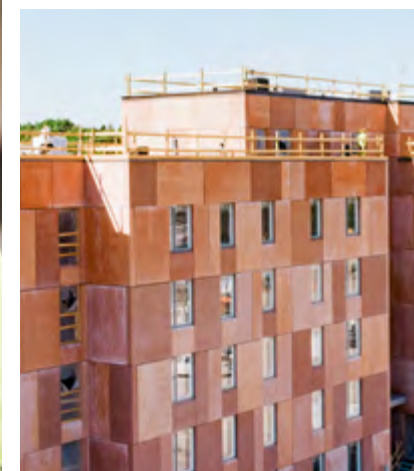


VUOSIKERTOMUS

2018



VUOSIKERTOMUS



SISÄLTÖ

- 04 | Historiaa
Kasvun aikaa
- 06 | Arvot ja visio
- 08 | Toimitusjohtajan katsaus
Asuntorakentamisen kuumimmat
vuodet ovat jo takana
- 10 | Organisaatio ja hallitus
- 12 | Hankesuunnittelu
Hankekehitys luo uusia alkuja
- 14 | Varte Lahti Oy
Ensimmäinen tilikausi
- 16 | Case
Järvenpään Mestariasunnot
- 18 | Case
Heka Maunula Metsäpurontie, Helsinki
- 20 | Case
Länsiharjun koulu, Lahti
- 22 | Työsuojelun tunnustuspalkinto
Jatkuvaa toimintaa
työturvallisuuden hyväksi
- 24 | Vuoden vartelainen
Ammatistaan ylpeä käsityöläinen
- 26 | Vuoden vartelainen
Lisää töitä hyville työkavereille
- 28 | Markkinakatsaus
Vilkas asuntokauppavuosi takana
- 30 | Hallituksen toimintakertomus
Varte Oy
- 36 | Tase, tulos- ja rahoituslaskelma
Varte-konserni, Varte Oy
- 44 | Hallituksen toimintakertomus
Varte Lahti Oy
- 47 | Tase, tulos- ja rahoituslaskelma
Varte Lahti Oy
- 50 | Yhteystiedot

Kasvun aikaa

”

Varte-konsernin henkilöstömäärä on liki tuplaantunut 2010-luvun vaihteesta. Nyt Vartella työskentelee kaikkiaan noin 200 henkilöä.

Harri Koho

PERHEYRITYS VARTEN HISTORIANKIRJOITUS alkaa vuodesta 1995. Silloin perustettiin Joutec Oy -niminen rakennusliike, joka aloitti samana vuonna oman pienen asuinkerrostalon rakentamisen Kouvolaan. **Heikki Koho** siirtyi yrityksen toimitusjohtajaksi vuonna 1996 ja samalla yhtiön nimeksi vaihtui Rakennus-Varte Oy.

Yhtiön liikevaihto kasvoi tasaisesti, varsinkin kun päästiin 2000-luvun nousukaudelle. Toimialue laajentui pian Kouvolaan muualle Kymenlaaksoon, jossa seuraavia kaupunkeja olivat Hamina ja Kotka. Pääkaupunkiseudulle yritys laajensi toimintaansa 15 vuotta sitten vuonna 2003, jolloin pääkaupunkiseudulle perustettiin tytäryhtiö Varte-Uusimaa Oy. Tytäryhtiö aloitti Varten rakentamistoiminnan pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa. Kohon perheen omistukseen Varte siirtyi vuonna 2004, jolloin yrityksen alkuperäiset perustajaomistajat jäivät yrityksestä pois.

Vuoteen 2007 saakka yhtiön tuotanto muodostui oma-perusteisista asuntohankkeista sekä neuvottelu-urakoinnista. Murros yhtiön tuontantorakenteessa koettiin vuonna 2008 alkaneen finanssikriisin pyörteissä. Tässä vaiheessa toimintaa laajennettiin myös kilpailu-urakointiin. Samaan ajankohtaan ajoittui myös toiminnan laajentaminen Lahteen. Päijät-Hämeen alueella on toiminut oma tulosyksikkö vuodesta 2007.

2010-luvun taitteessa saavutettiin 100 työntekijän merkkipaalu. Työntekijöistä tuolloin noin puolet oli työmaahenkilöstöä ja puolet toimihenkilöitä. Vuonna 2011 seuraava Kohon sukupolvi astui yrityksen palvelukseen, kun **Harri Koho** aloitti työskentelyn yrityksessä. Samana vuonna yrityksen laatujärjestelmä sai myös ISO:9001-sertifikaatin.

Korjausrakentaminen tuli pysyväksi osaksi Varten liiketoimintaa vuonna 2015, kun yrityksen sisälle perustettiin oma korjausrakentamisyksikkö. Tämä yksikkö on keskitynyt ammattirakennuttajien korjausrakennushankkeisiin pääkaupunkiseudulla.

Vuosi 2018 oli jälleen muutosten aikaa. Lahden alueen toiminta yhtiöitettiin perustamalla alueyhtiö Varte Lahti Oy, jonka toimitusjohtajana aloitti Lahden tulosyksikköä alusta lähtien luotsannut **Juha Sankari**. Varte Oy toimitusjohtajuus vaihtui vuonna 2018 tilikauden lopussa, kun Heikki Koho siirtyi täysipäiväiseksi hallituksen puheenjohtajaksi. **Jari Lehtinen** aloitti 1.10.2018 Varte Oy:n toimitusjohtajana. Samaan aikaan Varte-konsernin henkilöstömäärä on liki tuplaantunut 2010-luvun vaihteesta. Tänä päivänä Vartella työskentelee kaikkiaan noin 200 henkilöä.

Nimeksi tulee Rakennus-Varte Oy ja Heikki Koho toimitusjohtajaksi 1996

Joutec Oy aloittaa rakennustoiminnan 1995

1995

1996

n. 0,9 M€

Toiminta laajenee ja vakiintuu Kouvolaan

2000

73 M€

2005 Toiminta on laajentunut Kotkaan, Haminaan, Etelä-Karjalaan ja Luumäelle. Varte Uusimaa Oy on perustettu ja Varte-Yhtiöt ovat siirtyneet Kohon perheen omistukseen.

2005

29,5 M€

2010 Lahteen on perustettu aluetoimisto ja toiminta on laajentunut kilpailu-urakointiin. Yhtiön nimeksi tuli 30.9.2010 Varte Oy.

2010

41,1 M€

Varte-Uusimaa sulautui Varte Oy:öön ja pääkaupunkiseudun osuus liikevaihdosta kasvoi merkittävästi. Korjausrakentamisyksikkö aloitti toimintansa 2015.

2015

70,0 M€

Valmistuneet hankkeet olivat aiempaa suurempia ja elimme vahvaa kehittämisen ja kasvun aikaa.

2017

87,2 M€

Lahden alueen toiminta yhtiöitettiin perustamalla Varte Lahti Oy. Varte Oy:n toimitusjohtajana aloitti Jari Lehtinen.

2018

99,4 M€

TULEVA

Toimintaa kehitetään, päätavoitteena kannattavuuden parantaminen. Toiminnan portfoliomuutoksella siirretään toiminnan painopistettä hallitusti kilpailu-urakoinnista kohti neuvottelupohjaista KVR-urakointia pyrkien tuottamaan lisäarvoa valituille avainsiakkaille. Aloitetaan myös oma tuote- ja komponenttikehitys.

SUOMI NOUSEE 1990-LUVUN LAMASTA

2000-LUVUN TASAINEN NOUSUKAUSI

FINANSSI-KRIISI ASUNTOKAUPPA VILKASTA

TAANTUMAA JA KAUPUNGISTUMINEN KIIHTYY

RAKENTAMINEN ERITTÄIN VILKASTA

ARVOT

Yhteistyö

Työskentelemme kaikki yhteistyössä kohti samaa päämäärää. Toimimme yhteistyössä yrityksen koko henkilöstön kanssa ja hyödynnämme päivittäisessä työssämme kunkin ihmisen osaamista ja ammatitaitoa työtehtävästä ja asemasta riippumatta.

Luotettavuus

Olemme kaikessa toiminnassamme luotettava ja avoin kumppani, johon asiakkaamme ja yhteistyökumppanimme voivat aina luottaa. Toimintamme lähtökohtana on aina yhteiskuntavelvoitteiden tinkimätön noudattaminen.

Muuntautumiskyky

Erotumme kilpailijoistamme joustavuudella ja muuntautumiskyvyllä markkinoiden ja toimintaympäristön muuttuessa. Pidämme silmämme aina auki ja harkitsemme uusia mahdollisuuksia ja ratkaisuja.

Jatkuvuus

Suoritamme jatkuvaa riskien analysointia ja vältämme ylisuuria riskejä. Korostamme yrityksen toiminnassa pitkäjänteisiä ratkaisuja, jotka turvaavat asemamme markkinoilla ja roolimme vastuullisena työpaikkana. Haluamme tehdä ratkaisuja, jotka turvaavat yrityksen jatkuvan kehittymisen ja toiminnan pitkälle tulevaisuuteen.

VISIO 2025

Varte Oy keskittyy kannattavaan asuntotuotantoon omaperusteisissa hankkeissa, KVR-hankkeissa, kilpailu-urakoinnissa ja korjausrakentamisessa. Varten kilpailuetuna on joustavuus, tehokkuus ja laadukas toteutus. Markkina-alueena Vartella on pääkaupunkiseutu, Päijät-Häme, Kanta-Häme ja Pirkanmaa sekä Turku. Liikevaihto kasvaa 150 milj. €, liiketuloksen pysyessä 4,0–5,0 %:ssa.

Omistus

Varte on yksityisessä omistuksessa oleva rakennusliike, jossa päätösvaltaa käyttää Kohon perhe.

Kasvu

Varten liikevaihto vuonna 2025 on vähintään 150 milj. €. Varte Oy liikevaihto kasvaa tasaisesti 5–10 % vuodessa.

Kannattavuus

Liiketuloksemme on tilikausittain 4,0–5,0 %.

Omavaraisuus

Tavoitteena on vähintään 35 %:n omavaraisuusaste vuosittain.

Toiminta-alue

Kasvukeskuspaikkakunnat, joita ovat pääkaupunkiseutu, Päijät-Häme, Kanta-Häme, Pirkanmaa, Turku.

Palvelut

KVR-hankkeet, kilpailu-urakointi, korjausrakentaminen.

Tuotteet

Kannattava asuntotuotanto kasvukeskuspaikkakunnilla.

Kilpailuetu

Keskisuuren yrityksen joustavuus, tehokas ja laadukas toteutus, tuotekehitys, toiminnan jatkuva kehittäminen.

Asuntorakentamisen kuumimmat vuodet ovat jo takana



Työmaa: Keelkorvenkuja, 2018

Asuntorakentamisen tuotantovolyyymi on noussut asuntoaloituksilla mitattuna vuoden 2015 noin 32 500 asunnon tasolta vuosien 2017 ja 2018 noin 44 000 asunnon tasolle. Samanaikaisesti tuotanto on vahvasti keskittynyt kasvukeskuksiin ja eurooppalaista trendiä seuraten huoneistojen keskipinta-ala, joka aiemmin on kasvanut, on jälleen kääntynyt laskuun.

TUOTANTOMÄÄRÄN KASVU on aiheuttanut alan toimijoille monenlaisia haasteita. Kaavoitetun asuntorakennusoikeuden puute on johtanut kriittisen raaka-aineen hinnannousuihin. Vielä enemmän haastetta ja kustannuspainetta on syntynyt tuotannon kriittisiin menestystekijöihin: kokeneeseen työnjohtoon, osaavaan omaan työvoimaan ja alihankintoihin. Pahimmillaan tärkeiden materiaalien toimitusajat ovat lähennelleet vuotta, panoshintojen jatkuva nousu on aiheuttanut suuria haasteita projektitaloudessa ja henkilöstön vaihtuvuus on tuonut oman haastavan lisänsä projektien kannattavalle toteuttamiselle.

Tilanne ei ole ollut kestävä ja siihen onkin nähtävissä selvää ja tervehdyttävää helpotusta lähitulevaisuudessa. On vaikea ennustaa mille tasolla asuntoaloitusten määrä tulevina vuosina asettuu ja mitä muutoksia eri tuotantomuotojen välillä tapahtuu. Varmaa on kuitenkin se, että kaupungistuminen jatkuu ja asunnoille on etenkin pääkaupunkiseudulla, Varten päämarkkina-alueella, tulevaisuudessakin paljon tarvetta – markkinassa on kaltaiselle toimijalle hyvin tilaa toimia.

Erityisen mielenkiintoisen tilanteesta tekee se, että markkina on viimeisten vuosien aikana muuttunut, todennäköisesti pysyvästi. Markkinoille on tullut toimijoita, jotka perustavat menestyksensä yksilöllisen toimintatapansa; esimerkiksi komponentoinnin, tuotteistamisen tai teollistamisen varaan. Jalansijaa ovat myös ottaneet uudenlaiset tooteratkaisut, kuten puukerrostalot ja pientalotuottajien varaan siirtynyt pien-, pari- ja rivitalotuotanto. Lisäksi on syntynyt käyttäjätarpeisiin perustuvia, uudenlaisia asumisen konsepteja, kuten paljon keskustelua aiheuttaneet miniasuntokonseptit, jotka perustuvat kestävä kehityksen mukaiseen ajatteluun siitä, että vähempikin riittää. Tämä saattaa olla tervettä ajattelua laajemminkin rakennuskluusterissa.

VARTELLAKIN MUUTOSTEN AIKA

Myös Varte kohtasi päättyneellä tilikaudella kuumenneen markkinan mukanaan tuomia haasteita. Ajoittain ja tietyissä projekteissa sorruimme virheisiin, jotka johtivat siihen, että tilikauden tulos oli kokonaisuutena tarkasteltuna heikko. Tarkemmin asiaan perehtyessä voi kuitenkin huomata, että toiminnassa oli myös paljon hyvää. Yrityksestä löytyy toimialoja ja maantieteellisiä alueita, joissa tulos oli hyvä, jopa erinomainen. Organisaatiossa on paljon osaamista ja toimintatapoja, jotka kestävät vertailun mihin tahansa kilpailijaan nähden. Vaihteluväli eri suoritusten välillä projektiliiketoiminnassa oli kuitenkin kokonaisuuden kannalta liian suuri.

