



VUOSIKERTOMUS

2022



SISÄLTÖ

- 2 KAS asunnot Oy
- 4 Toimitusjohtajan katsaus
- 6 Strategian toteuttaminen
- 8 Vastuullisuus toiminnan lähtökohtana
- 9 Hallituksen puheenjohtajan terveiset
- 10 Asuntotuotanto
- 13 Asukasdemokratia
- 14 Tapahtumia vuodelta 2022
- 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 Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen hyväksynnät

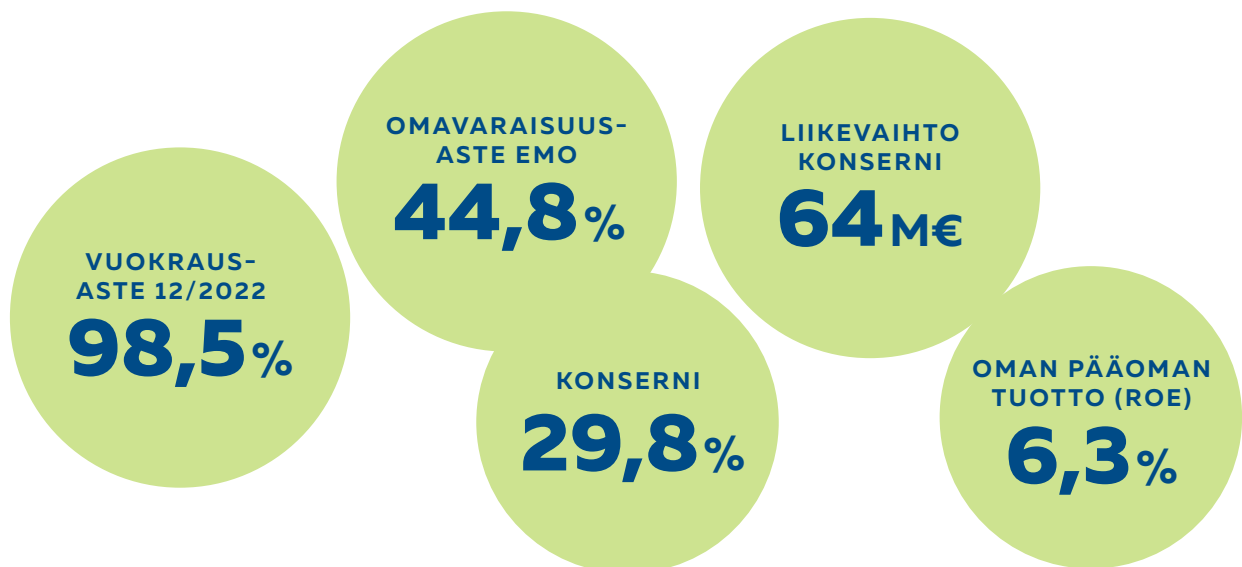
KAS asunnot Oy

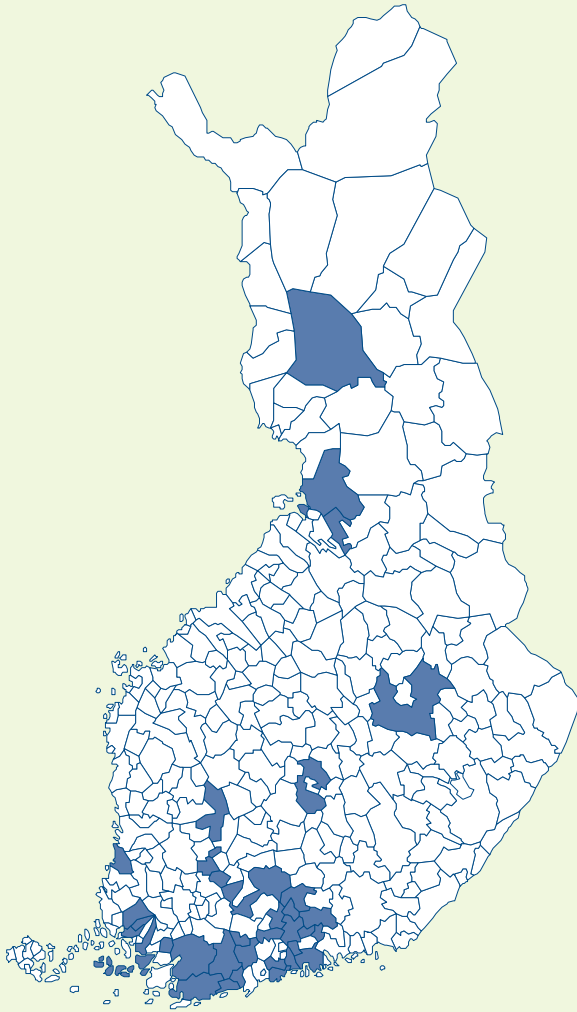
– luotettavaa, turvallista ja viihtyisää asumista

KAS asunnot Oy on valtakunnallinen vuokra-asuntoyhtiö, joka vuokraa asuntoja eri elämäntilanteisiin. KAS-konsernilla on noin 8300 vuokra-asuntoa 39 eri paikkakunnalla ja 400 asumisoikeusasuntoa 5 paikkakunnalla. Yritys on toiminut luotettavasti, turvallisesti ja vastuullisesti jo yli 20 vuotta. Yhtiön omistaa 40 kuntaa. Konsernin liikevaihto oli 64 M euroa vuonna 2022. Konsernin palveluksessa on 51 henkilöä.

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

KAS asunnot on ammattitaitoinen ja vastuullinen toimija, joka tarjoaa kunnalle vaihtoehdon vuokra-asuntojen pitkäjänteiseen omistamiseen. Vuokratalot siirtyvät vastuineen yhtiölle ja kunnasta tulee osakkeenomistaja. KAS asunnot kehittää ja ylläpitää asuntokantaa kunnan kysyntää vastaavasti. Kunta saa luotettavan, vakavaraisen ja ammattitaitoisen kumppanin.





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

KOHTEITA **400** | ASUNTOJA **8 700** | ASUNTOJA KUNNASSA **39**

ASUNTOJEN PINTA-ALA KESKIMÄÄRIN **55 m²** | NELIÖITÄ **477 900 m²**

ASUKKAIDEN MÄÄRÄ **13 470** | RAKENTEILLA JA SUUNNITTEILLA OLEVIA KOHTEITA **7** | OSAKAS-KUNTIA **40**

VUOKRA-ASUKKAISTA **20%** LAPSIA **50%** 18-50 VUOTIAITA **30%** YLI 50 VUOTIAITA

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Luotettava kumppani haastavinakin aikoina

Kertomusvuotta sävytti epävakaus, vaikka pandemiavuosien jälkeen odotusarvona oli paluu normaaliin elämään. Venäjän helmikuussa aloittama hyökkäyssota Ukrainaan aiheutti osaltaan inflaation, korkojen ja energian hintojen voimakkaan nousun. Inhimillinen kärsimys ja pakolaisaalto toi oman haasteensa, jossa pyrimme auttamaan asuttamalla Ukrainan pakolaisia. Näistä ikävistä seikoista huolimatta yhtiö onnistui toimimaan strategiansa mukaisesti ja vuosi oli varsin onnistunut kokonaistilanne huomioiden. Strategiset tavoitteet saavutettiin ja useita positiivisia asioita saatiin liikkeelle vuoden aikana. Myös kohtuuhintainen asuminen säilyi painopisteenä ja vuokrankorotuksia ei tehty, joten nollalinja säilyi vielä kertomusvuoden.

