

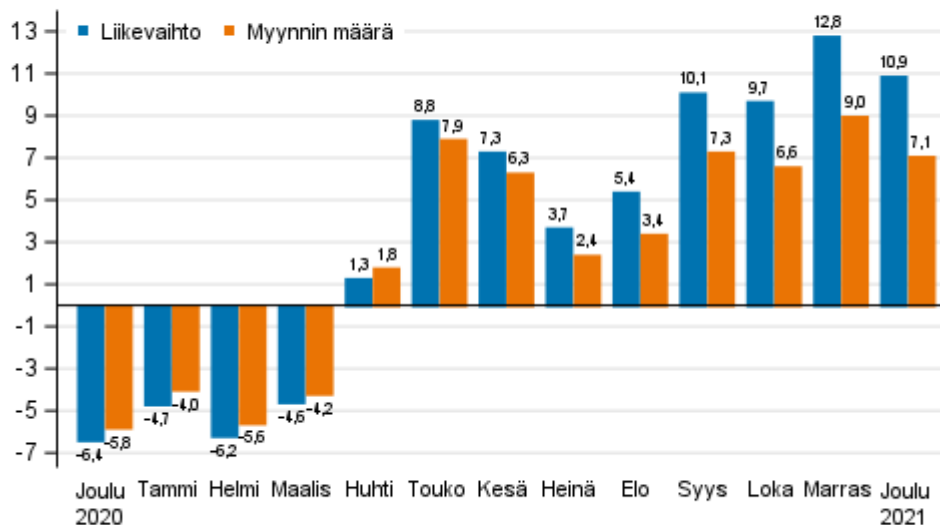
HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 2021

Yleiskatsaus

Vuonna 2020 alkanut korona jatkui ja yhteiskunnat olivat sulkutiloissa vuoden alussa ja lopussa. Inflaatio-odotukset alkoivat nousta. Melko yleisesti ilmiötä pidettiin väliaikaisena. Rahapolitiikassa alkoi kuitenkin valmistautuminen uuteen vihaiseen, vaikka korot vielä vuoden aikana pysyivät alhaalla. Sijoitusomaisuuden arvot olivat voimakkaassa nousussa ja vuosi oli arvon nousujen kannalta todella hyvä. Vuoden 2021 BKT:n arvioidaan kasvaneen 3,4 prosenttia ja kehityksen arvioitiin jatkuvan vielä 2022 3,0 prosentin tasolla. Työllisyysaste oli historian korkein 73,5prosenttia.

Korkotilanteen arvioitiin jatkuvan vielä maltillisena vuonna 2022. USA:n kehitys indikoi kuitenkin muutosta ja lopullisesti tilaanne muuttui alkuvuodesta 2022 myös Euroopassa. Lopullisesti näkymät muuttuivat maailman tilanteen kiristyttyä. Venäjän hyökkäys Ukrainaan on muuttanut kaikki arviot. Suomen Pankki arvioi BKT:n laskevan 0,5- 20 prosenttia sodan johdosta. Rakentamisen vuosi oli hyvä, vaikka sitä loppuvuodesta varjosti materiaalien hinnan nousut.

