapalvelua.
- Käytämme energiaohtamisjärjestelmää kulutuspoikkeamien selvittämiseksi.
- Tuemme ja ohjaamme asukkaitamme ympäristön kannalta kestävien valintojen tekemiseen asumisen arjessa.
- Olemme tehostaneet väärinkäytösten ehkäisyä ottamalla käyttöön whistleblowing-kanavan.



ILMASTONMUUTOS

Tavoite 13. Toimia kiireellisesti ilmastonmuutosta ja sen vaikutuksia vastaan.

Tavoitteet

- Keskitymme tulevina vuosina yhä laajemmin hiilijalanjälkemme pienentämiseen, energia-
tehokkuuden parantamiseen ja rakennusten kestävyteen ilmastonmuutoksen vaikutuksille.
Tähtäämme hiilineutraaliksi kiinteistöjen energiankäyttöä koskevien hiilidioksidipäästöjen
osalta vuoteen 2035 mennessä.

2024

Vähennämme kokonaisenergian ominaiskulutusta vuoden 2015 kulutustasolta 42,2 kWh/r-m³ tasolle 35 kWh/r-m³ vuoden 2024 loppuun mennessä.

2026

Kolminkertaistamme uusiutuvan energian käytön määrän lämmön tuotannossa vuoteen 2026 mennessä vuoden 2018 kulutustasoon verrattuna.

2030

Luovumme öljyn ja maakaasun käytöstä primäärilämmönlähteenä vuoteen 2030 mennessä.

2035

Tähtäämme hiilineutraaliksi kiinteistöjen energiankäyttöä koskevien hiilidioksidipäästöjen osalta vuoteen 2035 mennessä.

2025

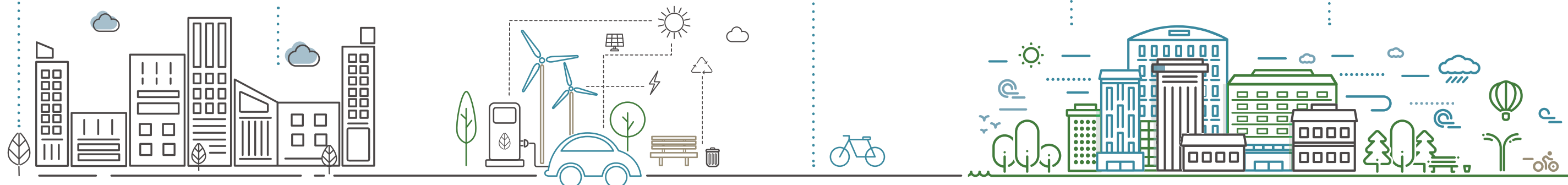
Siirrymme hiilineutraalin sähkön käyttöön vuoteen 2025 mennessä.

Avaimella on 2 500 sähköautojen latausasemaa vuoden 2025 lopussa.

Asuntotuotannostamme 80 % toteutetaan vähähiilisillä betonielementeillä.

2027

Optimoimme sisälämpötiloja ja kymmenkertaistamme tekoälyohjauksen käytön talojen lämmönsäädössä vuoteen 2026 mennessä verrattuna vuoden 2020 tilanteeseen.



2024

2025

2026

2027

2030

2035

Toukokuussa 2023 työhyvinvointipäivänä koko henkilöstö kävi tutustumassa betonielementtejä valmistavaan Tenel Oy:hyn.

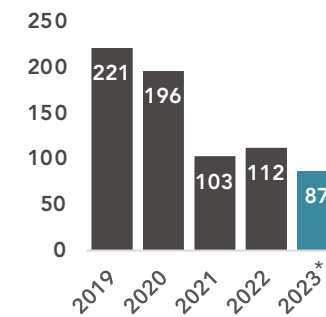
Hyvinvoiva henkilöstö

Menestyvän liiketoiminnan takana on ammattitaitoinen, motivoitunut ja hyvinvoiva henkilöstö. Ylläpidämme hyvää työhyvinvointia laadukkaalla työterveyshuollolla, kannustavalla tavoiteasetannalla ja kannustamalla henkilöstöä liikkumiseen. Tuemme urheilutapahtumiin osallistumista ja tarjoamme henkilöstölle vuosittain liikunta- ja kulttuurisetelit. Vähäiset sairaspöissaot 3,6 päivää/henkilö vuodessa 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.