Ehkäpä tulevaisuuden kannalta merkittävin muutos tapahtui tilikausien vaihteessa, kun pitkäaikainen toimitusjohtajamme, rakennusneuvos Heikki Koho, siirtyi hallituksen puheenjohtajaksi ja tulin kutsutuksi perheyhtiön toimitusjohtajaksi. Toimitusjohtajan vaihdos käynnistää luonnollisesti uuden vaiheen yrityksessä ja on hienoa saada olla ohjaksissa, kun lähdemme

haastamaan suurempiamme – ensin kannattavuudessa ja ehkäpä tietyissä markkinasegmenteissä, myöhemmin myös volyymissä mitaten. Uskon vahvasti siihen, että kaltaisemme sopivan kokoinen ja notkea perheyhtiö tulee järkevillä strategisilla valinnoilla profiloitumaan markkinassa erilaisena toimijana.

KOHTI VUOTTA 2019

Lähdemme Vartella suurella mielenkiinnolla kohti vuotta 2019. Olemme järkevästi pitäneet kuluttajille kohdistetun asuntotuotannon volyymin maltillisella tasolla, riskit ovat hyvin hallinnassa. Lisäksi olemme keskittyneet jo pidemmän aikaa hankekehitykseen. Tämän valinnan tuottamia tuloksia voimme jatkossa hyödyntää entistä tehokkaammin sekä kuluttaja- että KVR-tuotannon puolella. Uskommekin, että tulevan vuoden aikana markkinassa tapahtuu monenlaista, mutta me pystymme laadukkaasti hankekehityksemme kautta sekä kehittämään hyviä kohteita että auttamaan valikoituja asiakkaitamme pärjäämään entistäkin paremmin markkinan muutoksista huolimatta – tai ehkä juuri niiden ansiosta.

Uuden vuoden aloitamme strategian kevyellä päivittämisellä varmistaksemme sen, että olemme muuttuvassa markkinassa liikkeellä viimeisimmän tiedon varassa. Strategiamme perustukset tuskin muuttuvat, keskitymme pääasiassa asuntorakentamiseen pääkaupunkiseudulla, Päijät-Hämeessä sekä Kaakkois-Suomessa. Pyrimme kuitenkin olemaan entistäkin lähempänä asiakkaitamme ja tarjoamaan heille korkeatasoisen palvelukokemuksen. Tarkoitus on ottaa hankekehityksen tueksi ensimmäisiä askelia ratkaisujen komponentoinnin ja tuotteistamisen saralla. Myös kestävä kehitys ja elinkaariajattelu tullaan entistä paremmin integroimaan etenkin suunnittelunohjaukseen, mutta myös muuhun tekemiseen. Ei sovi kuitenkaan unohtaa tosiasiaa, että olemme suomalainen perheomisteinen rakennusliike – meidän perustehtävämme on olla tehokas ja luotettava rakennusprosessin hallitsija – yhdessä osaavan oman henkilökunnan kanssa.

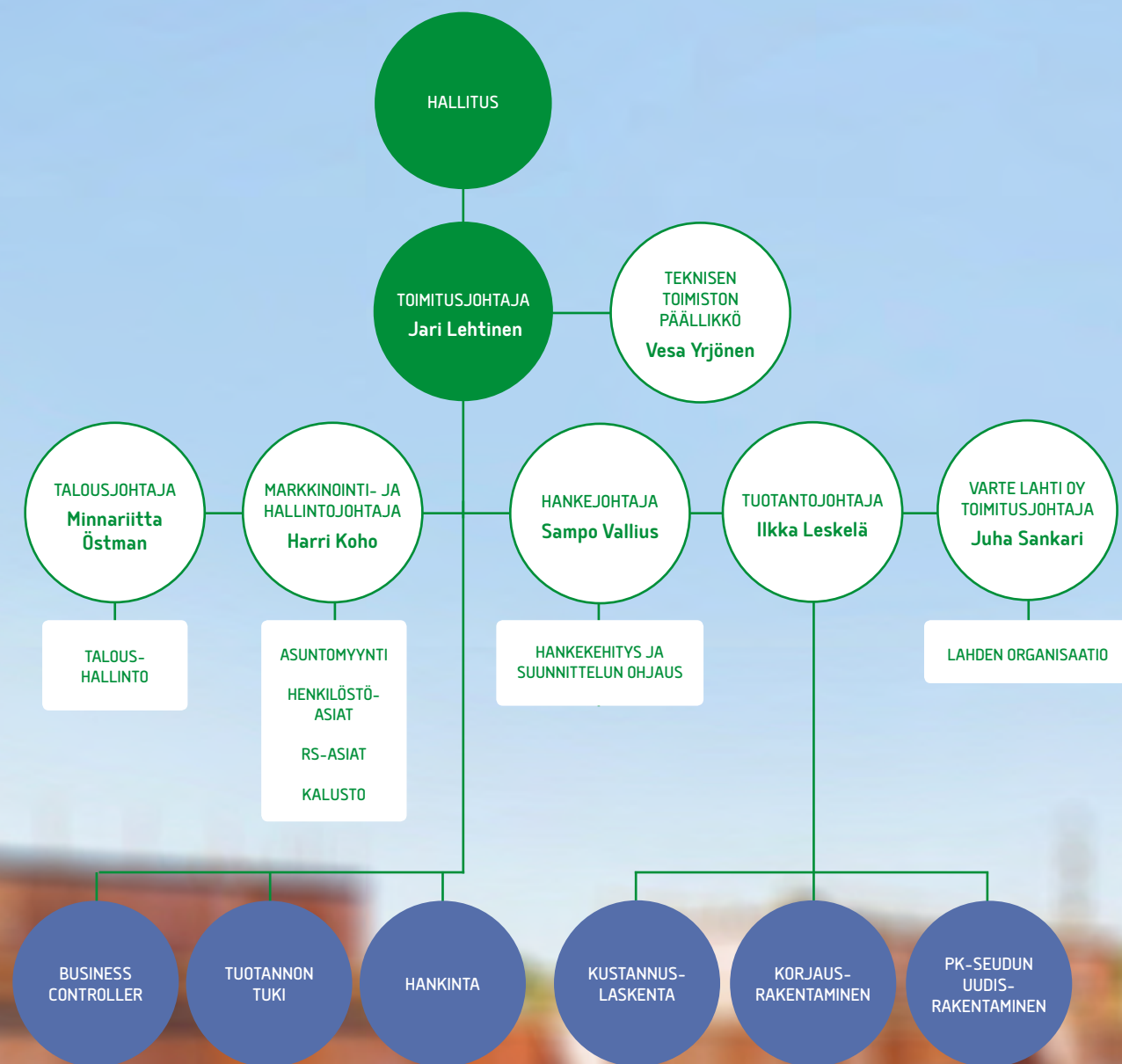
KIITOS HENKILÖKUNNALLE

Päättynyt tilikausi on ollut henkilöstöllemme vaativa. Kun projektiliiketoiminnassa kohdataan haasteita ja kannattavuus ei ole riittävällä tasolla, se aiheuttaa ylimääräistä työtä organisaation kaikilla tasoilla ja kaikissa toiminnoissa. Suuret kiitokset koko henkilöstölle päättyneen tilikauden aikana tehdystä työstä ja venymisestä haastavissa tilanteissa! Vaikka tulos ei ollut tavoitteenmukainen, olemme kuitenkin saaneet paljon kokemuksia ja oppia.

Tästä on hyvä jatkaa eteenpäin – asuntorakentamisen muutos on ainakin Vartelle mahdollisuus!

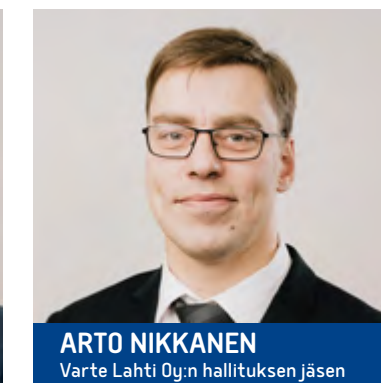
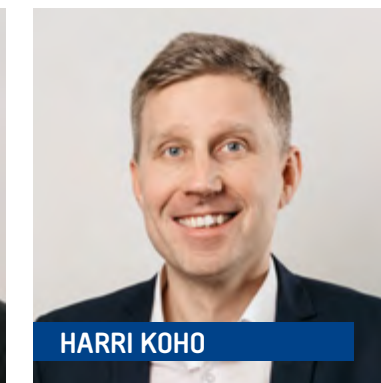
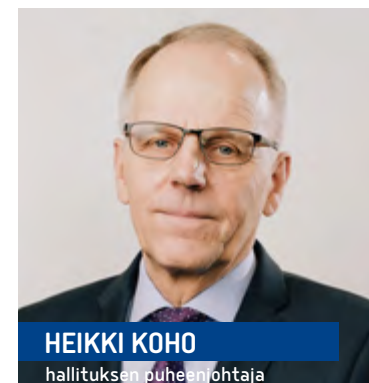
Helsingissä 20.12.2018

Jari Lehtinen toimitusjohtaja



TYÖMAAHENKILÖSTÖ
Varte Oy ja Varte Lahti Oy

Hallitus



Johtoryhmä





Hankekehitys luo uusia alkuja

”

Olemme luomassa Varten tarinaan uusia alkuja, joista toivottavasti versoo menestystä ja onnistumisia tuleville vuosille.

Sampo Vallius

RAKENNUSHANKKEEN ALKUVAIHE, eli ns. hankesuunnitteluvaihe, on ylivoimaisesti merkityksellisin. Sen aikana lukitaan käytännössä hankkeen kaikki keskeisimmät tekijät, jotka liittyvät kustannuksiin ja onnistumiseen. Tästä vaiheesta ja suunnittelunohjauksesta vastaa hankekehitystiimi. Olemme luomassa Varten tarinaan uusia alkuja, joista toivottavasti versoo menestystä ja onnistumisia tuleville vuosille.

Tyypillisesti pääkaupunkiseudulla rakennuspaikat ovat olosuhteiltaan haastavia ja kaavat vaikeita. Parhaat paikat on jo rakennettu, ja jäljellä olevien rakentamista ohjataan moninaisilla ja osin keskenään ristiriitaisilla ohjauskeinoilla ja oikeusvaikutteisilla asiakirjoilla. Varten tavoitteena on päästä mukaan hankkeisiin jo varhaisessa vaiheessa, jolloin pääsemme vaikuttamaan rakentamista ohjaaviin tekijöihin, kuten kaavoitukseen ja maankäyttöön tai omistukseen liittyviin sopimuksiin. Käytännössä tällä mukana olemisella varmistetaan, että Varte pääsee käyttämään paremmin omia vahvuuksiaan tuotantoprosessissa ja sitä kautta luomaan myös loppukäyttäjälle lisäarvoa paremmilla ja fiksummilla rakennuksilla.

KOMPONENTOINNILLA ETUJA

Yksi menestystekijä on käytettyihin järjestelmiin liittyvä tuotekehitys. Kun rakennusalan taantumuksellisuutta halutaan korostaa, käytetään vertailukohtana usein autoteollisuutta. Autothan ovat massatuotteita, joissa yksilöinti perustuu pieniin, mutta valmistuksen kannalta edullisiin yksityiskohtiin. Perusrakenne on silti sama. Asuntorakentaminen taas muistuttaa enemmän prototyyppien rakentamista, jossa jokainen kohde on uniikki yksilö.

Tätä ongelmaa ratkaisemaan Vartessa on käynnistetty syksyn aikana oma komponentointiin tähtäävä prosessi, jossa etsitään omaa tapaa vakioida asuntorakentamisessa jatkuvasti toistuvia ja suunnitteluintensivisiä osioita. Näin rajallisia resursseja saadaan ohjattua aidosti sinne, missä niitä kaivataan.

Suunnitteluprosessiin tulee enemmän rutiineja ja toistoa, mutta myös tehoa. Myös työmaalla rutiinien avulla tekemiseen tulee varmuutta ja lopputuloksesta takuulla laadukkaampi.

Ensivaiheessa komponentointi käsittää keittiöratkaisujen, parvekkeiden, portaiden ja kylpyhuoneiden sekä talotekniikan vakiointia. Jatkossa mahdollisesti kokonaisia asuntoja voidaan tyyppittää. Komponenttien käyttäminen ei kuitenkaan tarkoita talojen muuttamista tylsiksi ja samanlaisiksi, koska jokainen talo suunnitellaan yksilöllisesti paikan ja kaavan ehdoilla. Suunnittelija käyttää enemmän valmiita palikoita ja työ muistuttaakin hiukan Lego-palikoilla rakentamista.

HANKEKEHITYSTIIMISSÄ ON KOKEMUSTA JA NÄKEMYSTÄ

Varten hankekehitystiimissä on tätä kirjoittaessa kolme työntekijää. Tiimi on pieni mutta pippurinen, sillä yhteenlasketun kokemuksemme ja osaamisemme ansiosta, olemme kokoamme suurempi yksikkö. Uskomme, että tiimimme Varten uuden nousun turvaajana ja rakentamisen arvoketjun pidentäjänä, tuo tiimille myös kasvupaineita jatkossa.

