



VUOSIKERTOMUS

2021



SISÄLTÖ

- 2 KAS asunnot Oy
- 4 Toimitusjohtajan katsaus
- 6 Strategian toteuttaminen
- 8 Vastuullisuus toiminnan lähtökohtana
- 9 Hallituksen puheenjohtaja
- 10 Asuntotuotanto
- 12 KAS asuntojen juhlavuosi
- 13 Asukasdemokratia
- 14 Tyytyväiset asukkaat
- 16 Hallitus ja organisaatio
- 17 Toimintakertomus
- 22 Tuloslaskelma konserni
- 23 Tase konserni
- 24 Tuloslaskelma emoyhtiö
- 25 Tase emoyhtiö
- 26 Rahoituslaskelma konserni
- 27 Rahoituslaskelma emoyhtiö
- 28 Allekirjoitukset

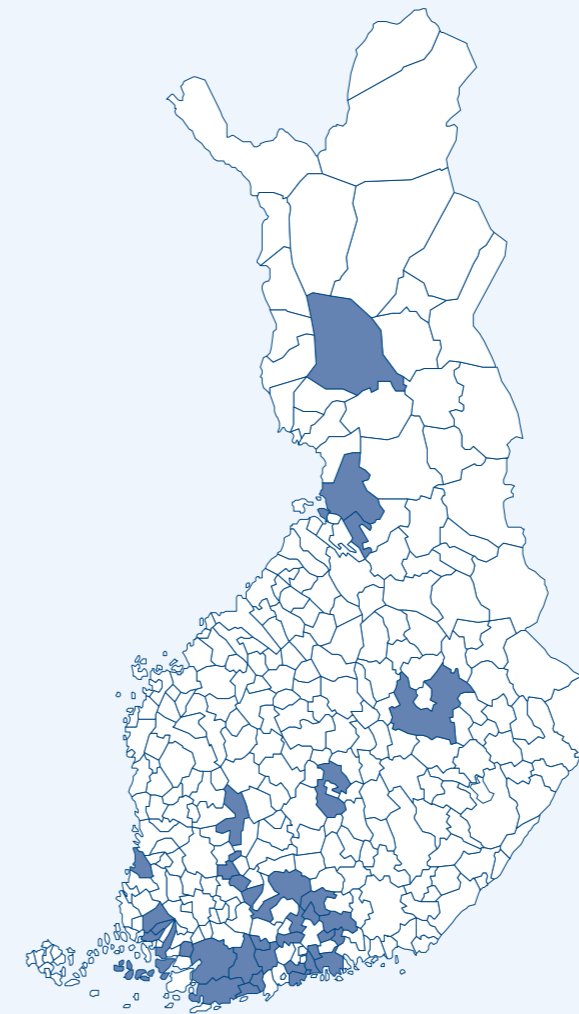
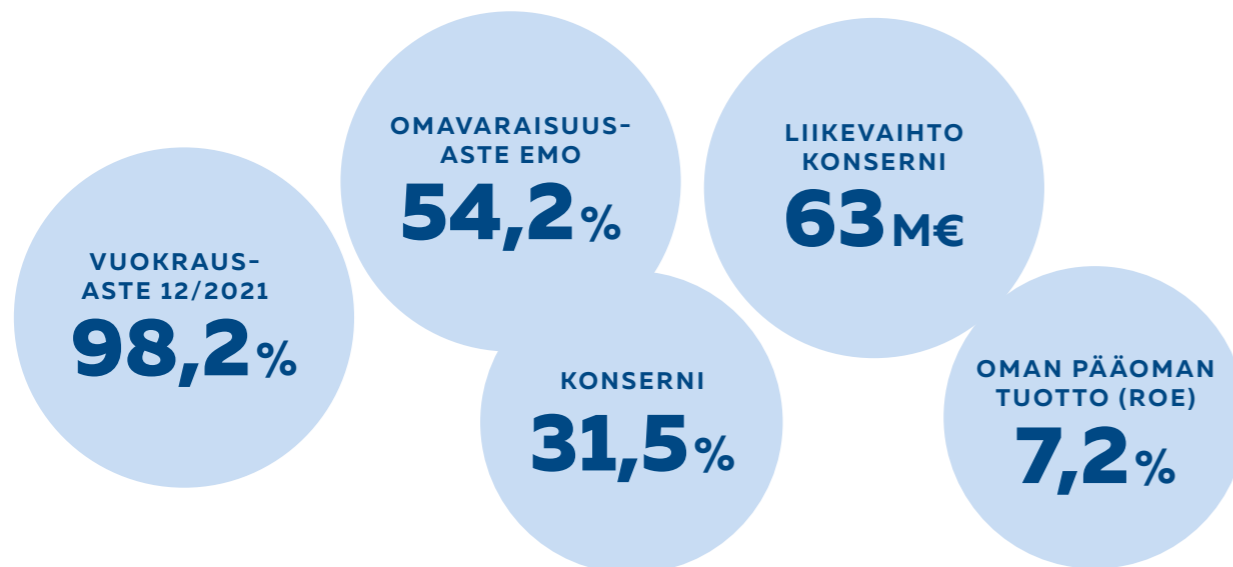
KAS asunnot Oy on valtakunnallinen vuokra-asuntoyhtiö

KAS asunnot Oy on valtakunnallinen vuokra-asuntoyhtiö, joka vuokraa asuntoja eri elämäntilanteisiin. KAS asunnoilla on noin 8300 vuokra-asuntoa 36 eri paikkakunnalla ja 400 asumisoikeusasuntoa 5 paikkakunnalla. Yritys on aloittanut toimintansa vuonna 2001 ja sen omistaa 40 kuntaa.

Suurin osa KAS asuntojen omistamista asunnoista on rakennettu valtion rahoituksella. Asunnot ovat aravarajoitusten alaisia ja niiden vuokra perustuu omakustannusperiaatteen. Vuokrauksessa noudatetaan ARA:n asettamia asukasvalintaperusteita. Näiden lisäksi KAS asunnot -konsernilla on vapaarahoitteisia vuokrataloja, joihin ei sisälly rajoituksia.

KAS asunnot kehittää jatkuvasti asuntokantaansa vastaamaan alueiden vuokra-asuntojen kysyntää. Konsernin liikevaihto oli 63 M euroa vuonna 2021. Konsernin palveluksessa on 53 henkilöä.

Kumppanina kunta siirtää vuokra-asuntonsa yhtiölle, jolloin myös velat ja kaikki vastuut siirtyvät KAS asunnoille. Samalla kunta saa KAS asuntojen osakkeita, joilla se voi omistajana vaikuttaa yhtiön toimintaan. Vuokra-asunnot säilyvät edelleen kunnassa ja KAS asunnot hoitaa niitä ammattimaisesti valtakunnallisena yhtiönä.



Akaa	Mäntsälä
Espoo	Nousiainen
Eurajoki	Orimattila
Hausjärvi	Oulu
Helsinki	Paimio
Hollola	Parainen
Hyvinkää	Pirkkala
Hämeenlinna	Pornainen
Inkoo	Pukkila
Jyväskylä	Raasepori
Karkkila	Riihimäki
Kuopio	Rovaniemi
Kärkölä	Salo
Lahti	Sipoo
Lohja	Siuntio
Masku	Turku
Muhos	Vantaa
Mynämäki	Vesilahti
Myrskylä	Vihti
	Ylöjärvi



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuosi 2021 oli yhtiön 20. juhlavuosi

Juhlallisuuksia ei pandemian aiheuttamien rajoitusten vuoksi voitu järjestää. Vuoden aikana muistettiin asukkaita eri tavoin ja tehtiin lahjoituksia tarkoituksiin, jotka tukevat omalta osaltaan hyvää asumista. Yhtiön historia voidaan lyhyesti jakaa kahteen lähes samanpituisen ajanjaksoon, joilla kummallakin on ollut aikanaan omat tavoitteensa.

Alkuvaiheessa oli pyrkimys kasvattaa yhtiötä hyvin voimakkaasti ja tästä syntyi haasteita, jotka lopulta aiheuttivat tarpeen sopeuttaa toiminta kokonaan uudelleen. Sopeuttamistoimet veivät yhtiön uuteen aikakauteen, jossa vakautettiin toiminta ja luotiin vahva ja terve talouspohja, jolle oli hyvä alkaa rakentamaan KAS-konsernia, jollaisena yhtiö nyt tunnetaan. Nykyinen yhtiön asema on vahva niin omaisuusarvoltaan, kehitysnäkymiltään ja taloudeltaan, mutta ennen kaikkea on saavutettu se tavoite, jota varten yhtiö on perustettu osakassopimuksen mukaisesti. Kohtuuhintainen asuminen on yksi keskeinen tavoite ja se toteutuu. Tämän lisäksi asuntokanta pidetään toimintakunnossa ja sitä kehitetään niin hankinnoin kuin peruskorjauksin sekä uudiskohteita rakennuttamalla. Yhtiö on saavuttanut vakaan aseman, joka kestää niin taloudelliset haasteet, pandemian kuin globaalit ongelmat.

Strategiakauden juhlavuonna toiminta oli tavoitteiden mukaista ja niin strategiset tavoitteet kuin tulostavoitteet saavutettiin. Kiinteistökehityksessä onnistuttiin ja uudiskohteita valmistui kaksi, joissa on noin 100 asuntoa ja yli 100 asunnon kohteen rakennustyö alkoi. Suunnitteilla on yli 200 asunnon kokonaisuus, peruskorjauksia suunniteltiin ja hankkeet on

saatu tavoiteltuihin kustannusraameihin. Kiinteistökantaa myytiin harkiten, kolme pienempää kohdetta, ja näin tiivistettiin yhtiön toiminta-alueita. Kiinteistökanan arvo on kasvanut ja kohteita valmistuu. Lainamäärä kuitenkin laskee merkittävien lainanlyhennysten ansiosta. Rakentamisessa on huomioitu ympäristöarvot ja asumisessa valistetaan asukkaita ympäristöä säästäviin toimiin sekä haetaan kustannustehokkaita ratkaisuja.