Rakentamisen työpäiväkorjatun liikevaihdon ja myynnin määrän vuosimuutos, %

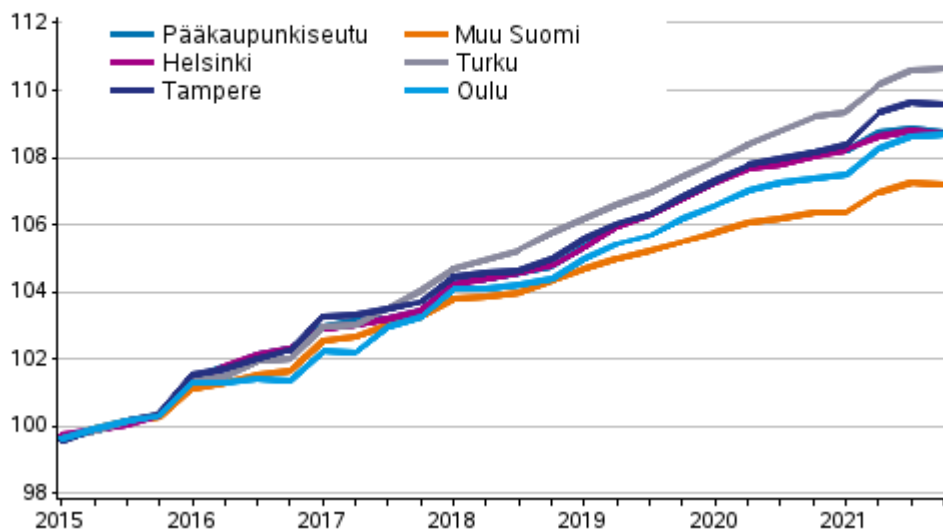


Lähde: Tilastokeskus

Suomessa

Väestönkehityksessä Tampereen ja Turun seudut kasvoivat ripeästi ja kehitys näkyi myös rakentamisessa ja vuokrat nousivat niin ARA kuin vapaanrahan kohteissa yli yhden prosentin.

Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys, indeksi 2015=100



Julkisen talouden tila heikkeni nopeasti ja Suomen budjettialijäämä nousi yli 4 prosenttia. Valtion velka kasvoi 125 miljardiin euroon ollen 53 prosenttia BKT:sta.

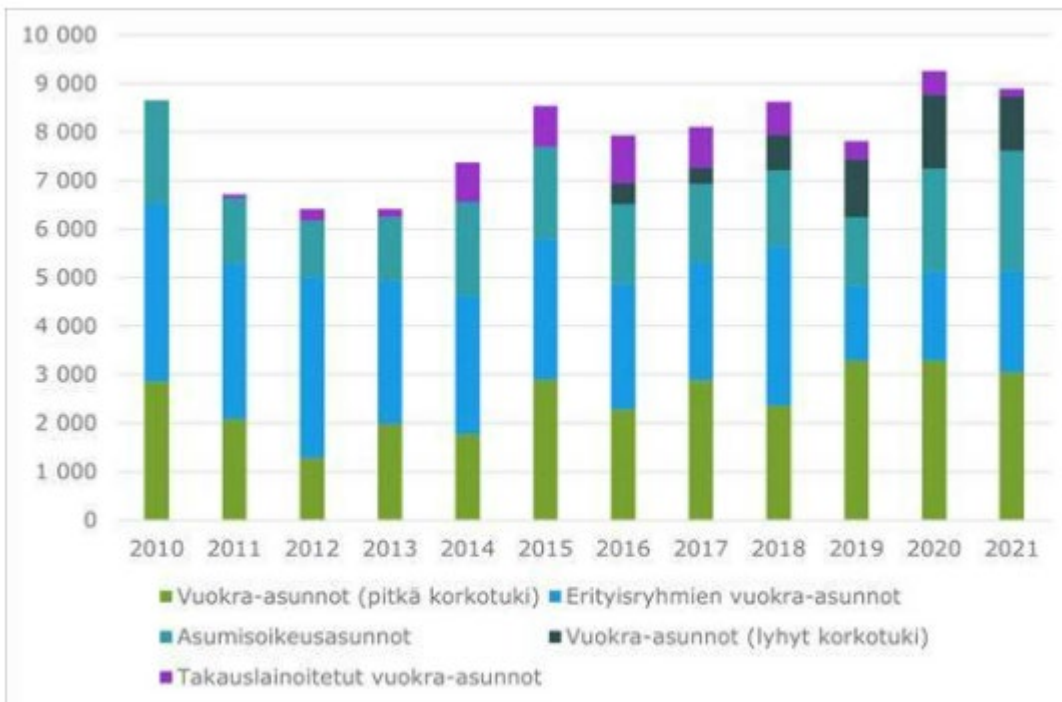
ARA-tuotanto 2021

Asuntorakentaminen oli poikkeuksellisen vilkasta vuonna 2021. Uusia asuntoja aloitettiin arviolta 45 000, mikä on samaa tasoa kuin 2000-luvun ennätysvuonna 2018. ARA-asuntojen osuus vuoden 2021 uudistuotannosta on 20 %.