Aloitin hankekehityksen luotsaajana Vartessa vuoden 2018 syyskuun alussa. Tätä ennen olen työskennellyt sekä kaavoituksen parissa että asuntorakentamisen suunnittelun ja kehittämisen tehtävissä yhteensä noin 18 vuoden ajan muun muassa kaavoittajana, rakennus- ja pääsuunnittelijana suunnittelutoimistoissa sekä pitkän jakson myös kohtuuhintaisen asuntotuotannon kehittämis- ja ohjaustehtävissä ARAssa. Kehittämistäustasta ja rakkaudesta käytännön suunnittelutyöhön on uskoakseni työssäni suuri etu, ja ainakin alku Vartessa on ylittänyt mielenkiintoisuudessaan kaikki odotukseni. On mahtavaa tehdä työtä, josta jaksaa innostua joka päivä yhä uudestaan!

Sampo Vallius
hankejohtaja

Varte Lahti Oy:n ensimmäinen tilikausi

”

Ensimmäinen tilikausi osoitti, että Varte Lahti Oy:n toiminta on ketterää. Tästä on hyvä jatkaa toiminnan kehittämistä.

Juha Sankari

VARTE LAHTI OY:N ENSIMMÄINEN TILIKAUSI toteutui ennakosuunnitelmien mukaisesti. Liiketoimintasiirto saatiin onnistuneesti päätökseen ja uuden yhtiön prosessit toimimaan tilikauden aikana. Päättynyttä tilikautta leimasi henkilöstön kiire, jota ei oltu saatu rauhoitettua vielä syksyynkään aikana. Alkuvuoden 2019 päätavoite onkin organisoida resurssit entistä paremmin ja saada turha kiireentuntu laantumaan. Tulos muodostui arvioidun mukaiseksi, vaikka vanhan työkannan kannattavuuden kanssa olikin haasteita. Haasteet johtuivat vuosien 2016–2017 vahvasta noususuhdanteesta ja sen aiheuttamasta panoshintojen noususta.

ALKANEEN TILIKAUDEN LÄHTÖKOHDAT ovat hyvät. Saatu työkanta on tervettä ja tilikauden liikevaihtotavoitteet lähes kokonaan saavutettu. Sisällä olevan työkannan painopiste on selkeästi asuntorakentamisessa. Noususuhdanne on ohi, vaikka rakentamisen määrä jatkuukin korkeana. Se näkyy yrityksen toimialueella kilpailun kiristymisenä. Uusien töiden hankinnassa onkin jatkossa odotettavissa kasvavia haasteita. Suhdanne-

muutos avaa myös mahdollisuuksia saaduissa kohteissa, kun panoshinnat laskevat. Varsinkin julkisessa rakentamisessa uudet urakkamuodot valtaavat alaa. Niissä mukanaolo vaatii henkilöstön kouluttamista ja uusia kumppanuuksia. Myös järjestelmät on päivitettävä uusia urakkamuotoja vastaaviksi. Julkisen rakentamisen osuutta työkannassa kasvatetaan tulevana tilikausina.

ENSIMMÄINEN TILIKAUSI OSOITTI, että Varte Lahti Oy:n toiminta on ketterää. Henkilöstö jousti haastavissa tilanteissa ja ongelmat selvitettiin. Rakennusliikkeen toiminnan pohja syntyy rakentamisesta. Toimivan pohjan ympärille voi rakentaa tukitoimia ja kehitystoimintaa tarpeen mukaan. Yhtälö ei kuitenkaan toimi päinvastoin. Varte Lahti Oy:ssä perusta on kunnossa. Tästä on hyvä jatkaa toiminnan kehittämistä.

Erityiskiitos päättyneestä tilikaudesta henkilöstölle.

Juha Sankari toimitusjohtaja, Varte Lahti Oy



Työmaa: As Oy Lahden Mallasheikki, 2018

PAJALANKURKI

4 220 m²
bruttopinta-ala

18 200 m³
tilavuus



Kirvesmies Timo Mäki

”Varte on täyttänyt erinomaisesti Mestaritoiminta ja Mestariasuntojen kilpailutuksessa määrittelemät yhteistyökumppanin tavoitteet. Toiminta Varte Oy:n kanssa on ollut joustavaa, mutkatonta ja asiakaslähtöistä. Erityisesti ongelmatilanteissa yhteistyön merkitys ratkaisujen löytämisessä korostui. Varten kanssa asiat keskusteltiin suoraan ja epäkohdat nostettiin pöydälle. Varten kanssa päätökset tehdään aina yhdessä hankkeen parhaaksi kohti yhteistä päämäärää.”

Jani Kervinen, rakennuttajapäällikkö, Mestaritoiminta Oy

PAJALANKURKI

OSOITE: Verstaspihankatu 8, 04400 Järvenpää
TILAAJA: Järvenpään Mestariasunnot Oy
Projektinjohtourakka, 69 vuokra-asuntoa.
VASTAAVA TYÖNJOHTAJA: Jouni Kärkkäinen

AIKATAULU

Urakkasopimuksen allekirjoitettiin: 9/2016
Rakennustyöt alkoivat: 11/2016
Kohde luovutettiin tilaajalle: 12/2017

LEPOLAN TIMANTTI

OSOITE: Verstaspihankatu 8, 04400 Järvenpää
TILAAJA: Järvenpään Mestariasunnot Oy
Projektinjohtourakka, 56 vuokra-asunnon rakentaminen kahteen kolmikerroksiseen kerrostaloon ja yhteen rivitaloon
VASTAAVA TYÖNJOHTAJA: Janne Rimpioja

AIKATAULU

Urakkasopimus allekirjoitettiin: 8/2017
Rakennustyöt alkoivat: 7/2017
Kohde luovutettiin tilaajalle: 6/2018

JÄRVENPÄÄN MESTARIASUNNOT

LEPOLAN TIMANTTI

3 287 m²
bruttopinta-ala

13 820 m³
tilavuus



Järvenpään Mestariasunnot etsi kilpailutuksella vuonna 2016 itselleen kumppania usean asuntokohteen ja yhden päiväkodin rakentamiseen. Kilpailutuksen tavoitteena oli löytää yhteistyökykyinen, joustava ja laadukas rakentaja, joka olisi mukana heti suunnittelun alkumetreillä. Näin suunnittelijoiden tietoon saataisiin markkinoiden kustannustieto ja kokemukset. Usean peräkkäisen kohteen mallissa oli mahdollista myös siirtää kokemukset seuraaviin kohteisiin sekä kehittää yhteistyötä rakentajan ja tilaajan välillä.

Järvenpään Mestariasunnot ja Mestaritoiminta kehittivät kohteiden sopimusmalliksi uudenlaisen yhteistoiminnallisen rakennuttamisen mallin. Malli pohjautuu allianssimaiseen työskentelyyn, mutta on hieman kevyempi kuin perinteinen allianssimalli. Malli vaatii kaikkien osapuolten hyvää yhteistyötä.

PAJALANKURKI

Pajalankurki oli ensimmäinen Varten rakentama kohde Järvenpään Mestariasunnoille. Kohteen suunnitelmat olivat jo todella pitkällä, kun siirryttiin kehitysvaiheeseen (9/2016–12/2016). Varte esitti kehitysvaiheessa useita ehdotuksia kohteen parantamiseksi. Yksi suurimmista kehitysideoista oli ilmanvaihtojärjestelmän muuttaminen parempaa, ei-niin-vikaherkkään muotoon. Ilmanvaihtojärjestelmän muutos toteutettiin tiukalla aikataululla ja suunnitelman muutosta jatkettiin myös pitkälle rakennusaikaan. Muutos ei aiheuttanut hankaluuksia työmaalla. Lisäksi kohteen loppukäyttäjät eli asukkaat saivat muutoksen vuoksi hieman lisää tilaa huoneistoihinsa sekä toimivamman ilmanvaihdon.

Kohteen toteutusvaiheen (12/2016–2/2018) aikana Varte

teki useita parannuksia rakennusten detaljeihin, esimerkiksi parvekeovien kynnyksiin ja vesikaton yksityiskohtiin. Muutokset olivat rakennuksen elinkaaren kannalta kriittisiä ja takaavat kohteen toimivuuden pidempään.

Pajalankurjen työmaan, tilaajan, valvojan ja suunnittelijoiden yhteistyö oli koko hankkeen aikana erinomaista. Yhteistyön ansiosta saatiin aikaan merkittävästi parempi lopputuote kuin mitä alun perin lähdettiin rakentamaan.

LEPOLAN TIMANTTI

Lepolan Timantti sijaitsee Järvenpäässä kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella. Kohteen kaava oli melko raskas, joten oli selvää, että myös taloudelliset paineet olivat kovat. Alunperin suunnitelmissa oli rakentaa kaksi pienkerrostaloa ja yksi rivitalo. Ara ei kuitenkaan hyväksynyt alkuperäisen suunnitelman mukaista kustannustasoa, vaan kertoi, että merkittävä osa kustannuksista oli karsittava. Tästä alkoi keväällä 2017 kohteen kiivas kehittäminen kustannustehokkaammaksi. Varte, tilaaja, rakennuttaja sekä suunnittelijat tekivät yhdessä useita eri vaihtoehtoja kustannusten karsimiseksi. Työn lopputuloksena asuineliöiden määrä kasvoi merkittävästi ja näin saatiin aikaan kustannussäästöä. Tontille rakentui kaksi betonirakenteista pienkerrostaloa, kevytrakenteinen rivitalo, pihasauna ja pyörävarasto.

”Kiitos Varten aktiivisen osallistumisen kehityksessä ja kustannustason tiputtamisesta kohteen taloudelliset tavoitteet täyttyivät. Ilman tiivistä yhteistyötä koko kohde olisi voinut jäädä toteuttamatta”, Mestariasuntojen rakennuttajapäällikkö Jani Kervinen kiittää.

Kohde valmistui kesäkuun lopussa 2018.

CASE: HEKA MAUNULA METSÄPURONTIE

21 250 m²
bruttopinta-ala

17 496 m²
kerrosala

13 301 m³
asuinpinta-ala

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) on Helsingin kaupungin omistama yhtiö, joka vastaa Helsingin kaupungin omistaja-ohjauksen mukaisesti kaupungin ARA-vuokratalojen hallinnosta.



HEKA MAUNULA METSÄPURONTIE

OSOITE: Metsäpurontie 1-14, 00630 Helsinki

TILAAJA: Helsingin Kaupungin asuntotuotanto

Kohde on kokonaisurakka.

VASTAAVA TYÖNJOHTAJA: Hannu Laaksonen

TYÖMAAMESTARIT: Jukka Salu (ulkopuolet, vesikatot), Ari Juppi (sisäpuolet), Patrik Björkroth (viimeistelytyöt) ja Markku Huusko (hankinnat)

AIKATAULU

Urakkasopimus allekirjoitettiin: 2/2018

Työt aloitettiin: 3/2018

Urakan arvioitu valmistuminen 8/2020

HEKA MAUNULA METSÄPURONTIE

Peruskorjattava kohde sijaitsee Maunulassa, joka on yksi Helsingin perinteikkäimmistä 50-luvun lähiöistä. Hanke käsittää kuusi asuinkerrostaloa, joiden talotekniikka (LVI-, sähkö- ja automaatiotekniikka) uusitaan käytännössä kokonaan. Asunnot saavat kaikilta osin uuden elämän: kylpyhuoneet, keittiöt, kiintokalusteet ja lattioiden pintarakenteet uusitaan ja seinät ja katot maalataan. Myös välitiet ja kerrosuovet uusitaan. Yhteistiloista uusitaan kahdeksan talosaunaa ja korjataan kaikki yhteistilat kuten pyörävarastot ja väestönsuojatilat. Julkisivua kunnostetaan vain vähän, mutta vanhat vesikatot puretaan pois ja uusitaan. Vesikatolle tulee myös uudet konehuoneet jokaisen porrashuoneen kohdalle.

Yhteen taloon rakennetaan päivätoimintakeskus Haavikko. Lisäksi yhdessä kerrostalossa ollut päiväkotitila purettiin, ja sen tilalle rakennettiin viisi uutta asuntoa. Urakan alussa hankkeessa oli 198 asuntoa ja lopussa 203. Urakkaan kuuluu myös asukkaiden muutto evakkoasuntoihin sekä muutto takaisin Metsäpurontielle. Keskimäärin asukkaat ovat poissa kodeistaan kahdeksan kuukautta.

ONGELMIIN TARTUTAAN HETI

Työpäällikkö **Tuomas Juvonen** kertoo, että kohde on hyvin tavanomainen korjauskohde, mutta toki nekin sisältävät aina omat haasteensa. "Metsäpurontielle on ollut poikkeuksellisen haastavat olosuhteet rakennuksen alla, josta löytyi perus-

tusrakenteita, joita ei ollut suunnitelmassa. Sinne jouduimme tekemään muita, suunnitelmista poikkeavia ratkaisuja, jotka viivästyttivät urakkaa tuon talon osalta kuukaudella", kuvailee Juvonen.

Korjaushankkeissa toteuttamiskelpoiset suunnitelmat ovat avainroolissa, mutta urakoissa on usein yllätyksiä, joita on mahdoton ennustaa. Haasteista kuitenkin selvittää aina, sillä Vartella on erittäin kokenut työnjohto, joka ei jää ihmettelemään yllättäviä tilanteita. "Työmaalla onnistumisen edellytys on, että ongelmiin tartutaan heti. Olemassa olevia suunnitelmia pitää pystyä lukemaan kriittisesti ja yhdessä suunnittelijoiden kanssa haetaan paras ratkaisu."

YHTEISTYÖ ON VOIMAA

Kun urakkaan liittyy paljon henkilöitä eri tahoilta, on yhteistyön sujuttava saumattomasti. Tilaajan projektipäällikön ja valvojan kanssa Varte on tekemisissä viikoittain. Työmaan vastaava työnjohtaja on puolestaan yhteydessä valvojaan lähes päivittäin. Lisäksi käyttäjä eli Heka on aktiivinen. Juvonen on tiheästi yhteydenpidosta vain mielissään, ja kiittelee eri osapuolten hyvää kommunikointikykyä. "Tämä on ihmisten välistä toimintaa, joten keskusteluyhteyden on pelattava. Kysymyksiä tulee koko ajan ja niihin täytyy saada vastauksia. Vuorovaikutus ja yhteistyö on näissä projekteissa tärkeintä", summaa Juvonen.