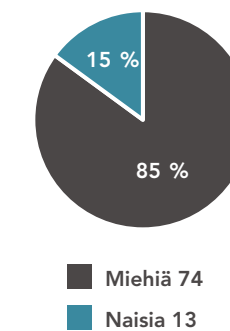
Joukkoomme on tullut uusia omien alojensa ammattilaisia. Olemme selvinneet viime vuosista energisen henkilöstömme ansiosta. Hyvä yhteishenki sekä työkavereiden ja esimiesten tuki auttavat työssä jaksamisessa.

Työntekijöiden määrä (henkilöä)

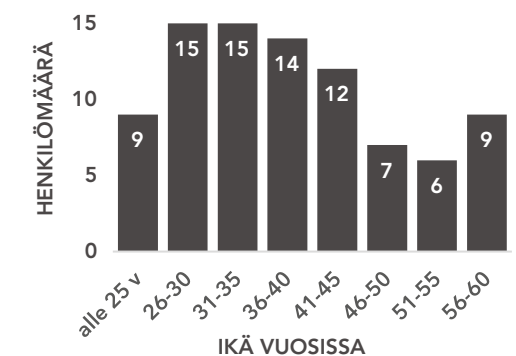


* Ei sisällä enää Avain Asumisoikeus Oy:n työntekijöitä

Henkilöstön sukupuolijakauma



Työntekijöiden ikäjakauma (henkilöä)



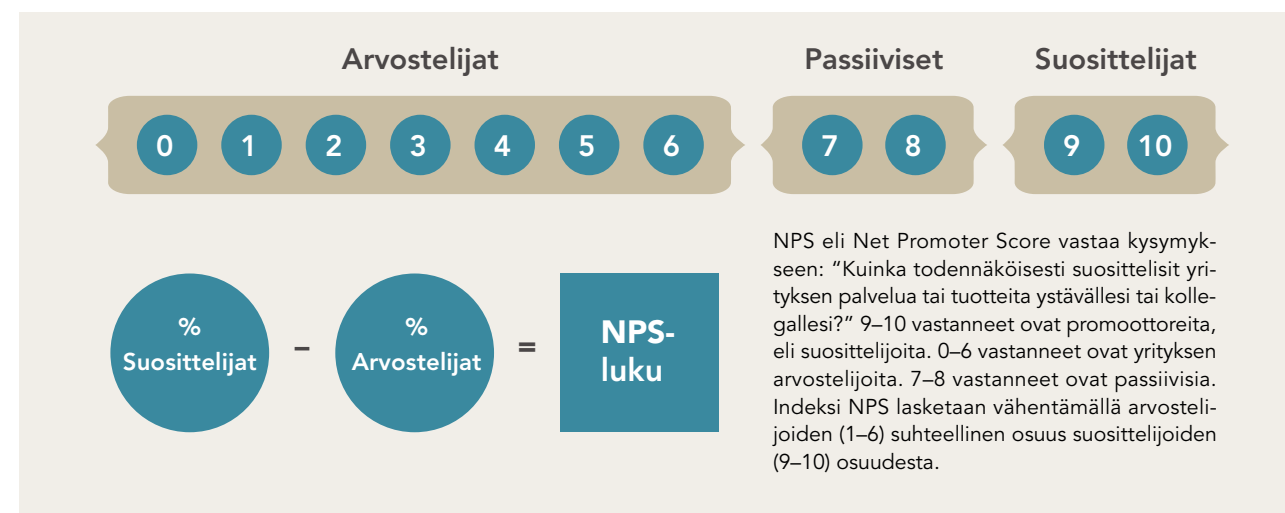
Juoksija Aino Pulkkinen asuu Avain Asunnoilla erinomaisten lenkkeilymaastojen äärellä Jyväskylässä.



Tyytyväinen asukas viihtyy Avain Asunnoilla

Avain Asuntojen henkilöstö tuntee asunnot ja asiakkaat. Keräämme säännöllisesti asiakaspalautetta sekä teetämme asukastutkimuksia, joiden tuloksia käsitellään palvelun ja toimintojen parantamiseksi. Vuoden 2023 sisäänmuuttokyselyn keskiarvo NPS oli 41, (vastaajia 1013 kpl), poismuuttokyselyn keskiarvo NPS-luku oli 16, (vastaajia 560 kpl).

