





- 04 | **Historiaa**
Vahvasti eteenpäin
- 06 | **Arvot ja visio 2025**
- 08 | **Toimitusjohtajan katsaus, Varte Oy**
Rakennamme niin kuin itselle tekisimme
- 10 | **Toimitusjohtajan katsaus, Varte Lahti Oy**
Kasvun aikaa Lahdessa
- 12 | **Organisaatio**
- 13 | **Hallitus & johtoryhmä**
- 14 | **Ajassa**
Hankkeet yhdessä eteenpäin
- 16 | **Case: Wärttinä II**
Y-Säätiö
- 18 | **Case: Peltolantie 36**
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy
- 20 | **Case: Amiraalinkatu 2**
Sato-Rakennuttajat Oy
- 22 | **Ajassa**
Tehokkaampaa työtä työmaille
- 24 | **Työsuojelun tunnustuspalkinto**
Työsuojelu on yhteispeliä
- 26 | **Vuoden vartelainen**
Kirjanpitoa positiivisesti
- 28 | **Vuoden vartelainen**
Yhteistyö onnistumisen edellytyksenä
- 30 | **Markkinakatsaus**
Markkinassa palattiin perusasioiden ääreen
- 32 | **Tuotannossa & vireillä**

Varte-konserni & Varte Oy

- 34 | **Hallituksen toimintakertomus**
- 40 | **Tase, tulos- ja rahoituslaskelma**

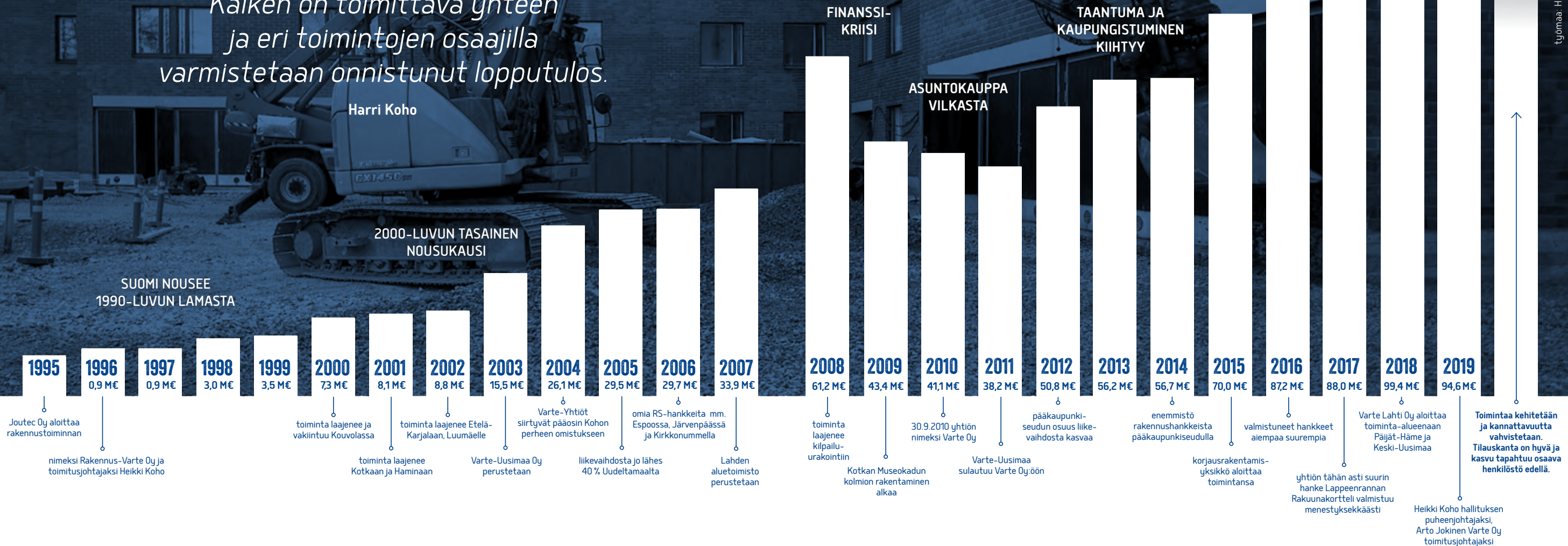
Varte Lahti Oy

- 48 | **Hallituksen toimintakertomus**
- 51 | **Tase, tulos- ja rahoituslaskelma**

”
Rakentaminen on joukkuepeliä.
Kaiken on toimittava yhteen
ja eri toimintojen osaajilla
varmistetaan onnistunut lopputulos.

Harri Koho

RAKENTAMINEN ERITTÄIN VILKASTA



Vahvasti eteenpäin

PERHEIRITYS VARTEN HISTORIANKIRJOITUS alkaa vuodesta 1995. Tällöin 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 Kouvolasta muualle Kymenlaaksoon, missä 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 omaperusteisista asuntohankkeista sekä neuvottelu-urakoinnista.

MURROS YHTIÖN TUOTANTORAKENTEESTA 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 merkki-paalu. 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 ISO:9001-sertifikaatin. Korjausrakentaminen tuli pysyväksi osaksi Varten liiketoimintaa vuonna 2015, kun yrityksen sisälle perustettiin oma korjausrakentamisyksikkö **Tuomas Juvosen** johdolla. 2017 valmistui Lappeenrantaan siihen saakka suurin yksittäinen rakennuskohde, kun Varte uudisti Rakuunakorttelin kaupungin keskustaan.

2018 oli jälleen muutosten aikaa. Lahden alueen toiminta yhtiöitettiin perustamalla alueyhtiö Varte Lahti Oy, jonka toimitusjohtajana aloitti Lahden tulosyksikköä alusta lähtien luotsannut **Juha Sankari**. Juha Sankari on alueyhtiön osakkaana. Varte Oy:n toimitusjohtajuus vaihtui vuonna 2018 tilikauden lopussa, kun Heikki Koho siirtyi hallituksen puheenjohtajaksi pitkän toimitusjohtajan roolinsa jälkeen. Emoyhtiössä loppuvuodesta 2018 tehdyt valinnat yrityksen johdossa epä-

onnistuivat ja Heikki Koho palasi maaliskuussa 2019 takaisin toimitusjohtajaksi.

Konsernin liikevaihto on kahtena viimeksi päättyneenä vuonna ollut jo lähellä 100 miljoonaa euroa. Toiminnan volyyymi on siis tuplaantunut tilikaudesta 2012 kuluneen seitsemän vuoden aikana. Kasvusta huolimatta perheyrittäjä ja sen arvot pysyvät ja näkyvät päivittäisessä toiminnassa peräänantamattomuutena ja luotettavuutena.

SYYSKUUN 2019 VARTE OY:N TOIMITUSJOHTAJANA aloitti **Arto Jokinen** ja Heikki Koho siirtyi hallituksen puheenjohtajaksi. Konsernissa on nykyisellään noin 160 ammattilaista eri tehtävissä. Valtaosa on työmaiden henkilöstöstä työnjohtajia ja talonrakentajia. Ainekset vuodelle 2020 ovat hyvät: konsernin kassatilanne ja omavaraisuusaste ovat erinomaisia. Tästä on hyvä jatkaa vuoteen 2020 ja siitä eteenpäin. ●

ARVOT

KUMPPANUUS

Toimimme tiiviissä yhteistyössä asiakkaidemme kanssa kuunnellen heidän tarpeitaan. Koko henkilöstömme tekee yhdessä töitä, jossa hyödynnetään kunkin erityisosaaminen ja ammattitaito riippumatta työtehtävästä tai asemasta organisaatiossa.

LUOTETTAVUUS

Olemme kaikessa toiminnassamme luotettava ja avoin kumppani, johon asiakkaamme ja yhteistyökumppanimme voivat aina luottaa. Toimintamme lähtökohdaksi 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. Varte luo kumppanuuksia, joissa asiakkaiden käytössä on Varten lyömätön projektihallintaosaaminen takaamassa laadukkaan lopputuotteen.

Varten markkina-alueena on pääkaupunkiseutu ympäryskuntineen sekä Päijät-Häme. Liikevaihto kasvaa 150 miljoonaan euroon, liiketuloksen ollessa aina 4,0–5,0 %. Konsernin omavaraisuuden on säilyttävä aina vähintään noin 35 % tasolla.



”
Keskitytään siihen
mikä osataan ja
tehdään se kunnolla.

Rakennamme niin kuin itselle tekisimme

Arto Jokinen | toimitusjohtaja | 16.11.2019

PÄÄTTYNYPÄ TILIKAUSI on ollut yhtiössämme vauhdikas, monelakin tavalla. Vauhtia piti yllä rakentamisen ja ennen kaikkea asuntorakentamisen historian kiihkein aika, joka huipentui syyskuun loppuun päättäneeseen tilikauteemme. Korkeasuhdanne ei ole taannut rakennusalan yrityksille hulpeita tuloksia, päinvastoin useat toimijat ovat painineet kehnon kannattavuuden kanssa. Rakentamisen kannattavuutta on varmasti syönyt resurssipula työmailla, tehtailla ja suunnittelupöydissä, mikä on pidentänyt rakentamisen aikajanoja ja nostanut kustannuksia. Tässä kilpailussa Varte Oy pärjäsi lopulta hyvin, sitoutunut ja osaava henkilöstö on avainasemassa.