CASE: LÄNSIHARJUN KOULU, LAHTI

PIHOJEN
PERUSPARANNUS

15 700 m²

LIIKUNTARAKENNUS

1 790 m²
bruttopinta-ala

10 316 m³
tilavuus

KOULURAKENNUKSEN
PERUSPARANNUS

4 953 m²
bruttopinta-ala

18 684 m³
tilavuus



LÄNSIHARJUN KOULU, LAHTI

OSOITE: Helsingintie 52, 15700 Lahti

TILAAJA: Lahden tilakeskus

Pääurakka ja alistetut sivu-urakat

Vanhan koulurakennuksen perusparannus, uuden liikuntarakennuksen rakentaminen ja pihojen perusparannus.

VASTAAVA TYÖNJOHTAJA: Jarkko Meriläinen

AIKATAULU

Urakkasopimuksen allekirjoitus: 10/2016

Rakennustyöt alkoivat: 10/2016

Kohde luovutettiin tilaajalle: 11/2018

LÄNSIHARJUN KOULU, LAHTI

Lahdessa sijaitsevan Länsiharjun koulun perusparannus- ja laajennushanke oli monipuolinen ja samalla haastava. Hanke sisälsi erilaisia ja täysin erityyppisiä rakennusvaiheita: uudisrakennuksen, laajan peruskorjauksen ja mittavat pihatytöt.

Tontilla toimi koko rakennusajan koulu. Rakennusaikana oli ensiarvoisen tärkeää huomioida koulua käyvien lasten ja henkilökunnan turvallisuus. Lisäksi varmistettiin käytössä olevien rakennusten huoltoliikenne hankkeen tilanteiden muuttuessa.

Kohteen teki haastavaksi myös erilaisten hankkeiden eri vaiheiden aikataulutukset, jotka oli sovitettu koulun tarpeiden mukaan. Ensimmäisessä vaiheessa tehtiin liikuntasali ja sen piti valmistua yhteensä 10 luokan väistötilaksi heinäkuun loppuun 2017 mennessä. Loput perusparannettavan vanhan koulun 10 luokkaa sijoituivat koulun tontille väistötilarakennukseen.

Kohteen alustavan aikataulun oli suunnitellut Lahden tilakeskus. Kun kaikki osapuolet laativat lopullisen aikataulun yhdessä, saatiin rakennusaikaa lyhennettyä. Lisäksi koulunkäynti siirrettiin rakennuttajan toiveesta syksystä 2018 toiseen koulukuun, ja se helpotti hankkeen loppuunsaattamista erityisesti pihatöiden osalta merkittävästi.

SISÄTILAT LÄHES KOKONAAN UUSIKSI

Kun koulu kesäkuun alussa 2017 loppui, alkoivat vanhan päärakennuksen mittavat purkutytöt. Vuonna 1934 valmistunut tiilirunkoinen koulurakennus purettiin laajasti: pohjakerroksessa tehtiin rakennuksen kaivamattomaan osaan uusi kulkukäytävä rakennuksen osien välille, osassa tiloja alennettiin

perustamissyvyyttä, kaikki alapohjat purettiin, kaikki välipohjat tyhjennettiin vanhoista muottilautoista ja täytteistä sekä purettiin ja uusittiin vesikate vanhojen alkuperäisten kattokannattajien varaan.

Korjausaste oli suuri ja koulun sisätilat muokattiin lähes kokonaan uusiksi. Kohde sääsuojattiin hupulla. Julkisivurappaus, ikkunat ja vesikatto sekä julkisivut uusittiin kokonaan. Kosteudenhallintaan kiinnitettiin huomioita pitämällä kosteudenhallinnasta aloituspalaverit ja seuraamalla toteutumista työmaakokouksissa. Kohteessa oli myös P1-puhtausluokka vaatimus, jonka toteutumista valvoi siihen erikoistunut valvoja. Aikataulu oli varsin tiukka ja siinä pysyminen edellytti työmaan työjohtolta pitkiä työpäiviä, viikonlopputöitä ja itsensä peliin laittamista. Myös lisätöiden poikkeuksellisen suuri määrä aiheutti aikataulupainetta. Vanhoissa, saneerattavissa rakennuksissa haastavat tekniset vaatimukset, kuten tiiveys, saavutettiin lopulta urakka-asiakirjojen vaatimusten mukaisesti.

Pihojen perusparannus oli merkittävä muiden töiden lomaan sovitettava työvaihe. Se toteutettiin eri vaiheissa kesien 2017 ja 2018 aikana, pääosin koululaisten lomaillessa. Pihan rakenekerrokset, tekniset järjestelmät, pinnat ja pihavarusteet uusittiin kokonaan.

HYVÄ JA AVOIN VUOROVAIKUTUS TÄRKEÄÄ

Keskustelu eri osapuolten välillä hankkeen aikana on ollut hyvää. Kiitämme erityisesti Lahden tilakeskuksen henkilöstöä hyvästä yhteistyöstä.

”Hanke toteutettiin rakennuttajan näkökulmasta nopealla aikataululla. Elokuussa 2015 aloitettiin hankesuunnitelman tekeminen. Kun hankesuunnitelma tehtiin, hanke muutti muotoaan ja vaihtui pelkän päärakennuksen perusparannuksesta myös uudisrakennuksen eli liikuntarakennuksen rakentamiseen. Suunnittelua tehtiin nopealla aikataululla ja hankkeen työt alkoivat lokakuussa 2016. Reilun kahden vuoden urakka-aikaan mahtui monenlaisia vaiheita ja vaikeuksia, mutta hyvällä yhteistyöllä ja avoimella vuorovaikutuksella rakentajan ja rakennuttajan välillä, niistä on lopulta selvitty ja paljon opittu. Länsiharjun koulun miljöö on muuttunut täysin. Nyt se on hieno kokonaisuus eri-ikäisine rakennuksineen ja hienoine leikki- ja liikunta-alueineen. Kiitos Vartelaisille yhteistyöstä.”

Sari Honkanen, projektipäällikkö, Lahden Tilakeskus

Antti Rautanen
vastaava työnjohtaja
31 vuotta
Kouvola

Jatkuvaa toimintaa työturvallisuuden hyväksi

”Sehän on yksi tärkeimmistä asioista, että pääsee lähtemään terveenä kotiin työmaalta.” Näin kiteyttää työturvallisuuden perimmäisen tarkoituksen Antti Rautanen, joka sai Varten työsuojelun tunnustuspalkinnon.

Antti Rautanen sai työsuojelutunnustuksessa erityistä kiitosta siitä, että hänen johdollaan työmaalla on toimittu kaikissa asioissa toimintajärjestelmän mukaisesti ja työturvallisuusasiat on huomioitu vastuullisesti. Tinkimätön asenne ja systemaattisuus heijastuivat vuoden 2018 TR-mittauksiin, jotka olivat Rautasen johdossa Varten työmaiden kärkikastia.

Seitsemän vuotta alalla työskennelleen Rautasen mukaan työsuojelu perustuu ennaltaehkäisyyn: työturvallisuuteen liittyvät asiat hoidetaan heti eikä joskus myöhemmin. ”Meillä on tosi hyvä porukka, joka hoitaa työmaalla itse muun muassa siivoamisen ja rakennustelineiden asentamisen. Valvontaa helpottaa, että nämä asiat ovat omien työntekijöiden hoidossa”, kertoo Rautanen.

VAARA PIILEE RUTIINEISSA

Suomessa työtapaturmat johtuvat yleisimmin liukastumisesta, kaatumista tai putoamisesta, joten putoamissuojaukset ovat

työsuojelussa erityisen tärkeässä roolissa. Vaara piilee rutineissa: kun tehdään tiettyjä työtehtäviä päivästä toiseen, niin turvallisuusasioille voi osin sokeutua. Siksi näitä asioita pidetään jatkuvasti esillä. ”Pieniä vahinkoja käy eniten, mutta ne täytyy huomioida samalla tavalla kuin isommatkin. Tämä on kokonaisvaltaista työtä työnjohtajien ja kaikkien työntekijöiden kanssa, yhdessä huomataan puutteita ja niihin reagoidaan.”

Työmailla kaikki perehdytetään Varten toimintatapojen mukaisesti, ja jo sopimustasolla käydään läpi pelisäännöt, mitä yhteistyöltä vaaditaan. ”Kun on heti se linja, että toimitaan säädösten mukaan, niin arki työmaalla on helppoa. Omassa työssäni vastaavana mestarina toimiminen on näissä asioissa jatkuvaa valvontaa ja ohjeistamista – ja joskus kinaamistakin – että määräyksiä noudatetaan”. Mutta aina päästään eteenpäin yhteistyöllä, sopimalla ja asioista kysymällä.

TYÖTURVALLISUUS ON ASENNEKYSYMYS

Antti Rautasen työuran aikana rakennusalan turvallisuusmääräykset ovat tiukentuneet ja asiat otetaan vakavammin kuin seitsemän vuotta sitten. Tämän ansiosta työtapaturmat ovat vähentyneet viimeisen 10 vuoden aikana. Toimintaohjeita voidaan antaa, mutta Rautasen mukaan työturvallisuus on nimenomaan asennekysymys, joka täytyy saada ajatuksena myytyä kaikille työntekijöille. ”Nämä asiat lähtevät jokaisesta henkilöstä itsestään. Meidän porukassa on hyvä turvallisuus-kulttuuri”, kiittelee Rautanen.

Työturvallisuuden kehittäminen ei ole kampanjointia vaan osa jokapäiväistä elämää. ”Työssä minua motivoi hyvä työilmapiiri ja mukavat työkaverit. Ja tavoitteet – että pysytään niissä ja hommat hoituu sovitulla tavalla.” Silloin kaikki lähtevät työmaalta terveenä kotiin.

Reima Levänen
kirvesmies
37 vuotta
Lohja

”Totta kai kirvesmiehen työ on arvostettua. Se on käsityö-ammatti, jossa lopputuloksena syntyy ihmisille koteja.”
Näin sanoo Vuoden Vartelainen 2018 -palkittu kirvesmies Reima Levänen.

Reima Levänen tuli 12 vuotta sitten Vartelle töihin eikä ole harkinnut talon vaihtamista. ”Olen viihtynyt hyvin. Saan tehdä mitä haluan. Työ on vaihtelevaa ja näen työssäni miten talot nousevat montusta valmiiksi kodeiksi”, hän miettii.

Omaa työtään kirvesmiehenä hän pitää käsityöläisammattina, jossa saa ratkaista myös eteen tulevia pulmia. Työmaalla

Reima Levänen tunnetaan ongelmanratkaisijana eli ”Pelle Pelottomana”, joka arkisessa työssä keksii asioihin ratkaisuja. ”Rakentamisessa tulee aina haasteita eteen, niissä päästään eteenpäin, kun vähän mietitään ja keksitään ratkaisuja. Erityisen hauskaa on keksiä ratkaisuja, joiden avulla arkista työtä voidaan helpottaa tai nopeuttaa. Niitä keksin mielelläni”, hän nauraa. Vartella hän arvostaa monipuolista työtä ja yrityksen arvoja. ”Työmaallakin huomaa, että täällä välitetään ihmisistä. Johtajataso käy työmailla ja juttelee asioista kuin asioista.”

KIRVESMIES, JOSTA PITI TULLA PUUSEPPÄ

Alun perin Reima Levänen haaveili puusepän ammatista. Elämä ja työ veivät kuitenkin talonrakennuspuolelle oppiin ja sieltä rakennuksille töihin. ”Puusepäntöitä voi tehdä sitten harrastuksena.” Reima Leväsen mielestä työssään viihtyy, kun siitä pitää. ”Jos työhön ei ole mielenkiintoa, se näkyy myös työn laadussa. Kyllä omaan työhönsä pitää olla motivoitunut. Tietystikään työ rakennuksilla räntäsateella ei aina ole juhlaa, mutta sitten seuraavana päivänä aurinko paistaa ja työ sujuu”, hän summaa.

Ammatistaan ylpeä käsityöläinen



Työmaa: Isonpellontie 6, 2018

Markus Mäkinen
laskentainsinööri
42 vuotta
Lahti

Lisää töitä hyville työkavereille

Laskentainsinööri Markus Mäkinen viettää kustannuslaskennan kiireisimpinä hetkinä usein viikonloppuja työssä. Se ei häntä kuitenkaan haittaa. Työtään hän tekee innolla, sillä se mahdollisesti poikii työtä myös muille vartelaisille.

Markus Mäkinen palkittiin Vuoden Vartelainen 2018 -palkinnolla. Hän on ollut Varten palveluksessa 8 vuotta. Hän on toiminut koko ajan Lahden alueella laskentainsinöörinä. Keskeisin osa hänen työstään on kustannuslaskentaa. "Viihdyn työssäni hyvin. Työnkuvani on kuitenkin melko vaihteleva ja saan tehdä kaikenlaista. Vaikka pääsääntöisesti teen urakkalaskentaa, olen mukana myös esimerkiksi hankinnoissa", mies kuvaa tehtäviään.

Vuoden 2018 aikana Lahdessa tapahtui suuria muutoksia, kun Varte Lahti Oy:n toiminta käynnistettiin. Markus Mäkiselle toimiminen juuri Vartessa ja perheyrittäjänä on tärkeää. "Perheyrittäjä on rakennuslaskentalla erittäin positiivinen asia. Täällä Lahdessa meillä on erinomainen paikallistuntemus ja uskon, että se onkin meillä mainio kilpailutekijä", hän miettii.

OSAAVAA JA HYVÄÄ PORUKKAA

Kiitosta Markus Mäkiseltä saavat hänen työkaverinsa. "Meillä on Lahdessa osaavaa ja hyvää porukkaa. On aina hienoa, kun pääsee laskemaan urakoita ja tekemään tarjouksia. Se tietää, että tulee uutta työkantaa ja sitä myöden lisää töitä työkavereille."