Uudiskohteita aloitettiin kolme ja niihin valmistuu 126 asuntoa. Edellisvuonna aloitettu Sipoon 104 asunnon työmaa eteni suunnitellusti. Tonttivarantoa hankittiin lisää ja uusia kohteita suunnitellaan, joten rakennuttaminen jatkuu. Erityisen positiivista oli kiinnostus Keravan kohteen urakkaan, joka käynnistyy vuonna 2023 ja urakkatarjouksia siihen saatiin peräti 15 kpl. Tämä kiinnostus osoittaa yhtiön olevan haluttu kumppani, joka pitää lupauksensa ja toimii vastuullisesti. Saadut tarjoukset osoittivat, että hyvällä suunnittelulla ja kilpailutuksella voidaan saavuttaa erinomainen kustannustaso, vaikka rakennuskustannukset ovatkin nousseet. Peruskorjauskohteet etenivät hyvin ja yhtiön kokonaisinvestoinnit olivat 30 M€.

Vastuullisuus on tärkeä osa toimintaamme ja vastuullisuutta toteutetaan, vaikka erillistä

raportointia ei vielä tehdä. Kaikessa toiminnassa yhtiö toimii vastuullisesti ja huomioi sen osana jokapäiväistä toimintaansa. Olimme mukana Astetta alemmas -energiansäästökampanjassa ja valistusviestintää suunnattiin asukkaille, jolloin kulutuksessa saavutettiin säästöä. Kiinteistöt ovat pääosin kaukolämmön piirissä ja kohteiden lämmitysratkaisuissa pyritään aina löytämään ekologinen ratkaisu, jolloin ympäristöarvot huomioidaan.

Vuokrausaste saavutti ennätöksensä ja oli 98,5 % vuoden lopussa. Myös käyttöaste ja taloudellinen käyttöaste saavuttivat ennätöksensä sekä vuokrauksen vaihtuvuus on laskenut alle 24 %:iin. Asumisoikeusasunnoissa vaihtuvuus oli 9,0 % ja käyttöaste 99,9 %. Luottotappiot ovat alentuneet viime vuosina ja jälkiperinnän tuotto ylittää sen, joten proaktiivinen toiminta asukkaiden suuntaan on toimivaa. Merkitystä on silläkin, että yhtiö ei ole korottanut useaan vuoteen vuokria ja sen vaikutus varsinkin pientuloisille on merkittävä. Hyvin maltillinen 1,6 % korotus vuodelle 2023 oli asukkaita huomioiva, vaikka korotus olisi voinut olla kustannustaso huomioiden korkeampaa tasoa.

Vuoden lopulla maksettiin pois 15 M€:n debentuurilaina, koska jälleenrahoitus olisi ollut varsin kallista ja lainan poismaksu oli mahdollista. Asiaa tullaan tarkastelemaan uudelleen vuoden 2023 aikana, kun bondimarkkinat rauhoittuvat ja liikkeellelasku on yhtiön kannalta taloudellisesti järkevää. Korkotaso on noussut voimakkaasti ja yhtiön lainarakenne on suojattu niin, että keskiporko ei pääse nousemaan voimak-



// *Haastavista ajoista huolimatta saavutimme strategiset tavoitteet ja kokonaistilanne huomioiden vuosi oli varsin onnistunut.*

kaasti. Keskikorko oli vain 1,8 % maaliskuussa 2023, joten yhtiön uusittu rahoitusrakenne on toiminut hyvin viime vuosien haasteellisissa tilanteissa.

Osaava ja motivoitunut henkilöstö on avainasemassa siinä, että toiminta rakentuu kaikilla tasoilla mahdollisimman toimivaksi. Johtaminen eri tasoilla on organisaatiossa selkeää ja henkilöstö saa koulutusta tarpeen mukaan. Työyhteisökyselyn tulos oli erinomainen ja sekin osoittaa, että asioita tehdään oikein ja henkilöstö toimii yhteisten tavoitteiden eteen.

Haluan kiittää KAS henkilöstöä hyvästä työstä ja samalla kiittää kaikkia yhteistyökumppaneita, joiden kanssa toimimme. Strategian mukaiset arvot ovat osoittautuneet oikeiksi ja niiden pohjalta jatkamme työtä tulevina vuosina.

Jarmo Kuosa
toimitusjohtaja

Strategian toteuttaminen

Omistus pohjan 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

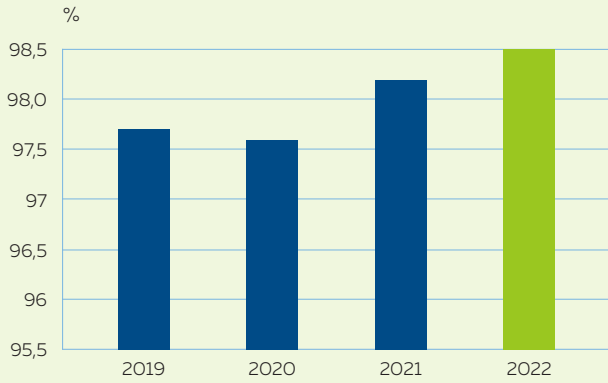
Luotettavalla ja avoimella toiminnalla säilytetään yhtiön hyvä imago.

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

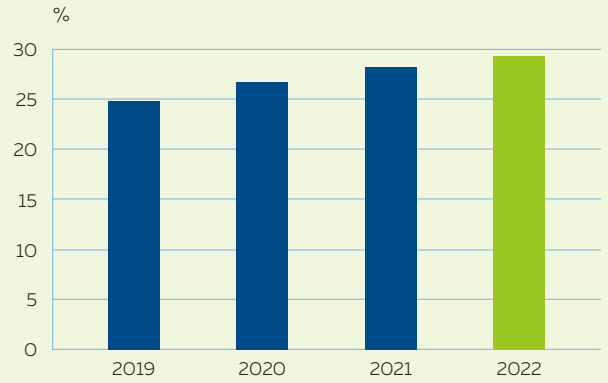
Henkilöstöstä huolehtiminen – tyytyväinen KAS henkilöstö

Prosesseja kehitetään ja uudistetaan yhä toimivammiksi. Henkilöstön osaamista vahvistetaan koulutuksella, selkeillä vastuualueilla ja tavoitteilla. Työssä jaksamista ylläpidetään laajalla ja monipuolisella työhyvinvointitoiminnalla.