Vuokrausaste saavutti 98,2 % tason. Taloudellinen käyttöaste on korkeampi kuin käyttöaste, joten asuntojen tyhjäkäyttö on euromääräisesti alhainen. Asukkaiden turvallisuuden tunteeseen asumisessa vaikuttaa monia asia ja niihin yhtiö on pystynyt vastaamaan. Vuokrataso on pidetty ennallaan jo yli kuusi vuotta. Vaihtuvuus on alhaisimmalla tasolla, perus- ja vuosikorjauksista ei tingitä ja uusia kohteita rakennetaan. Vahva kassa ja hyvä taloudellinen tilanne on puskurina, mikäli haastavia tilanteita tulee eteen ja näin toiminta pystytään pitämään vakaana ennalta odottamattomissa tilanteissa. Vuosi- ja toimintakertomuksissa avataan yhtiön tilannetta detaljilla tasolla ja kuvataan tulevaa kehitysnäkymää.

/// Rakentamisessa on huomioitu ympäristöarvot ja asumisessa valistetaan asukkaita ympäristöä säästäviin toimiin sekä haetaan kustannustehokkaita ratkaisuja.

Osaava ja motivoitunut henkilöstö on yksi avaintekijä. Henkilöstön pysyvyys ja korkea työtyytyväisyys sekä resurssien oikea ohjautuvuus ovat tärkeitä asioita. Hybridimalli on tullut osaksi työntekoa, jossa osa työstä tehdään toimistolla ja osa etätöinä. Tämä on nykyaikaa ja tuo sopivasti joustoa työntekemiseen. Haluan onnistuneen juhlavuoden lopuksi lausua kiitokseni osaavalle henkilöstölle, hallitukselle vahvasta tuesta strategisten tavoitteiden jalkauttamisessa ja kaikille yhteistyökumppaneille. Pitkjänteisen työn, selkeän strategian ja onnistumisten kautta olemme tänä päivänä yksi vahvoista toimijoista kiinteistöalalla. Pystymme tarjoamaan kodin tuhansille asukkaillemme ja ylläpitämään kohtuuhintaista asumista myös tulevina vuosina.

Jarmo Kuosa
toimitusjohtaja



Strategian toteuttaminen

Omistuspohjan luotettavuus

Kunnilla päätösvalta, jota tukee vahva osakassopimus.

Yhtiön päätösvaltaa käyttävä A-osakesarja säilyy luotettavien ja vastuullisten omistajien omistuksessa. A-osakesarjan voi omistaa kunta, kuntayhtymä tai Suomen Kuntaliitto ry.

Asiakastyytyväisyys

Asukkaille tarjotaan pitkäaikaista, kohtuuhintaista ja erilaiset asumistarpeet huomioivaa asumista. Mahdollistetaan hyvä asukastoiminta. Panostetaan asiakaspalveluun ja asumisviihtyvyyteen hyödyntäen digitalisaation tuomia mahdollisuuksia.

Keskitytään ydinosaamiseen

Liiketoiminnassa keskitytään asuntojen omistamiseen ja vuokraamiseen kustannustehokkaasti.

Taloudelliset edellytykset ja vuokrausaste

Optimaalinen rahoitusrakenne ja vahva oma pääoma sekä positiivinen tulos ja kassavirta luovat vankan perustan toiminnalle.

Vuokrausaste pidetään kestäväällä pohjalla säilyttäen vaihtuvuus alhaisena ja luottotappiot minimoiden. Tulos käytetään kiinteistökannan

kehittämiseen ja parantamaan yhtiön taloudellista asemaa.

Kiinteistökehitys

Kiinteistökantaa pidetään kunnossa kustannustehokkaalla ylläpito- ja korjaustoiminnalla. Uudistuotanto keskittyy kasvukeskuksiin. Kiinteistöjen hankintoja toteutetaan tarkoin tuottolaskelmin ja myyntejä osana kiinteistökehitystä.

Imago ja ympäristövastuu

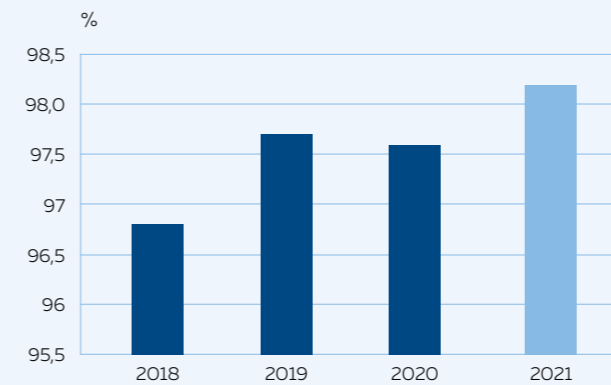
Luotettavalla ja avoimella toiminnalla säilytetään yhtiön hyvä imago.

Toiminnan kehittämisessä huomioidaan taloudellisuus, sosiaalisuus ja ympäristövastuullisuus. Kiinteistöjen ylläpidossa ja rakentamisessa huomioidaan kestävä kehitys, elinkaariajattelu ja energiatehokkuus.

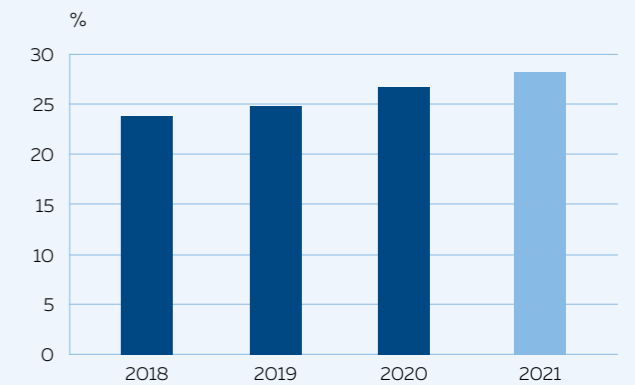
Henkilöstöstä huolehtiminen – tyytyväinen KAS henkilöstö

Prosesseja kehitetään ja uudistetaan yhä toimivammiksi. Henkilöstön osaamista vahvistetaan koulutuksella, selkeillä vastualueilla ja tavoitteilla. Työssäjaksamista ylläpidetään laajalla ja monipuolisella työhyvinvointitoiminnalla.

Vuokrausaste

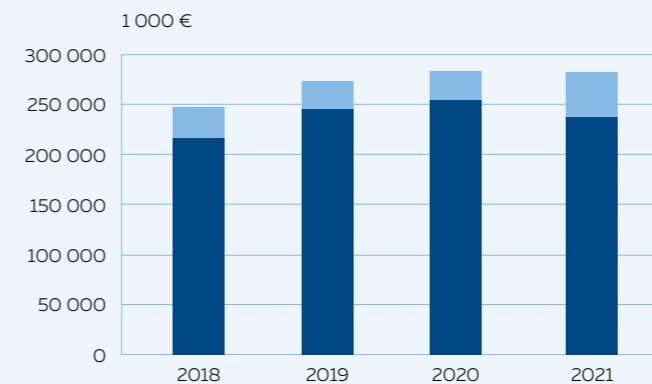


Omavaraisuusaste

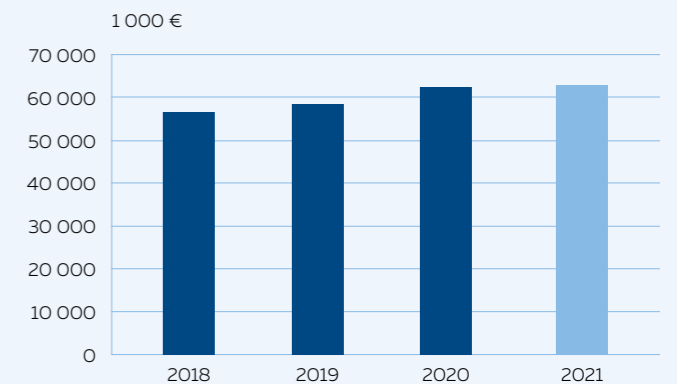


Korollinen vieras pääoma

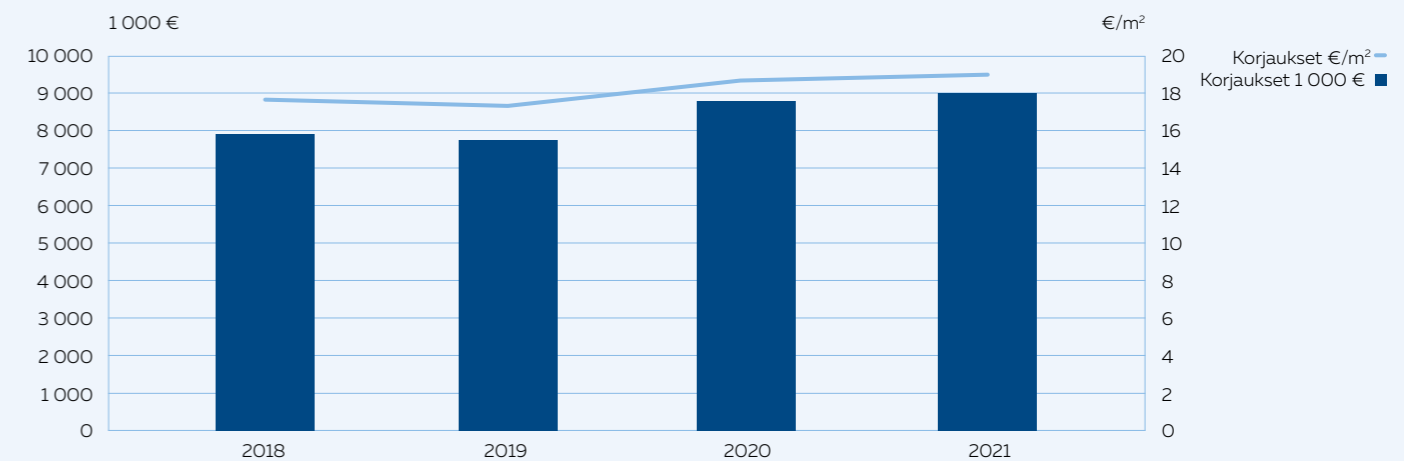
Pitkäaikainen vieras pääoma
Lyhytaikainen vieras pääoma