Muuttokyselyiden lisäksi toteutimme joka syksyisen asukastutkimuksen, jonka tavoitteena oli selvittää asukkaiden tyytyväisyyttä piha-alueisiin, isännöintiin sekä huollon palveluihin. Tutkimus toteutettiin sähköisenä tiedonkeruuna elokuussa 2023. Tulokset perustuvat 2204 vastaukseen. Tutkimustulokset osoittavat, että suurin osa asukkaista on tyytyväisiä piha-alueisiin, isännöintiin ja huollon palveluihin. Kaikkien esitettyjen tekijöiden kokonaisarvosanaksi muodostui 3,2 asteikolla 1–5. Parhaiten onnistuneet tekijät olivat huollon tavoitettavuus ja porrashuoneiden sekä yhteistilojen siisteys. On myös huomionarvoista, että erityisesti talvikunnossapidon koettiin parantuneen. Kehityskohteina nousivat esiin tiedottaminen korjaustöiden etenemisestä (3,0) sekä isännöitsijän aktiivinen kiinnostus talon asioihin (2,9). Pyrimme parantamaan näitä näkökohtia vastataksemme paremmin asukkaidemme tarpeisiin.



Aktiivinen asukas voi liittyä mukaan asukastoimintaan, joka lisää talon tiedonkulkua, yhteisöllisyyttä ja asukasviihtyvyyttä. Asukastoimintaan osallistuminen on vapaaehtoista ja jokaisen talon omannäköistä toimintaa.

Asukkaat ovat tiiviisti osana Avaimen viestintää. He saavat neljä kertaa vuodessa kotiinsa Avain&Koti -lehden, jossa tiedotetaan asumiseen liittyvistä asioista. Lisäksi hyödynnämme sähköisiä uutiskirjeitä ja kotiin jaettavia tiedotteita.

Asukkaiden arjen sujuvuutta helpottamaan otimme käyttöön Kotiavain-mobiilisovelluksen, josta asukkaat löytävät ajantasaista ja monipuolista taloon, asumiseen ja asukastoimintaan liittyvää tietoa. Sovellus on ollut mieleinen uudistus asukkaille ja asukastoimikunnille, jotka myös voivat tiedottaa talon asukkaita sovelluksen kautta. Teemme jatkuvaa kehitystyötä sähköisten palveluiden parantamiseksi.

Tyytyväinen asukas viihtyy pitkään Avaimella ja suosittelee Avainta myös ystävilleen. Suosittelevan edun saa, kun suosittelun johdosta Avain Asunnot saa uuden sopimusasukkaan. Palkitsemme myös yli 10, 20 ja 30 vuotta asuneita asukkaita. He saavat valita vastikealennuksen, remontti- tai kodinkonepalkinnon pitkäaikaisesta asumisestaan. Pitkäaikainen asuminen vähentää vaihtuvuudesta koituvia kuluja, mutta naapuruston pysyvyys myös edistää asuinyhteisöjen hyvää henkeä ja yhdessä tekemisen meininkiä. Teemme työtä asukkaiden viihtyvyyden ylläpitämiseksi jokainen päivä.

Tuusulan Rykmentin puistotie 34 A,
valmistunut 2024



Tampereen Heittoniitynkuja 6 A-B,
valmistunut 2022

RAHOITUS

Kiinteistöalan haasteellisemmasta toimintaympäristöstä huolimatta rahoitusta on ollut saatavilla

Rahoitusmarkkinoiden toimintaympäristön muutokset jatkuivat vuonna 2023. Vuonna 2022 EKP joutui reagoimaan voimakkaasti nousseeseen inflaatioon, ja vuosia jatkunut nollakorkoympäristö jäi taakse. Alkuvuodesta 2023 yleinen markkinaodotus oli, että jo tehdyt koronnostot hillitsisivät inflaatiokehitystä ja koronnostot pystyttäisiin lopettamaan jo ennen kesälomia. Inflaatio osoitti kuitenkin sitkeyttään, ja koronnostoja jatkettiin syksyyn 2023 asti. EKP:n talletuskorko nousi 4 %:iin, mikä on euroalueen historian korkein noteeraus. Vuoden 2023 lopulla markkinaodotukset alkoivat kääntymään koronnostosyklin loppumiseen ja spekulatioihin korkojen laskemisen ajankohdasta. Markkinoilla rahoituksen saatavuus on parantunut, ja alkuvuoden 2024 aikana on nähty paljon onnistuneita joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskuja eri toimialoilta sisältäen myös kiinteistöalan toimijoita.