Vuokrausaste

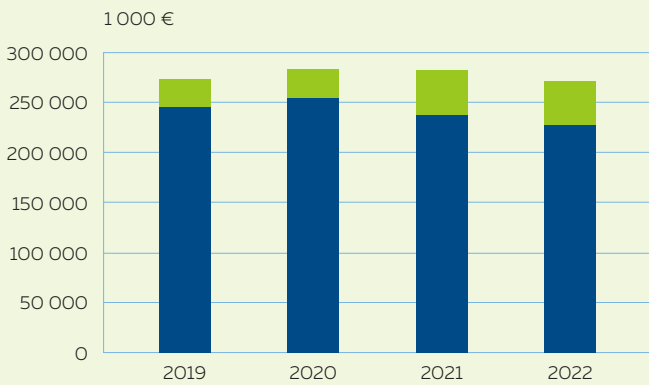


Omavaraisuusaste

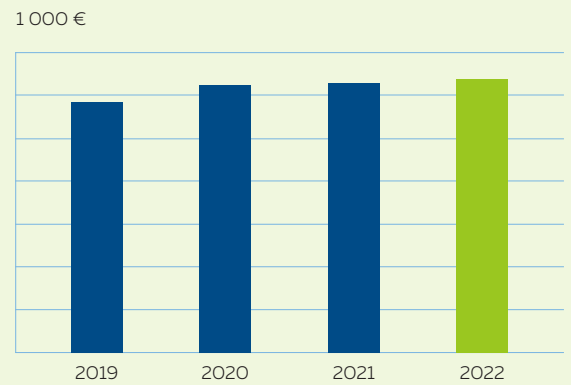


Korollinen vieras pääoma

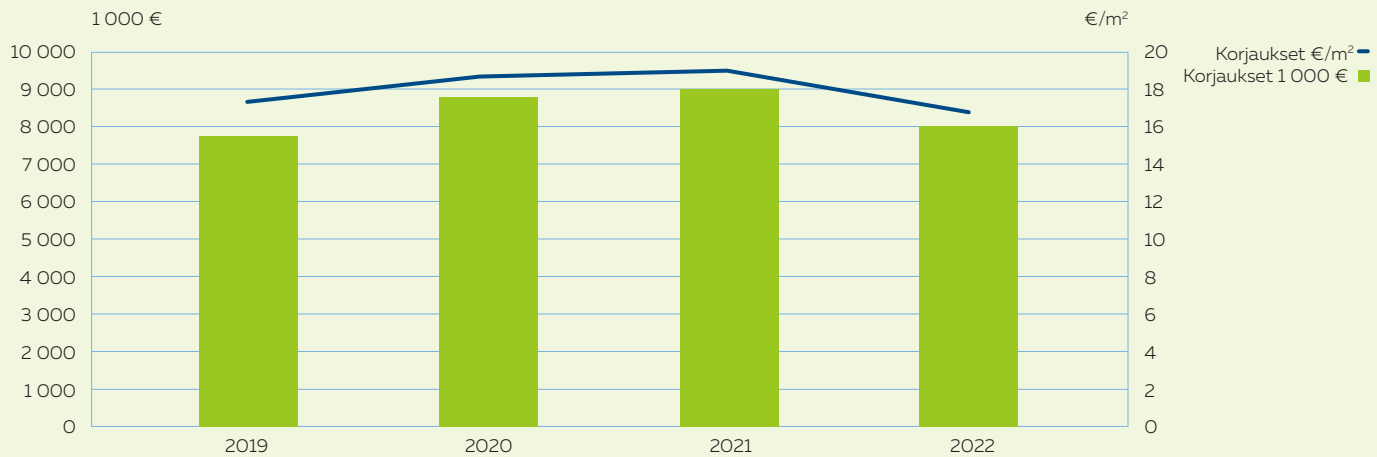
Pitkäaikainen vieras pääoma ■
Lyhytaikainen vieras pääoma ■



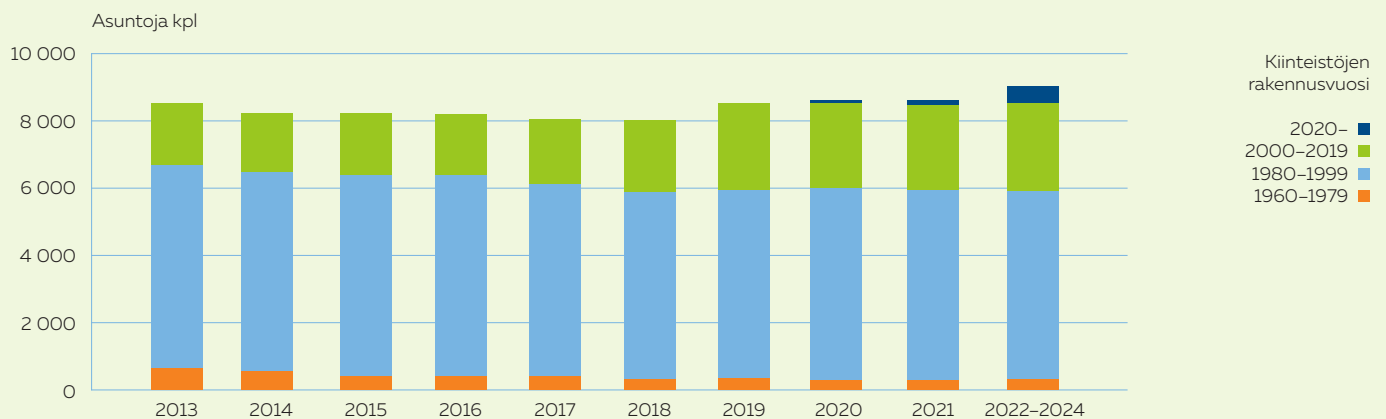
Liikevaihto



Korjaukset kiinteistöissä 2019–2022



Kiinteistökehitys 2013–2022/24



Vastuullisuus toiminnan lähtökohtana

KAS asunnot on luotettava ja vastuullinen yhteistyökumppani, joka tarjoaa kunnille mahdollisuuden järjestää vuokra-asuntojensa omistamista kestäväällä tavalla tukien kuntien asuntopoliittisia tavoitteita.

KAS huomioi toiminnassaan sosiaalisen ja ympäristövastuun sekä hyvän hallintotavan. Yhtiö edistää liiketoimintamahdollisuuksia ja kilpailukykyä osana vähähiilisiä hankintaketjuja ja kasvattaa henkilöstön ymmärrystä vähähiilisydestä. Vuoden 2023 aikana valmistuva hiilijalanjäljenlaskenta ja päästövähennyspolku ohjaavat päästöjen vähentämisen toimenpiteitä käytäntöön.

Taksonomian näkökulmasta kiinteistöalalla olennaisia toimintoja ovat rakennushankkeet ja peruskorjaukset sekä energiatehokkuuteen liittyvät investoinnit. KAS tulee jatkossa painottamaan julkisessa raportoinnissaan entisestään vastuullisuutta ja julkaisemaan vastuullisuusraportin toimintakertomuksen rinnalla.

Sosiaalinen vastuu

Asukkaille tarjotaan pitkäaikaista, kohtuuhintaista ja erilaiset asumistarpeet huomioivaa asumista. Kestävän kehityksen asuntorakentamisella saadaan energiatehokkuutta ja turvataan rakennusalan työllisyyttä. Asiakaspalvelussa ja asumisviihtyvyydessä hyödynnetään digitalisaation mahdollisuuksia.

Henkilöstön osaamista vahvistetaan koulutuksella ja selkeillä vastuualueilla. Työssäjaksamista ylläpidetään monipuolisella työhyvinvoinnilla.

Taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa

Optimaalinen rahoitusrakenne ja vahva oma pääoma sekä positiivinen tulos ja kassavirta luovat vankan perustan toiminnalle. Riskienhallinta perustuu hyvän hallintotavan mukaisiin ohjeisiin ja riskikartoitukseen.

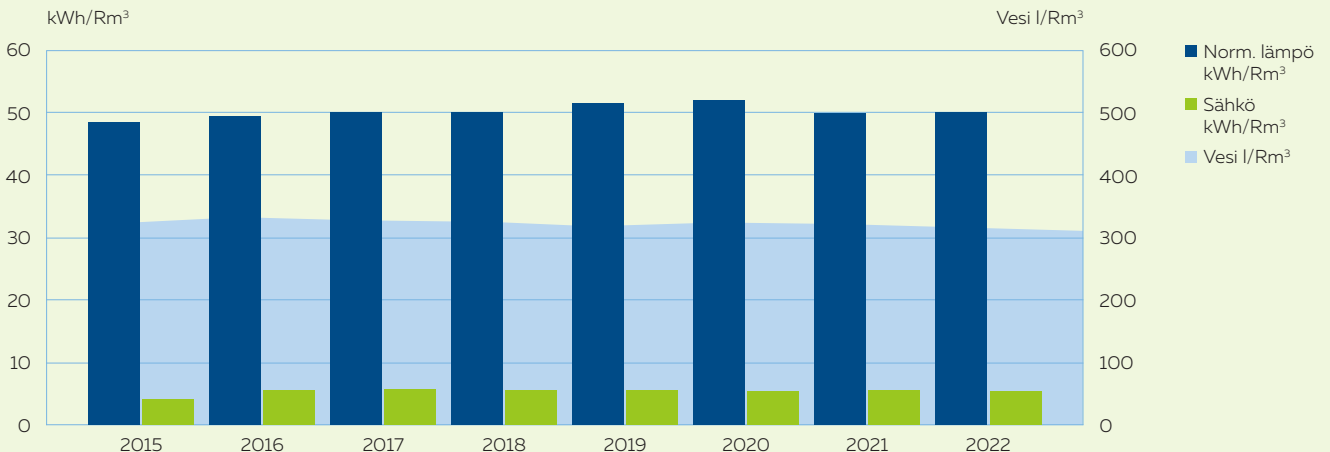
Ympäristövastuu

Vuokratalokohteiden energian, veden ja sähkön kulutusta seurataan jatkuvasti ja poikkeamiin reagoidaan nopeasti. Asukkaille tarjotaan konkreettisia vinkkejä energiansäästöön ja sähkön kulutushuippujen leikkaamiseen kotona, työssä ja yhteisöissä.