Tilikausi alkoi nihkeästi, eikä budjetoitua tilauskanta saatu kasvatettua odotusten mukaisesti. Organisaatiossa koettiin merkittäviä menetyksiä työmaiden toimihenkilötasolla, ja perheyhtiössä vallinnut yhdessä tekemisen henki oli koetuksella.

Käänteentekevä muutos koettiin maaliskuussa 2019, jolloin yhtiön hallituksen puheenjohtaja ja omistaja **Heikki Koho** otti vetovastuun konsernista toimitusjohtajana. Organisaatiossa heilunut ulko-ovi pysähtyi, ja tilauskanta alkoi kasvaa uusien rakennusurakoiden myötä. Rakenteilla olleet muutamat kannattamattomat projektit on saatu valmiiksi, eikä tappiollisia työmaita ole enää tiedossa.

Varte Oy onnistui kääntämään hivenen tappiollisen toiminnan selkeästi voitolliseksi vuoden 2019 aikana. Liikevaihto pysyi edellisen tilikauden tasolla ja on 94,6 miljoonaa euroa. Kannattavuus kohentui tappiosta -0,8 miljoonaa euroa (-0,8 %) voitolliseksi 3,0 miljoonaa euroa (3,2 %).

RAKENTAMISEN VOLYYMI NORMALISOITU UUDISTUOTANNOSSA

Rakentamisen markkinat normalisoituvat Etelä-Suomessa ja varsinkin pääkaupunkiseudulla, mutta muu Suomi taantuu ja rakentamisen volyymit tippuvat rajusti. Näin tapahtuu väijäämättä ainakin muutamaksi vuodeksi.

Varte Oy:n toiminta-alue kattaa Etelä-Suomen ja tämä sopii meille. Emme kurkottele lähivuosina uusia markkina-alueita, vaan pyrimme kehittämään organisaatiotamme, tehostamaan toimintaamme ja keskitymme sen kautta vahvistamaan kannattavuuttamme edelleen kasvavalla Etelä-Suomen alueella. Kaupungistuminen jatkuu: tarve asunnoille, toimitiloille, logistiikalle sekä korjaamiselle kasvaa toiminta-alueellamme. Kilpailutilanne kiristyy, mutta se sopii Varte Oy:n kokoiselle notkealle toimijalle.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Tilaukset on hyvä ja kuluva tilikauden budjetoidusta liikevaihdosta on varmistunut noin 75 %. Loppuvuoden 2019 aikana on emoyhtiön toimesta käynnistymässä viisi työmaata, joihin rakennamme eri rakennuttajille yhteensä 261 asuntoa. Lisäksi Varte Lahti Oy käynnistää alkuvuoteen 2020 mennessä kolme hanketta Hyvinkäälle ja Lahteen. Näihin rakennetaan 110 asuntoa ja päiväkotia.

Asuntomyynti vetää toiminta-alueellamme edelleen normalisoituneella tasolla ja tavoittelemme kolmen asuntokohteen aloittamista tulevan vuoden aikana. Hallinnassamme on useita merkittäviä kehityshankkeita, joille jalostamme uusia asuntorakentamista mahdollistavia kaavoja. Nämä mahdollistavat tasaista myyntiä ja rakentamista tuleviksi vuosiksi; ensimmäiset lähtevät rakenteille jo kuluva tilikauden aikana. Aluerakentamiskohteissa tasaamme kuormaa ja rakennamme yhdessä kumppaneiden, eli rakennuttajien ja rahastojen kanssa.

Toimintamme ei lepää pelkästään asuntorakentamisen varassa, vaan korjausrakentaminen on ollut laadukasta ja liiketoiminnallisesti kannattavaa. Korjausrakentamiseen haemme maltillista kasvua. Kehitämme myös merkittävää logistiikka-hanketta, jonka rakentamisen käynnistämistä tavoittelemme tulevan vuoden aikana.

Liikevaihdon arvioidaan kasvavan alkaneella tilikaudella reiluun 100 miljoonaan, mutta kannattavuuden vahvistaminen on etusijalla.

OSAAVA ORGANISAATIO

Varte Oy:ssä on pitkät perinteet hallitusta tekemisestä ja laadukkaasta rakentamisesta. Toimintakulttuuri ja -järjestelmä on olemassa, ja sitä terävöitetään ja kehitetään jatkossa. Perheyhtiössä vallitsee vahva me-henki. Yhteistyö, luotettavuus, muuntautumiskyky ja jatkuvuus ovat arvoja, joista pidetään kiinni. Selkeillä tavoitteilla, yhteisellä tekemisellä ja periksi-antamattomalla ammattitaidolla Varte Oy tulee pitämään asemansa ja jopa kasvattamaan osuuttaan.

Organisaatio on löytänyt mallinsa ja jokainen ammattilainen tuntee paikkansa, tehtävänsä ja vastuunsa. Kasvu tapahtuu osaava henkilöstö edellä: selkeä toimintatapa ja varmistettu toimihenkilöstö täytyy olla olemassa jokaiseen projektiin.

Uutena vartelaisena on helppo olla. Yhtiö on hyvin hoidettu ja vakaa taloudellinen tilanne antaa meille loistavat lähtökohdat tuleville vuosille. Iso kiitos kuuluu omistajille, hallitukselle ja sitoutuneelle henkilöstölle. ●

Kasvun aikaa Lahdessa

”

Henkilöstön työskentely on ollut sitoutunutta ja vastuullista koko tilikauden ajan. Huippusuorituksia on paljon.

Juha Sankari | toimitusjohtaja | 4.12.2019

VAKUUTTAVA TILIKAUSI TAKANA

Varte Lahti Oy:n päättynyt tilikausi oli kaikin puolin vakuuttava ja onnistunut. Liikevaihto muodostui odotetun mukaiseksi. Kannattavuus oli ennakoitua parempi ja siten tulos ylitti tavoitteen. Koko tilikausi eteni kontrolloidusti ennakkosuunnitelmien mukaan. Työmaat vastasivat hienosti annettuihin tavoitteisiin ja ennustettavuus oli erittäin korkealla tasolla koko tilikauden ajan. Upea suoritus!

Tärkeäksi markkina-alueeksi osoittautui Keski-Uudenmaan kehyskunnat, jossa pääkaupunkiseudun läheisyys piti uudisrakentamisen määrän pirteänä. Myös Lahdesta saatiin merkittävä hanke, joka on työntekijöiden lyhyempien työmatkojen johdosta henkilöstön jaksamisen näkökulmasta tärkeää. Kilpailutilanne toiminta-alueella pysyi koko lailla stabiilina. Asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden kanssa pyrkimyksemme oli kehittää avoimia ja luotettavia kumppanuuksia edelleen aiempien vuosien tapaan.

TYÖKANTA OSOITTAA KASVUN MERKKEJÄ

Alkaneen tilikauden työkantha on kasassa. Odotettavissa on merkittävää kasvua, johon on varauduttu jo alkuvuodesta 2019 lähtien. Uudet ja isommat toimitilat valmistuivat kesällä Askon

alueelle Renor Oy:n vuokratiloihin Lahteen. Henkilöstö muutti niihin kesäkuussa 2019. Uutta ja osaavaa henkilöstöä on rekrytoitu paljon. Tavoitteena onkin integroida uudet työntekijät vanhaan työyhteisöön ja toimintatapoihin. Oppia pitäisi osata ottaa puolin ja toisin. Kasvun hallitsemiseen on panostettava alkaneella tilikaudella edelleen vahvasti.

Uusi työkantha painottuu asuntorakentamiseen, mutta mukana on myös tavoiteltua julkista rakentamista. Päättäneen tilikauden tasoinen kannattavuus on alkaneella tilikaudella tavoitteena. Yleisen taloustilanteen heikkeneminen hillitsee rakentamisen panoshintojen nousua. Se parantaa mahdollisuuksia sisällä olevan työkanthan taloudelliselle onnistumiselle.

PÄÄMÄÄRÄ KIRKKAANA TULEVAAN

Jatkuvassa muutoksessa eläminen vaatii henkilöstöltä muuntautumiskykyä ja sopeutumista muuttuviin olosuhteisiin. Fokuksen pitäminen oleellisissa asioissa on muuttuvassa ympäristössä joskus haastavaa. Henkilöstön työskentely on ollut sitoutunutta ja vastuullista koko tilikauden ajan. Huippusuorituksia on paljon. Päämäärä on pysynyt kirkkaana, se on tärkeää. Pidetään myös jatkossa huolta työyhteisöstä ja jatketaan samaan malliin.