Rahoituksen saatavuus on keskeisessä roolissa kasvutavoitteidemme saavuttamiseksi. Investointeja on jatkettu monipuolisesti: uudistuotantoa on tehty sekä vuokra-asuntoihin että asumisoikeuteen, minkä lisäksi asumisoikeudessa on käynnistetty aktiivisesti kohteiden perusparannuksia. Rahoituslähteitä on edelleen monipuolistettu, ja uudistuotannon osalta on kiinnitetty erityisesti huomiota rahoitukseen olennaisesti vaikuttaviin seikkoihin kuten ympäristöasioihin sekä sijainteihin. Kohteiden energiatehokkuus on noussut suurempaan rooliin lainoituksessa ja sijainnilla puolestaan pystytään vaikuttamaan kohteiden kassavirtoihin.

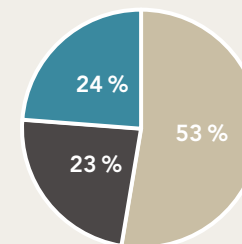
Rahoitusriskien hallinta on osa pitkäjänteistä kiinteistösijoittamista, ja sen merkitys korostuu toimintaympäristön muutostilanteissa. Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa konsernin toimintaedellytykset kaikissa suhdannetilanteissa. Konsernin likvideettiriskiä hallitaan laajentamalla rahoituslähteitä, tasapainottamalla lainasalkun maturiteettia sekä mitoittamalla liiketoimintaa likvidien varojen mukaan. Konsernin likvidit varat olivat vuoden lopussa 16,2 miljoonaa euroa. Arvioimme rahoituksen saatavuuden parantuvan alkaneen tilikauden aikana.

Rahoituskustannuksilla on vaikutusta konsernin kannattavuuteen. Tilikauden aikana lyhyet korot nousivat syksyyn asti ja kääntyivät loppuvuonna laskuun. Vuoden 2023 lopussa rahoituksen keskimääräinen korkokanta oli 2,84 % (2022: 1,55 %) sisältäen

korkosuojausten johdannaiset. Vuoteen 2023 lähettäessä korkohuipun odotettiin asettuvan noin 3,5 % tasolle, mutta EKP:n toimet nostivatkin Euribor 12kk koron yli 4,2 %:iin, laskien loppuvuodesta lähelle 3,5 % tasoa. Alkuvuonna 2024 korot ovat jälleen nousseet hieman vuodenvaihteesta, mutta markkinat ennustavat EKP:n aloitettavan korkojen laskun kesäkuussa 2024 ja Euribor 12kk koron painuvan alle 3,0 %:in tason vuoden loppuun mennessä.

Korkoriskiä hallitaan seuraamalla lainasalkun korkosidonnaisuusajankohdalla. Vuoden 2023 lopussa koko lainasalkun keskimääräinen korkosidonnaisuusajankohda oli 3,2 vuotta, minkä johdosta korkojen nousulla ei ole merkittävää vaikutusta konsernin tulevien vuosien korkokuluihin. Uusia lainoja voidaan tarpeen mukaan sijoittaa pitkiin korkoihin, tai tekeillä uusia korkojohdannaisia. Konsernin korkoriskiä pienentää merkittävästi se, että vaihtuvakorkoisia lainoja on suojattu korkojohdannaisilla, osa lainoista on sovittu kiinteään korkoon ja osa lainoista on valtion korkotukijärjestelmän piirissä.

Lainasalkun rakenne



- Pankkilainat / 243 milj. €
- Korkotukilainat (lyhyt) / 109 milj. €
- Korkotukilainat (pitkä) / 110 milj. €