Yhden urakan laskenta kestää tavallisesti nelisen viikkoa. "Aikarajat ovat aina tiukat eikä takarajoista voi lipsua. Tarjouksen on oltava valmis tiettyinä hetkenä, joten joskus joutuu tekemään myös viikonloppuisin. Mutta ne ovat hyviä tunteja, kun haluaa tehdä kokonaisuuden valmiiksi. Koska Lahden alue on melko pieni, täällä urakoista kisataan tosissaan ja kaikki tekevät kustannuslaskennat hyvin. Tämän vuoksi kustannuslaskentaan pitää satsata ja sen pitää olla hyvin tehty."

Koska työpäivät saattavat joskus venyä, pitää fyysisestä kunnosta pitää huolta. "Juoksen, pyöräilen tai hiihdän. Lahdessa on erinomaiset maastot ulkoiluun", Markus Mäkinen kiittelee.

Vilkas asuntokauppa- vuosi takana

Vuosi 2018 oli jälleen asuntokaupan huippuvuosi Suomessa ja myös Vartella asuntokauppoja tehtiin päättyneellä tilikaudella rivakasti. Kaikkiaan asuntokauppoja tehtiin tilikauden aikana 103 kappaletta.

TILIKAUDEN ALUSSA asuntokauppaa vauhdittivat vielä useat yksityiset asuntosijoittajat, joille pieniä huoneistoja myytiin etenkin Espoossa ja Vantaalla. Asuntokauppa oli edelleen voimakkaan alueellista. Pääkaupunkiseudulla kauppa kävi etenkin pienissä huoneistoissa koko kevään 2018 vilkkaasti, kun taas esimerkiksi Hyvinkäällä ja Lahdessa kauppa oli verkkaista ja se painottui ostajiin, jotka ostivat huoneiston omaan tai perheensä käyttöön.

TILIKAUDEN LOPUN LÄHESTYESSÄ syksyllä 2018 oli havaittavissa kaupankäynnin hidastumista. Kilpailu asiakkaista lisääntyi alueilla, joilla on Varten kohteita, kuten esimerkiksi Espoon Saunalahdessa. Toisaalta sijoittaja-asuntojen kysyntä on esimerkiksi Vantaan Koivuhaassa ollut muutamaa edellistä vuotta rauhallisempaa. Vantaan tapauksessakin kysyntään varmasti vaikuttaa voimakkaasti kasvanut tarjonta Tikkurilassa ja sen ympäristössä.

UUSI TILIKAUSI ON ALOITETTU asuntokaupan osalta positiivisissa, mutta osin vuoden takaista sumeammassa lähtötilanteessa. Finanssivalvonta kiristi heinäkuun 2018 alussa asunnonostajien lainakattoja ja lainakatto nousi aiemmasta 90 prosentista 85 prosenttiin. Muutoksen vaikutusta on vielä osin epävarmaa arvioida. Toisaalta asuntoja valmistuu vuonna 2018 enemmän kuin viimeisen 25 vuoden aikana. Varten myymättömien asuntojen määrä on pieni ja Rakennusteollisuuden lokakuussa 2018 julkaisemien tilastojen mukaan näin on myös kilpailijoillamme. Markkinasta on kuitenkin kantautunut merkkejä, että uusien asuntojen kauppa on hidastunut pääkaupunkiseudullakin. Lisäksi yhtiölainan määrän suuruuteen on ennusmerkien mukaan todennäköisesti tulossa muutoksia tulevan hallituksen aikana. Markkinassa on siis tällä hetkellä epävarmuustekijöitä.

Toisaalta valtiovarainministeriön joulukuun 2018 ennusteen mukaan talouskasvu jatkuu maltillisesti vuonna 2019 ja se

ruokkinee myös uudisasuntojen kysyntää. Maailmantalouden alkuvuotta maltillisempi kasvuennuste pitäneee vielä asuntolainojen korkotason alhaisena alkaneen tilikauden, vaikkakin tämän ennustaminen lienee entistä vaikeampaa.

TÄLLÄ HETKELLÄ Vartella rakenteilla olevat RS-kohteet ovat hyvillä sijainneilla hyvien kulkuyhteyksien päässä: Espoossa Saunalahdessa ja Vantaalla Koivuhaassa sekä Lahden keskustassa.

SUUNNITTEILLA OLEVAT kuluttajamyynäntiin suunnatut hankkeet ovat sijoittuneet pääkaupunkiseudulle ja tulevan kysynnän arvioiminen on erittäin kriittistä kohteiden osalta. Pääkaupunkiseudun väestönkasvu takaa tasaisen kysynnän, kunhan onnistumme huoneistojakauman ja hinnan osalta löytämään oikean asiakaskunnan. Kun asuntojen hintataso nousee ja toisaalta asuntojen vuokrat hilautuvat ylöspäin, uskon, että kohtuuhintaisille hyvin suunnitelluille asunnoille on kysyntää kolmessa suurimmassa pääkaupunkiseudun kunnassa ja kehyskunnissa hyvillä sijainneilla ja oikein hinnoiteltuna.

VARTEN ASUNTOMYYNNISSÄ on aloitettu loppuvuoden 2018 aikana kehityshanke, jonka tavoitteena on tarkentaa kohteiden segmentointia ja toisaalta tehostaa kohteiden myyntiprosessia. Omien asuntokohteiden aloituksissa olemme alkavalla tilikaudella aiempien tilikausien tapaan kriittisiä ja uskon, että Varten Heikki -kohteille löytyy kysyntää myös vuonna 2019.

Harri Koho markkinointi- ja hallintojohtaja

VARTE OY

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Varte-konserni on suomalainen talonrakennusyritys, jonka emoyhtiön Varte Oy:n pääomistajana on Kohon perhe ja muina omistajina toimivaa johtoa. Konserni rakentaa yhteistoiminta- ja kilpailu-urakoita sekä toteuttaa omaa asuntotuotantoa perustajaurakointina. Emoyhtiö Varte Oy:n kotipaikka on Kouvola. Tytäryhtiö on Varte Lahti Oy, jonka kotipaikka on Lahti.

1. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE

Yleistä

Yhtiön rakennustoiminta käynnistyi vuonna 1995. Tämä kertomusvuosi oli yhtiön kahdeskymmenesviides (25.). Päättynyt tilikausi oli 12 kuukauden pituinen.

Päättäneellä tilikaudella Varte-konsernin toiminnan maantieteellinen painopiste on ollut edellisten tilikausien tapaan pääkaupunkiseudulla ja Uudellamaalla.

Konsernin liikevaihto kasvoi yli 10 prosenttia edellisestä tilikaudesta. Konsernin tilikauden tuloutetusta liikevaihdosta huomattava osuus muodostui urakatuotannosta. Oman asuntotuotannon osuus kasvoi lievästi, mutta KVR-tuotannon osuus puolestaan pieneni. Emoyhtiön kannattavuus oli heikko, johtuen tilapäisistä epäonnistumisista pääkaupunkiseudun eräissä uudisrakennuskohteissa. Omavaraisuusaste ja maksuvalmius ovat edelleen hyvällä tasolla.

Lahten alueen toiminta yhtiöitettiin erilliseksi konserni-yhtiöksi. Tytäryhtiö Varte Lahti Oy:n toiminta käynnistyi 1.1.2018, yhtiön toimitusjohtajana toimii RI Juha Sankari. Varte Lahti Oy:n toimitus-alueena on Päijät-Häme sekä Keski-Uudenmaan kaupungit ja kunnat.

Tilikauden vaihtuessa Varte Oy:n toimitusjohtajaksi kutsuttiin DI Jari Lehtinen 1.10.2018 alkaen. Edellinen pitkäaikainen toimitusjohtaja rakennusneuvos Heikki Koho jatkaa emoyhtiön ja tytäryhtiön hallitusten puheenjohtajana.

Uuden tilikauden alkaessa myös pääkaupunkiseudun tuotannonjohto on vaihdettu. Johtovastuun tuotannosta on ottanut DI Ilkka Leskelä 1.11.2018 alkaen. Johtamisjärjestelmää on myös uusittu ja organisaatiokaaviota on madallettu.

Liikevaihto ja liikevoitto

Konsernin ja tytäryhtiön tilinpäätökset on laadittu osatuloitusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden valmistusasteen mukaisesti. Konsernin liikevaihdoksi muodostui tilikauden aikana 99.350.303 euroa.

Konsernin liikevoitto oli tappiollinen -757.915 euroa.

Liikevaihdon muodostuminen

Konsernin liikevaihdosta rakennustuotannon osuus oli 79.024.240 euroa, osakemyynti 19.175.322 euroa, vuokratuotot 404.584 euroa ja muut tuotot 746.157 euroa.

2. RAKENNE- JA RAHOITUSJÄRJESTELYT

Varte Lahti Oy:n käynnistäminen toteutettiin liiketoimintasiirtona. Yhtiön toiminta käynnistyi 1.1.2018. Samassa yhteydessä keskeneräisten urakoiden sopimukset siirrettiin uudelle yhtiölle ja henkilöstöä siirtyi Varte Oy:ltä Varte Lahti Oy:lle 31 henkilöä. Kertomuksen antamishetkellä Varte Lahti Oy:n osakekannasta emoyhtiö omistaa 90 % ja yhtiön toimivajohto 10 %.

3. TYÖKANTA JA OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Toimintakertomuksen antamishetkellä konsernin kuluvan tilikauden budjetoidusta liikevaihdosta on varmistunut noin 75 %, tämä antaa hyvän peruskuorman kuluvalle tilikaudelle.

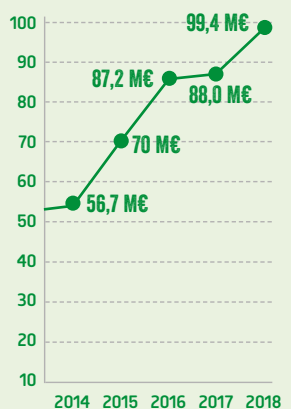
Tilikauden vaihteessa keskeneräisten urakka-, asunto- ja KVR-urakkakohteiden tulouttamaton osuus oli noin 96 miljoonaa euroa. Tilikauden vaihtumisen jälkeen on varmistunut yksi Varte Lahti Oy:n uudisrakennusurakkakohte, jonka urakkahinta on noin 6,5 miljoonaa euroa. Konsernin laskuttamatonta tilauskantaa on näin ollen yhteensä noin 103 miljoonaa euroa.



74%

TULOUTETUSTA
LIIKEVAIHDOSTA TULI
PÄÄKAUPUNKISEUDULTA

LIIKEVAIHTO



VARTELLA ON
OMAA HENKILÖSTÖÄ:

181

JÄSEN LISÄKSI
TYÖLLISTÄ SATOJA
ALIURAKOITSIJOIDEN
PALVELUKSESSA OLEVIA



TOIMIHENKILÖITÄ & TYÖNTEKIJÖITÄ

Tilikauden jälkeen on konsernin organisaatiotasoa vahennettu sekä vastuualueita ja vastuuhenkilöitä vaihdettu. Uudistusten tarkoituksena on nostaa pääkaupunkiseudun uudisrakentamisen kannattavuus vähintään tyydyttävälle tasolle. Yhtiömme korjausrakentamisyksikön ja myös tytäryhtiö Varte Lahti Oy:n kannattavuus jo ovatkin suunnitellulla tasolla.

4. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Rakennusteollisuus RT ja Elinkeinoelämän tutkimuslaitos arvioivat, että vuonna 2019 rakennusteollisuus vajoaa laskusuhdanteeseen. Erityisesti asutokohteiden aloitusten Rakenusteollisuus RT ennustaa vähenevän selvästi vuonna 2019 – ehkä noin 38.000 asuntoon vuoden 2018 44.000 asunnosta. Asutokohteiden rakennuslupien määrän väheneminen viittaa mahdollisesti merkittävämpäänkin vähennyksiin – siis paluuta tavanomaiseen noin 30.000 asunnon käynnistämiseen vuonna 2019. Asuntoaloitusten määrien lasku tulee tervehtyttämään alan toimintaympäristöä, jossa ongelmina ovat olleet mm. pitkät toimitusajat, panoshintojen nousu ja resurssipula.

Rakennustuotanto painottuu jatkossakin pääkaupunkiseudulle – Varten päätoiminta-alueelle. Toisaalta on myös niin, että Varte-konsernin markkinaosuus sen toiminta-alueen talonrakentamisen yli 3,4 miljardin volyymista on vain alle 3 %, joten kannattavan työkanan saantia ei laskevassakaan suhdanteessa pidetä ongelmallisena.

Sijoittajaostajien osuus asutokaupoista on selvästi vähentynyt vuoden 2018 loppupuoliskolla. Asuntojen tärkein ostajaryhmä ovat nyt kuluttaja-asiakkaat. Myös pääkaupunkiseudulla on joillakin alueilla nähtävissä selvää ylitarjontaa myytävistä asunnoista. Toisaalta korjausrakentamisen määrän ennustetaan kasvavan.

Konsernissa on käynnistetty määrätietoinen tuotantoportfolion muutos, jolloin pyrkimyksenä on mm. lisätä neuvottelu- ja projektinjohtourakoiden osuutta.