Haluan kiittää onnistuneesta vuodesta kaikkia vartelaisia, asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme ja hallitustamme. ●



KONSERNIN
JOHTORYHMÄ

VARTE OY

Arto Jokinen
toimitusjohtaja

Tuomas Juvonen
rakennuspäällikkö
KORJAUS-
RAKENTAMINEN

Mikko Sirviö
rakennuspäällikkö
UUDIS-
RAKENTAMINEN

Minnariitta Östman
talousjohtaja
TALOUSHALLINTO

Harri Koho
hallinto- ja
markkinointijohtaja
HALLINTO & MYYNTI

**VARTE
LAHTI OY**

Juha Sankari
toimitusjohtaja

UUDIS- & KORJAUS-
RAKENTAMINEN
LASKENTA HANKINTA

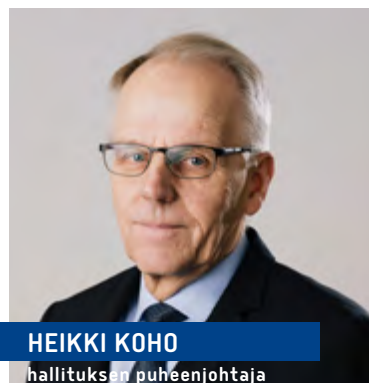
LASKENTA

HANKINTA

RAKENUUTTAMINEN

TUOTANTO - TYÖMAAHENKILÖSTÖ

Hallitus



HEIKKI KOHO
hallituksen puheenjohtaja



ILKKA LAINE



HARRI KOHO



KLAUS SAARIKALLIO



PASI SAARINEN



ARTO NIKKANEN
Varte Lahti Oyj:n hallituksen jäsen

Johtoryhmä



ARTO JOKINEN



HARRI KOHO



MINNARIITTA ÖSTMAN



TUOMAS JUVONEN



MIKKO SIRVIÖ



JUHA SANKARI

”

Hanke käynnistyy joskus pienestäkin innostumisen tunteesta. Kun pitää silmät auki ja avoimin mielin pohtii uusia mahdollisuuksia ja ratkaisuja, syntyy onnistumisia.



Avialogis
40 000 k-m²
logistiikka-
tilaa Kehä III:lla

Kehä III



Mikko Sirviö | rakennuspäällikkö | 15.11.2019

ALOITIN TYÖT VARTELLA lokakuussa 2017 hankepäällikkönä pippurisessa hankekehityksen tiimissä. Vartea edeltävä urani keskittyi pääsääntöisesti toimitilarakentamistuotannon tehtäviin, ja tätä osaamista olenkin saanut tuoda mukani Vartelle.

AVIALOGIS-HANKE VAATII ONNISTUNUTTA YHTEISTYÖTÄ

Avialogis-hanke on erinomainen esimerkki siitä, mitä pienellä innolla, huolella harkiten ja yhdessä tehden saadaan aikaan. Avialogis-hanke sijaitsee Vantaalla Kehä III:n varrella. Hanke aloitettiin syksyllä 2018 allekirjoittamalla Suomen Pankin ja Aberdeen Standard Investmentin välinen kiinteistökauppojen esisopimus sekä Aberdeen Standard Investmentin ja Varten välinen hankesopimus. Suomen Pankki valtuutti Varten hakemaan sekä hoitamaan asemakaavamuutosta. Hakemus jätettiin lokakuussa 2018.

Aberdeen Standard Investment tulee toimimaan hankkeen investorina, joka ostaa asemakaavamuutoksen vahvistuttua tonttimaat Suomen Pankilta sekä tulee olemaan tulevan kiinteistön omistaja. Varte toimii asemakaavamuutoksen sekä hankkeen kehittäjänä ja rakentajana. Alueen asemakaavamuutos on edennyt suunnitellusti ja hyvässä yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa. Asemakaavamuutos saa lainvoiman arviolta vuoden 2020 alussa. Tulevassa asemakaavassa on rakennusoikeutta teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksille 40 000 k-m² tontin ollessa jopa 80 000 m²:n kokoinen. Lisäksi alueen länsireunalle tulee rakennusoikeutta 2 000 k-m² liike- ja toimistorakennuksille.

Hankkeen yhteydessä nykyistä Turvalaaksonkujaa siirretään osin lähemmäs Kehä III:a. Kadun siirron osalta suunnitellut kuuluvat Varten vastuulle, mutta Vantaan kaupunki kilpailuttaa ja rakennuttaa kadunsiirtotyöt. Työt tontilla pääsemme todennäköisesti käynnistämään vuonna 2020. Avialogis-hanke on mittakaavassaan iso, ja sen onnistuminen on vaatinut hyvää yhteistyötä hankkeen osapuolten välillä. Tätä kirjoittaessani useiden potentiaalisten vuokralaisehdokkaiden kanssa on käyty ja käydään edelleen neuvotteluja. Nähtäväksi jää minkälainen kokonaisuus tontille tullaan loppujen lopuksi rakentamaan.

PIKKUISEN PAREMMIN RAKENNETTUA

2019 tilikauden lopussa aloitin tehtävät Varte Oy:llä rakennuspäällikkönä, vastuualueena uudisrakennustuotanto. Vaikka penkki on vaihtunut, on päämäärä edelleen sama: hankkeet tulee hoitaa laadukkaasti hankkeen alusta aina pitkälle vuosikorjauksiin saakka. Syksyn aikana olemme voittaneet hankkeita urakkakilpailuista, ja hankekehityspotkussa on kehitteillä useita mielenkiintoisia hankkeita, joiden käynnistyminen tulee olemaan seuraavan (2019-2020) tilikauden aikana.

Keskisuurena yrityksenä meidän pitää muistaa hyödyntää joustavuus ja muuntautumiskyky, jotka ovat etenkin hankekehityksen puolella kallisarvoinen etu kilpailijoihin nähden. Kun olemme mukana hankkeissa heti varhaisessa vaiheessa ja teemme töitä yhdessä, pystymme kehittämään hankkeita aina pikkuisen paremmaksi. Näin syntyy taloja, jotka ovat pikkuisen paremmin rakennettu. ●

Hankkeet yhdessä eteenpäin



5 800 m²
bruttopinta-ala

5 600 m²
kerrosala

2 800 m²
asuinpinta-ala

”Yhteistyö Varten ja kohteen eri käyttäjätahojen kanssa on sujunut hyvin. Myös työmaalla eteen tulleiden västökäymisten kohdalla Vartella on ollut tahto pysyä alkuperäisessä aikataulussa. Joustavalla toiminnallaan Varte on saanut asiat organisoitua uudelleen tilanteen vaatimalla tavalla.”

Pekka Kampman | rakennuttamisjohtaja | Y-Säätiö



WÄRTTINÄ II

OSOITE: Wärtsilänkatu 10, 04410 Järvenpää

RAKENNUTTAJA: Y-Säätiö

URAKOITSIJA: Varte Lahti Oy

MUOTO: jaettu urakka

VASTAAVA TYÖNJOHTAJA: Mika Virtanen

TYÖMAAMESTARIT: Juuso Menna, Teppo Saarinen, Petri Orava, kesätyönjohtaja Mervi Rintala, työmaainsinööri Jenni Sintonen

URAKKASOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUS: 9/2018

TYÖT ALOITETTIIN: 11/2018

ARVIOITU VALMISTUMINEN: 1/2020



WÄRTTINÄ II, JÄRVENPÄÄ

HYBRIDIHANKE YHDISTÄÄ VUOKRA-ASUMISEN, TUETUN ASUMISEN JA KANSALAISTOIMINNAN KESKUKSEN

Y-Säätiölle vuoden 2020 alussa valmistuva uudentyypinen hybridihanke yhdistää kohtuuhintaisen vuokra-asumisen, tuetun asumisen ja kansalaistoiminnan keskuksen. Hankkeessa Järvenpään Wärtsilänkadulle rakennetaan kaksi kolmikerroksista kerrostaloa, joissa tulee olemaan 71 tavallisen vuokra-asunnon lisäksi myös 20-paikkainen tukiasumisyksikkö. Kohteeseen kuuluu olennaisesti myös kansalaistoiminnan keskus, jonka toimintaan voivat osallistua niin alueen asukkaat, oppilaitokset, järjestöt, naapurit kuin vapaaehtoisetkin yhteisöllisessä naapurustotyön hengessä.

AIKATAULUT AINA KUNNOSSA

Työpäällikkö **Jarkko Meriläinen** kertoo, että vaikka kohde on tulevien toimintojensa puolesta erityinen niin urakkana työ on Vartelle hyvin tyyppillinen uudisrakennuskohde. Pääurakoitsijana Vartelle kuuluu kahden kerrostalon ja piharakennuksen lisäksi

myös pihatytöt. ”Meillä Vartella on paljon omia kirvesmiehiä hommissa, ja he tekivät paljon töitä Wärttinässäkin. Omat miehet ovat tehneet niin kohteen rungon asennuksen, paikallavaluholvien muottityöt, vesikaton puutyöt ja sisäpuolen kirvesmiestöitä. Uutena työvaiheena oli, että täällä tehtiin paikallavaluholvit perinteisten ontelolaattaholvien sijaan”, kertoo Meriläinen.