Rahoituksen tunnusluvut

Keskimääräinen laina-aika, vuotta

2022: 23,3
2023: 15,8

Korkokatekerroin

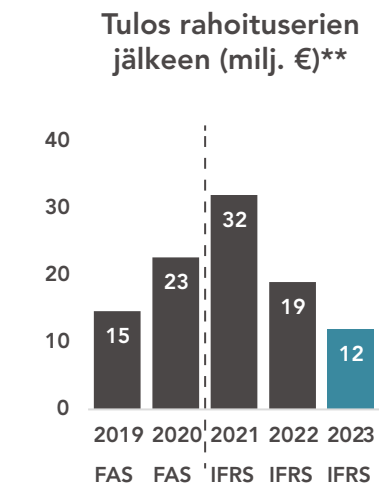
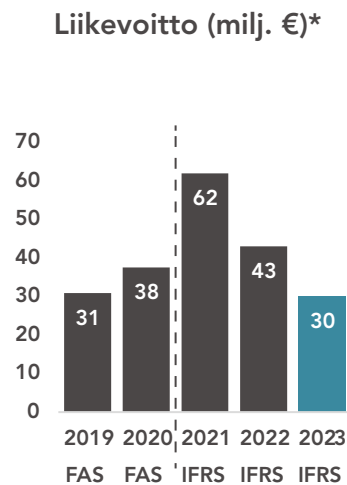
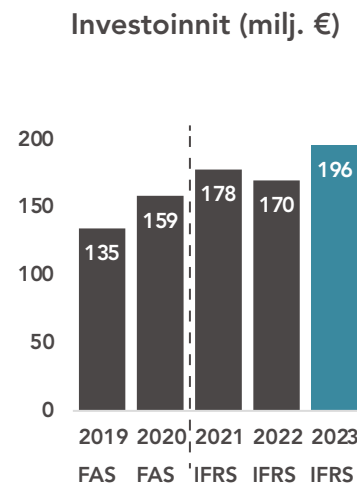
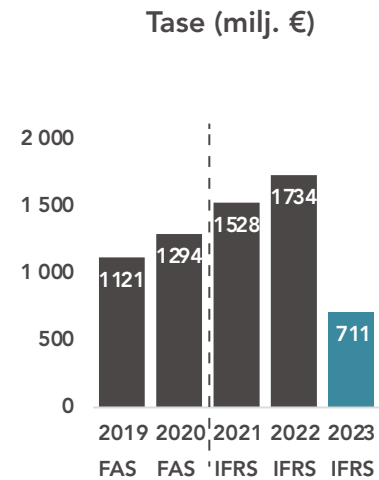
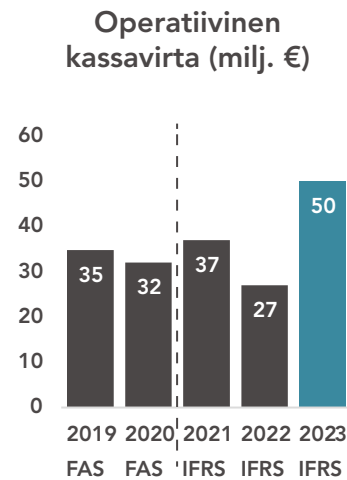
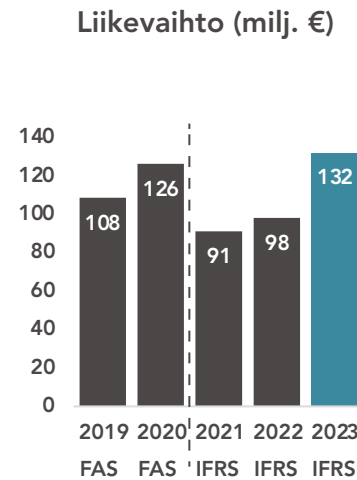
2022: 3,6
2023: 4,2

Lainojen keskimääräinen korkokanta

2022: 1,55 %
2023: 2,84 %

Keskimääräinen korkosidonnaisuus, vuotta

2022: 4,2
2023: 3,2



* Sisältää sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostaminen, mikä heikensi vuoden 2023 liikevoittoa 5,5 milj. € (paransi liikevoittoa 2022: 14,4 milj. €, 2021: 35,7 milj. €, 2020: 6,5 milj. € ja 2019: 3,7 milj. €)

** Vuoden 2023 rahoituskuluja pienentää suljetuista korkojohdannaisista saatu tuotto 9,8 milj. €. Vuoden 2020 tulos rahoituserien jälkeen sisältää myös korkosuojaustarkoituksessa otettujen korkojohdannaisien käyvän arvon muutokset -4,5 milj. € (2019: -7,2 milj. €)

Avain Asuntojen verojalanjälki 2023



Välittömät

Tuloverot	0,4 milj. €
Kiinteistöverot	4,0 milj. €
Investointien varainsiirtovero	1,1 milj. €
Työnantajamaksut	1,6 milj. €

yhteensä 7,1 milj. €

Välilliset

Investoihin sisältyvä vähentämätön alv.	35,6 milj. €
Ostoihin sisältyvä vähent. alv.	7,6 milj. €
Muut välilliset	0,0 milj. €

yhteensä 43,2 milj. €

Tilikaudella tilitettävät verot

Ennakonpidätys	2,3 milj. €
Tilitettävä netto alv.	10,7 milj. €

yhteensä 13,0 milj. €

Kaikki verot yhteensä 63,3 milj. €

Avain Asunnot maksoi veroja
63,3 miljoonaa euroa.