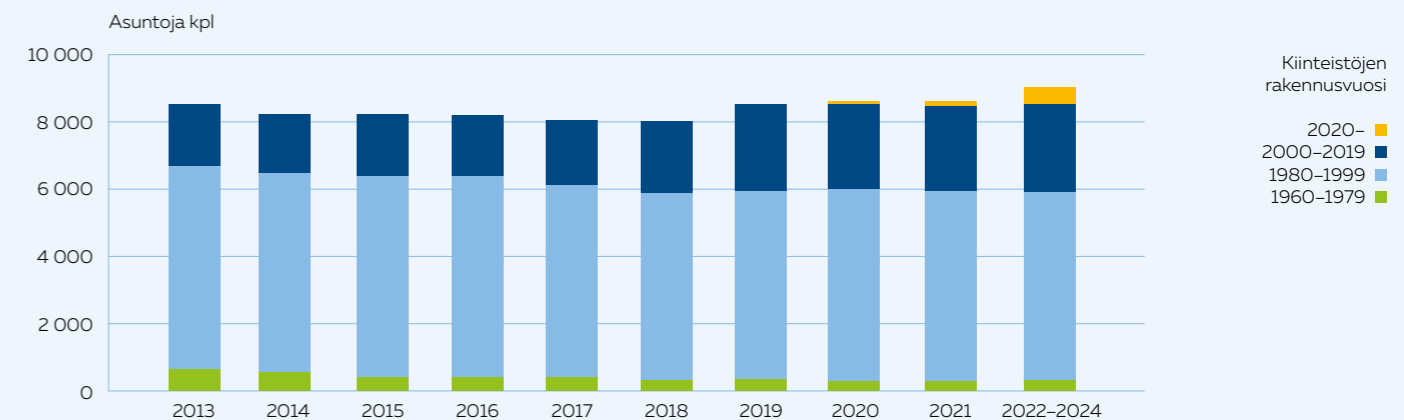
Liikevaihto



Korjaukset kiinteistössä 2018–2021



Kiinteistökehitys 2013–2022/24



Vastuullisuus toiminnan lähtökohtana

KAS asunnot on luotettava ja vastuullinen yhteistyökumppani, joka tarjoaa kunnille mahdollisuuden järjestää vuokra-asuntojensa omistamista kestäväällä tavalla. Yhtiö tukee omalla toiminnallaan kuntien asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamista.

Konsernin vuokra-asunnoista 82 % on yleis-työhyödyllisissä vuokratyöhyödyllisissä, jotka eivät tavoittele toiminnallaan taloudellista voittoa. Näiden vuokratyöhyödyllisten vuokrat määrätään omakustannusperiaatteella.

KAS asunnot tarjoaa asukkailleen hyvän asumisturvan. Yhtiö kannustaa asukkaitaan osallistumaan ja vaikuttamaan. Se edistää asukkaiden yhteistoimintaa niin paikallisesti, alueellisesti kuin valtakunnallisesti.

Yhtiö panostaa palveluprosessiensa ja sähköisten palvelujensa jatkuvaan kehittämiseen. Tällä pyritään kustannusten optimointiin sekä entistäkin joustavampaan asiakaspalveluun.

Vuokratyöhyödyllisiä korjataan säännöllisesti, suunnitelmallisesti pitkän tähtäyksen kunnossapitosuunnitelman (PTS) ja huoltokirjan perusteella, jotta asuntojen käyttöikä ja asumisviihtyvyys lisääntyisi. Koko kiinteistökanan kunnossapidon hallinnalla voidaan arvioida kohteiden kunto ja arvo, ja hankkeiden alueellisella suunnittelulla saavuttaa säästöjä.

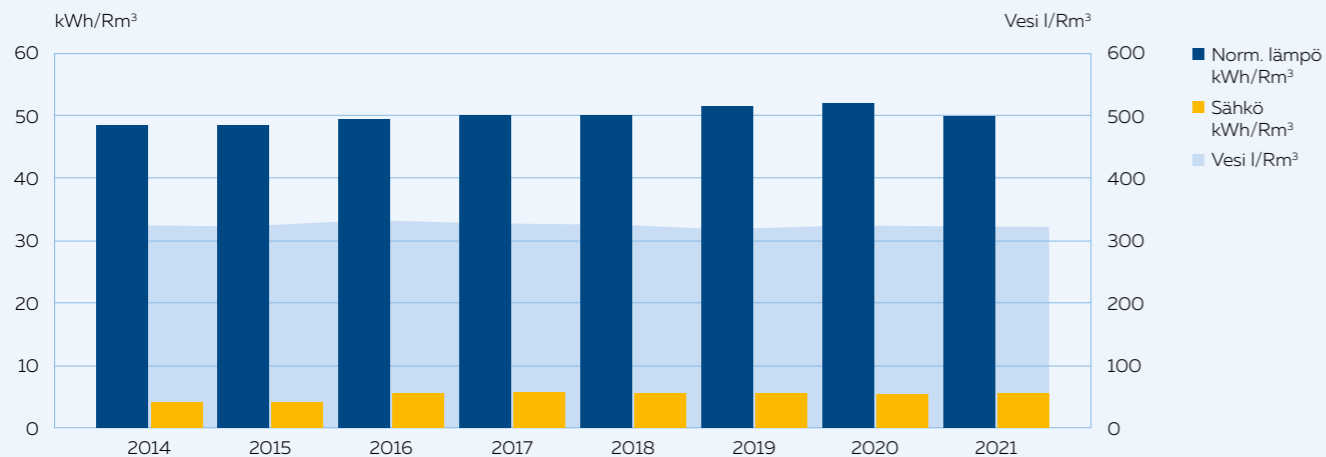
Ympäristövastuu

KAS asunnot ottaa toiminnassaan huomioon ympäristöasiat. Vuokratyöhyödyllisten energian, veden ja sähkön kulutusta seurataan jatkuvasti. Energiankulutusta optimoidaan seuraamalla mm. ulkolämpötilaa ja veden kulutuksen poikkeamiin reagoidaan nopeasti. Tavoitteena on säästää energiaa ja luonnonvaroja vähentämällä energian, veden ja sähkön kulutusta vuokratyöhyödyllisissä. Tämä takaa myös edullisemmat asumiskustannukset.

Rakentamisessa ja korjaustoiminnassa suositaan kestävä kehityksen periaatteiden mukaisia ratkaisuja. Uudiskohteissa asennetaan valmiudet autojen sähkölataukselle ja osaan kohteista sijoitetaan muutama sähköauton latauspiste. Osassa kohteita hyödynnetään aurinkoenergiaa. Urakoissa edellytetään kierrätystä niin paljon kuin se on mahdollista nostamatta asumisen kustannuksia merkittävästi. Peruskorjauksissa tarkastellaan energiakustannuksia ja pyritään korvaamaan öljylämmitys energia- tehokkaammalla vaihtoehdolla.

KAS asuntojen kiinteistöt 2014–2021

Veden, lämmön ja sähkön kulutus (raporttiin valittu 388 kiinteistöä)



KAS asunnot – vuosikertomus 2021

Hallituksen puheenjohtaja



Toimitusjohtaja Jarmo Kuosa ja hallituksen puheenjohtaja Ville Vitikka ovat tyytyväisiä juhlavuoden tulokseen.

Arvoisa lukija,

vuosi 2021 oli maassamme edelleen haasteellista aikaa. Keväästä –20 alkaen hallitsemattomasti levinneen tartuntataudin (covid-19) aiheuttama koronaviruspandemia johti alkuvuodesta tilanteeseen, jossa maamme hallitus joutui toteamaan tarpeen tiukemmille toimenpiteille. Poikkeusolot tulivat voimaan 1.3.2021 ja valmiuslaki otettiin uudelleen käyttöön.

Tätä kirjoitettaessa Euroopassa on käynnissä laajamittainen tuhoamissota. Vastenmielinen ilmiö, jota emme mantereellamme ole nähneet sitten toisen maailmansodan. Suomi on läheisen naapurinsa Ruotsin kanssa lähempänä Nato-jäsenyyttä kuin koskaan.

Näissä maailman melskeissä on helpottavaa ja rauhoittavaa todeta, että arکمme sujuu edelleen, ja yhteiskuntamme toimii normaalisti. Voin ilokseni todeta, että KAS asunnot Oy on edelleen mukana rakentamassa tätä turvallista ja sujuvaa arkea asukkaillemme, niin nykyisille kuin tulevillekin.