Päättyneen tilikauden aikana konserni on hankkinut hallintaansa uusia asutotontteja, jotka mahdollistavat oman asutotuotannon tonttivarannon lähivuosiksi. Konsernilla on vireillä useita asemakaavakehittämishankkeita, jotka luovat tuotantomahdollisuuksia tuleville vuosille sitä mukaa kun asemakaavat saadaan lainvoimaisiksi. Tällaisia asemakaavahankkeita konsernilla on vireillä mm. Espoossa, Helsingissä, Keravalla, Lahdessa ja Vantaalla. Näiden hankkeiden rakennuspaikkoja arvioidaan saatavan rakentamiskelpoiseksi jo vuodesta 2019 alkaen. Arviomme on, että edellä mainitut kaavoitushankkeet tuottavat asutotarjontaa yhteensä 40.000-50.000 krs-m², jonka lisäksi myös toimitiloille on syntyvässä rakennusoikeutta 25.000-30.000 krs-m². Näin ollen yhtiöllä on mahdollisuus lähivuosina kasvattaa omaperustaisen tuotannon osuutta merkittävästi, jolla uskotaan olevan positiivinen vaikutus koko konsernin kannattavuuteen.

Pääkaupunkiseudulla toimiva korjausrakentamisyksikkö on saanut uutta tilauskantaa, ja kuluva tilikauden aikana korjausrakentamisen osuuden uskotaan selvästi kasvavan päättyneen tilikauden tasosta. Korjausrakentamiseen erikoistunut yksikkö on Varten vahvuuksia ja konsernin päämääränä on korjausrakennusliiketoiminnan hallittu kasvattaminen. Korjausrakentamisen osuuden lisäämisellä voimme tasoitaa uudistuotannon suhdannevaihteluja toiminnassamme.

Lahden tytäryhtiössä on vahva osaaminen urakoinnissa. Varte Lahti Oy on toteuttanut myös vaativia julkisia rakennuskohteita kuten kouluja, päiväkoteja sekä myöskin korjausrakentamiskohteita. Yhtiön toimintaa on tarkoitus hallitusti kasvattaa.

Tilikauden aikana konsernin RS-asuntoja myytiin 103 asuntoa. Tilikauden aikana on käynnistetty kolme RS-asutokohdetta.

Kertomuksen antamishetkellä konsernilla on myynnissä valmiita RS-asuntoja yhteensä 18 kpl. Rakenteilla olevissa kohteissa myymättömiä asuntoja konsernin vastuulla on tällä hetkellä yhteensä 107 kpl.

Konsernin liikevaihtoa ei kuluva tilikauden aikana ole suunniteltu kasvatettavan. Sen sijaan tuotannon hallinta-asteen parantaminen yhdistettynä portfoliomuutokseen on keskeinen päämäärä tuloksentekokyvyn parantamiseksi – erityisesti pääkaupunkiseudun uudisrakennustuotannon osalta.

5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA

Omaperustaisten ja KVR-hankkeiden hankekehitys- ja suunnittelunohjaustoimintoja on määrätietoisesti uudistettu kesän ja syksyn 2018 aikana. Hankekehitysjohtajaksi on nimitetty arkkitehti SAFA Sampo Vallius ja hänen osastolleen on rekrytoitu lisää kokeneita hanke- ja projektipäälliköitä. Tavoitteena on palvella KVR-asiakkaitamme entistä paremmalla suunnittelun- ja projektinhallinnan osaamisella. Samoin on tarkoitus kehittää entistä paremmin suunniteltuja asemakaavoja ja omaperustaisia rakennushankkeita.

Kilpailukyvyn lisäämiseksi ja myös kannattavuuden kohottamiseksi on määritelty yrityksen painopistealueet, joihin kuuluvat mm. tuotannonprosessien kehittäminen ja tehokkuuden parantaminen sekä oma tuote- ja konseptikehitys.

Työmaat raportoivat yritysjohdolle työmaiden tuotoista ja kustannuksista kuukausittain, mutta valitettavasti joidenkin projektien osalta raportoinnissa oli päättyneen tilikauden aikana epäluotettavuutta. Työmaahenkilöstön tukea ja koulutusta kustannusohjaukseen ja -raportointiin on lisätty entisestään. Tuotannon työnjohtohenkilöstölle suunnattu lähes vuoden kestänyt tehtäväsuunnittelun valmennusohjelma on saatu päätökseen ja uusien työtapojen vakiinnuttaminen on käynnissä. Konserniin on tilikauden aikana nimitetty kehitysinsinööri, joka päätoimisesti koordinoi kehitys- ja koulutustoimintaa.

Konsernin valittujen strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi käynnistettyjen toimenpiteiden vaikuttavuutta on tilikauden aikana säännöllisesti arvioitu. Konserniyhtiöiden hallitukset ovat säännöllisesti analysoineet markkinatilanteessa havaittuja muutoksia ja ennusteita. Konsernin strategia päivitetään vuoden 2019 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Konsernin strategian mukaisesti tuotannon painopiste on pääkaupunkiseudulla, joka on rakennusalan kannalta Suomen vilkkain alue. Monipuolinen tuotantorakenne helpottaa suhdannevaihtelujen hallintaa. Konsernin liikevaihto koostui edellisen tilikauden tapaan neljästä eri tuotantomuodosta: KVR-tuotannosta, uudisrakennus- ja korjausrakentamisurakoista sekä omasta asutotuotannosta. Osana portfoliomuutosta pyrimme lisäämään projektinjohto- ja neuvottelu-urakoiden osuutta, joiden kustannusten hallinta on kiinteähintaisia kilpailu-urakoita riskittömämpää. Riskejä pyrimme myös hallitsemaan harkitulla asiakasvalinnalla.

Merkittävä osa konsernin riskienhallintaa on jatkuva markkinoiden seuranta ja analysointi. Koska asuntojen kysynnässä on havaittavissa laskua, ennustetaan myymättömien valmiiden asuntojen määrän kasvavan Suomessa vuoden 2019 aikana.

Omaa perustajaurakointia on konsernissamme pidetty viime vuosina ehkä jopa liian alhaisella tasolla, koska olemme ennakkoineet asutomyynnin notkahdusta pääkaupunkiseudullakin jo aiemmin kuin todellisuudessa nyt toteutunee. Myymättömien asuntojen määrää seurataan aina kriittisesti. Uusien omaperustaisten hankkeiden rakentamispäätöksiä tehdään konsernissamme tarkasti harkiten.

VIREILLÄ JA TUOTANNOSSA OLEVAT TYÖMAAT



Työmaa: As Oy Vantaan Kuunilja, 2018
Mika Pesonen

● Tilikauden aikana valmistunut
● Varmistunut ● Rakenteilla

ESPOO

- Asunto Oy Espoon Kummelivuorenheikki (RS)
- M2-Kodit: Keelkorvenkuja 3 (UR)

HELSINKI

Helsingin kaupunki asutotuotanto:

- Virtarannankatu 3-5,
- Suopursunpuisto,
- HEKA Liusketie,
- HEKA Malminkartano, Naapuripellontie,
- HEKA Isopellontie 6 (UR),
- HEKA Metsäpurontie 12 & 13 (UR)
- Sato Oyj: Amiraalinkatu 2 (UR)

HYVINKÄÄ

- As Oy Hyvinkään Ratsuheikki
- Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy: Astreankatu (UR)
- A-Kruunu Oy: Astreankatu 1 (UR)

JÄRVENPÄÄ

- Järvenpään Mestariasunnot Oy: Pajalankurki
- Järvenpään Mestariasunnot Oy: Lepolan Timantti
- Y-säätiö: Wärttinä II (UR)

KERAVA

- Palopellonkatu 8

KOTKA

- ES-Laatuasunnot: Korkeavuorenkatu (UR)

LAHTI

- Lahden kaupunki: Länsiharjun koulu (UR)
- Lahden talot: Pulterintie 1
- Asunto Oy Lahden Mallasheikki (RS)

VANTAA

- Sato Oyj: Orvokkikuja 1
- LTU Group Oy: Toimitilat
- Veritas: As Oy Vantaan Kuunilja
- Asunto Oy Vantaan Apilaheikki (RS)
- Asunto Oy Linnaheikki (RS)
- Asunto Oy Mesiheikki (RS)
- M2-kodit: Martinlaakso 1 (UR)
- Asunto Oy Vantaan Koivuheikki (RS)
- LähiTapiola: As Oy Vantaan Peltolantie 36 (KVR)

Konsernissa pitkään käytössä ollut matemaattinen riskienarviointi- ja maksuvalmiuden seurantarjestelmää on tilikauden aikana kehitetty ja uusittu. Näin myös rahoitusriskien hallinta palvelee yritysjohtoa entistä paremmin.

7. ARVIO TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA

Konsernin liikevaihto nousi hieman edellisestä tilikaudesta. Maksuvalmius oli hyvä koko tilikauden ajan, mutta liiketulos jäi tappiolliseksi. Rakentamisen korkeasuhdanteen mukaan tuomat panoshintojen nousut ja resurssipula aiheuttivat etenkin pääkaupunkiseudun uudisrakennuskohteissa sellaisia kustannsnousuja joihin ei oltu riittävästi varauduttu. Tämän lisäksi pääkaupunkiseudun uudisrakennustuotannon johtamisessa ja valvonnassa tapahtui epäonnistumisia, jotka osaltaan lisäsivät kustannusylitysten määrää.

Pääkaupunkiseudun korjausrakennusyksikkö ja Varte Lahti Oy onnistuivat hyvin sekä kohdevalinnassa että tuotannonhallinnassa ja tekivät näin ollen tavoitteiden mukaisen liikevoiton.

Alla on esitetty konsernin taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut. Vuoden 2018 tunnusluvut ovat Varte-konsernin lukuja ja ovat vertailukelpoisia Varte Oy:n edellisten vuosien tunnuslukuihin.

	2018	2017	2016
Liikevaihto 1.000 €	99.350	88.000	87.204
Liikevoitto/-tappio 1.000 €	-758	845	2.492
Liikevoitto %	-0,8 %	1,0 %	2,9 %
Quick ratio	1,0	0,9	0,9
Omavaraisuusaste	31,8 %	38,1 %	40,6 %
Oman pääoman tuotto	-73 %	5,9 %	19,9 %

8. HENKILÖSTÖ

Varte on merkittävä työllistäjä. Konsernin toimipisteissä ja noin 20 työmaalla työskenteli tilikauden aikana päivittäin keskimäärin yhteensä 400–500 henkilöä, joista merkittävä osuus oli omaa henkilöstöä muiden ollessa ali- tai sivu-urakoitsijoiden henkilöstöä.

Kertomuksen antamishetkellä konsernin palveluksessa oli vakituksessa työsuhhteessa 181 henkilöä, joista toimihenkilöitä on 92 ja työntekijöitä 89.

Tuottavuuden ja laadunhallinnan parantamiseksi konsernin tavoitteena on ollut omien työntekijöiden käytön lisääminen ja vastaavasti aliurakoinnin vähentäminen. Tavoitteessa on onnistuttu hyvin ja konsernin palvelukseen tilikauden aikana on palkattu lisää yhteensä 33 rakennusammattimiestä. Siitä huolimatta, että rakennusalan teknisistä toimihenkilöistä on yleisesti ottaen niukkuutta, on konsernin palveluksessa olevien toimihenkilöiden määrää lisätty tilikauden aikana 8 toimihenkilöllä. Konsernin henkilöstön keski-ikä on noin 42,5 vuotta.

Henkilöstön kouluttamiseen ja urakehitykseen luodaan sisäisesti koko ajan mahdollisuuksia. Konsernin palveluksessa on useita muutokoulutusohjelmassa olevia rakennusammattimiehiä, jotka koulutautuvat työnjohtotehtäviin. Kaikkia toimihenkilöitä kannustetaan osallistumaan moniin koulutusohjelmiin. Konsernin toimintajärjestelmän mukaisesti pidetään toimihenkilöstön osalta vuosittaiset kehityskeskustelut.

Konsernin koko toiminnassa korostetaan työsuojelutyön merkitystä ja avointa raportointia ja keskustelua työturvallisuushavainnoista ja vaaratilanteiden ennaltaehkäisystä.

Konserni on solminut palvelusopimuksen työmaiden TR-mittausten kuukausittaisesta suorittamisesta. Menettelyllä kalibroidaan työmaahenkilöstön viikoittain suorittamia mittaustoksia sekä yhdenmukaistetaan mittauksia konsernin eri työmailla. TR-mittaustuloksien kaikkien työmaiden keskiarvo oli ulkopuolisten mittauksien perusteella 92,5 %. Hyvästä yleisestä turvallisuustasosta huolimatta tilikauden aikana työtapaturmia konsernin henkilöstölle tapahtui 7 kappaletta, jotka kaikki olivat lieviä.

Varte Oy:n hallitus myönsi työsuojelun vuoden 2018 tunnustuspalkinnon vastaava työnjohtaja Antti Rautaselle. Hänen johtamansa Kotkan Korkeavuorenkadun -työmaan ulkopuolisen tahon suorittamien kalibrointi TR-mittausten keskiarvo oli 97,1 % ja putoamissuojauksen osalta 99,2 %. Kyseessä oli 45 asuntoa käsittävä kerrostalo, joten tulosta on pidettävä erinomaisena.

Varte Oy:n perinteiden mukaisesti ovat yhtiöiden hallitukset myöntäneet ”Vuoden Vartelainen 2018” -tunnustuspalkinnot. Ansiokkaasta työskentelystä tunnustuspalkinnon saivat Varte Lahti Oy:n laskentainsinööri Markus Mäkinen ja Varte Oy:n kirvesmies Reima Levänen.

Keskuskauppakamarin ansiomerkkejä luovutettiin lisäksi pitkäaikaisesta, 10 vuoden palveluksesta kahdelle Varte Lahti Oy toimihenkilölle, toimitusjohtaja Juha Sankarille sekä työpäällikkö Jarkko Meriläiselle.