55 600

63,3 miljoonalla voidaan maksaa 55 600 lapsen lapsilisät vuodeksi.



1 300

63,3 miljoonalla voidaan palkata 1 300 sairaanhoitajaa vuodessa.



7 000

63,3 miljoonalla voidaan maksaa 7 000 oppilaan lukiokoulutus vuodeksi.

KONSERNIN TILINPÄÄTÖS 2023

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 euroa	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Jatkuvat toiminnot		
LIKEVAIHTO	131 643	98 472
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-15 668	2 442
Valmistus omaan käyttöön	50 964	38 559
Liiketoiminnan muut tuotot	330	348
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-5 533	14 408
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-40 059	-38 836
Materiaalit ja palvelut	-48 586	-35 187
Työsuhde-etuudet	-10 372	-8 700
Poistot ja arvonalentumiset	-25 614	-22 020
Liiketoiminnan muut kulut	-6 956	-6 241
LIKEVOITTO	30 149	43 244
Rahoitustuotot	10 236	550
Rahoituskulut	-27 937	-24 831
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-17 701	-24 281
VOITTO ENNEN VEROJA	12 449	18 963
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-451	-269
Laskennallisten verojen muutos	-2 744	-5 589
Tuloverot yhteensä	-3 195	-5 858
TILIKAUDEN VOITTO	9 253	13 105
Voiton jakautuminen:		
Emoyhtiön omistajille	9 192	13 089
Määräysvallattomille omistajille	61	17
Muut laajan tuloksen erät:		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		
Rahavirran suojaus	-14 534	27 024
Laskennalliset verot edellisistä	2 907	-5 405
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-11 627	21 619
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ	-2 374	34 725
Laajan tuloksen jakautuminen:		
Emoyhtiön omistajille	-2 435	34 708
Määräysvallattomille omistajille	61	17

Konsernitase

1 000 euroa	31.12.2023	31.12.2022
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	-	23
Sijoituskiinteistöt vuokrakohteet	548 393	480 700
Sijoituskiinteistöt pitkän korkotuen vuokrakohteet	110 716	105 953
Asumisoikeuskohteet	-	1 051 511
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	6 495	8 123
Pitkäaikaiset saamiset	4 570	5 470
Johdannaissopimukset	5 302	19 435
Laskennalliset verosaamiset	9 171	12 966
Pitkäaikaiset varat yhteensä	684 648	1 684 181
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	1 703	7 115
Myyntisaamiset ja muut saamiset	7 998	1 120
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	135	352
Rahavarat	16 178	41 661
Lyhytaikaiset varat yhteensä	26 014	50 247
VARAT YHTEENSÄ	710 662	1 734 428
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyhtiön omistajat		
Osakepääoma	3	3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	26 003	26 003
Käyvän arvon rahasto	3 921	15 548
Kertyneet voittovarot	135 198	117 338
Emoyhtiön omistajat	165 124	158 891
Määräysvallattomat omistajat	99	42
Oma pääoma Asumisoikeuskohteet	-	14 355
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	165 223	173 289
Pitkäaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat		
Sijoituskiinteistöt vuokrakohteet	337 282	290 463
Sijoituskiinteistöt pitkän korkotuen vuokrakohteet	110 158	107 523
Asumisoikeuskohteet	-	760 478
Laskennalliset verovelat	29 103	49 761
Vuokrasopimusvelat	9 366	43 681
Johdannaissopimukset	-	1 486
Muut pitkäaikaiset velat	19 402	22 224
Varaukset	277	202
Pitkäaikaiset velat yhteensä	505 588	1 275 818
Lyhytaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat		
Sijoituskiinteistöt vuokrakohteet	12 934	6 817
Sijoituskiinteistöt pitkän korkotuen vuokrakohteet	977	1 320
Asumisoikeuskohteet	-	25 779
Vuokrasopimusvelat	1 037	3 506
Ostovelat ja muut velat	24 566	43 636
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	85	-
Varaukset	252	70
Lyhytaikaiset velat yhteensä	39 851	81 128
VELAT YHTEENSÄ POISLUKIEN ASUMISOIKEUSRAHASTO	545 439	1 356 946
Asumisoikeusrahasto	-	204 193
OMA PÄÄOMA, VELAT JA ASUMISOIKEUSRAHASTO YHTEENSÄ	710 662	1 734 428