Rakentamalla kohtuuhintaista uudistuotantoa ja pitämällä kunnossa vanhaa asuntokantaa yhtiö pyrkii edelleen tuottamaan laadukasta asumista kaikille asukkailleen, perheitä ja

asumisväljyyttä unohtamatta. Huomioimme ympäristöä toteuttamalla mm. sähköautojen latausasemia ja aurinkoenergiaratkaisuja, ja suosimme rakentamisessa luontoa säästäviä tapoja. Pidän arvossa myös sitä, että yhtiö ei rakenna "minikoteja" eikä hae markkinoilta maksimaalista tuottoa, vaan pyrkii täyttämään omistajilleen sen asuntopoliittisen tehtävän, joka sille on annettu: strategiaansa mukaisesti siis "Luotettavaa, turvallista ja kohtuuhintaista asumista". Kehaisemisen arvoista on, että asukkaidemme vuokria ei ole korotettu kuuteen vuoteen, ja samalla yhtiön arvo on noussut. Tämä saavutetaan hyvällä johtamisella ja yhtiön henkilöstön erinomaisella työllä.

Vuosi 2021 oli yhtiön juhlavuosi. On siis aika onnitella 20-vuotiasta ja todeta, että "selvitettiinpä, ainakin tänne asti". Viittaamaan tällä yhtiön haasteellisiin alkuvuosiin.

Haluan hallituksen puolesta lämpimästi kiittää yhtiön johtoa sekä erityisesti sen henkilöstöä hyvin tehdystä työstä, ja toivottaa menestystä tuleville vuosille.

Rovaniemellä 28.4.2022

Ville Vitikka
hallituksen puheenjohtaja

KAS asunnot – vuosikertomus 2021

Asuntotuotanto

VALMISTUNEET



Lohja, Puistokatu 19 C

Kesäkuussa 2021 valmistui 50 asunnon kerrostalo lähelle Lohjan keskustaa.

Vihti, Työväentie 3

Nummellan keskustaan valmistui 31 asuntoa lokakuussa 2021.



Mäntsälä, Koivistolaistentie 8

Helmikuussa 2022 valmistui Kaunismäkeen 89 asuntoa.



RAKENTEILLA



Sipoo, Gneissikaari 2

Söderkullaan, Pähkinälehdon asuinalueelle on rakenteilla kaksi kerrostaloa, joihin tulee yhteensä 104 asuntoa, yksiöistä neliöihin. Arvioitu valmistuminen on toukokuussa 2023.

PERUSKORJAUS



Rovaniemi, Pohjoisranta 23-25

Täydellinen peruskorjaus on suunniteltu vuoden 2021 aikana ja alkaa kevään 2022 aikana.

SUUNNITTEILLA



Vihti, Kappelitie 6

Nummellan keskustassa on tarkoitus aloittaa rakentaminen kesällä 2022. Taloon tulee 56 asuntoa.

Kerava, Kääpäkatu 1-5

Kanniston asuinalueelle on suunnitteilla 81 asunnon kerrostalo.



Lohja, Puistokatu 19 B

Suunnitteilla 50 asuntoa vuonna 2021 rakennetun talon viereen.





KAS asuntojen juhlavuosi

Kesän valokuvauskilpailun teemana oli talon ja pihan tapahtumat sekä mikä tuo asumisessa hyvää mieltä. Kuvia tuli yli 60.



Olli Vaaramo



Minna Tomminen



"Tässä pihani, jonka olen itse tehnyt ja kukkasen ym. kasvattanut."

Marja Peltovuoma



"Minua onnisti, sain hyvin mieleisen asunnon KAS asunnoista."

Marja-Leena Kortelainen



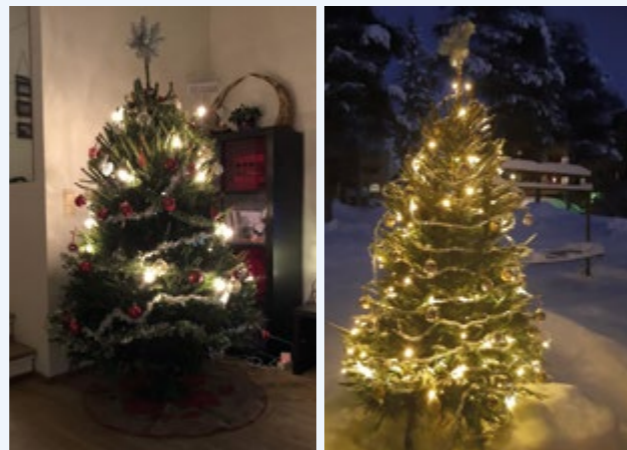
"Uusien naapureiden myötä on piha päässyt uuteen eloon."

Inka Rajala



Lokakuun asukaskokouksissa juhlittiin KAS asuntojen 20-vuotista taivalta kakkukahvein.

Juhlavuonna arvoimme asukkaiden kesken 20 lahjakorttia joulukuusikauppaan. Onnekkait lähettivät kuvia koristelluista kuusista.



Asukasdemokratia

Asukasdemokratian tarkoitus

- Edistää vuokranantajan ja vuokralaisten välistä vuorovaikutusta, yhteistyötä ja luottamusta.
- Antaa vuokralaisille vaikuttamismahdollisuuksia.
- Lisätä keskinäistä vastuuntuntoa taloa koskeissa asioissa.
- Saada yhteistyöllä talon asioiden hoitaminen, tiedonkulku ja asioihin vaikuttaminen sujuvammaksi. Tämä lisää myös asukkaiden turvallisuutta ja asumisviihtyvyyttä.
- Edistää keskinäisellä luottamuksella talojen hyvää kunnossapitoa ja hoitoa.

Lisätietoa asukasdemokratiasta www.ara.fi

Asukashallitus

Hallinnollisesti maa on jaettu viiteen alueeseen: Uusimaa, Länsi-Suomi, Häme, Pohjanmaa ja Rovaniemi. Kaikilta alueilta valitaan asukastoimikuntien kautta postitse äänestään ehdokkaat. Toimintakausi on kaksi vuotta kerrallaan. KAS asunnot Oy:n hallitus vahvistaa valinnan.

Asukashallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, jonka valinnan KAS asunnot Oy:n hallitus vahvistaa. Asukashallituksen puheenjohtaja osallistuu KAS asunnot Oy:n hallitukseen asukasedustajana.

Asukkaiden kokous

Vuokratalojen asukkaat voivat käyttää päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa. Kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran

vuodessa käsittelemään yhteishallintolaissa osoitettuja asioita. Kokouksen kutsuu koolle joko asukastoimikunta tai asukastoimikunnan puuttuessa vuokranantaja. KAS asunnot kutsuu asukkaiden kokouksen koolle syksyllä vuokranmäärityksen yhteydessä. Muuten kokous kutsutaan koolle tarpeen mukaan.

Asukastoimikunta

Asukkaiden kokous valitsee asukastoimikunnan kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Asukastoimikunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan.

Asukastoimikunnan tehtävänä on:

- Antaa lausunto vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen talousarvioesityksestä sekä vuokranmäärityksestä.
- Tehdä esityksiä ja neuvotella talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimista.
- Ottaa tarvittaessa kantaa isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämiseen.
- Ottaa kantaa järjestyssääntöjen sisältöön.
- Päätää saunojen vuokraus- ja vuorajakoperiaatteista ja valvoo niiden noudattamista.

Asukashallituksessa oli vuonna 2021

Eira Setälä, puheenjohtaja, Rovaniemi
Veijo Hartikainen, Rovaniemi
Merja Kosonen, Orimattila
Jaana Kummala, Kiiminki
Heleena Pekkala, Ylöjärvi
Juha Pulkkinen, Vihti

Uusi koti helposti ajoissa ennen vauvan syntymää

Lohjan Puistokadulle valmistuneeseen uuteen KAS asuntojen kerrostaloon asukkaat muuttivat heinäkuun alussa.

Tavarat ovat löytäneet paikkansa **Anna Skiathitin** ja **Jesse Koskiluoman** vuokraamassa tehokkaassa 56 neliön kolmiossa ja pari voikin nyt keskittyä odottamaan perheenisäystä. Asuminen ja muutto ovat alusta asti sujuneet mukavasti KAS asuntojen asiakaspalvelun ja konseptin ansiosta.

Puistokadun alue on rauhallinen ja sijaitsee palvelujen äärellä. Läheltä löytyvät kaupan lisäksi myös päiväkoti ja koulu. Anna ja Jesse asuivat aiemmin viereisessä talossa, mutta olivat jo pitempään haaveilleet isommasta asunnosta. Kun taloa alettiin rakentamaan, he päättivät hakea siitä uutta kotia.

– Näin KAS asuntojen logon työmaan kyltissä ja kävimme päivittäin KAS asuntojen sivuilla katsomassa, joko tähän voisi hakea, Jesse muistelee.

– Ja haimmekin heti seuraavana päivänä, kun haku aukesi, Anna täydentää.

Toimiva asiakaspalvelu ja kohtuullinen takuuvuokra

Annan ja Jessen asunto on 56 neliöinen kolmio ja huoneet on jaettu niin järkevästi, että tilaa riittää lapsen synnyttyäkin. Toimivan pohjaratkaisun lisäksi kiitosta saa myös KAS asuntojen asiakaspalvelu.



– Jos meillä on ollut jotain kysyttävää asuntoon liittyen, olemme kysyneet asiasta sähköpostilla. Vastaus on tullut saman tien takaisin, Anna kertoo.

– Olen kaikille kehdunut, miten hyvä KAS asunnoilla on asua, kun asiakaspalvelu on niin sujuvaa, Jesse jatkaa.

– Isot peukut KAS asunnot saa myös takuuvuokran kohtuullisuudesta. Se on asetettu sellaiselle tasolle, että sen pystyy maksamaan käytännössä heti. Se on kyllä todella hyvä, Jesse kiteyttää.



”Isot peukut KAS asunnot saa myös takuuvuokran kohtuullisuudesta.”