Rakentamisessa ja korjaustoiminnassa suositaan kestävä kehityksen ratkaisuja. Uudiskohteissa mahdollistetaan autojen sähkölataus ja hyödynnetään aurinkoenergiaa. Urakoissa edellytetään kierrätystä mahdollisimman laajasti. Peruskorjauksissa pyritään korvaamaan öljylämmitys energiatehokkaammalla vaihtoehdolla.

KAS asuntojen kiinteistöt 2015–2022

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



Hallituksen puheenjohtajan terveiset



Hallituksen puheenjohtaja Mikael Grannas ja toimitusjohtaja Jarmo Kuosa.

Minulla on ollut kunnia osallistua KAS yhtiöiden kehitykseen yrityksen hallituksessa noin kymmenen vuoden ajan. Aluksi harkitsin pitkään hallitukseen mukaan menoa, koska yritys oli silloin taloudellisesti aika hataralla pohjalla. Kehityssuunta näytti tosin jo menevän parempaan suuntaan, ja minulla oli hyvä tunne silloin aika uuden toimitusjohtajan otteista yrityksen tervehdyttämiseksi.

Hallituskauteni alkuvuosina käsitelimme pääosin kannattamattomien rakennusten myyntejä, vuokrausasteen parantamiseen suunnattuja toimenpiteitä, rahoituksen turvaamista. Pikkuhiljaa kiinteistökanta ja talous saatiin tasapainoon ja voitiin siirtyä ostamaan hyviä kiinteistösalkkuja omistajakuntien alueilta ja näin siirtämään yritys kasvu-uralle. Viimeiset vuodet olemme myös voineet käynnistää vuokratalojen uudistuotannon.

Tänä päivänä yrityksen talous on tasapainossa, lainataso kohtuullinen, vuokrausaste on korkea ja asuntojen vuokrat ovat kilpailukykyiset, niin kuin omistajakunnat ovat yritykseltä odottaneetkin.

Nyt kun inflaatio ja lainakorot ovat korkealla ja kiinteistömarkkinat ovat epävarmat, on taloudellisesti vakaa KAS hyvässä kunnossa pärjätäkseen näillä markkinoilla ja toimimaan vakaasti mahdollistaen kuntalaisille laadukkaan ja kustannuksiltaan kohtuullisen asumisen jatkossakin.

Haluan osoittaa suuren kiitoksen KAS:in henkilökunnalle hienosta työstä omistajakuntien asukkaiden arjen turvaamiseksi.

Mikael Grannas
hallituksen puheenjohtaja

Asuntotuotanto

VALMISTUNUT



Mäntsälä, Koivistolaistentie 8

Helmikuussa 2022 valmistui Kaunismäkeen 89 asuntoa. Kohde valmistui suunnitelmien mukaan korona-ajasta huolimatta ja maaliskuun alussa asukkaat pääsivät muuttamaan uuteen kotiin.

RAKENTEILLA



Hausjärvi, Kaaritie 4

Oittiin valmistuu huhtikuussa 2023 puurakenteisia rivitaloja, joissa on 20 asuntoa yksiöistä kolmioihin. Asunnot tehdään tehtaalla sisätiloissa lähes valmiiksi ja kuljetetaan tontille, jossa tehdään vesi- ja sähköliitännät.

Sipoo, Gneissikaari 2

Söderkullaan, Pähkinälehdon asuinalueelle on rakenteilla kaksi kerrostaloa, joihin tulee yhteensä 104 asuntoa, yksiöistä viiden huoneen koteihin. Kohde valmistuu kesäkuussa 2023.



Vihti, Kappelitie 6

Aivan Nummelan keskustaan valmistuu marras-joulukuussa 2023 kerrostalo, johon tulee 56 uutta kotia.



RAKENTEILLA



Lohja, Puistokatu 19 B

Vuonna 2021 valmistuneen Puistokatu 19 C -talon viereen on rakenteilla 50 uutta asuntoa. Talo valmistunee kesäkuussa 2024.

SUUNNITTEILLA

Kerava, Kääpäkatu 1 ja 5

Kanniston alueelle on suunnitteilla 81 asunnon kerrostalo. Rakentaminen alkaa kesällä 2023 ja talo valmistunee 2024–2025 vaihteessa.



Siuntio, Palonummentie 4

Suunnitteilla ARAn pitkän korkotuen normaaliin asumiseen tarkoitettu rivitalokohde.

Sipoo, Lukkarintie 1

Nikkilään on suunnitteilla ARAn pitkän korkotuen senioriasumisen kohde.



VALMISTUNEET PERUSKORJAUKSET



Rovaniemi, Pohjoisranta 23–25

Peruskorjaus tehtiin 27 asuntoon vuoden 2022 aikana ja asukkaat pääsivät lähes uusiin koteihinsa 1.2.2023.

Karkkila, Karkinkatu 6

Vuonna 2022 aloitettu peruskorjaus valmistui asuntojen osalta helmikuussa 2023. Pihatöitä tehdään tulevan kesän aikana.



SUUNNITTEILLA OLEVAT PERUSKORJAUKSET



Mutamille paikkakunnille suunnitteilla täydellisiä peruskorjauksia ja tilaratkaisumuutoksia sekä täydennysrakentamista tonteille.



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

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.
- Päättää saunojen vuokraus- ja vuorojako-periaatteista ja valvoa niiden noudattamista.

Asukashallitus

Hallinnollisesti maa on jaettu viiteen alueeseen: Uusimaa, Länsi-Suomi, Häme, Pohjanmaa ja Rovaniemi. Kaikilta alueilta valitaan asukastoimikuntien kautta postitse äänestäen 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.

Asukashallituksen jäsenet 2022-2023

Eira Setälä, puheenjohtaja, Rovaniemi
 Jaana Kummala, Kiiminki
 Päivi Lahti, Nummela
 Eila Laitila, Rovaniemi
 Heleena Pekkala, Ylöjärvi
 Juha Pulkkinen, Nummela
 Merja Saartila, Ylöjärvi
 Liisa Salminen, Salo

Tapahtumia vuodelta 2022

Hausjärvellä peruskiven muuraus 4.11.

Aikakapseliin suljettiin mm. päivän paikallislehti, muutama kolikko, heijastin ja juuri tätä aikaa kuvaamaan käsidesi ja hengityssuojain. Kapselin täyttivät mm. toimitusjohtaja **Jarmo Kuosa** ja rakennuttamispäällikkö **Leena Lindholm**. Muurauksessa auttoi myös tyytyväinen Hausjärven kunnanjohtaja **Pekka Mättänen**.



Hausjärven Kaaritie 4:ään valmistuu 20 uutta kotia huhtikuussa 2023.

Sipoossa harjannostajaiset 7.11.

KAS asunnot kiitti työmaan työntekijöitä, kun talot olivat harjassaan. Puheita pitivät mm. Sipoon kunnanjohtaja

Mikael Grannas ja toimitusjohtaja **Jarmo Kuosa**.