Konsernin rahavirtalaskelma

1 000 euroa	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	9 253	13 105
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	25 614	22 020
Kiinteistöjen käyvän arvon muutos	5 533	-14 408
Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja -tappiot	-27	62
Rahoitustuotot ja -kulut	17 701	24 281
Tuloverot	3 195	5 858
Muut oikaisut	22	152
Käyttöpääoman muutos		
Vaihto-omaisuuden lisäys(-) / vähennys(+)	5 412	-7 115
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys(-) / vähennys(+)	-6 099	1 076
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/ vähennys(-)	10 277	-2 779
Varausten muutos	257	-
Maksetut korot	-22 715	-14 554
Saadut korot	404	51
Muut rahoituserät	5 357	-
Maksetut verot	-159	-576
Liiketoiminnan rahavirta	50 405	27 173
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-3 020	-8 709
Investoinnit sijoituskiinteistöt vuokra kohteisiin	-84 869	-63 938
Investoinnit sijoituskiinteistöt pitkän korkotuen vuokrakohteisiin	-5 864	-5 486
Investoinnit asumisoikeuskohteisiin	-102 519	-91 574
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	195	118
Tytäryhtiön myynti vähennettynä rahavaroilla (lopetetut toiminnot)	-	3 089
Lainasaamisten takaisinmaksut	-	436
Investointien rahavirta	-196 076	-166 063
Rahoituksen rahavirta		
Määräysvallattomien omistussuuden hankinta	-	-218
Asumisoikeusrahaston lisäykset	51 930	16 680
Asumisoikeusrahaston vähennykset	-39 422	-8 153
Suojausten vakuudet	900	2 295
Määräysvallattomien omistajien pääomasijoitus	-	-218
Saatujen vuokravakuuksien muutos	-46	57
Pitkäaikaisten lainojen nostot	157 919	151 448
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-34 976	-31 113
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-1 787	-1 266
Maksetut osingot	-3 468	-3 517
Rahoituksen rahavirta	131 049	126 212
Rahavarojen muutos	-11 000	-12 677
Rahavarat kauden alussa	41 661	54 338
Rahavarat yritysjärjestelyt	14 483	-
Rahavarat kauden lopussa	16 178	41 661

6

UUTTA KOHDETTA
(v. 2022: 7)

93,9

Vuokra-asuntojen
taloudellinen
KÄYTTÖASTE (%)
(v. 2022: 95,7)

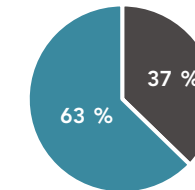
39,0

Vuokra-asuntojen
keskimääräinen
VAIHTUVUUS (%)
(v. 2022: 42,0)

292

UUTTA ASUNTOA
(v. 2022: 360)

Valmiiden kohteiden
asuntojakauma

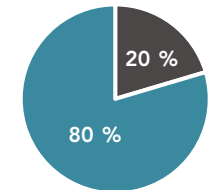


■ Palvelukotiasunnot
ja pitkän korkotuen
vuokrakohteet / 1164
■ Vuokra-asunnot / 1960