Hallitus



Ville Vitikka
puheenjohtaja
kaupunginlakimies
Rovaniemi



Marjo Kolehmainen
varapuheenjohtaja
toimitusjohtaja
Oulu



Mikael Grannas
jäsen
kunnanjohtaja
Sipoo



Tuija Sundberg
jäsen
varatuomari
Vihti



Pekka Määttä
jäsen
kunnanjohtaja
Hausjärvi



Eira Setälä
asukasedustaja
asukashallituksen
puheenjohtaja
Rovaniemi

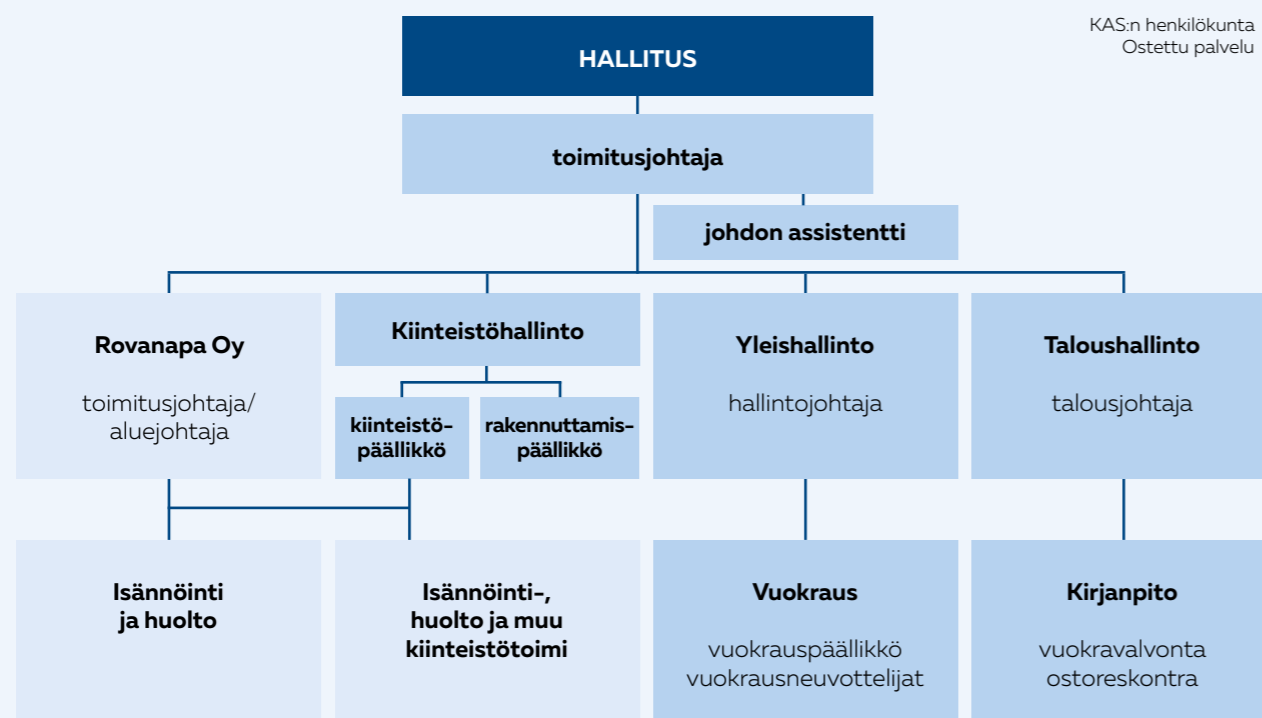


Jarmo Kuosa
toimitusjohtaja



Laura Laine
hallituksen sihteeri
hallintojohtaja

Organisaatio



Toimintakertomus ajalta 1.1.–31.12.2021

Toimintaympäristö

Covid-19-pandemian vaikutukset vuokra-asunto-markkinoihin jäivät arvioitua vähäisemmiksi. Pandemian suurimmat vaikutukset näkyivät asuntojen vuokrausajojen pidentymisenä, asutukseen kasvussa ja vuokrausasteen laskussa sekä vuokra-asujien muuttoliikkeenä pääkaupunkiseudulta kehyskuntiin. KAS asunnot -konsernissa pandemian aiheuttamat muutokset olivat lyhytkestoisia ja maltillisia. Asumisen merkitys korostui pandemian aikana, jonka ansiosta vaihtuvuus ja vuokraamiset jäivät aiempia vuosia pienemmiksi.

Loppuvuodesta 2021 inflaatio kiihtyi. Erityisesti energian hinta nousi voimakkaasti. KAS asunnot -konsernissa kustannusten nousu näkyi merkittävästi muun muassa lämmityskulujen kasvuna.

Hypon asuntomarkkinakatsauksen mukaan vuoden 2021 aikana aloitettiin liki 48.000 asunnon rakentaminen, joka on suurin määrä aloituksia sitten 1990-luvun alun. Pandemian myötä etätyöskentely on kasvanut ja etsitään suurempia asuntoja alhaisemilla vuokrilla. Tästä johtuen vuokra-asutuskysyntä on siirtynyt suurten kasvukeskusten kehyskuntiin. Muutos vahvistaa KAS asuntojen strategiavalintaa keskittää uudistuotanto kasvukeskuksiin ja niiden kehyskuntiin. Vuonna 2021 valmistuneiden vuokra-asuntojen kysyntä oli vilkasta ja ne vuokrattiin nopeasti täyteen.

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto oli toimintavuonna 62,7 (62,2) miljoonaa euroa. Liikevaihto nousi 0,9 (7,4) % edellisestä vuodesta, jota edesauttoi vuokrausasteen nousu ja uudistuotantokohteiden valmistuminen.

Tilikauden liikevoitto oli 13,9 (15,3) miljoonaa euroa, joka on 22,2 (24,6) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 10,7 (11,9) miljoonaa euroa ja tilikauden tulos 8,4 (9,5) miljoonaa euroa.

KAS asunnot Oy:n (emo) tilikauden tulos oli 1,4 (1,2) miljoonaa euroa ja oma pääoma vuoden 2021 lopussa oli 46,5 (45,1) miljoonaa euroa.

Alakonserneista KAS kodit -konsernin tilikauden tulos oli 7,1 (7,9) miljoonaa euroa ja oma pääoma 91,9 (84,8) miljoonaa euroa.

Tase

KAS asunnot -konsernin taseen loppusumma tilikauden lopussa oli 434,4 (427,0) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 118,6 (110,1) miljoonaa euroa. Vieraan pääoman määrä koko konsernissa oli 312,9 (313,5) miljoonaa euroa. Vuoden lopussa 70,0 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta ulkona olevien emissioiden määrä oli 13,0 (13,0) miljoonaa euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 28,0 % (26,6 %) ja debentuurilaina huomioiden 31,5 % (30,2 %).

Perustiedot

Perustamiskokous	06.03.2001
Yhtiö rekisteröity	05.04.2001
Y-tunnus	1656611-3
Yhtiön kotipaikka	Helsinki

Emoyhtiön oma pääoma vuoden 2021 lopussa oli 46,5 (45,1) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli 41,2 % (39,9 %) ja pääomaehtoinen debentuurilaina huomioiden 54,2 % (52,8 %).

Rahoitus

Tilikauden lopussa korollisen vieraan pääoman määrä oli 281,7 (284,3) miljoonaa euroa. Lyhytaikaista korollista vierasta pääomaa oli 44,7 (29,5) miljoonaa euroa ja pitkäaikaista 237,0 (254,9) miljoonaa euroa. Lyhytaikaiseen korolliseen vieraaseen pääomaan sisältyy 15,0 miljoonan euron debentuurilaina, joka tullaan järjestelemään uudelleen vuoden 2022 aikana. Uusia, pitkäaikaisia lainoja nostettiin 14,0 (15,9) miljoonaa euroa. Pitkäaikaista lainaa lyhennettiin 16,0 (16,6) miljoonaa euroa.

Korollisen velan keskiporkko vuoden vaihteessa oli 1,17 %, kun vastaava korko vuonna 2020 oli 1,18 %. Rahoituskuluja maksettiin tilikauden aikana 3,3 (3,5) miljoonaa euroa.

Kiinteistöinvestoinnit, uudisrakentaminen ja realisoinnit

Kiinteistökehitys on jatkunut myönteisesti uusien kohteiden rakennuttamisella ja luopumalla muutamasta vanhasta kohteesta. Vuoden 2021 aikana saatiin valmiiksi kaksi uudiskohtetta. Kesäkuussa valmistui Lohjalle 50 asuntoa ja Vihdin 31 asunnon kohteeseen asukkaat pääsivät muuttamaan lokakuussa. Vuoden 2021 aikana realisoitiin 23 asuntoa Eurajoelta ja 32 asuntoa Rovaniemeltä. Näiden lisäksi on myyty osakehuoneisto Karkkilassa ja Kärkölässä.

Vuosikorjauksiin käytettiin tilikauden aikana 9,0 (8,8) miljoonaa euroa. Korjausten määrä tilikauden keskimääräistä neliömäärää kohden oli 19,03 euroa, kun se edellisellä vuonna oli 18,58 euroa.

Rakennuttaminen on edennyt suunnitellusti ja strategisesta uudiskohteiden tavoitemäärästä ollaan edellä aloitusten määrässä. Kohteet, jotka otettiin vastaan vuoden 2021 aikana, valmistuivat aikataulussaan ja kustannusarvion mukaisesti. Niissä onnistuttiin hyvin ja kohteet olivat molemmat täyteen vuokrattuja jo ennen niiden vastaanottoa urakoitsijoilta. Näin saatiin uusia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tarpeeseen ja kysyntää olisi ollut monin verroin enemmänkin.