Pientä purtavaa ja virvokkeita nautittiin sekä ihanan **Reeta Vestmanin** lauluja kuunneltiin.



Tunnelmia Gneissikaaren harjannostajaisista. Kuvassa Sipoon kunnanjohtaja Mikael Grannas.



Sipoon Gneissikaari 2:een valmistuu kesäkuun 2023 lopussa 104 uutta kotia.

Hallitus



Mikael Grannas
puheenjohtaja
kunnanjohtaja
Sipoo



Marjo Kolehmainen
varapuheenjohtaja
toimitusjohtaja
Oulu



Eemeli Kajula
jäsen
projektipäällikkö
Rovaniemi



Jari Jussimäki
jäsen
kaupunginjohtaja
Paimio



Pekka Määttänen
jäsen
kunnanjohtaja
Hausjärvi



Eira Setälä
asukasedustaja
asukashallituksen
puheenjohtaja
Rovaniemi

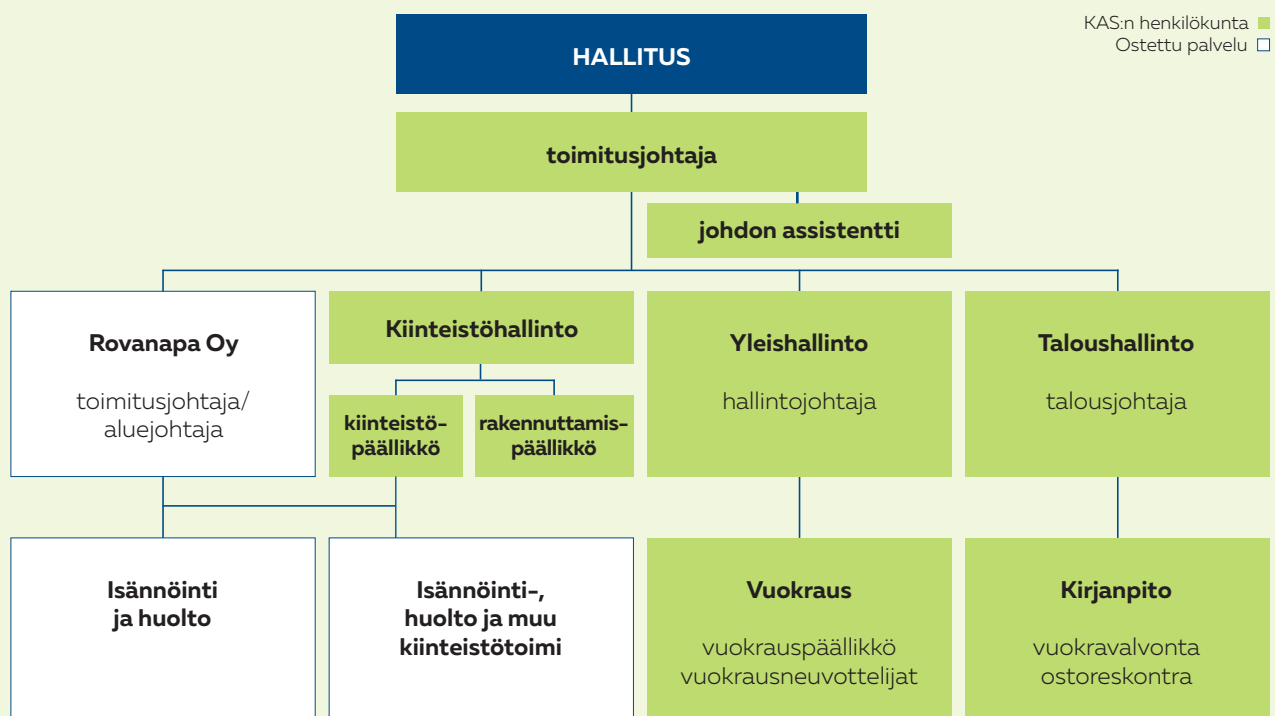


Jarmo Kuosa
toimitusjohtaja



Laura Laine
hallituksen sihteeri
hallintojohtaja

Organisaatio



Toimintakertomus

ajalta 1.1.–31.12.2022

Toimintaympäristö

Vuosi 2022 oli kolmas poikkeusvuosi, jota leimasivat Venäjän hyökkäys, energiakriisi ja korkea inflaatio. Alkuvuodesta talouskasvu piristyi, kun koronarajoituksia purettiin ja pandemia alkoi rauhoittua. Venäjän hyökkäys Ukrainaan kuitenkin hyydytti kasvua. Sodan vuoksi energian saatavuus heikentyi ja sähkön ja polttoaineiden hinnat nousivat merkittävästi. Kustannusten nousu näkyi KAS konsernissa erityisesti sähkön ja lämmityskulujen kasvuna.

Nopea inflaatio heikensi kuluttajien ostovoimaa ja luottamusta talouteen. Epävarmuus heijastui kiinteistösijoitus- ja vuokramarkkinoille. Omistusasuntojen rahoitus kallistui, joka vahvisti vuokra-asuntojen kysyntää. Toimistokiinteistöjen suosio kiinteistömarkkinoilla heikentyi hybridityömallin yleistyttyä. KAS asunnot strategiansa mukaisesti keskittyi vuokra-asumiseen kasvukeskuksissa ja niiden kehyskunnissa. Onnistunut strategiavalinta näkyi asuntojen vuokrausasteen nousuna.

Taloudellinen epävarmuus heijastui rahoitusmarkkinoille epäsuotuisasti. Rahoituksen saanti kiristyi ja rahan hinta kallistui. Rahoituksen lisäksi kustannusten nopea nousu hankaloitti uusien rakennushankkeiden aloittamista. Haastavasta kustannuspaineesta huolimatta KAS konsernin uudisrakennus- ja perusrakennushankkeet ovat valmistuneet aikataulussa ja kustannusarvion mukaisesti.

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto oli toimintavuonna 63,7 (62,7) miljoonaa euroa. Liikevaihto nousi 1,5 (0,9) % edellisestä vuodesta, jota edesauttoi vuokrausasteen nousu ja uudistuotantokohteiden valmistuminen.

Tilikauden liikevoitto oli 13,3 (13,9) miljoonaa euroa, joka on 20,9 (22,2) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 10,0 (10,7) miljoonaa euroa ja tilikauden tulos 7,8 (8,4) miljoonaa euroa.

KAS asunnot Oy:n (emo) tilikauden tulos oli 1,2 (1,4) miljoonaa euroa ja oma pääoma vuoden 2022 lopussa oli 47,9 (46,5) miljoonaa euroa.

Alakonserneista KAS kodit -konsernin tilikauden tulos oli 6,9 (7,1) miljoonaa euroa ja oma pääoma 98,8 (91,9) miljoonaa euroa.

Tase

KAS asunnot -konsernin taseen loppusumma tilikauden lopussa oli 434,6 (434,4) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 126,5 (118,6) miljoonaa euroa. Vieraan pääoman määrä koko konsernissa oli 305,5 (312,9) miljoonaa euroa. Vuoden lopussa 70,0 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta ulkona olevien emissioiden määrä oli 18,5 (13,0) miljoonaa euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 29,8 % (28,0 %).

Perustiedot

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

Emoyhtiön oma pääoma vuoden 2022 lopussa oli 47,9 (46,5) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli 44,8 % (41,2 %).

Rahoitus

Tilikauden lopussa korollisen vieraan pääoman määrä oli 271,2 (281,7) miljoonaa euroa. Lyhytaikaista korollista vierasta pääomaa oli 44,3 (44,7) miljoonaa euroa ja pitkäaikaista 226,9 (237,0) miljoonaa euroa. Uusia, pitkäaikaisia lainoja nostettiin 16,3 (14,0) miljoonaa euroa. Pitkäaikaista lainaa lyhennettiin 31,6 (16,0) miljoonaa euroa, josta 16,6 miljoonaa euroa vuotuisia lainanlyhennyksiä ja 15,0 miljoonaa euroa poismaksettu debenttuurilaina.