1 435

UUTTA
VUOKRA-ASUKASTA

Valmiiden kohteiden
tasearvojakauma

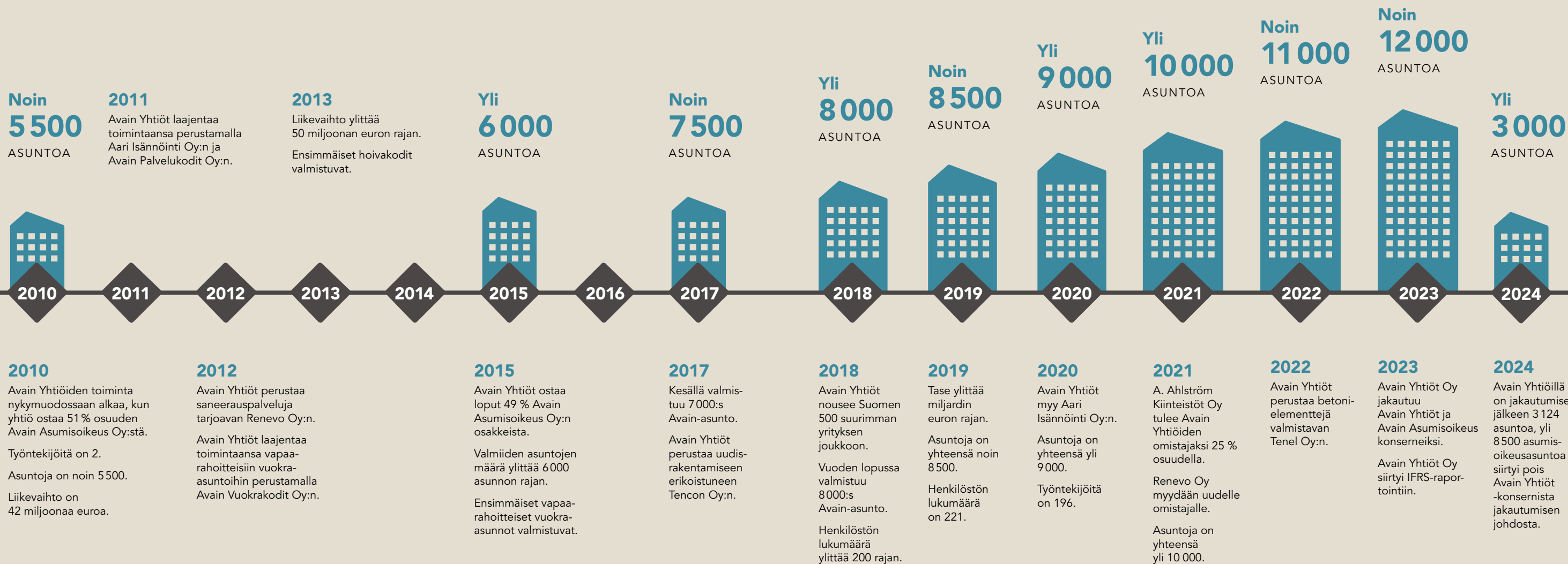


■ Palvelukotiasunnot
ja pitkän korkotuen
vuokrakohteet / 111 milj. €
■ Vuokra-asunnot / 433 milj. €

Espoon Henttaan Puistokatu 4 C-D,
valmistunut 2023



Vastuullista liiketoimintaa vuodesta 2010



2010
Avain Yhtiöiden toiminta nyky muodossaan alkaa, kun yhtiö ostaa 51 % osuuden Avain Asumisoikeus Oy:stä.
Työntekijöitä on 2.
Asuntoja on noin 5 500.
Liikevaihto on 42 miljoonaa euroa.

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

2015
Avain Yhtiöt ostaa loput 49 % Avain Asumisoikeus Oy:n osakkeista.
Valmiiden asuntojen määrä ylittää 6 000 asunnon rajan.
Ensimmäiset vapaa-rahotteiset vuokra-asunnot valmistuvat.

2017
Kesällä valmistuu 7 000:s Avain-asunto.
Avain Yhtiöt perustaa uudisrakentamiseen erikoistuneen Tencon Oy:n.

2018
Avain Yhtiöt nousee Suomen 500 suurimman yrityksen joukkoon.
Vuoden lopussa valmistuu 8 000:s Avain-asunto.
Henkilöstön lukumäärä ylittää 200 rajan.

2019
Tase ylittää miljardin euron rajan.
Asuntoja on yhteensä noin 8 500.
Henkilöstön lukumäärä on 221.

2020
Avain Yhtiöt myy Aari Isännöinti Oy:n.
Asuntoja on yhteensä yli 9 000.
Työntekijöitä on 196.

2021
A. Ahlström Kiinteistöt Oy tulee Avain Yhtiöiden omistajaksi 25 % osuudella.
Renevo Oy myydään uudelle omistajalle.
Asuntoja on yhteensä yli 10 000.

2022
Avain Yhtiöt perustaa betoni-elementtejä valmistavan Tenel Oy:n.

2023
Avain Yhtiöt Oy jakautuu Avain Yhtiöt ja Avain Asumisoikeus konserneiksi.
Avain Yhtiöt Oy siirtyi IFRS-raportointiin.

2024
Avain Yhtiöillä on jakautumisen jälkeen 3 124 asuntoa, yli 8 500 asumisoikeusasuntoa siirtyi pois Avain Yhtiöt -konsernista jakautumisen johdosta.



Avain Yhtiöt on kotimainen asumispalvelujen tuottaja. Meillä on yli 3000 vuokra- ja palvelukotiasuntoa. Rakennutamme vuosittain noin 1000 asuntoa keskeisille kasvualueille Suomessa. Tarjoamme kohtuuhintaista asumista kaupunkilaisille, jotka arvostavat laatua ja ekologisuutta. Uskomme, että viihtyisät kodit tuovat tyytyväisiä asukkaita.

avainasunnot.fi

HELSINKI | JYVÄSKYLÄ | LAHTI | TAMPERE

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