9. YMPÄRISTÖ

Kiinteistöjen energiakäyttöä tehostamme jatkuvasti. Konsernin rakentamissa kohteissa maalämpö- ja aurinkoenergiaa hyödyntävät ratkaisut ovat yleistyneet. Osassa Vantaan Koivuhaan hankkeista valtaosa rakennusten käyttämästä energiasta tuotetaan maa- tai aurinkoenergialla. Konsernin toimintajärjestelmän mukaisesti asuntokohteiden suunnittelunohjauksessa otetaan huomioon materiaalien ja rakenteiden käyttöikä sekä elinkaari. Perustajaurakoinnin suunnittelussa korostamme energiatehokkuutta parantavia ratkaisuja. Kaikki nykyisin suunnittelemamme rakennukset ovat erittäin vähän energiaa kuluttavia ja keskeistä on rakennuksen käytönaikaisten kulujen huomioiminen. Uusissa hankkeissa suosimme energiatehokkuussyistä esimerkiksi lattialämmityksen käyttöä ja vuosihyötysuhteeltaan hyviä ilmanvaihtolaitteita

Keskeistä tuotannossa on rakennusaikainen kosteuden hallinta. Kaikilla konsernin työmailla laaditaan ennakkoon kosteudenhallintasuunnitelmat ja henkilöstöä koulutetaan jatkuvasti rakenteiden kuivatuksen hallintaan.

Lisäksi kaikilla konsernin työmailla tehtävällä töiden ennakkosuunnittelulla pyritään minimoimaan materiaalihukkaa. Ennen työmaiden käynnistämistä kaikilla työmaillamme laaditaan jätehuoltosuunnitelmat, joiden avulla ohjeistetaan jätteiden kierrätys, lajittelu ja keräily.

10. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Konsernin voitonjakokelpoiset varat ovat 9.182.928 euroa. Varte Oy:n voitonjakokelpoiset varat ovat 8.476.036 euroa.

Varte Oy:n tappiollisesta tuloksesta johtuen, hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, ettei osinkoa jaettaisi ja että yhtiön omaan pääomaan jätettäisiin 8.545.414 euroa.

11. YHTIÖN PÄTEVYYDET JA JÄSENYYYDET

Konsernin yhtiöillä on Rakentamisen Laatu RALA ry:n hyväksymä rakennusyrityksen pätevyystodistus. Kiwa Inspecta on myöntänyt yhtiön toimintajärjestelmälle ISO 9001: 2015 mukaisen sertifikaatin. Konsernin molemmat yhtiöt ovat Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenyrityksiä.

12. HALLINTO

Emoyhtiö Varte Oy:n hallitukseen kuuluivat puheenjohtajana Heikki Koho ja varapuheenjohtajana Ilkka Laine. Muina varsinaisina jäseninä ovat kuuluneet Klaus Saarikallio, Pasi Saarinen ja Harri Koho. Varte Lahti Oy:n hallitukseen kuului edellisten lisäksi Arto Nikkanen.

Varte Oy:n hallitus on toiminut ennakkoon laaditun toimintasuunnitelman mukaisesti ja pitänyt tilikauden aikana yhteensä 11 varsinaista kokousta sekä viisi (5) ylimääräistä kokousta. Varte Lahti Oy:n hallitus on pitänyt kuusi (6) kokousta.

Toimitusjohtajana toimi 30.9.2018 saakka rakennusneuvos Heikki Koho, jonka jälkeen toimitusjohtajana on toiminut DI Jari Lehtinen.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi konsernin talousjohtaja Minnariitta Östman, hankejohtaja Sampo Vallius, markkinointi- ja hallintojohtaja Harri Koho, tuotantojohtaja Ilkka Leskelä sekä Varte Lahti Oy:n toimitusjohtaja Juha Sankari.

Yhtiön tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö Ernst & Young Oy päävastuullisena tarkastajana KHT-tilintarkastaja Panu Juonala.

13. YHTIÖN OSAKKEET

Varte Oy:n osakepääoma ja äänivalta jakautuvat seuraavasti:

A -osakkeet (10 ääntä/osake)	1900 kpl
B -osakkeet (1 ääni/osake)	8644 kpl
Yhteensä	10544 kpl

Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikkia osakkeita koskee lunastuslauseke.

Vuoden 2108 aikana on Kohon perhe lunastanut yhden pienosakkaan omistamat osakkeet sekä osan toisen pienosakkaan osakkeista. Kertomuksen antamishetkellä Kohon perheen osakkeenomistus yhtiöstä on noin 95 % ja äänivalta 98 %.

14. OSAKKUUSYHTIÖT

Varte Oy omistaa 48 % gleishyödyllisestä rakennuttajayhteisöstä ES-Laatuasunnot Oy:stä, jonka toiminta-ajatuksena on rakennuttaa ja omistaa vuokra-, asumisoikeus- ja osamistusasuntoja. ES-Laatuasunnot Oy:n ja sen tytäryhtiöiden omistuksessa on yhteensä yli 500 asuntoa Kymenlaakson kunnissa.

ES-Laatuasunnot Oy:n tytäryhtiö myy isännöinti- ja rakennuttajapalveluita myös ulkopuolisille tilaajille.

Osakkuusyhtiötä ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen, koska yhtiö on yleishyödyllinen rakennuttajayhtiö.

HALLITUS



Työmaa: LTU toimitalat, 2018

TASE Varte-konserni

	30.9.2018	
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	29 781,99	
Muut pitkävaikutteiset menot	242 902,43	272 684,42
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	319 612,85	
Koneet ja kalusto	1 381 784,65	1 701 397,50
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	640 637,56	
Muu osakkeet ja osuudet	1 559 824,80	2 200 462,36
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 174 544,28	
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Keskeneräiset tuotteet	8 097 417,75	
Valmiit tuotteet/Tavarat	2 533 486,41	
Muu vaihto-omaisuus	3 193 510,78	13 824 414,94
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	5 710 848,96	
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	983 463,20	
Muut saamiset	4 358 078,07	
Siirtosaamiset	4 656 744,01	
Laskennalliset verosaamiset	294 231,85	16 003 366,09
Rahat ja pankkisaamiset		1 244 088,07
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	31 071 869,10	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	35 246 413,38	

TASE Varte-konserni

	30.9.2018	
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	19 190,00	
Ylikurssirahasto	50 187,52	
Muut rahastot	688 226,34	
Ed.tilikauden voitto/tappio	9 271 556,92	
Tilikauden voitto/tappio	-776 855,57	9 252 305,21
VÄHEMMISTÖOSUUDET	116 051,30	
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset		447 979,10
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 600 000,00	
Ostovelat	156 666,73	1 756 666,73
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 966 119,65	
Saadut ennakot	5 812 329,38	
Ostovelat	5 836 239,33	
Muut velat	1 754 550,85	
Siirtovelat	7 304 171,83	23 673 411,04
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	25 430 077,77	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	35 246 413,38	

TULOSLASKELMA Varte-konserni

	1.10.2017–30.9.2018	
LIIEVAIHTO	99 350 303,46	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	4 163 464,49	
Liiketoiminnan muut tuotot	219 500,36	
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-31 411 452,62	
Varastojen lisäys(-)/vähennys(+)	-1 822 431,66	
Ulkopuoliset palvelut	-56 002 079,71	
	-89 235 963,99	
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-8 902 592,30	
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-1 650 218,57	
Muut henkilösivukulut	-337 875,82	
	-10 890 686,99	
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-662 155,60	
Liiketoiminnan muut kulut	-3 702 377 ,19	
LIIEVOITTO (-TAPPIO)	-757 915,46	
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	20 734,50	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-142 901,56	
	-122 167,06	
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-880 082,52	
Tuloverot	-118 223,26	
Laskennalliset verot	294 231,85	
Vähemmistöosuudet	-72 781,64	
KONSERNIN TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-776 855,57	

RAHOITUSLASKELMA Varte-konserni

	2018
Liiketoiminnan rahavirta	
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	-880 083
Oikaisut:	
Suunnitelman mukaiset poistot	662 156
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	198 115
Rahoitustuotot ja -kulut	122 167
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	102 355
Käyttöpääoman muutos:	
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	-2 955 991
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	-2 341 033
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	5 798 088
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	603 149
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-135 892
Saadut korot liiketoiminnasta	20 734
Maksetut välittömät verot	29 695
Liiketoiminnan rahavirta (A)	517 956
Investointien rahavirta	
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-991 481
Luovutustulot muista sijoituksista	236 504
Investointien rahavirta (B)	-754 977
Rahoituksen rahavirta	
Osakeanti	43 500
Lyhytaikaisten lainojen nostot	862 020
Rahoituksen rahavirta (C)	905 520
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	668 499
Rahavarat tilikauden alussa	575 589
Rahavarat tilikauden lopussa	1 244 088
	668 499

TASE Varte Oy

	30.9.2018		30.9.2017	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	16 626,20		26 753,17	
Muut pitkävaikutteiset menot	218 433,98	235 060,18	301 115,05	327 868,22
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat	319 612,85		326 912,83	
Koneet ja kalusto	1 332 895,46	1 652 508,31	989 975,69	1 316 888,52
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	247 646,36		0,00	
Osuudet omistusyhteyssy yrityksissä	640 637,56		640 637,56	
Muu osakkeet ja osuudet	1 393 249,63	2 281 351,55	1 796 328,75	2 436 966,31
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 168 920,04		4 081 723,05	
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	8 063 128,83		6 162 175,66	
Valmiit tuotteet/Tavarat	2 533 486,41		302 284,01	
Muu vaihto-omaisuus	3 193 510,78	13 790 126,02	5 018 922,44	11 483 382,11
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	4 896 991,45		6 296 933,90	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	206 752,04		0,00	
Saamiset omistusyhteyssy yrityksiltä	983 463,20		0,00	
Muut saamiset	4 334 807,74		2 479 562,17	
Siirtosaamiset	1 623 372,77	12 045 387,20	4 002 358,69	12 778 854,76
Rahat ja pankkisaamiset		785 945,42		575 588,61
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	26 621 458,64		24 837 825,48	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	30 790 378,68		28 919 548,53	

TASE Varte Oy

	30.9.2018		30.9.2017	
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	19 190,00		19 190,00	
Ylikurssirahasto	50 187,52		50 187,52	
Muut rahastot	687 996,00		687 996,00	
Ed.tilikauden voitto/tappio	9 271 556,92		8 673 325,99	
Tilikauden voitto/tappio	-1 483 516,73		598 230,93	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	8 545 413,71		10 028 930,44	
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset		390 405,84		249 864,10
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 600 000,00		1 700 000,00	
Ostovelat	156 666,73	1 756 666,73	113 863,30	1 813 863,30
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 966 119,65		2 004 100,00	
Saadut ennakkomaksut	5 631 520,18		2 621 603,00	
Ostovelat	4 170 835,69		4 686 971,55	
Velat saman konsernin yrityksille	585 919,95		0,00	
Muut velat	1 461 666,54		810 043,17	
Siirtovelat	5 281 830,39	21 854 559,13	6 704 172,97	16 826 890,69
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	21 854 559,13		18 640 753,99	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	30 790 378,68		28 919 548,53	

TULOSLASKELMA Varte Oy

	1.10.2017–30.9.2018		1.10.2016–30.9.2017	
LIKEVAIHTO	85 091 424,51		87 999 889,25	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys(+)/vähennys(-)	4 805 111,70		-2 794 749,78	
Valmistus omaan käyttöön	0,00		198 408,35	
Liiketoiminnan muut tuotot	364 622,36		53 390,88	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-28 262 336,01		-20 820 037,59	
Varastojen lisäys(-)/vähennys(+)	-1 822 431,66		1 617 350,68	
Ulkopuoliset palvelut	-48 271 495,92	-78 356 263,59	-52 915 837,06	-72 118 523,97
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-7 527 855,14		-6 983 388,65	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-1 374 797,27		-1 332 676,13	
Muut henkilösivukulut	-325 698,86	-9 228 351,27	-350 215,03	-8 666 279,81
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-642 434,77		-558 379,99	
Liiketoiminnan muut kulut	-3 401 901,97		-3 268 960,37	
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-1 367 793,03		844 794,56	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	20 681,30		31,20	
Muut korko- ja rahoituskulut	-140 388,52	-119 707,22	-93 306,26	-93 275,06
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	-1 487 500,25		751 519,50	
Tuloverot	3 983,52		-153 288,57	
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	-1 483 516,73		598 230,93	

RAHOITUSLASKELMA Varte Oy

	2018	2017
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	-1 487 500	751 520
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	642 435	558 380
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	140 542	-70 077
Rahoitustuotot ja -kulut	119 707	93 275
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-584 817	1 333 097
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	707 756	-119 621
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	-2 306 744	1 092 439
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	2 344 776	64 784
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	160 972	2 370 699
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-133 379	-108 387
Saadut korot liiketoiminnasta	20 681	31
Maksetut välittömät verot	29 695	-248 617
Liiketoiminnan rahavirta (A)	77 969	2 013 726
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-885 247	-992 407
Lainasaamisten takaisinmaksut	0	18 741
Investoinnit muihin sijoituksiin	-43 860	0
Luovutustulot muista sijoituksista	199 475	223 262
Investointien rahavirta (B)	-729 632	-750 404
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen maksut	0	-2 280 730
Lyhytaikaisten lainojen nostot	862 020	1 800 000
Osingonjako	0	-685 360
Rahoituksen rahavirta (C)	862 020	-1 166 090
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	210 357	97 232
Rahavarat tilikauden alussa	575 589	478 357
Rahavarat tilikauden lopussa	785 945	575 589
	210 357	97 232

VARTE LAHTI OY

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Työmaa: Lahden Mallasheikki, 2018
Viatseslav Rudoi

Varte Lahti Oy on perustettu vuonna 2017 ja sen toiminta on käynnistynyt 1.1.2018. Yhtiön kotipaikka on Lahti. Yhtiö urakoi uudis- ja korjausrakentamiskohteita. Yhtiö kuuluu Varte-konserniin, osake-enemmistön omistaa Varte Oy, yhtiön osakkeita on myös toimivan johdon omistuksessa. Täydelliset tiedot konsernista on esitetty emoyhtiön tasekirjassa.



100%

VARTE LAHDEN
LIIKEVAIHDOSTA TULI
URAKKATUOTANNOSTA

VARTE LAHDELLA ON
OMAA HENKILÖSTÖÄ:

56

YHTIÖN PALVELUKSEEN
ON TILIKAUDEN AIKANA
PALKATTU 18
AMMATTILAISTA.