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	2021	2020	2019	2018
Toiminnan laajuus				
Liikevaihto, 1.000 €	62 728	62 195	57 926	56 520
Muutos ed. vuodesta, %	0,9 %	7,4 %	2,5 %	0,4 %
Taseen loppusumma, 1.000 €	434 437	427 007	421 274	354 390
Asuntokanta kauden lopussa	8 620	8 615	8 588	8 017
Vuokrausaste, kauden lopussa	98,2 %	97,6 %	97,7 %	96,8 %
Kannattavuus				
Liikevoitto, 1.000 €	13 934	15 296	14 423	14 572
% liikevaihdosta	22,2 %	24,6 %	24,9 %	25,8 %
Tulos ennen tp-siirtoja ja veroja, 1.000 €	10 710	11 889	12 103	10 723
% liikevaihdosta	17,1 %	19,1 %	20,9 %	19,0 %
Tilikauden voitto	8 413	9 473	9 638	8 620
% liikevaihdosta	13,4 %	15,2 %	16,6 %	15,3 %
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	7,2 %	8,8 %	10,4 %	11,0 %
Sijoitetun pääoman tuotto, -% (ROI)	3,5 %	3,9 %	4,2 %	4,5 %
Rahoitus ja taloudellinen asema				
Omavaraisuusaste, %	28,0 %	26,6 %	24,8 %	23,7 %
Omavaraisuusaste, % debentuurilaina	31,5 %	30,2 %	28,3 %	27,9 %
Korollinen vieras pääoma, 1.000 €	281 699	284 330	289 097	247 750
Rahavarat, 1.000 €	27 700	21 610	21 366	20 917

Tähän kysyntään yhtiö vastaa tulevilla uudiskohteilla, joissa on aina asuntoja niin yksin asujasta perheille ja asumismukavuus sekä -väljyys huomioiden.

Sipoon Söderkullan 104 asunnon rakennusurakka lähti liikkeelle heinäkuussa ja rakennustyöt ovat edenneet hyvin. Kohteen aloittaminen viivästy rakennusluvasta tehdyn valituksen johdosta ja sen pitkistä käsittelyajasta hallinto-oikeudessa. Näin saadaan Söderkullan keskeiselle alueelle lisää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ja voidaan vastata kysyntään.

Vihdin Nummelaan aloitetaan vuoden 2022 aikana 55 asunnon uudiskohde ja sen suunnittelu saatiin valmiiksi sekä urakkakilpailutus. Tontti sijaitsee Nummelan keskeisellä paikalla ja jo valmistuneen kohteen yli 10-kertainen kysyntä antaa viitteitä siitä, että kohde tullaan vuokraamaan heti täyteen. Urakkakilpailutus toi useita tarjouksia ja kohteen rakennustyöt alkavat viimeistään syksyllä 2022.

Mäntsälän 89 asunnon kohde valmistui helmikuussa 2022 ja sijainniltaan kohde on juna-aseman läheisyydessä, joten sen vuokraus on sujunut hyvin. Kohteeseen on asennettu aurinkokeräimet tuottamaan sähköä kiinteistön omaan tarpeeseen.

Keravan kohteen tontin vuokrasopimus allekirjoitettiin ja kohteen suunnittelu lähti käyntiin vuoden lopulla.

Kohteeseen valmistuu aikanaan yli 80 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa, joista iso osa on perheasuntoja.

Tilikauden 2021 aikana jatkettiin kiinteistöjen teknisen kunnan kartoituksia sekä arvioitiin tulevia korjauksia. Näiden tietojen pohjalta kiinteistöille on laadittu pitkän tähtäyksen kunnossapitosuunnitelmat, jotka antavat kokonaiskuvan koko kiinteistökannan kunnosta, tulevista korjaustarpeista, niiden ajankohdistusta ja kustannuksista. Peruskorjauksia saatiin hyvin eteenpäin.

Konsernin kiinteistöjen arvonmäärittäystä ovat tehneet Catella Property Oy, Newsec Valuation Oy ja auktorisoidut kiinteistöarvioijat. Tilikauden 2012 aikana aloitettuja arvonmäärittäyksiä on jatkettu ja jatketaan edelleen tulevana vuosina jatkuvana prosessina. Yhtiön kiinteistöomaisuus on arvioitu substanssiarvoon rahoittajia varten.

Vuokraustoiminta

Vuokra-asuntojen toiminnallinen vuokrausaste nousi tilikauden aikana. Vuoden lopussa vuokrausaste oli 98,2 % (97,6 %) ja vaihtuvuus oli 25,0 % (25,6 %). Vuokrausasteen vahvistaminen on KAS asuntojen keskeisin strateginen ja operatiivinen tavoite. Vuokratarkistukset on pidetty mallillisina pyrkien lähelle nollalinjaa. Lisäksi vuoden aikana on panostettu huoneistojen ylläpitokorjauksiin. Vuokrausasteen

Konsernirakenne ja asuntokanta vuoden 2021 lopussa	Yhtiö kpl	Asuntokanta kpl
KAS asunnot Oy	14	581
KAS asumisoikeus Oy	1	405
Hopeakodit Oy	1	54
Kunta-korkotuki Oy	1	463
Kunta-kodit Oy	1	21
KAS kodit Oy, alakonserni	10	4 899
Kiinteistö Oy Rovatalo, alakonserni	11	2 197
Yhteensä	39	8 620

viime vuosien positiivisen kehityksen myötä vuokrat on mahdollista pitää kohtuuhintaisina. Näin jatketaan yhtiön strategian mukaista linjaa, jonka tavoitteena on tarjota asukkaille kohtuuhintaisia asumista.

Tutkimus- ja kehittämistoiminta

Konserni on panostanut henkilökunnan ja sopimus-kumppanien kouluttamiseen. Konsernin henkilökunta on osallistunut oman ammattitaidon kehittämiseen liittyviin koulutus- ja opintotilaisuuksiin. Toimintavuoden aikana konsernin eri toimintojen prosesseja ja toimintatapoja on edelleen kehitetty.

Arvio toiminnan merkittävistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

KAS asunnot -konsernin riskienhallinta perustuu hyvän hallintotavan mukaisiin ohjeisiin sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin kuuluvaan riskikartoitukseen. Konsernin omaisuus-, vastuuvahinko- ja keskeytysriskit on suojattu vakuutuksilla.

Yhtiön sisäisen tarkastuksen arviointityö kohdentuu vuokraustoiminnan sisäisen valvonnan järjestämiseen, isännöintitoimintaan, vuokranmääritykseen, asukshallintoon sekä ARA:n säännösten noudattamiseen.

Strategiset riskit

Vuokraustoiminnan merkittävimmät riskit liittyvät asuntojen käyttöasteen laskuun, vaihtuvuuden lisääntymiseen sekä vuokrasaatavien kasvuun. Käyttöasteen, vaihtuvuuden ja vuokrasaatavien muutoksia seurataan kuukausittain. Kiinteistökannan korjaustoiminnalla ja rakenteen uudistamisella pyritään asuntojen käyttöasteen nostamiseen sekä vaihtuvuuden pienentämiseen.

Konsernin hallitus on määritellyt ne taloudelliset ja toiminnalliset kriteerit, jotka kunnan vuokratulojen tai vuokratulo-yhtiöiden on täytettävä apporttiluovutuksen ja ostojen yhteydessä tai uudistuotantoa käynnistettäessä. Apporttipäätöksen tehneiden ja omaisuuden siirtosopimuksen allekirjoittaneiden kuntien kanssa sovitaan niin taloudellisesta kuin teknisestä vastuunjaosta. Pääperiaate on, että luovuttava kunta tai omistaja vastaa kaikesta toiminnasta omistuksen siirtopäivään asti ja konserni siitä eteenpäin.

Operatiiviset riskit

Operatiiviset riskit liittyvät henkilöstön riittävyyteen, osaamiseen, organisaation tehokkuuteen sekä tietoturvariskeihin. Organisaatorakenne on muo-

dostettu sellaiseksi, että se toimii selkeästi ja jokaisen vastuualueet on tarkoin määritelty. Henkilöstön määrä on optimoitu yhtiön tarpeita vastaavaksi. Eri toimintojen prosesseja kehitetään jatkuvasti.

KAS asunnot -konsernin toiminta on riippuvaista ulkoisista IT-palveluista ja ratkaisuista. Yhtiö pyrkii käyttämään luotettavia IT-ratkaisuja ja tietoturvalintoa välttämään käyttökatkokset ja tietoturvariskit.

Rahoitusriskit

Yhtiön rahoituksen riskienhallinta on määritelty hallituksessa. Konserni käyttää vain euromääräistä rahoitusta, jolloin valuuttamuutosriskejä ei ole. Rahoituksessa konserni käyttää useita korkokoreja korkoriskien minimoimiseksi. Osa luotoista on myös suojattu koronvaihtosopimuksilla.

Vahinkoriskit

Merkittävimmät vahinkoriskit, kuten tulipalot ja vesivahingot, liittyvät kiinteistöihin. Vahinkoriskit on suojattu kiinteistön täysarvovakuutuksilla sekä ennaltaehkäisevällä turvallisuustyöllä.

Ympäristövastuu

KAS asunnot ottaa toiminnassaan huomioon ympäristöasiat. Vuokratulo-kohteiden energian, veden ja sähkön kulutusta seurataan jatkuvasti. Tavoitteena on säästää energiaa ja luonnonvaroja vähentämällä energian, veden ja sähkön kulutusta vuokratulo-kohteissa. Näin saavutetaan mahdollisimman alhaiset asumiskustannukset, mikä tukee kohtuuhintaisuutta.