Korollisen velan keskiporko vuoden vaihteessa oli 1,38 %, kun vastaava korko vuonna 2021 oli 1,17 %. Rahoituskuluja maksettiin tilikauden aikana 3,4 (3,3) miljoonaa euroa.

Kiinteistöinvestoinnit, uudisrakentaminen ja realisoinnit

Kiinteistökehitys on jatkunut myönteisesti uudiskohteiden suunnittelulla ja rakennuttamisella. Helmikuussa 2022 valmistui Mäntsälään 89 asunnon kohde. Realisoinnit jäivät vähäisiksi, vain viisi osakehuoneistoja myytiin Karkkilassa.

Vuosikorjauksiin käytettiin tilikauden aikana 8,0 (9,0) miljoonaa euroa. Korjausten määrä tilikauden keskimääräistä neliömäärää kohden oli 16,78 euroa, kun se edellisellä vuonna oli 19,03 euroa. KAS konserni on tehnyt peruskorjaussuunnitelman, jossa otetaan huomioon huoneistoihin ja kiinteistöihin tehty vuosittaiset korjaustoimenpiteet niin, että ne voidaan hyödyntää tulevassa peruskorjauksessa.

Rakennuttaminen on edennyt suunnitellusti ja strategisesta uudiskohteiden tavoitemäärästä ollaan edellä aloitusten määrässä. Vuoden 2022 aikana valmistunut kohde valmistui aikataulussaan ja kustannusarvion mukaisesti. Näin saatiin uusia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tarpeeseen ja kysyntää olisi ollut monin verroin enemmänkin. Tähän kysyntään yhtiö vastaa tulevilla uudiskohteilla, joissa on aina asuntoja niin yksin asujasta perheille ja asumismukavuus sekä -väljyys huomioiden.

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	2022	2021	2020	2019
Toiminnan laajuus				
Liikevaihto, 1.000 €	63 688	62 728	62 195	57 926
Muutos ed. vuodesta, %	1,5 %	0,9 %	7,4 %	2,5 %
Taseen loppusumma, 1.000 €	434 630	434 437	427 007	421 274
Asuntokanta kauden lopussa	8 704	8 620	8 615	8 588
Vuokrausaste %, kauden lopussa	98,5 %	98,2 %	97,6 %	97,7 %
Kannattavuus				
Liikevoitto, 1.000 €	13 317	13 934	15 296	14 423
% liikevaihdosta	20,9 %	22,2 %	24,6 %	24,9 %
Tulos ennen tp-siirtoja ja veroja, 1.000 €	9 968	10 710	11 889	12 103
% liikevaihdosta	15,7 %	17,1 %	19,1 %	20,9 %
Tilikauden voitto	7 842	8 413	9 473	9 638
% liikevaihdosta	12,3 %	13,4 %	15,2 %	16,6 %
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	6,3 %	7,2 %	8,8 %	10,4 %
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	3,5 %	3,5 %	3,9 %	4,2 %
Rahoitus ja taloudellinen asema				
Omavaraisuusaste, %	29,8 %	28,0 %	26,6 %	24,8 %
Omavaraisuusaste, % debentuurilaina	29,8 %	31,5 %	30,2 %	28,3 %
Korollinen vieras pääoma, 1.000 €	271 190	281 699	284 330	289 097
Rahavarat, 1.000 €	18 212	27 700	21 610	21 366

Rakenteilla oli neljä rakennushanketta, joista Sipoon Söderkullan 104 asunnon rakennustyöt ovat edenneet suunnitelman mukaisesti. Näin saadaan Söderkullan keskeiselle alueelle lisää kohtuuhintaisia koteja vuoden 2023 kesällä.

Vihdin Nummelaan aloitettiin 55 asunnon uudiskohteen rakennustyöt. Tontti sijaitsee Nummelassa keskeisellä paikalla ja jo aiemmin valmistuneen kohteen yli 10-kertainen kysyntä antaa viitteitä siitä, että kohde tultaneen vuokraamaan heti täyteen.

Hausjärvellä käynnistettiin 20 asunnon rivitalohanke, joka toteutetaan puurakentamisena. Lähtökohtana on toteuttaa hiilijalanjälkeä alentavaa puurakentamista. Pienemmillä paikkakunnilla puurivitalot tai -luhtitalot ja pienemmät puukerrostalot ovat oiva ratkaisu toimivilla vuokramarkkinoilla. Puurakentamisessa on huomioitu ympäristövastuullisuus. Suomalaisella puulla ja suomalaisella työllä saadaan myös sosiaalista vastuuta.

Keravan kohteen suunnittelu lähti käyntiin vuoden lopulla. Kohteeseen valmistuu aikanaan 81 kohtuuhintaista kotia, joista osa on isompia perheasuntoja.

Tilikauden 2022 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 ajankohdista ja kustannuksista. Karkkilassa ja Rovaniemellä etenivät peruskorjaukset, jotka valmistuivat helmikuussa 2023.

Konsernin kiinteistöjen arvonmäärittästä ovat tehneet Catella Property Oy, Newsec Valuation Oy ja auktorisoidut kiinteistöarvioijat. Arvonmäärittäisiä jatketaan tulevana vuosina aina tarpeen mukaan. Yhtiön kiinteistöomaisuus on arvioitu substanssiarvoon rahoittajia varten.

Vuokraustoiminta

Vuokra-asuntojen toiminnallinen vuokrausaste nousi tilikauden aikana. Vuoden lopussa vuokrausaste oli 98,5 % (98,2 %) ja vaihtuvuus oli 24,0 % (25,0 %). Vuokrausasteen vahvistaminen on KAS asuntojen keskeisin strateginen ja operatiivinen tavoite. Vuokrat pidettiin edellisen vuoden tasolla ja vuodelle 2023 tehtiin hyvin maltillinen 1,6 %:n korotus. Lisäksi vuoden aikana on panostettu huoneistojen ylläpito- ja korjauksiin. Vuokrausasteen viime vuosien positiivisen kehityksen myötä vuokrat on mahdollista pitää kohtuuhintaisina. Näin jatketaan yhtiön strategian mukaista linjaa, jonka tavoitteena on tarjota asukkaille kohtuuhintaisia asumista.

Konsernirakenne ja asuntokanta vuoden 2022 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	9	4 984
Kiinteistö Oy Rovatalo, alakonserni	11	2 197
Yhteensä	38	8 705

Tutkimus- ja kehittämistoiminta

Konserni on panostanut henkilökunnan 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, asukashallintoon 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. Kiinteistökanan korjaustoiminnalla ja rakenteen uudistamisella pyritään asuntojen käyttöasteen nostamiseen sekä vaihtuvuuden pienentämiseen.

Hallitus on määritellyt ne taloudelliset ja toiminnalliset kriteerit, jotka mahdollistavat osakkuuden yhtiössä. Apporttipäätöksen tehneiden ja omaisuuden siirtosopimuksen allekirjoittaneiden kuntien kanssa sovitaan niin taloudellisesta kuin teknisestä vastuunjaosta. Lähtökohta on, että luovuttava kunta tai omistaja vastaa kaikesta toiminnasta omistuksen siirtopäivään asti ja yhtiö siitä eteenpäin. Osakaskunta saa luovutuksessa vastineeksi yhtiön osakkeita.

Operatiiviset riskit

Operatiiviset riskit liittyvät henkilöstön riittävyyteen, osaamiseen, organisaation tehokkuuteen sekä tietoturvariskeihin. Organisaatorakenne on muodostettu 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 tietoturvahallintoa välttääkseen 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 suojattu korkokatolla ja korkosuojauksia käytetään tarpeen mukaan.