Vuonna 2021 aloitettiin:

- 4 185 pitkällä (40 vuoden) ja lyhyellä (10 vuoden) korkotuella rahoitettua tavallista vuokra-asuntoa
- 2 079 erityisryhmien vuokra-asuntoa (40 vuoden korkotuki)
- 2 480 asumisoikeusasuntoa.

ARA-vuokra-asuntojen määrä supistui 6 % edellisvuodesta. Asumisoikeusasuntojen määrä lisääntyi 17 %. Vuoden 2021 ARA-tuotannosta 41 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. MAL-seutujen osuus oli yhteensä 92 %.



© ARA

Kuvio: Alkava ARA-tuotanto 2000-luvulla tukimuodon mukaan. © ARA

YHVS:n osaomistamien yhtiöiden rakenteita onnistuttiin kehittämään

YH Kodit-konsernin uusien myytävien kohteiden kauppa oli vilkasta. Ara-tuotantoa rakennettiin hyvin.

Konsernin toiminta oli tehokasta ja tuloksellista. Erityisen ilahduttavaa oli asuntojen korkea käyttöaste 97,8 prosenttia sekä uusien vuokra-asuntoihin kohdistunut korkea kysyntä.

YH Kotien suurimpana omistajatahona LSYHAS konserni ja sen edustajana YHVS on tukenut yhtiön kehittämistä. Aktiivisen yhteistoiminnan tuloksena on vapuksi 2022 valmistumassa takauslainakohde Kurtiini Skanssin alueella.

YHVS:n oma toiminta

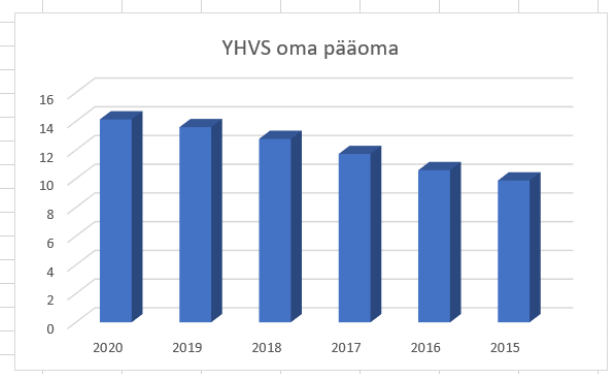
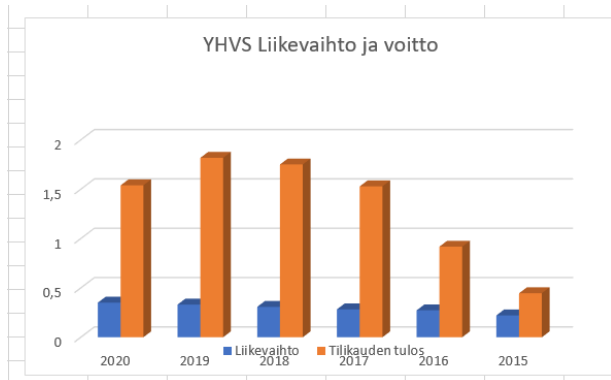
Yhtiö on osallistunut omaehtoisesti asuntoalan kehitystyöhön ja markkinointiin.

Yhtiö on myös hankkinut pienessä määrin asuntoja ja kiinteistökohteita. Yhtiö on rahoittanut järjestelyjä vaatineita konserniyhtiöiden kohteita. Uusia kohteita on hankittu.