Uudiskohteissa asennetaan valmiudet autojen sähkölataukselle ja kaksi sähkölatauspistettä. Osassa kohteita hyödynnetään aurinkoenergiaa. Urakoissa edellytetään kierrätystä niin paljon kuin se on mahdollista nostamatta asumisen kustannuksia merkittävästi. Peruskorjauksissa tarkastellaan myös energiakustannuksia ja pyritään korvaamaan öljylämmitys energiatehokkaammalla vaihtoehdolla, mikäli se kohteen sijainti huomioiden on mahdollista.

Konsernirakenne ja asuntokanta

Konsernin emoyhtiö on KAS asunnot Oy. Emoyhtiöllä on suorassa omistuksessa tytäryhtiöitä, joista yksi muodostaa alakonsernin omistamiensa kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden kautta. Tilikauden lopussa konserniin kuului emoyhtiön lisäksi 38 (42) yhtiötä. Asunnoista 82 % on aravarajoitusten alaisia ja 18 % vapaarahoitteisia.

Osakkeita merkinneinä 31.12.2021 olivat seuraavat osakkaat:

A-osakkeet	Osakkeiden lukumäärä	B-osakkeet	Osakkeiden lukumäärä
Akaan kaupunki	11 961	Akaan kaupunki	30
Eurajoen kunta	2 509	Askolan kunta	30
Hausjärven kunta	7 075	Eurajoen kunta	1 249
Hollolan kunta	409	Hattulan kunta	30
Inkoon kunta	2 101	Hausjärven kunta	30
Karkkilan kaupunki	3 978	Hopeakodit Oy	2 655
Kärkölan kunta	2 550	Hollolan kunta	25
Maskun kunta	1 966	Hämeenlinnan kaupunki	90
Muhoksen kunta	7 391	Inkoon kunta	25
Mynämäen kunta	3 829	Jyväskylän kaupunki	160
Myrskylän kunta	3 896	Keravan kaupunki	80
Nousiaisten kunta	4 155	Kouvolan kaupunki	30
Orimattilan kaupunki	2 696	Kärkölan kunta	25
Oulun kaupunki	3 620	Lappeenrannan kaupunki	80
Paimion kaupunki	13 628	Lohjan kaupunki	110
Paraisten kaupunki	4 773	Lopen kunta	30
Pornaisten kunta	370	Muhoksen kunta	25
Pukkilan kunta	5 902	Muuramen kunta	30
Raaseporin kaupunki	6 808	Mynämäen kunta	30
Rovaniemen kaupunki	56 901	Myrskylän kunta	30
Salon kaupunki	6 270	Mäntsälän kunta	30
Sipoon kunta	8 816	Orimattilan kaupunki	30
Siuntion kunta	1 485	Oulun kaupunki	30
Vesilahden kunta	2 788	Paimion kaupunki	30
Vihdin kunta	22 889	Paraisten kaupunki	25
Ylöjärven kaupunki	4 703	Pirkkalan kunta	30
A-osakkeet yhteensä	193 469	Pornaisten kunta	30
		Porvoon kaupunki/KOy Peiponaho	80
		Pukkilan kunta	30
		Raaseporin kaupunki	59
		Riihimäen kaupunki	50
		Rovaniemen kaupunki	50
		Salon kaupunki	80
		Sipoon kunta	25
		Siuntion kunta	25
		Suomen Kuntaliitto	1 000
		Turun kaupunki	500
		Vesilahden kunta	25
		Vihdin kunta	50
		YH Länsi Oy	300
		YH VS-Rakennuttaja Oy	200
		Ylöjärven kaupunki	80
		B-osakkeet yhteensä	7 553

Henkilöstö	2021	2020	2019
Palkat ja palkkiot, 1000 €	2 371	2 289	2 279
Henkilöstö keskimäärin	53	51	53

**HALLINTO
Yhtiökokoukset**

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 3.6.2021. Yhtiökokouksessa äänivalta on asetettu siten, että yksikään osakas ei voi äänestää yli 19,9 prosentin äänimäärällä.

Osakkaat

Emoyhtiöllä oli 31.12.2021 osakkeita 201 022 kpl. Yhtiön osakkeita ei ole yksityishenkilöiden omistuksessa.

Yhtiön osakkeet jakautuvat A- ja B-sarjan osakkeisiin. Kukin A-sarjaan kuuluva osake tuottaa yhtiökokouksessa 20 ääntä ja kukin B-sarjan osake yhden äänen. B-sarjaan kuuluvalla osakkeelle maksetaan osinkoa 1,1-kertainen määrä A-sarjaan kuuluvaan osakkeeseen verrattuna.

Yhtiön päätösvaltaa käyttävä A-osakesarja säilyy kuntien omistuksessa. Tämä luo luottamusta eri sidosryhmiin, kun yhtiön omistajana on luotettava ja vastuullinen omistajataho. A-osakesarjaa ei tosin voi yhtiön osakassopimuksen mukaan omistaa muu taho kuin kunta, kuntayhtymä tai Suomen Kuntaliitto ry.

**Hallitus
Ajalla 1.1.–3.6.2021**

Jukka Kujala	puheenjohtaja
Marjo Kolehmainen	varapuheenjohtaja
Mikael Grannas	jäsen
Pekka Määttänen	jäsen
Tuija Sundberg	jäsen

Ajalla 3.6.–31.12.2021

Ville Vitikka	puheenjohtaja
Marjo Kolehmainen	varapuheenjohtaja
Mikael Grannas	jäsen
Pekka Määttänen	jäsen
Tuija Sundberg	jäsen

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana seitsemän kertaa.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana on toiminut Jarmo Kuosa ja toimitusjohtajan varahenkilönä hallintojohtaja Laura Laine.

Tilintarkastaja

Tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö BDO Oy, vastuunalaisena tilintarkastajana Hannu Riippi, KHT.

Henkilöstö

Konsernihallinnon henkilöstömäärä oli vuoden lopussa 27 henkilöä, joista 20 työskenteli Helsingin toimipisteessä ja 7 Rovaniemellä.

Muiden konserniyhtiöiden palveluksessa oli keskimäärin 26 henkilöä. He olivat lähinnä Rovana Oy:n palveluksessa olevaa hallinto- ja kiinteistöhuollon henkilöstöä.

Koko konsernin henkilöstömäärä vuoden aikana oli 53 henkilöä. Tilikauden 2021 palkkojen ja palkkioiden kokonaisuus oli 2,4 (2,3) miljoonaa euroa.

Ehdotus tilikauden tuloksen käsittelystä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos 1.387.336,62 euroa kirjataan voitto/tappioutilille eikä osinkoa jaeta.

Alkuvuoden 2022 toiminnasta

Alkanut vuosi on edennyt ensimmäisen kvartaalin yli ja toiminta on varsin vakaata. Pandemian osalta tilanne on vakiintunut ja toiminnassa ei ole erityistä havaittavissa. Kokonaisuudessaan koronaepidemia ei ole kahden vuoden vaikutusajallaan merkittävästi vaikuttanut yhtiön toimintaan. Maailman epävakaa tilanne ja Ukrainan sota eivät myöskään ole varsinaisesti vaikuttaneet toimintaan, mutta tiettyjä vaikutuksia niillä tulee olemaan mm. rakennuskustannusten nousun kautta. Toisaalta yhtiön rakennushankkeet ovat jo sidottuja ja etenemässä sovituin urakoin. Myös saadut tarjoukset ovat olleet siten hyviä, että suunnitellut hankkeet voidaan käynnistää.

Vuokrausaste on säilynyt edelleen hyvällä tasolla ja hienoinen heilahdus vuoden vaihteen jälkeen on ollut maltillisempaa kuin aiemmin. Vuoden alun tyhjien asuntojen määrä on ollut alimmillaan yli 10 vuoden vertailujaksolla ja jatkaa vuoden lopun hyvää trendiä. Taloudellinen käyttöaste on hyvällä tasolla ja kehittynyt suunnitellusti sekä saavuttanut parhaat tasonsa. Henkilöstövajauksia ei ole, vaan kaikissa tarvittavissa työsuhteissa on asiantuntija hoitamassa tehtävää ja toiminta on näinkin vakaata kaikilta osin.

Uudiskohteisiin ja peruskorjauksiin on saatu hyvin tarjouksia, vaikka kustannuspaine onkin haastava. Rovaniemen kohteen peruskorjaus on jo aloitettu. Karkkilassa peruskorjauksen maltillinen kustannustaso on saavutettu ja urakoiden alkaminen edellyttää enää ARA:n osapäätöstä. Kohteisiin on saatu varsin hyvät rahoitustarjoukset, jotka edesauttavat omalta osaltaan kohteiden läpiviemistä sekä varsinkin kohtuuhintaisen vuokratason säilyttämistä.

Alkuvuonna ei ole suoritettu kohteiden myyntejä ja sellaisia ei ole valmistelussa. Uudiskohteiden valmistelu ja eteneminen niiden osalta on edelleen menossa hyvin eteenpäin. Salkkukohteita ei ole juuri nyt tarkastelussa ja sopivien kohteiden tullessa myyntiin yhtiö on valmis kohteita ostamaan.

Tulevaisuuden näkymät

Tulevaisuuden näkymät ovat varsin myönteiset yhtiön kannalta, vaikka yleisesti katsoen eletään varsin poikkeuksellisia aikoja. Pandemian tilanne on rauhoittunut, mutta tartuntamäärät ovat edelleen varsin korkeita ja tilanne vaikuttaisi olevan hallinnassa. Muuttuvaan tilanteeseen on kuitenkin koko ajan valmius ja toisaalta kahden vuoden aikana on hyvin toimivat prosessit hioutuneet. Etätö on tullut myös jäädäkseen ja hybridimalli on käytössä, joten muutoksia työn tekemisen tapaan on jo luonnostaan syntynyt. Maailmantilannetta on syytä seurata tarkoin ja siihenkin on osattava reagoida, mikäli siitä aiheutuisi riskitekijöitä yhtiölle.