Vahinkoriskit

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

Ympäristövastuu

KAS asunnot ottaa toiminnassaan huomioon ympäristöasiat. Vuokralakohteiden energian, veden ja sähkön kulutusta seurataan jatkuvasti. Tavoitteena on säästää energiaa ja luonnonvaroja vähentämällä energian, veden ja sähkön kulutusta vuokralakohteissa. Näin saavutetaan mahdollisimman alaiset asumiskustannukset.

Uudiskohteissa asennetaan valmiudet autojen sähkölataukselle kahdella sähkölatauspisteellä. Osassa kohteita hyödynnetään aurinkoenergiaa. Urakoissa edellytetään kierrätystä niin paljon kuin se on mahdollista nostamatta rakentamisen ja samalla asumisen kustannuksia merkittävästi. Peruskorjauksissa tarkastellaan energiakustannuksia ja korvataan fossiilinen energiamuoto, mikäli se kohteen sijainti huomioiden on mahdollista. Lämmitysmuotoja vaihdetaan myös kauko- tai maalämmön piiriin, kun se tulee muutoin ajankohtaiseksi.

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 37 (38) yhtiötä. Vuokra-asunnoista 79 % on aravarajoitusten alaisia ja 21 % vapaarahoitteisia.

Osakkeita merkinneinä 31.12.2022 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
Kärkölän 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	Kärkölän 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

HALLINTO

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.6.2022. Yhtiökokouksessa äänivalta on asetettu siten, että yksikään osakas ei voi äänestää yli 19,9 prosentin äänimäärällä.

Osakkaat

Emoyhtiöllä oli 31.12.2022 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 osakkeella 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.–14.6.2022

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

Ajalla 14.6.–31.12.2022

Mikael Grannas	puheenjohtaja
Marjo Kolehmainen	varapuheenjohtaja
Jari Jussinmäki	jäsen
Eemeli Kajula	jäsen
Pekka Määttänen	jäsen

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana kahdeksan 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 24 henkilöä. He olivat lähinnä Rovana Oy:n palveluksessa olevaa hallinto- ja kiinteistöhuollon henkilöstöä.

Koko konsernin henkilöstömäärä vuoden aikana oli 51 henkilöä. Tilikauden 2022 palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 2,5 (2,4) miljoonaa euroa.

Henkilöstö	2022	2021	2020
Palkat ja palkkiot, 1.000 €	2 536	2 371	2 289
Henkilöstö keskimäärin	51	53	51

Ehdotus tilikauden tuloksen käsittelystä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos 1.227.187,75 euroa kirjataan voitto/tappiotilille eikä osinkoa jaeta.

Alkuvuoden 2023 toiminnasta

Vuodenvaihteen jälkeen toiminta on jatkunut tasaisena, vakaana ja strategian mukaisena. Käynnissä olevat hankkeet ovat edenneet hyvin ja uudet hankkeet ovat lähdössä liikkeelle suunnitellusti. Keravan kohteen urakassopimus on allekirjoitettu ja kohteen rakentaminen alkaa kesällä 2023. Yhtiö on kasvattanut tonttivarantoa ja selvittänyt tonteille taloudellisesti ja vuokrauksellisesti parhaimpia ratkaisuja. On käynnistetty kiinteistökehityshankkeita, joissa perusparannuksen yhteydessä tehdään täydentävää uudistuotantoa. Helmikuussa valmistui peruskorjauksesta kohteet Rovaniemellä ja Karkkilassa ja uusia peruskorjauksia on etenemässä suunnitteluvaiheessa. Uusia ehdollisia varauksia on valmistelussa, ARA:n käsittelyssä ja osapäätöksiä saatu.

Rahoitusmarkkinoilla jatkuu epävakaa tilanne ja tämä on tuonut rahoituksen järjestelyn yhdeksi prioriteetiksi vuoden alussa. Bondimarkkinan epävakaus aiheutti sen, että debenttuuri maksettiin pois vuoden lopussa. Uuden debenttuurilainan liikkeellelasku sen hetkessä tilanteessa ei olisi ollut taloudellisesti kannattavaa korkean korkotason vuoksi. Mahdollisen pääomallainan järjestely on järkevää siirtää syksylle, mikäli markkinat ovat silloin rauhoittuneet. Oman lisänsä aiheutti yritystodistussuorituksen hienoiset haasteet ja sijoittajien varovaisuus. Tästä huolimatta emoyhtiön yritystodistuksilla on ollut riittävästi kysyntää. Vuoden alussa aloitettiin ns. tertiärilainojen, yli 10 M€, uudelleen järjestely ja ensimmäinen vaihe, yli 6 M€, Rovaniemen kaupungin osalta onnistui hyvin. Rahoitus tulee olemaan keskeisessä roolissa vuoden 2023 aikana, lainojen tasapainoinen uudelleen järjestely sekä ennen kaikkea emoyhtiön pääomallainan liikkeelle lasku. Korkotason nousu on yhtiön hajautetun lainarakenteen ansiosta ollut varsin maltillinen, kokonaiskorko on alle 2 %, ja näin huomattavasti markkinakorkoja alhaisempi.

Taloudellinen käyttöaste on jatkunut hyvällä tasolla ja myös kiinteistömenojen kulurakenne on hieman maltillistunut erityisesti sähkönhinnan osalta. Yhtiöllä on paljon kohteita kaukolämmössä ja lämmityksessä kulurakenteen kasvu on ollut maltillinen. Kiinteistöjen hoitokulut tulevat kasvamaan, mutta hallitusti. Vuodelle 2023 oli mahdollista tehdä hyvin maltillinen vuokratarkistus.

Tulevaisuuden näkymät

Tulevaisuuden näkymät ovat varsin hyvät. Moninaiset haasteet ovat testanneet yhtiön kykyä selvitä eri tilanteissa ja osoittaneet kykyä selvitä niistä. Alkuvuonna on tarjottu useita kohteita ostettavaksi ja tämä saattaa lisääntyä vuoden aikana. Yhtiön näkökulmasta tilanne on hyvä ja siksi on oltava valmius hankintoihin sopivan asuntoportfolion tullessa tarjolle.

Strategia on osoittautunut toimivaksi erilaisissa tilanteissa ja se kantaa hyvin vuodet 2023–24. Useat viime vuosien "stressitestit" ovat osoittaneet strategian toimivuuden ja edelleen jatketaan samoilla linjauksilla. Sopivan varovainen, mutta yhtiötä selkeästi kehittävät toimintatavat ja prosessit ovat vakaan ja tasaisen kasvun perusta. Tulevaisuuden näkymät ovat hyvät ja pohdintaa tulevalle strategiakaudelle 2025–29 on syytä alkaa valmistella, jolloin tarvitaan mm. lisää tonttivarantoa uudiskohteille. Uuden strategian laatiminen käynnistyy vajaan vuoden päästä.