TOIMIHENKILÖITÄ & TYÖNTEKIJÖITÄ

RALA
PÄTEVYYS



Inspecta Sertifiointi Oy

Varte Lahti Oy 45

1. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA

Yleistä

Varte Lahti Oy:n käynnistäminen toteutettiin liiketoimintasiirtona, jossa Varte Oy:n Lahden alueella olevat toiminnot yhtiöitettiin itsenäiseksi Varte Oy:n tytäryhtiöksi.

Käynnistymisen yhteydessä 1.1.2018 toiminta-alueella olleiden Varte Oy:n keskeneräisten urakoiden sopimukset siirrettiin uudelle yhtiölle ja henkilöstöä siirtyi Varte Oy:ltä Varte Lahti Oy:lle 31 henkilöä.

Yhtiö ostaa emoyhtiöltä hallintopalvelut sekä vuokraa tarvittaessa emoyhtiön kalustoa.

Tämä kertomusvuosi oli yhtiön ensimmäinen (1.). Päättyneellä tilikaudella varsinaista rakennusliiketoimintaa harjoitettiin yhdeksän kuukauden ajan.

Yhtiön toimitusjohtajana toimii RI Juha Sankari. Varte Lahti Oy:n toimita-alueena on Päijät-Häme sekä Keski-Uudenmaan kaupungit ja kunnat.

Liikevaihto ja liikevoitto

Yhtiön tilinpäätös on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden valmistusasteen mukaisesti. Yhtiön liikevaihdoksi muodostui tilikauden aikana 18.146.827 euroa.

Yhtiön liiketulos oli 609.878 euroa.

Liikevaihdon muodostuminen

Yhtiön liikevaihdosta rakennustuotannon osuus oli 18.073.091 euroa ja muut tuotot 73.736 euroa.

2. RAKENNE- JA RAHOITUSJÄRJESTELYT

Yhtiössä ei ole ollut merkittäviä rakenne- tai rahoitusjärjestelyjä perustamisen jälkeen.

3. TYÖKANTA JA OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Toimintakertomuksen antamishetkellä yhtiön kuluva tilikauden budjetoidusta liikevaihdosta on varmistunut jo yli 90 %, mikä antaa erinomaisen pohjan yhtiön kehittämiselle.

Lisäksi tilikauden vaihtumisen jälkeen on yhtiölle varmistunut yksi uudisrakennusurakkakohde, jonka urakkahinta on noin 6,5 miljoonaa euroa. Yhtiön laskuttamatonta tilauskantaa on näin ollen yhteensä noin 29 miljoonaa euroa.

4. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Yhtiössä on vahva osaaminen rakennusurakoinnissa ja se on toteuttanut asuntokohteiden lisäksi myös vaativia julkisia rakennuskohteita kuten kouluja, päiväkotia sekä myös korjausrakentamiskohteita.

Koska yhtiön liikevaihto koostuu lähes yksinomaan urakoinnista ja sillä on tehokas sekä kevyt organisaatio, antaa tämä hyvät edellytykset tehdä kannattavaa liiketoimintaa kaikissa markkinatilanteissa. Yhtiön organisaatiota on tilikauden vaihtumisen jälkeen vahvistettu ja yhtiön liikevaihtoa on kuluva tilikauden aikana tarkoitus hallitusti kasvattaa.

5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA

Yhtiö toteuttaa omalta osaltaan Varte-konsernin strategiaa. Kilpailukyvyyn edelleenkin lisäämiseksi ja myös kannattavuuden edelleen kohottamiseksi on määriteltty yrityksen painopistea-lueet, joihin kuuluvat mm. tuotannonprosessien kehittäminen ja tehokkuuden parantaminen sekä oma tuote- ja konseptikehitys.

Yhtiön hallitus on säännöllisesti analysoinut markkinatilantees-sa havaittuja muutoksia ja ennusteita. Yhtiön strategia päivi-tetään vuoden 2019 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Yhtiö on keskittynyt urakointiin, jota sen toiminta-alueella on runsaasti tarjolla. Urakointiin liittyy vain rajatut urak-kasopimuksien mukaiset vastuut, eikä esimerkiksi rahoitus-tai myyntiriskejä, joten riskien hallinta on selkeämpää kuin omaperustaista tuotantoa harjoittavalla rakennusliikkeellä. Harkitulla työkohteiden valinnalla – niin aikataulun kun asi-akkuuksien osalta – yhtiö pystyy kannattavaan toimintaan kaikissa markkinatilanteissa.

Merkittävä osa yhtiön riskienhallintaa on jatkuva markki-noiden seuranta ja analysointi.

7. ARVIO TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA

Yhtiön tilikausi oli yhdeksän (9) kuukauden pituinen ja yrityksen tulos ja maksuvalmius olivat hyvällä tasolla.

Yhtiön taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut ovat seuraavat:

	2018 (9 kk)
Liikevaihto 1.000 €	18.146
Liikevoitto 1.000 €	610
Liikevoitto %	3,4 %
Quick ratio	1,2
Omavaraisuusaste	15,5 %

8. HENKILÖSTÖ

Kertomuksen antamishetkellä Varte Lahti Oy:n palveluksessa oli vakituissa työsuhteessa 56 henkilöä, joista toimihenkilöitä on 22 ja työntekijöitä 34.

Tuottavuuden ja laadunhallinnan edelleen parantamiseksi konsernin tavoitteena on ollut omien työntekijöiden käytön lisääminen ja vastaavasti aliurakoinnin vähentäminen. Tavoit-teessa on onnistuttu hyvin myös Varte Lahti Oy:n osalta. Yhtiön palvelukseen tilikauden aikana on palkattu lisää yhteensä 18 rakennusammattimiestä.

Yhtiön hallitus on myöntänyt ”Vuoden Vartelainen 2018” -tunnustuspalkinnon. Ansiokkaasta työskentelystä tunnus-tuspalkinnon sai yhtiön laskentainsinööri Markus Mäkinen.

Keskuskauppakamarin ansiomerkkejä luovutettiin lisäksi pitkäaikaisesta, 10 vuoden palveluksesta kahdelle yhtiön toi-mihenkilölle, toimitusjohtaja Juha Sankarille sekä työpäällikkö Jarkko Meriläiselle.

9. YMPÄRISTÖ

Kiinteistöjen ja rakennustyömaiden energiäkäyttöä tehostam-me jatkuvasti. Kaikki nykyisin suunnittelemamme rakennukset ovat erittäin vähän energiaa kuluttavia ja keskeistä on raken-nuksen käytönaikaisten kulujen huomioiminen.

Keskeistä tuotannossa on rakennusaikainen kosteuden

hallinta. Kaikilla yhtiön työmailla laaditaan ennakoon kosteu-denhallintasuunnitelmat ja henkilöstöä koulutetaan jatkuvasti rakenteiden kuivatuksen hallintaan.

Lisäksi kaikilla yhtiön työmailla tehtävällä töiden ennak-kosuunnittelulla pyritään minimoimaan materiaalihukkaa. Ennen työmaiden käynnistämistä kaikilla työmaillamme laaditaan jätehuoltosuunnitelmat, joiden avulla ohjeistetaan jätteen kierrätys, lajittelu ja keräily.

10. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 773.675 euroa, josta tilikauden voitto 485.211 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti: osinkona jaetaan 170,00 euro/ osake eli yhteensä 340.000 euroa, oman pääomaan jätetään 443.675 euroa.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole muutoksia.

Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä.

11. YHTIÖN PÄTEVYYDET JA JÄSENYYDET

Yhtiöillä on Rakentamisen Laatu RALA ry:n hyväksymä raken-nusyrityksen pätevyystodistus. Kiwa Inspecta on myöntänyt yhtiön toimintajärjestelmälle ISO 9001: 2015 mukaisen serti-fikaatin. Yhtiö on Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenyritys.

12. HALLINTO

Yhtiö hallitukseen kuuluivat 9.5.2018 saakka puheenjohtajana Heikki Koho sekä muina varsinaisina jäsenenä Harri Koho ja Minnariitta Östman.

10.5.2018 alkaen hallitukseen ovat kuuluneet puheenjohta-jana Heikki Koho sekä muina varsinaisina jäsenenä Harri Koho, Ilkka Laine, Arto Nikkanen, Klaus Saarikallio ja Pasi Saarinen.

Yhtiön hallitus on toiminut ennakoon laaditun toimintasuun-nitelman mukaisesti ja pitänyt tilikauden kuusi (6) kokousta.

Toimitusjohtajana toimi 31.12.2017 saakka rakennusneuvos Heikki Koho, jonka jälkeen toimitusjohtajana on toiminut RI Juha Sankari.

Yhtiön tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö Ernst & Young Oy päävastuullisena tarkastajana KHT-tilintarkastaja Panu Juonala.

13. YHTIÖN OSAKKEET

Varte Lahti Oy:n osakepääoma ja äänivalta jakautuvat seuraa-vasti: yhtiöllä on yhteensä 2000 osaketta, kaikilla osakkeilla on yhtä suuri äänivalta sekä samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin.

Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikkia osakkeita koskee lunastuslauseke.

Tilinpäätöshetkellä emoyhtiö Varte Oy omisti yhtiön osak-keista 85 %. Lokakuussa 2018 tehdyllä kaupalla Varte Oy osti 5 % osakkeista toiselta vähemmistöosakkaalta.

Kertomuksen antamishetkellä Varte Oy:n osakkeenomistus ja äänivalta yhtiössä on 90 % ja loput 10 % omistaa yhtiön toimiva johto.

HALLITUS

TASE Varte Lahti Oy

	30.9.2018	
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	13 155,79	
Muut pitkävaikutteiset menot	24 468,45	37 624,24
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	48 889,19	48 889,19
Sijoitukset		
Muu osakkeet ja osuudet	166 575,17	166 575,17
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	253 088,60	
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Keskeneräiset tuotteet	34 288,92	34 288,92
Lyhytaikainen		
Myyntisaamiset	813 857,51	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	585 919,95	
Muut saamiset	23 270,33	
Siirtosaamiset	3 033 371,24	4 456 419,03
Rahat ja pankkisaamiset		458 142,65
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 948 850,60	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	5 201 939,20	
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		2 500,00
Muut rahastot		288 464,36
Ed.tilikauden voitto/tappio		0,00
Tilikauden voitto/tappio		485 210,95
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	776 175,31	
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset		57 573,26
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Saadut ennakkomaksut	180 809,20	
Ostovelat	1 665 403,64	
Velat saman konsernin yrityksille	206 752,04	
Muut velat	292 884,31	
Siirtovelat	2 022 341,44	4 368 190,63
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 368 190,63	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	5 201 939,20	

TULOSLASKELMA Varte Lahti Oy

	21.8.2017–30.9.2018	
LIKEVAIHTO	18 146 827,13	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys(+)/vähennys(-)	-641 647,21	
Liiketoiminnan muut tuotot	300,00	
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-3 179 348,01	
Ulkopuoliset palvelut	-11 588 300,57	
	-14 767 648,58	
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 374 737,46	
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-255 422,30	
Muut henkilösivukulut	-32 175,96	
	-1 662 335,72	
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-19 720,83	
Liiketoiminnan muut kulut	-445 897,22	
LIIKEVOITTO	609 877,57	
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	53,20	
Muut korko- ja rahoituskulut	-2 513,04	
	-2 459,84	
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS SIIRTOJA JA VEROJA	607 417,73	
Tuloverot	-122 206,78	
TILIKAUDEN VOITTO	485 210,95	

RAHOITUSLASKELMA Varte Lahti Oy

	2018
Liiketoiminnan rahavirta	
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	607 418
Oikaisut:	
Suunnitelman mukaiset poistot	19 721
Realisoimattomat kurssivoitot ja -tappiot	
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	7 596
Rahoitustuotot ja -kulut	2 460
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	637 195
Käyttöpääoman muutos:	
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	-1 978 270
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+) vähennys(-)	
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	641 647
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	1 129 508
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	430 080
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-2 513
Saadut korot liiketoiminnasta	53
Maksetut välittömät verot	0
Liiketoiminnan rahavirta (A)	427 620
Investointien rahavirta	
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-15 477
Investointien rahavirta (B)	-15 477
Rahoituksen rahavirta	
Osakeanti	46 000
Rahoituksen rahavirta (C)	46 000
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	458 143
Rahavarat tilikauden alussa	0
Rahavarat tilikauden lopussa	458 143
	458 143

Yhteystiedot

Jari Lehtinen

toimitusjohtaja
p. 0400 430 555

Juha Sankari

toimitusjohtaja, Varte Lahti Oy
p. 044 355 2795

HANKEKEHITYS, TONTTIHANKINNAT:

Sampo Vallius

hankejohtaja
p. 040 586 7167

UUDISRAKENNUSTUOTANTO , UUSIMAA:

Ilkka Leskelä

tuotantojohtaja
p. 050 376 3446

KORJAUSRAKENTAMINEN:

Tuomas Juvonen

työpäällikkö
p. 040 170 2743

TARJOUSLASKENTA:

Harri Tontti

laskentapäällikkö
p. 040 843 9045

HANKINNAT:

Ilkka Laine

hankintapäällikkö
p. 040 053 7702

TALOUSHALLINTO:

Minnariitta Östman

talousjohtaja
p. 0400 454 671

ASUNTOMYYNTI:

Katja Raninen

asuntomyyjä
p. 040 838 6393

Sähköpostit muotoa
etunimi.sukunimi@varte.fi

KOUVOLA
Varte Oy
Torikatu 6
45100 Kouvola

HELSINKI
Varte Oy
Malmin kauppatie 8 A
00700 Helsinki

LAHTI
Varte Lahti Oy
Harjukatu 22 A
15110 Lahti

www.varte.fi
varte@varte.fi
p. 029 080 4000