Yhtiön strategia on varsin toimiva ja kulloisenkin strategian mukainen toiminta on johtanut hyvään kehitykseen viimeisen 10 vuoden aikana. Nykyisen strategian vahvuus on tunnistettu ja se tukee hyvin yhtiön menestystä. Strategia on voimassa vuoteen 2024 ja mitään tarvetta sen muuttamiseen ei ole tullut esille. Tämä osaltaan myös ohjaa toimintaa tulevaisuudessa yhtiölle myönteiseen suuntaan.

Tuloslaskelma konserni

EUR	Konserni 1.1.-31.12.2021	Konserni 1.1.-31.12.2020
LIKEVAIHTO	62 727 514	62 195 494
Liiketoiminnan muut tuotot	173 979	62 413
Jälkiperintätuotot ja oikaisuerät	618 483	567 603
Materiaalit ja palvelut	-17 475	-14 735
Henkilöstökulut	-2 861 720	-2 706 356
Poistot ja arvonalentumiset	-9 008 974	-8 897 334
Liiketoiminnan muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-1 449 216	-1 455 983
Käyttö ja huolto	-3 476 304	-3 316 031
Ulkoalueiden huolto	-620 975	-440 115
Siivous	-1 307 843	-1 369 523
Lämmitys	-7 607 359	-6 691 343
Vesi ja jätevesi	-3 371 185	-3 245 048
Sähkö ja kaasu	-2 002 792	-1 784 466
Jätehuolto	-1 591 702	-1 582 226
Vahinkovakuutukset	-931 483	-720 076
Vuokrat	-1 406 894	-1 339 004
Kiinteistövero	-1 660 324	-1 678 507
Korjaukset	-9 031 549	-8 804 661
Muut hoitokulut	-134 994	-164 960
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-34 592 619	-32 591 944
Luottotappiot	-554 176	-804 948
Liiketoiminnan muut kulut	-2 550 546	-2 514 176
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	13 934 468	15 296 015
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 224 369	-3 406 822
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	10 710 099	11 889 194
Tuloverot	-402 375	-311 314
Laskennalliset verot	-1 910 002	-2 115 191
Vähemmistöosuudet	15 049	9 936
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	8 412 770	9 472 624

Tase konserni

EUR	Konserni 31.12.2021	Konserni 31.12.2020
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	3 352 766	3 480 695
Aineelliset hyödykkeet	396 317 266	394 842 092
Sijoitukset	5 792 672	5 698 685
Pysyvät vastaavat yhteensä	405 462 704	404 021 472
Vaihtuvat vastaavat		
Lyhytaikaiset saamiset	1 274 420	1 375 138
Rahoitusarvopaperit	9 028 964	9 028 964
Rahat ja pankkisaamiset	18 671 128	12 581 170
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	28 974 511	22 985 273
VASTAAVAA YHTEENSÄ	434 437 216	427 006 745
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	33 836 810	33 836 810
Ylikurssirahasto	153	153
Asumisoikeusmaksut	10 059 414	10 022 971
Ed. tilikauden voitto (tappio)	66 292 218	56 805 504
Tilikauden voitto (tappio)	8 412 770	9 472 624
Oma pääoma yhteensä	118 601 364	110 138 062
Vähemmistöosuudet	2 203 970	2 220 576
Konsernireservi	763 971	1 131 119
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma	239 443 678	257 381 732
Lyhytaikainen vieras pääoma	73 424 233	56 135 256
Vieras pääoma yhteensä	312 867 911	313 516 988
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	434 437 216	427 006 745

Tuloslaskelma emoyhtiö

EUR	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2021	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2020
LIKEVAIHTO	4 850 966	4 758 465
Jälkiperintätuotot ja oikaisuerät	34 179	29 887
Henkilöstökulut	-55 917	-49 800
Poistot ja arvonalentumiset	-240 623	-189 392
Liiketoiminnan muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-55 323	-54 670
Käyttö ja huolto	-129 653	-124 253
Ulkoalueiden huolto	-22 758	-8 271
Siivous	-35 804	-41 472
Lämmitys	-183 981	-182 757
Vesi ja jätevesi	-131 823	-71 746
Sähkö ja kaasut	-40 720	-24 994
Jätehuolto	-56 373	-45 430
Vahinkovakuutukset	-18 351	-14 859
Vuokrat	-1 332 148	-1 220 279
Kiinteistövero	-32 728	-33 214
Korjaukset	-483 565	-386 534
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-2 523 228	-2 208 479
Luottotappiot	-41 660	-49 772
Liiketoiminnan muut kulut	-327 097	-581 215
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 696 621	1 709 695
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-54 885	-195 960
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 641 736	1 513 735
Tilinpäätössiirrot	130 000	-5 010
Tuloverot	-384 399	-306 744
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	1 387 337	1 201 980

Tase emoyhtiö

EUR	Emoyhtiö 31.12.2021	Emoyhtiö 31.12.2020
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	205 220	256 525
Aineelliset hyödykkeet	9 922 050	10 082 450
Sijoitukset	77 620 771	77 620 771
Pysyvät vastaavat yhteensä	87 748 041	87 959 746
Vaihtuvat vastaavat		
Pitkäaikaiset saamiset	16 879 810	17 206 492
Lyhytaikaiset saamiset	1 090 466	1 174 358
Rahoitusarvopaperit	9 028 964	9 028 964
Rahat ja pankkisaamiset	796 089	573 184
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	27 795 329	27 982 998
VASTAAVAA YHTEENSÄ	115 543 370	115 942 743
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	33 836 810	33 836 810
Ylikurssirahasto	275	275
Ed. tilikauden voitto (tappio)	11 287 387	10 085 407
Tilikauden voitto (tappio)	1 387 337	1 201 980
Oma pääoma yhteensä	46 511 808	45 124 472
Tilinpäätössiirtojen kertymä	1 073 094	1 073 094
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma	37 754 310	54 614 802
Lyhytaikainen vieras pääoma	30 204 158	15 130 376
Vieras pääoma yhteensä	67 958 468	69 745 178
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	115 543 370	115 942 743

Rahoituslaskelma konserni

EUR	Konserni 31.12.2021	Konserni 31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta:		
Myynnistä saadut maksut	62 809 565	62 467 390
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	619 112	567 638
Maksut liiketoiminnan kuluista	-40 109 018	-38 320 328
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	23 319 660	24 714 700
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-3 282 727	-3 504 086
Saadut osingot liiketoiminnasta	1 179	1 094
Saadut korot liiketoiminnasta	27 378	58 299
Maksetut välittömät verot	-442 003	-292 778
Liiketoiminnan rahavirta (A)	19 623 487	20 977 229
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-11 984 590	-14 345 207
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	1 126 650	711 100
Investoinnit muihin sijoituksiin	-107 883	0
Hankitut tytäryhtiöosakkeet	-133	-1 739 362
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	50 000	0
Myydyt omistusyhteyseritysten osakkeet	13 687	0
Investointien rahavirta (B)	-10 902 269	-15 373 469
Rahoituksen rahavirta:		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-16 645 249	-17 094 418
Pitkäaikaisten lainojen nostot	14 013 989	11 235 492
Lyhytaikaisten lainojen muutos	0	500 000
Rahoituksen rahavirta (C)	-2 631 260	-5 358 926
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	6 089 957	244 835
Rahavarat tilikauden alussa	21 610 134	21 345 157
Rahavarat tilikauden lopussa	27 700 091	21 589 992
Rahavarojen muutos	6 089 957	244 835

Rahoituslaskelma emoyhtiö

EUR	Emoyhtiö 31.12.2021	Emoyhtiö 31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta:		
Myynnistä saadut maksut	4 876 068	4 833 966
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	34 179	29 887
Maksut liiketoiminnan kuluista	-2 907 684	-2 873 514
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	2 002 563	1 990 339
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-1 429 059	-1 606 921
Saadut korot liiketoiminnasta	1 376 538	1 379 654
Maksetut välittömät verot	-437 700	-291 804
Liiketoiminnan rahavirta (A)	1 512 341	1 471 268
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-28 919	-256 525
Myönnettyt lainat	386 075	1 436 947
Hankitut tytäryhtiöosakkeet	0	-1 740 377
Investointien rahavirta (B)	357 156	-559 955
Rahoituksen rahavirta:		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 766 591	-1 682 962
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0	453 000
Lyhytaikaisten lainojen muutos	0	500 000
Saatu konserniavustus	120 000	50 000
Rahoituksen rahavirta (C)	-1 646 591	-679 962
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	222 906	231 352
Rahavarat tilikauden alussa	9 602 148	9 370 796
Rahavarat tilikauden lopussa	9 825 053	9 602 148
Rahavarojen muutos	222 906	231 352

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

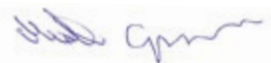
Helsingissä 22. päivänä huhtikuuta 2022



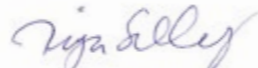
Ville Vitikka
Hallituksen puheenjohtaja



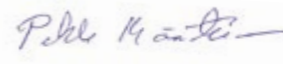
Marjo Kolehmainen
Hallituksen varapuheenjohtaja



Mikael Grannas
Hallituksen jäsen



Tuija Sundberg
Hallituksen jäsen



Pekka Määttä
Hallituksen jäsen



Jarmo Kuosa
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.
Helsingissä 6. päivänä toukokuuta 2022

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Hannu Riippi
KHT



Toinen linja 14 – 00530 Helsinki – www.kas.fi – www.asokas.fi