Tuloslaskelma konserni

EUR	Konserni 1.1.–31.12.2022	Konserni 1.1.–31.12.2021
LIKEVAIHTO	63 687 792	62 727 514
Liiketoiminnan muut tuotot	160 517	173 979
Jälkiperintätuotot ja oikaisuerät	720 764	618 483
Materiaalit ja palvelut	-16 416	-17 475
Henkilöstökulut	-3 060 662	-2 861 720
Poistot ja arvonalentumiset	-9 395 325	-9 008 974
Liiketoiminnan muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-1 520 539	-1 449 216
Käyttö ja huolto	-3 580 177	-3 476 304
Ulkoalueiden huolto	-768 570	-620 975
Siivous	-1 304 406	-1 307 843
Lämmitys	-7 997 402	-7 607 359
Vesi ja jätevesi	-3 475 730	-3 371 185
Sähkö ja kaasu	-3 029 127	-2 002 792
Jätehuolto	-1 670 052	-1 591 702
Vahinkovakuutukset	-869 458	-931 483
Vuokrat	-1 485 729	-1 406 894
Kiinteistövero	-1 727 519	-1 660 324
Korjaukset	-8 021 033	-9 031 549
Muut hoitokulut	-157 987	-134 994
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-35 607 729	-34 592 619
Luottotappiot	-527 740	-554 176
Liiketoiminnan muut kulut	-2 644 582	-2 550 546
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	13 316 618	13 934 468
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 349 047	-3 224 369
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	9 967 571	10 710 099
Tuloverot	-363 612	-402 375
Laskennalliset verot	-1 790 478	-1 910 002
Vähemmistöosuudet	28 557	15 049
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	7 842 038	8 412 770

Tase konserni

EUR	Konserni 31.12.2022	Konserni 31.12.2021
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	3 224 837	3 352 766
Aineelliset hyödykkeet	405 681 173	396 317 266
Sijoitukset	5 859 754	5 792 672
Pysyvät vastaavat yhteensä	414 765 763	405 462 704
Vaihtuvat vastaavat		
Lyhytaikaiset saamiset	1 651 444	1 274 420
Rahoitusarvopaperit	4 028 964	9 028 964
Rahat ja pankkisaamiset	14 183 446	18 671 128
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	19 863 854	28 974 511
VASTAAVAA YHTEENSÄ	434 629 618	434 437 216
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	33 836 810	33 836 810
Ylikurssirahasto	153	153
Asumisoikeusmaksut	10 084 435	10 059 414
Ed. tilikausien voitto (tappio)	74 701 753	66 292 218
Tilikauden voitto (tappio)	7 842 038	8 412 770
Oma pääoma yhteensä	126 465 189	118 601 364
Vähemmistöosuudet	2 283 735	2 203 970
Konsernireservi	419 747	763 971
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma	229 371 969	239 443 678
Lyhytaikainen vieras pääoma	76 088 977	73 424 233
Vieras pääoma yhteensä	305 460 946	312 867 911
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	434 629 618	434 437 216

Tuloslaskelma emoyhtiö

EUR	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2022	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2021
LIIVEVAIHTO	4 869 280	4 850 966
Jälkiperintätuotot ja oikaisuerät	37 348	34 179
Henkilöstökulut	-64 600	-55 917
Poistot ja arvonalentumiset	-241 125	-240 623
Liiketoiminnan muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-52 724	-55 323
Käyttö ja huolto	-138 779	-129 653
Ulkoalueiden huolto	-16 808	-22 758
Siivous	-32 037	-35 804
Lämmitys	-198 829	-183 981
Vesi ja jätevesi	-219 644	-131 823
Sähkö ja kaasu	-39 612	-40 720
Jätehuolto	-41 015	-56 373
Vahinkovakuutukset	-18 636	-18 351
Vuokrat	-1 389 208	-1 332 148
Kiinteistövero	-33 294	-32 728
Korjaukset	-451 743	-483 565
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-2 632 328	-2 523 228
Luottotappiot	-39 287	-41 660
Liiketoiminnan muut kulut	-407 856	-327 097
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	1 521 432	1 696 621
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-110 344	-54 885
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 411 088	1 641 736
Tilinpäätössiirrot	165 000	130 000
Tuloverot	-348 900	-384 399
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	1 227 188	1 387 337

Tase emoyhtiö

EUR	Emoyhtiö 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2021
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	153 915	205 220
Aineelliset hyödykkeet	9 731 101	9 922 050
Sijoitukset	77 770 417	77 620 771
Pysyvät vastaavat yhteensä	87 655 433	87 748 041
Vaihtuvat vastaavat		
Pitkäaikaiset saamiset	12 065 910	16 879 810
Lyhytaikaiset saamiset	5 173 277	1 090 466
Rahoitusarvopaperit	4 028 964	9 028 964
Rahat ja pankkisaamiset	535 641	796 089
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	21 803 791	27 795 329
VASTAAVAA YHTEENSÄ	109 459 224	115 543 370
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	33 836 810	33 836 810
Ylikurssirahasto	275	275
Ed. tilikausien voitto (tappio)	12 824 370	11 287 387
Tilikauden voitto (tappio)	1 227 188	1 387 337
Oma pääoma yhteensä	47 888 642	46 511 808
Tilinpäätössiirtojen kertymä	1 073 094	1 073 094
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma	30 212 226	37 754 310
Lyhytaikainen vieras pääoma	30 285 262	30 204 158
Vieras pääoma yhteensä	60 497 489	67 958 468
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	109 459 224	115 543 370

Rahoituslaskelma konserni

EUR	Konserni 31.12.2022	Konserni 31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirta:		
Myynnistä saadut maksut	63 703 438	62 809 565
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	783 977	619 112
Maksut liiketoiminnan kuluista	-41 973 668	-40 109 018
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	22 513 746	23 319 660
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-3 283 070	-3 282 727
Saadut osingot liiketoiminnasta	1 645	1 179
Saadut korot liiketoiminnasta	70 967	27 378
Maksetut välittömät verot	-421 562	-442 003
Liiketoiminnan rahavirta (A)	18 881 727	19 623 487
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-18 049 143	-11 984 590
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	49 880	1 126 650
Investoinnit muihin sijoituksiin	-67 082	-107 883
Hankitut tytäryhtiöosakkeet	0	-133
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	175 100	50 000
Myydyt omistusyhteisyritysten osakkeet	0	13 687
Investointien rahavirta (B)	-17 891 245	-10 902 269
Rahoituksen rahavirta:		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-32 234 206	-16 645 249
Pitkäaikaisten lainojen nostot	16 256 043	14 013 989
Lyhytaikaisten lainojen muutos	5 500 000	0
Rahoituksen rahavirta (C)	-10 478 163	-2 631 260
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-9 487 681	6 089 957
Rahavarat tilikauden alussa	27 700 091	21 610 134
Rahavarat tilikauden lopussa	18 212 410	27 700 091
Rahavarojen muutos	-9 487 681	6 089 957

Rahoituslaskelma emoyhtiö

EUR	Emoyhtiö 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirta:		
Myynnistä saadut maksut	4 845 862	4 876 068
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	37 348	34 179
Maksut liiketoiminnan kuluista	726 010	-2 907 684
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	5 609 220	2 002 563
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-1 527 091	-1 429 059
Saadut korot liiketoiminnasta	1 467 432	1 376 538
Maksetut välittömät verot	-403 286	-437 700
Liiketoiminnan rahavirta (A)	5 146 275	1 512 341
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0	-28 919
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulo	1 130	0
Myönnetyt lainat	755 917	386 075
Investointien rahavirta (B)	757 047	357 156
Rahoituksen rahavirta:		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-16 793 771	-1 766 591
Lyhytaikaisten lainojen muutos	5 500 000	0
Saatu konserniavustus	130 000	120 000
Rahoituksen rahavirta (C)	-11 163 771	-1 646 591
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-5 260 449	222 906
Rahavarat tilikauden alussa	9 825 053	9 602 148
Rahavarat tilikauden lopussa	4 564 604	9 825 053
Rahavarojen muutos	-5 260 449	222 906

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Helsingissä 20. päivänä huhtikuuta 2023

Mikael Grannas
Hallituksen puheenjohtaja

Marjo Kolehmainen
Hallituksen varapuheenjohtaja

Jari Jussinmäki
Hallituksen jäsen

Eemeli Kajula
Hallituksen jäsen

Pekka Määttänen
Hallituksen jäsen

Jarmo Kuosa
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.
Helsingissä 10. päivänä toukokuuta 2023

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Hannu Riippi
KHT



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