Jokaisessa kohteessa on omat erityispiirteensä, jopa hankaluutensa, mutta Meriläisen mielestä oleellisinta on, miten niihin suhtaudutaan. ”Vastaavan mestarin kyky tehdä ja hallita aikatauluja on ihan avainasemassa ja vie töitä eteenpäin tilanteessa kuin tilanteessa. Kun porukassa on hyvä yhdessä tekemisen meininki, niin kaikesta selvitään”, pohtii Meriläinen.

Iso kiitos kuuluu myös kohteen tilaajalle, jonka kanssa yhteistyö on sujunut hienosti. ”Wärttinässä on ammattitaitoinen tilaaja ja valvonta, joten lopputulos on hyvä. Kun kaikki osapuolet tekevät töitä saman lopputuloksen eteen, se kantaa hedelmää”, kiittelee Meriläinen. ●



7 427 m²
bruttopinta-ala

6 864 m²
kerros-pinta-ala

4 320 m³
asuin-pinta-ala

Rakennusprosessi oli hallittu ja tapahtui hyvässä yhteistyössä ja -hengessä hankkeen osapuolien välillä:

”Meitä rakennuttajana ilahdutti myös se, että työturvallisuutta painotettiin kohteen toteutuksessa. Turvallisuustyön tulos näkyikin työmaalla siistinä ja turvallisenä työympäristönä. Hankkeen lopputuloksena toteutui hyvin suunniteltuja ja toteutettuja, laadukkaita vuokra-asuntoja, jotka löysivät heti uudet asukkaansa.”

Sanna Reunanen | rakennuttapäällikkö |
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy



ASUNTO OY VANTAAN PELTOLANTIE 36

OSOITE: Peltolantie 36, 01300 Vantaa

TILAAJA: LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

MUOTO: Kokonaisvastuu-urakka

VASTAAVA TYÖNJOHTAJA: Jari Laulajainen

TYÖMAAMESTARIT: Joni Lehtimäki, Iina Kämppi, Jari Hannola ja Kati Sainio (hankkeen alussa työmestari ja lopussa työmaainsinööri)

URAKKASOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUS: 30.8.2017

TYÖT ALOITETTIIN: 12/2017

KOHTEEN LUOVUTUS: 8/2019



ASUNTO OY VANTAAN PELTOLANTIE 36

VIERTOLASSA PANOSTETTIIN TYÖTURVALLISUUTEEN

Asunto Oy Vantaan Peltolantie 36 oli iso aluerakentamiskohde Vantaan Viertolassa, jonka kokonaisurakoinnista vastasi Varte. Projekti kesti lähes kaksi vuotta ja siihen kuului uusien asuin-kerrostalojen ja niihin kuuluvien piha-alueiden suunnittelu ja rakentaminen.

Varte osti Peltolantien 36 tontin projektin alussa Vantaan Energialta, joka oli tehnyt kortteliin kaavan muutoksen, joka mahdollisti asuinrakentamisen kortteliin muodostuneille uusille tonteille. Hankkeen pääsuunnittelijaksi valittiin arkkitehti **Heikki Käppi** arkkitehtitoimisto Heikki Käppi Oy:stä.

Uudessa elokuussa 2019 valmistuneessa yhtiössä on kolme neljäkerroksista asuin-kerrostaloa, joissa on yhteensä 102 asuntoa, kerhohuone, saunatilat sekä kolmen kerrostalo-yhtiön yhteinen autohalli ja yhteinen piha-alue. Hankkeessa rakennettiin myös alueen yhteisiä autopaikitusalueita, pyöräteitä, viheralueita ja sadevesien käsittelyyn hulevesijärjestelmä.

Peltolantien työmaalla panostettiin erityisesti työturvallisuuteen. Työmaa sijoittui valtakunnallisessa Rakennusteollisuus RT ry:n ja RAKLI ry:n ”Turvallisuus alkaa minusta” -työturvallisuuskilpailussa viidenneksi 98,2 pisteellä ja Helsingin seudulta kohde oli toiseksi turvallisin. Kilpailuun osallistui 32 eri työmaakohdetta ympäri Suomen.

ONNISTUNEEN SUUNNITTELUN ANSIOSTA KOHDE LÖYSI OSTAJAN JA UUDET ASUKKAAT

Varten teknisen toimiston päällikön **Vesa Yrjösen** vastuulla oli kohteen suunnittelun ohjaus ja KVR-urakkasopimusneuvottelut. Yrjösen mukaan projekti onnistui kaikilla mittareilla hyvin: hanke

pysyi aikataulussa, oli kannattava ja yhtiön suunnittelutyöhön sekä rakentamisen laatuun oltiin tyytyväisiä.

”Onnistuimme hankkeessa, koska meillä oli hyvä yhteistyö eri osapuolten välillä kohteen suunnittelu- ja rakennusvaiheessa. Erittäin ammattitaitoisen vastaavan mestarin ja työnjohtajan ansiosta rakentamisen laatu oli hyvä ja pysyimme sovitussa aikataulussa”, Yrjösen kiittää.

Toimivien ulkoalueiden suunnittelu vaati Yrjösen mukaan hyvää yhteistyötä Vantaan kaupungin kanssa. ”Asemakaavaa soveltamalla ja autopaikkoja järjestelemällä saimme hankkeessa rakennettua toimivan, suojaosan ja viihtyisän piha-alueen leikkialueineen ja grillikatoksineen, jolla on paljon käyttäjiä. Arkkitehti onnistui myös talojen sisätilojen suunnittelussa hyvin: kohteessa on pieniä ja keskikokoisia asuntoja, joissa on erittäin toimivat pohjat.”

Talon perustamisvaiheen rakentamisessa haasteena oli mm. lähellä oleva pohjavesi, jonka vuoksi kellarikerros rakennettiin vain pysäköintihallin yhteyteen. Autohallin korkosuunnittelussa pystyttiin asia huomioimaan rakentamisessa niin, että pohjaveden pinta jäi anturan alapinnan tasoon ja kaava mahdollisti irtaimistovarastojen noston asuin-kerroksiin.

Yhtiön osti ennen rakennusvaiheen aloittamista LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon hallinnoima Asuntorahasto. ”On hienoa, että kohteemme kiinnosti LähiTapiolaa, vaikkeivät he olleet mukana kohteen suunnitteluvaiheessa. Olemme tehneet heidän kanssaan yhteistyötä jo ennen tätä isoissa kohteissa, joten meillä oli hyvä käsitys LähiTapiolan rakentamisen laatuvaatimuksista”, Yrjösen sanoo. ●

5 010 m³
bruttopinta-ala

4 316 m³
kerrospinta-ala

3 547,5 m³
asuinpinta-ala



"Tiedottaminen oli erittäin tärkeässä osassa hankkeen haastavan sijainnin vuoksi. Hyvissä ajoin ja huolella suunniteltu tiedottaminen ennen työn aloittamista ja SATOn sekä Varten yhteinen aktiivinen tiedottaminen auttoi välttämään ongelmia naapurustossa sekä mahdollisti työmaan onnistumisen.

Hyvällä yhteistyöllä urakan eri vaiheet sujuivat erittäin hyvin Varten johdon sekä työmaan kanssa."

Arto Aalto | johtaja | SATO Oyj



AMIRAALINKATU 2

OSOITE: Amiraalinkatu 2, 00160 Helsinki

TILAAJA: Sato-Rakennuttajat Oy

MUOTO: Kokonaisurakka

VASTAAVA TYÖNJOHTAJA: Panu Keränen

TYÖMAAMESTARIT: Esa Haavasoja, Miika Ranta ja Aleksi Olli sekä työmaainsinööri Tevan Tomingas, työnjohtajajärjoittelijä Esa-Pekka Koskiniemi ja diplomi-insinööriharjoittelija Tatu Peiponen

URAKKASOPIMUS ALLEKIRJOITETTIIN: 4.7.2018

TYÖT ALOITETTIIN: 7/2018

ARVIOITU VALMISTUMINEN: 3/2020



AMIRAALINKATU 2, KATAJANOKKA

SIJAINNISTA LISÄMAUSTEITA PURKU- JA RAKENNUSTÖIHIN

SATO tilasi heinäkuussa 2018 Vartelta Katajanokalla sijaitsevan Amiraalinkatu 2:n asuintalon purkamisen ja uuden olemassa olevaan asemakaavaan sopivan talon rakentamisen. Vuonna 1979 rakennettu vuokrakerrostalo päätettiin purkaa, koska sen rakenteet olivat vaurioituneet. Talon purkutyöt tehtiin heinä-syyskuussa 2018 ja sen jälkeen työt ovat edenneet pitkälle sisärakennustöihin. Talon on tarkoitus valmistua maaliskuussa 2020. Valmistuvassa kerrostalossa on yhteensä 66 kappaletta vuokra-asuntoja, ulkoiluvälinevarasto ja oleskelukatos. Lisäksi taloon kuuluu pesutupa, väestönsuoja ja varastoja. Tontilla on lisäksi 18 autopaikkaa sekä pyöräpaikkoja. Talossa on 4/5 kerrosta.