Korona on aiheuttanut vuokrauksessa vähäisiä tulonmenetyksiä.

Liiketoiminta ja taloudellinen tulos

1000 euroa	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Liikevaihto	416	351	331	308	283	273	221
Tilikauden voitto	1.507	1.508	1.818	1.751	1.529	918	446
Taseen suuruus	15.061	14.212	13.679	12.861	11.846	10.656	9.930
Omat pääomat	14.602	14.095	13.588	12.770	11.721	10.592	9.874



Yhtiön toimielimet

Hallitus

Sosiaalineuvos Jarmo Rosenlöf Turku, puheenjohtaja

toimitusjohtaja Martti Sipponen Naantali, varapuheenjohtaja

Rakennusinsinööri Esko Heinonen Turku, jäsen

KTM Tuukka Heinonen Turku, jäsen

Toimihenkilöt

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut dipl.ins. Mikko Rönholm.

Yhtiön hallinto ja kirjanpito toiminnot on ostettu TT-Tilit /Talouspäällikkö Terhi Vesterinen.

Tilintarkastajat Yhtiökokouksen valitsemat tilintarkastajat KHT Jari Nurmi ja KPMG Oy.

Hallituksen ehdotus voittovarojen käyttämiseksi

Hallitus esittää, että tilikauden voitosta **1.506.975,01** jaetaan **1.000.000** euroa osinkona ja loppuosa 506.975,01 euroa siirretään voittovarojen tilille.

Yhtiön osakkeet

Yhtiöllä on 260 osaketta, joiden nimellisarvo on noin 168,19 euroa. Yhtiö on lunastanut omia osakkeitaan 60 kpl. Kukaan osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

Yhtiön tulevaisuuden näkymät

Yhtiön tärkein tehtävä on tukea toiminnallaan omistajansa LSYHAS:n toimintaedellytyksiä: LSYHAS:n konsernirakennetta ja johtojärjestelmää on selkiinnytetty ja operatiivinen liike- ja sijoitustoiminta tapahtuu YHVS:n toimesta.

Yhtiö edesauttaa osakkuusyhtiö YH Kotien toimintaedellytyksiä ja osallistuu yhtiön hallintoon. Sosiaalisen asumisen, erityisesti vuokra-asumisen järjestämiseksi tuetaan LSYHAS:n ja YH Kodit Oy:n toimintaa.

YH Koti- konsernin hankkeiden kehittämisessä ollaan mukana ja osallistutaan niiden markkinointiin ja tarvittaessa rahoitukseen.

Omana kohteena rakennutettava Skanssin Kurtiinin ARA:n takauslainakohde valmistuu huhtikuussa 2022. Vuokrauksen näkymät ovat hyvät tässä ja muissa kohteissa.

Näkymät Tampereen ja Turun seutukunnissa olivat vielä vuoden 2022 alussa suotuisat. Olosuhteisiin tulee vaikuttamaan Venäjän sotatoimet Ukrainassa ja siitä aiheutuvat heijastusvaikutukset EU:n ja Suomen kansantulon ja julkiseen talouden kehitykseen.

Joten varovaisuuteen uusien investointien osalta on aihetta.

Osakkuusyhtiöiden toiminnassa on riskien hallinta ja sopeutumiskyky tärkeää. Osaamisen ylläpitäminen tulee olemaan merkittävä kilpailutekijä.

Talouden kehityksen seuranta on tässä vaiheessa sijoitustoiminnan ja investointien kannalta tärkeää. Sijoitustoiminnan vaihtoehtoisia muotoja suhdannetilanteen ja olosuhteiden muuttuessa on arvioitava tilanteen mukaan.

Palvelut ostetaan aikaisemman käytännön mukaisesti.

Yhtiö jatkaa erikoiskohteiden kehittämistä ja pyrkii etsimään uusia mahdollisuuksia.