Talon sijainti tiiviillä Katajanokalla ja Viking Linen kotisataman naapurissa ovat aiheuttaneet omat haasteensa talon rakennustöihin. "Kun laiva tulee satamaan, työmaalta ei ole päässyt pois ennen kuin ihmiset ovat purkautuneet laivasta ulos. Yleensä tässä meni tunti, jonka aikana esimerkiksi betonirekat eivät päässeet tontilta pois", sanoo vastaava työnjohtaja Panu Keränen.

Talon purku- ja rakennustyöt pyrittiin toteuttamaan niin, että niistä aiheutuisi mahdollisimman vähän haittaa Katajanokalla asuville ja työskenteleville. Rakennustyöt aiheuttivat kuitenkin poikkeusliikennejärjestelyjä, kun työmaa-alue sulki osan normaaleista jalankulku- ja ajoreiteistä Katajanokalla talon läheisyydessä. "Työmaatonni oli todella ahdas, joten rakennuselementtien ja tarvikkeiden kuljettaminen tontille ja väliaikainen varastoiminen vaati hetkellisesti kahden kevyen

liikenteen väylän ja Amiraalinkadun sulkemisen työmaakäyttöön", Keränen sanoo.

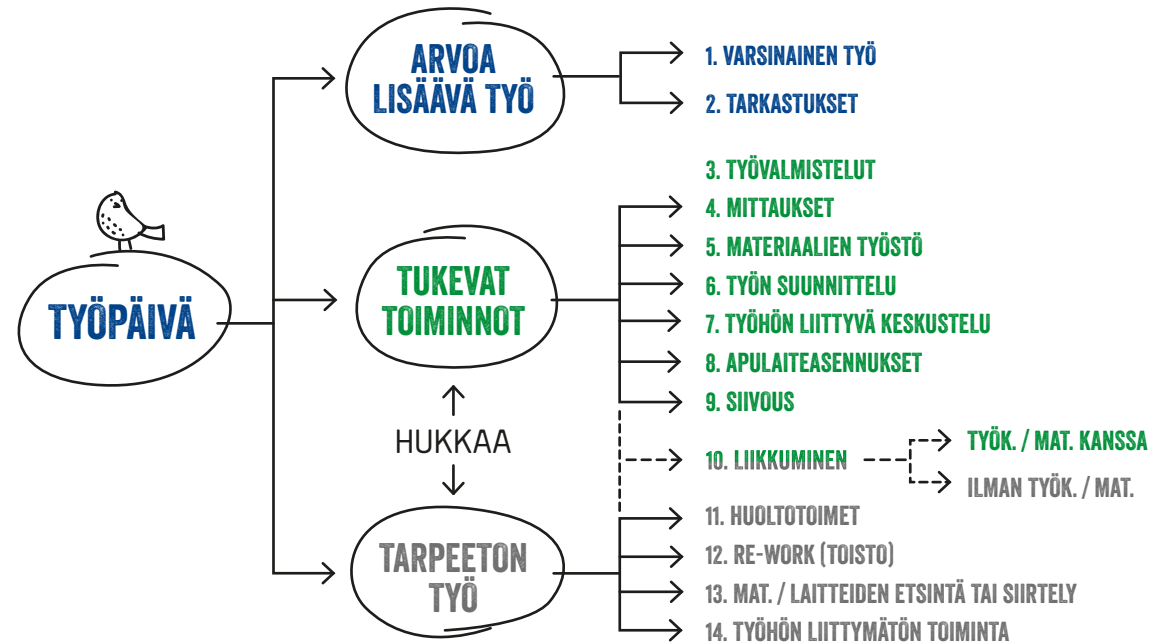
MAAPERÄN KUNNOSTUSTA JA RAKENNUSMÄÄRÄYKSIÄ

Ennen uuden talon rakennus- ja perustustöiden aloittamista maaperää piti kunnostaa, sillä maaperässä oli metalleja. Katajanokka on aiemmin ollut saari, jota on laajennettu merkittävästi täyttömaan avulla. Lisäksi Amiraalinkadun tontilla on toiminut aiemmin muun muassa telakka, jonka toiminta on myös voinut vaikuttaa maaperän koostumukseen. Keräsen mukaan tontilta kuljetettiin 4900 tonnia pilaantunutta maata pois ja saman verran tuotiin uutta tilalle.

Maaperän kunnostus- ja paalutustöiden jälkeen vuoden 2019 alussa aloitettiin talon perustus- ja runkovaiheen työt. Koska talo sijaitsee meren rannalla, sen pitää kestää hyvin kosteutta. "Rakennusvalvonta on antanut tarkkoja määräyksiä kellarin vedenpitäviin rakenteisiin sekä talon julkisivun vedenpitävyyteen ja ulkopuolinen asiantuntija on käynyt valvomassa näiden määräyksiä toteuttamista rakentamisessa", Keränen kertoo.

Rakentaminen on edennyt työnjohtaja Keräsen mukaan haastavista olosuhteista huolimatta hyvin. "Pystyjimme kiristämään alustavaa rakentamisen aikataulua kolmella kuukaudella, ja yhteistyö on sujunut SATOn projektipäällikkö Jari Kiesilän kanssa sekä SATOn palkkaamien rakennus- ja talotekniikkakonsulttien kanssa asiallisesti. Mahdolliset ongelmakohdat on voitu käydä läpi rakentavassa hengessä", Keränen kertoo.

Keränen kiittää myös kansainvälistä ja ammattitaitoista noin 30 tekijän tiimiään sekä projektissa mukana olleita urakoitsijoita hyvästä työpanoksesta. ●



Tehokkaampaa työtä työmaille

Työvaiheen sisältämän työn tehostamisen keinoja tutkittiin viime vuodenvaihteessa Varten rakennustyömaalla kohteessa Peltolantie 36.

Hans Pasila | ICT- ja kehityspäällikkö, DI | 18.11.2019

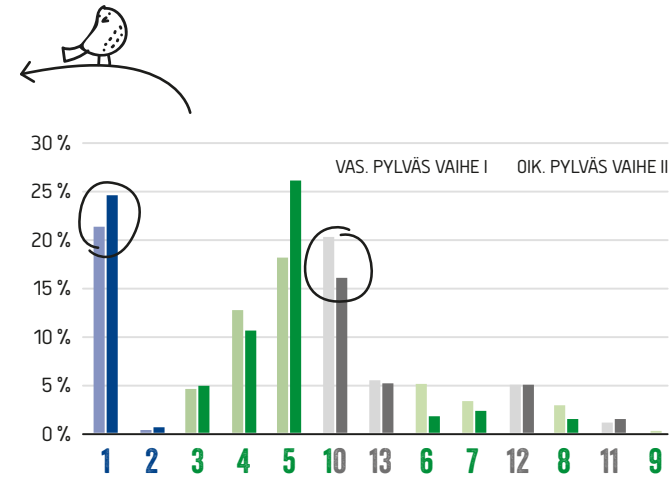
DIPLOMITYÖTÄ VARTEN TEHDYSSÄ TUTKIMUKSESSA mitattiin työn sisältämää hukkaa kypäräkameroilla kuvatun videomateriaalin avulla. Tavoitteena oli hyödyntää lean-ajattelua työvaiheen työskentelyn helpottamiseksi, toiminnan tehostamiseksi ja tuottavuuden parantamiseksi yksittäisen työvaiheen osalta niin työntekijöiden kuin työnjohdonkin näkökulmasta. Lopulta työvaiheen sisältämästä turhasta liikkeestä saatiin poistettua noin viidesosa.

LEAN-TOIMINTAMALLIN AVULLA TUOTTAVUUTTA

Lean on alun alkujaan Toyotan käyttöön ottama toimintamalli, jonka tarkoituksena on poistaa hukkaa eri prosesseista ja sitä kautta parantaa niiden tuottavuutta. Malli tuli rakennusalalle 1990-luvun alkupuolella, mutta se ei ole noussut yhtä suureen suosioon rakennusalalla kuin teollisuudessa syystä tai toisesta. Eräs tekijöistä voi olla rakennusalalla ilmenevä tietynlainen muutosvastarinta, jonka vuoksi totuttua kaavaa omassa tekemisessä on vaikea muuttaa.

Leanin kohteena oleva hukka on käsitteenä laaja ja se sisältää muutakin kuin pelkästään materiaalihukan. Hukkaa pitää ajatella lean-ajattelun näkökulmasta siten, että kaikki ylimääräinen toiminta, joka ei suoraan lisää arvoa työstettävään kohteeseen määritellään hukaksi. Sanassa on ikävä sointu ja tämän vuoksi termi olisi hyvä tuntee ennen johtopäätösten tekemistä. Hukka eli tarpeeton toiminta tai sisältö on määritelty eri tutkimuksissa eri tavalla, mutta pääpiirteissään tutkimuksissa on lähes poikkeuksetta käytetty kolmea pääryhmää: arvoa lisäävät toimet, avustavat toimet ja arvoa lisäämättömät toimet. Äärimmäinen esimerkki ensimmäisestä ryhmästä on ruuvien kiertäminen kiinni, jolloin arvoa lisääväksi toiminnaksi on joissain tapauksissa määritelty ainoastaan väännön viimeinen kierros, jolla ruuvi kiristyy paikoilleen; kaikki siihen johtanut on määriteltävissä joko avustavaksi tai arvoa lisäämättömäksi toiminnaksi.

Työmaalla tehty tutkimus kipsiväliseinien ja -alakattojen osalta ei ollut näin ehdoton, vaan työsuorituksen suoraan arvoa lisääväksi toiminnaksi mitattiin kaikki toiminta siitä hetkestä, kun valmista palaa sovitettiin lopulliselle paikalle ja se kiinnitettiin. Arvoa lisääväksi toiminnaksi määriteltiin myös laatutarkastukset, sillä niillä pyrittiin poistamaan valmiille alueelle uudelleen paluuta. Lisäksi havaittiin, että työ sisältää paljon avustavaa työtä, muun muassa materiaalien työstöä, mittauksia, työpisteessä tehtyjä pieniä valmistelutoimia sekä materiaalien siirtoa työstöpöydältä asennuspaikalle. Arvoa lisäämättömäksi toiminnaksi määriteltiin kaikki turha toisto eli useampaan kertaan tekeminen, materiaalien ja työkalujen etsiminen, laitteiden tai työkalujen huoltotoimet sekä työvaiheeseen liittymätön erinäinen toiminta.



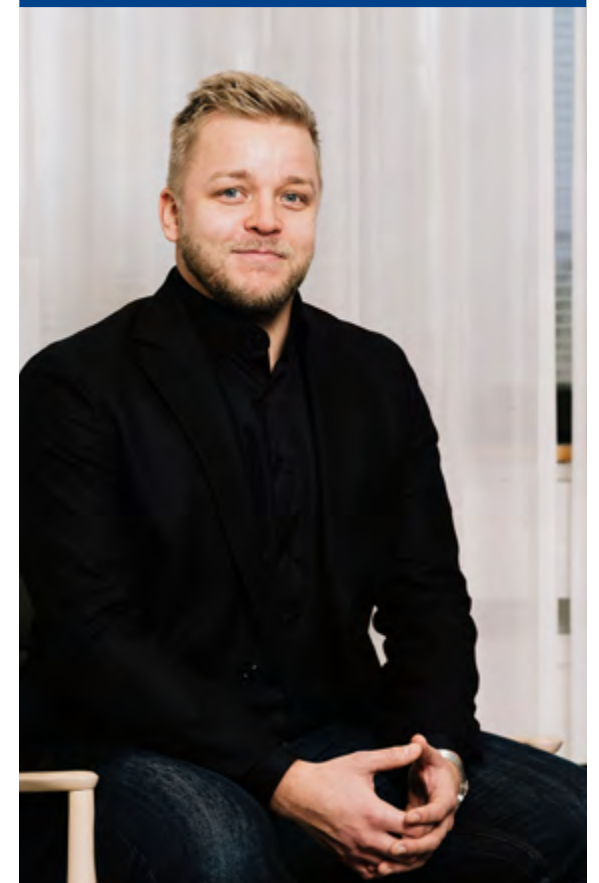
TURHA LIIKE VÄHENTYI VIIDENNEKSELLÄ JA ARVOA LISÄÄVÄ TYÖN OSUUS KASVOI 3,6 %

Tutkimuksen tuloksena havaittiin, että työpäivä sisältää aktiivista aikaa 85 % työpäivästä, joka kohdistui tutkittavaan työvaiheeseen. Loput 15 % kului siihen liittymättömiin toimiin, kuten taukoihin ja muihin henkilökohtaisiin toimiin. Niin sanottu oma aika jätettiin tutkimuksen ulkopuolelle ja keskityttiin aktiiviseen aikaan sekä sen sisältä löydettyihin hukan eri muotoihin. Kaiken kaikkiaan tavoitteena oli mahdollistaa työntekijöille mahdollisimman hyvät lähtökohdat työn tekemiseen helposti ja tehokkaasti sekä tarjota työnjohdolle keinoja mahdollistaa edellä mainittu ja vähentää samalla hukkaa.

Tutkimuksessa keskityttiin pääasiassa turhan liikkeen vähentämiseen erilaisilla keinoilla. Tutkimuksen lopputulos oli, että liikkeen määrä vähentyi noin viidesosalla. Lisäksi arvoa lisäävän työn osuus aktiivisesta ajasta kasvoi 3,6 % ja hukkaa aiheuttavien toimien osuus laski saman verran. Tutkimus osoitti myös, kuinka tehtäväsuunnittelun, määrälaskennan, logistiikan suunnittelun ja rahallisen panostuksen avulla on mahdollista saavuttaa taloudellisia sekä ajallisia säästöjä työvaiheen suorituksessa. Kaiken suunnittelun yhteydessä ei kuitenkaan tule unohtaa eri osapuolien välistä yhteistyötä, sillä kaikkien osapuolien kannat huomioiva suunnittelu on aina tehokkaampaa kuin yksipuolinen suunnittelu. Lisäksi tehokas ja toimiva kommunikointi täytyy muistaa työvaiheen kaikissa vaiheissa.

PYRKIMYS KOHTI YKSINKERTAISEMPIA, TOIMIVAMPIA JA HELPOMPIA TOIMINTATAPOJA

Tutkimus on aiheuttanut alalla paljon positiivista "pöhinää", ja sen sisältöä on mahdollista hyödyntää vielä tulevissakin tutkimuksissa eri tavoin. Tutkimus helpottaa ja tehostaa työn tekemistä myös Vartella monella tapaa. Tähän tavoitteeseen pääsemiseksi tarvitaan jatkossakin aktiivisia tekijöitä ja avointa mieltä. Pyrkimyksenä on tehdä asioista yksinkertaisempia, toimivampia ja helpompia niin tekijöille kuin niiden suunnittelijoillekin. Leanin avulla kaikkien on mahdollista olla voittajia. Isoin kiitos tutkimuksen onnistumisesta kuuluu tottakai Peltolantie 36 työnjohdolle ja tutkimukseen osallistuneille työntekijöille, mutta tahdon laajentaa kiitoksen myös muille vartelaisille. Sain kaikista keskusteluista uusia näkökulmia ja ajatuksia, joista on paljon hyötyä tulevaisuudessa. ●



Työsuojelu on yhteispeliä

Vastaava työnjohtaja Antti Rautanen palkittiin Varten työsuojelutunnustuksella toistamiseen. Ensimmäisen kerran hän sai tunnustuksen vuonna 2018.

Vastaava työnjohtaja Antti Rautanen palkittiin Varten työsuojelutunnustuksella toistamiseen. Ensimmäisen kerran mies sai tunnustuksen vuonna 2018. Tällä kertaa Rautanen hoiti varmallalla ja vastuullisella otteella Heka Kontulan hoivakotityömaan Helsingissä. "Asenne työsuojelua kohtaan on samanlainen kuin aikaisemminkin. Se on työmaalla ehdottoman tärkeä asia. Huomionarvoista on se, että onnistuakseen työsuojelu ja turvallisuus työmaalla vaatii joukkuehenkeä ja yhteispeliä. Onnistumisessa suuri tekijä on hyvä porukka", Antti Rautanen sanoo.

"Heka Kontulan työmaalla jatkoimme yhteistyötä työmaamestareiden Ville Vanhalan ja Jenna Saaren sekä työmaainsinööri Teemu Saarelan kanssa. He ovat tärkeä osa tätä tunnustusta. He ovat siellä työmaalla valvoneet, että kaikki menee määräysten mukaan ja puuttuneet välittömästi asiaan, jos jossakin on ollut huomautettavaa", hän jatkaa.

PIDETTÄVÄ HUOLI, ETTÄ KAIKKI YMMÄRTÄVÄT ASIAT OIKEIN

Heka Kontulan työmaalla on rakennettu 69 palveluasuntoa oheistiloineen. Työmaalla on tehty yhteensä 11 ulkopuolista TR-mittausta ja niiden kokonaiskeskiarvo on ollut 94,23 prosenttia. Antti Rautanen mukaan pääkaupunkiseudun rakennustyömailla oman haasteensa tuo työmaalla työskentelevien ihmisten monikielisyys. Aliurakoita hoitaa monia eri kansallisuuksia käsittäviä työporukoita.

"Pääkaupunkiseudun työmailla on töissä useita eri kansalaisuuksia. Sinänsä turvallisuuskulttuuri on kaikille nykypäivänä tuttua, mutta yhteisen kielen puuttuminen lisää välillä haasteita. Silloin on pidettävä huoli siitä, että viestit menevät perille. Kaikkien pitää ymmärtää, mitä heiltä halutaan ja millaisiin asioihin kiinnitetään huomiota", Antti Rautanen muistuttaa.

Heka Kontulan työmaalla haasteena oli myös rakennustyömaan sijainti. Uutta palvelutalokokonaisuutta rakennettiin jo toimivan palvelutalon viereen. "Vanhan palvelutalon alapihalla oli kulku koko rakennusvaiheen ajan. Tässä tiedotus oli kaiken a ja o, jotta kaikki tiesivät missä mennään ja osasivat ottaa toiset huomioon."

TURVALLISUUSKULTTUURI HYVIN HALLUSSA

Antti Rautanen kiittelee nykytyömaiden asennetta työsuojeluun. Työntekijät, urakoitsijat ja aliurakoitsijat ymmärtävät nykyään, että työsuojelu on ensiarvoisen tärkeää ja turvallisuuteen halutaan kiinnittää huomiota.

"Kyllä työmaat ovat muuttuneet kymmenessä vuodessa paljon. Turvallisuus ja työsuojelu on jo lähes itsestään selvyyttä. Tästä huolimatta asia on pidettävä esillä jatkuvasti. Erilaisia uusia sääntöjä ja määräyksiäkin tulee, joten hereillä on pysyttävä."

Heka Kontulan valmistumisen jälkeen Antti Rautanen jatkaa Vartessa uusissa tehtävissä. Hänet on nimitetty työpäälliköksi ja hänen vastuullaan on tulevaisuudessa useampi työmaa pääkaupunkiseudulla. ●



Antti Rautanen
VASTAAVA TYÖNJOHTAJA
32 vuotta | Kouvola

Pia Gardemeister
KIRJANPITÄJÄ
 48 vuotta | Kouvola

Kirjanpitoa positiivisesti

“Olen oikein tyytyväinen nykyisiin työtehtäviini ja Vartella työskentelyyn. Täällä on mukavaa porukkaa ja kotoinen ilmapiiri. Kiitokset työnantajalle saamastani tunnustuksesta sekä mahdollisuudesta kehittää omaa osaamistani ja tehtäväkenttää”, sanoo Vuoden vartelainen 2019, kirjanpitäjä Pia Gardemeister.

Taloushallinnon ammattilaista Pia Gardemeisteria kiitettiin myöntämisperusteluissa laajasta ammattiosaamisesta, tehokkaasta työskentelytavasta ja siitä, että hän luo käytöksellään positiivista ilmapiiriä työyhteisönsä. Gardemeister on työskennellyt eri taloushallinnon tehtävissä Vartella pian 10 vuotta. Ennen Vartea hän työskenteli mm. Lemminkäisellä ja tilitoimistossa. Gardemeisterin työhön on kuulunut kirjanpito, maksuliikenteen hoito sekä konsernin kassabudjetointi. Toimenkuva on parhaillaan murroksessa, kun hän on ottanut haltuun mm. uusia talouscontrollerin tehtäviä.

“On hienoa, että olen saanut uusia, monipuolisia työtehtäviä sisäisen laskennan ja erityisesti kassanhallinnan puolelta. On mielenkiintoista tehdä esimerkiksi ennusteita siitä, miten pitkään yrityksen rahat riittävät”, Gardemeister sanoo nauraen.

POSITIIVINEN ELÄMÄNASENNE KANNATTELEE

Gardemeisterin työssä kuun vaihde on kiireisintä aikaa. Kiire tai tarkat aikataulut eivät kuitenkaan stressaa, sillä hän pystyy priorisoimaan tehtäviä hyvin. Myös positiivinen elämänsäsenne auttaa ilopilleriksi luonnehdittua Piaa silloin kun asiat eivät suju suunnitelmien mukaan.

“Välillä töissä on haastavia asioita hoidettavana ja ärsytyskäyrä on korkealla. Saan kuitenkin voimaa onnistumisista ja siitä, että asiat sujuvat hyvin kaikkien vartelaisten kanssa. Meiltä Kouvolan toimipisteessä työskenteleviä on vain neljä, joten on tärkeää, että täällä ilmapiiri on iloinen ja mutkaton. Tykkään puurtaa myös yksin numeroiden ja laskelmien parissa, mutta mukavaa vaihtelua tuo yhteydenpito muissa toimipisteissä työskentelevien vartelaisten kanssa”, Gardemeister sanoo.

Vastapainoa toimistotyölle Gardemeister saa liikunnasta - lajeina sauvakävely, maastopyöräily, hiihto, retkiluistelu ja jumppa. Lisäksi Gardemeister saa hyvän startin työpäiviinsä pyöräilemällä työmatkat ympäri vuoden. “Neljän kilometrin työmatka taittuu pyörällä parhaimmillaan 10 minuutissa. On paljon mukavampi aloittaa työt, kun on ensin herännyt kunnolla ‘happihypellyn’ avulla.”

Pia Gardemeister pitää Varten perheomisteisuutta positiivisena asiana. “Yrityksen ilmapiiri on kotoisampi kuin pörssiyrityksessä. Yritysjohdolla on täällä helpommin lähestyttävissä kuin aiemmassa työpaikassani Lemminkäisellä, joka on pörssissä. Täällä puututaan pienempiin kehittämiskohteisiin helpommin ja yhteistoimintaa on koko yrityksen väen kesken enemmän kuin pörssiyrityksessä”, hän kiittelee. ●

Yhteistyö onnistumisen edellytyksenä

Vastaava työnjohtaja Hannu Laaksonen tuli Vartelle neljä vuotta sitten, ja on viihtynyt sopivan kokoisessa perheyrityksessä.

“Vartella kaikki tulevat tutuiksi, konttorilla ei ole kasvotonta porukkaa. Juuri siksi tykkään olla täällä”, kuvailee Vuoden vartelainen 2019 -palkinnon saanut Laaksonen.

Palkintoperusteissa Hannu Laaksosta kuvaillaan rakentamisen rautaiseksi ammattilaiseksi, joka johtaa työmaitaan varmaotteisesti. Laaksonen on työhönsä sitoutunut tekijä, joka pyrkii aina löytämään oikean ratkaisun kiperissäkin tilanteissa.

Vuonna 2019 Laaksonen on toiminut vastaavana työnjohtajana Varten Korjaus- ja rakentamisyksikön toistaiseksi suurimmalla työmaalla Metsäpuronttiellä Helsingin Maunulassa.

TYÖTURVALLISUUS TÄRKEINTÄ

Rakentamisessa ja varsinkin korjausrakentamisessa voi sattua aina yllätyksiä, eikä Maunulassakaan ole selvitty ilman ongelmatilanteita. Niistä Laaksonen selviää rauhallisella ja harkitsevalla asenteella ja olemalla jämpä talousasioissa. “Yhteistyö on onnistumisen edellytyksenä. Laskenta ja hankinta tekevät osuutensa ja työmaaporukalle jää sitten käytännön työt, kaiken yhteensovittaminen niin, että pysytään aikataulussa ja kustannuksissa.”

Tärkeässä roolissa on myös työturvallisuudesta huolehtiminen. “Se on lopulta tärkeintä, että kaikki pääsevät terveenä töihin ja terveenä kotiin”, Laaksonen pohtii. Työpäivät voivat venähtää, mutta perhe huolehtii, että niistä ei tule liian pitkiä. “Onneksi on lapsia, joita on vietävä harrastuksiin, niin ei voi jäädä roikkumaan työmaalle.”

LOPPUTULOS MOTIVOI

Mutta joskus ne rakennusprojektitkin loppuvat, vaikka usein pitkiä ovatkin. Työssään Laaksosta motivoi valmiin tuloksen näkeminen. “Jos ei ihan oman käden jälkeä näe, niin mukana on saanut olla kuitenkin. Se tuntuu hienolta.” ●

Hannu Laaksonen
VASTAAVA TYÖNJOHTAJA
50 vuotta | Järvenpää

Asunto Oy Espoon Kummelivuorenhieki



Tuotannossa ja vireillä olevat työmaat

ESPOO

- Asunto Oy Espoon Kummelivuorenhieki (RS)
- Asunto Oy Espoon Viharlaaksonhieki (RS)
- SATO Oyj: Asunto Oy Espoon Iiris (UR)
- TA-Asumisoikeus Oy: Kurttilan pientalo-kohteet (UR)
- TA-Asumisoikeus Oy: Kolkekannaksentie 1 (UR)

HELSINKI

- Ruusulankatu 4, korjausrakentaminen (PJU)
- AsoAsunnot Oy: Taubenkuja 4 (PJU)
- HEKA Kontula, Kotikonnuntie 14b (UR)
- HEKA Maunula, Metsäpurontie 12-13, korjausrakentaminen (UR)
- SATO Oyj: Amiraalinkatu 2 (UR)
- SATO Oyj: Kaarenjalka 5, korjausrakentaminen (UR)
- ES-Laatuasumisoikeus Oy: Koskela (KVR)

HYVINKÄÄ

- A-Kruunu Oy: Astreankatu 1 (UR)
- Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy: Ylijurvankatu 7

HÄMEENLINNA

- Hämeenlinnan vanh. As.säätiö: Lammin Hyvinvointikeskus (UR)

JÄRVENPÄÄ

- Järvenpään kaupunki: päiväkotiki Cooperi (UR)
- Y-Säätiö: Wärttinä II (UR)

KERAVA

- Asunto Oy Keravan Jaakkolanniitty (KVR)
- Asunto Oy Keravan Palopellonkatu 10 (KVR)
- Asunto Oy Keravan Palopellonhieki (RS)

LAHTI

- Asunto Oy Lahden Mallasheikki (RS)
- Lahden Talot Oy: Pulterintie 1
- Lahden Talot Oy: Vasaratie 2 ja 4
- Lahden Talot Oy: Asunto Oy Lahden Kivakatu 2 (UR)

VANTAA

- Asunto Oy Vantaan Linnaheikki (RS)
- LähiTapiola: As Oy Peltolantie 36 (KVR)
- OP-Vuokratuotto: Asunto Oy Vantaan Torniheikki (UR)
- TA-Asumisoikeus Oy: Peltolantie 33 (UR)

● Tilikauden aikana valmistunut ● Rakenteilla ● Vireillä / varmistunut

Hallituksen toimintakertomus Varte Oy

ATT Pukimäki, Helsinki

Varte-konserni on suomalainen talonrakennusyritys, jonka emoyhtiön Varte Oy:n omistaa Kohon perhe. Konserni rakentaa kilpailu- ja yhteistoimintaurakoita sekä toteuttaa omaa asunto-tuotantoa perustajaurakointina.

Emoyhtiö Varte Oy:n toiminnan painopiste on pääkaupunki-seudulla sekä sen kehyskunnissa. Varte Oy:n päätoimipiste on Helsingissä ja yhtiön kotipaikka on Kouvola. Tytäryhtiö on Varte Lahti Oy, jonka kotipaikka on Lahti.

1. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE

Yleistä

Tämä kertomusvuosi oli Varte Oy:n kahdeskymmeneskuudes (26.). Yhtiön rakennustoiminta käynnistyi vuonna 1995. Päättynyt tilikausi oli 12 kuukauden pituinen.

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

Tilikauden alussa tehdyt emoyhtiön ylimmän johdon rekrytoinnit epäonnistuivat ja tilikauden alussa aloittaneen toimitusjohtajan sopimus jouduttiin päättämään vajaan puolen vuoden kuluttua, maaliskuussa 2019. Varte Oy:n toimitusjohtajasopimuksen päättämisen syinä olivat vakavat ongelmat yhtiön johtamisessa.

Hallituksen puheenjohtaja Heikki Koho palasi yhtiön toimitusjohtajaksi maaliskuussa 2019 ja toimi tehtävässä elokuun loppuun 2019. Kohon johdolla tilikauden

viimeisellä puoliskolla tehtiin toiminnassa korjaavia toimenpiteitä, sekä useita uusia nimityksiä ja rekrytointeja yhtiön avaintehtäviin. Korjaavien toimien vaikutus alkoi näkyä nopeasti ja Varte Oy:n toiminta ja tilauskanta normalisoituivat tilikauden loppuun mennessä.

Varte Oy:n toimitusjohtajaksi kutsuttiin RI Arto Jokinen ja hän aloitti tehtävässään 1.9.2019.

Kesän ja alkusyksyn 2019 aikana emoyhtiön koko keskijohto järjestettiin uudelleen Kohon ja Jokisen johdolla. Myös tilikauden vaihtumisen jälkeen on konsernin tuotantotehtäviin tehty useita toimihenkilörekrytointeja.

Konsernin liikevaihto säilyi lähes entisellään. Edelliseen kauteen nähden oman asunto- ja KVR-tuotannon osuudet kasvoivat ja urakat tuotannon osuus puolestaan pieneni, ollen kuitenkin osuudeltaan liikevaihdosta suurin tuotantomuoto. Varte Oy:n kannattavuus pysyi tilikauden aikana tyydyttävällä tasolla huolimatta tilikauden ensimmäisen puoliskon merkittävistä ongelmista.

Tilikauden aikana tytäryhtiö Varte Lahti Oy:n toiminta va-

kiintui ja liikevaihto kasvoi edellisestä tilikaudesta. Varte Lahti Oy:n kannattavuus oli erinomainen.

Konsernin maksuvalmius oli koko tilikauden aikana erinomainen.

Liikevaihto ja liikevoitto

Konserniyhtiöiden tilinpäätökset on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden fyysisen valmistusasteen mukaisesti. Konsernin liikevaihdoksi muodostui 94 582 771 euroa.

Konsernin liikevoitto oli 2 993 455 euroa.

Liikevaihdon muodostuminen

Konsernin liikevaihdosta rakennustuotannon osuus oli 70 971 258 euroa, osakemyynti 23 211 308 euroa ja vuokratuotot 400 205 euroa.

2. RAKENNE- JA RAHOITUSJÄRJESTELYT

Tilikauden aikana ei toteutettu normaalista toiminnasta poikkeavia rakenne- tai rahoitusjärjestelyjä.

3. TYÖKANTA JA OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden vaihteessa konsernin keskeneräisten urakka- ja KVR-kohteiden tulouttamaton osuus oli noin 79 miljoonaa euroa. Tilikauden vaihtumisen jälkeen Varte Oy:lle on varmistunut viisi (5) uutta urakkakohdetta, joiden yhteisarvo on yli 45 miljoonaa euroa.

Toimintakertomuksen antamishetkellä on konsernin kuluvan tilikauden budjetoidusta liikevaihdosta varmistunut noin 94 miljoonaa euroa, eli noin 90 %. Laskuttamatonta tilauskantaa konsernilla on yhteensä noin 133,5 miljoonaa euroa.

Hyvä tilauskanta antaa konsernin toiminnalle erinomaiset lähtökohdat kuluvalla sekä seuraavalle tilikaudelle.

Tilikauden päättymisen jälkeen on Varte Oy:n keväällä 2019 alkanut organisaatiouudistus saatettu päätökseen. Tuotantoprosessin hallinta on merkittävästi parantunut – alkaen hankekehityksestä, jatkuen itse rakentamiseen ja päättyen takuutöiden hoitoon.

Tilikauden päättymisen jälkeen Varte Oy on toteuttanut OYL 15 luvun 6 §:ssä tarkoitetun omien osakkeiden suunnatun hankinnan, jolla se on ostanut kaikki Kohon perheen ulkopuolisten henkilöiden omistamat yhtiön osakkeet.

4. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Valtionvarainministeriö ennustaa Suomen bruttokansantuotteen kasvun olevan vuonna 2019 noin 1,5 %, mutta vuodelle 2020 ennustetaan kasvun hiipumista. Rakennusteollisuus RT arvioi lokakuun 2019 ennusteessaan: ”Rakentamisen määrän kehitys painuu vuonna 2019 miinukselle, vaikka aktiviteetti oli vielä alkuvuonna korkealla tasolla. Alamäki syvenee vuonna 2020 ja vetää myös rakentamisen hyvän työllisyyskehityksen laskuun. Rakentaminen keskittyy väestön myötä entistä enemmän pääkaupunkiseudulle ja muihin kasvukeskuksiin”.

Vuonna 2019 Suomessa aloitettiin arviolta 38 000 asunnon rakentaminen ja vuonna 2020 Rakennusteollisuus RT ennustaa aloitusten putoavan noin 32 000 asuntoon. Volyymin lasku on merkittävä verrattuna vuosiin 2017 ja 2018, jolloin aloitettiin vuosittain noin 45 000 asuntoa. Tämä asuntoaloitusten määrien lasku on selvästi tervehdyttänyt alan toimintaympäristöä, jossa ongelmia rakentamisen huippuvuosina olivat mm. pitkät toimitusajat, panoshintojen nousu ja pula resursseista.

Varte-konsernin kannalta on merkittävää, että rakennustuotanto painottuu jatkossakin pääkaupunkiseudulle ja sen kehysalueelle – konsernin päätoiminta-alueelle. Toisaalta on myös niin, että Varte-konsernin markkinaosuus sen toiminta-alueen yli 3 miljardin talonrakentamisen volyymin on vain noin 3 %, joten kannattavan työkanan saantia ei suhdannevaihteluista huolimatta pidetä ongelmallisena.

Alhainen korkotaso kanavoii pääomia kiinteistö- ja asuntosijoituksiin. Myös ulkomaiset asuntosijoittajat toimivat Suomessa nyt aktiivisesti. Sijoittajaostajien osuus asuntokaupoista on merkittävä, mutta myös kuluttaja-asiakkaat ovat edelleen kohtuullisen vilkkaasti hankkineet uudisasuntoja.

Päättäneen tilikauden aikana konserni on hankkinut hallintaansa uusia asuntotontteja pääkaupunkiseudulta ja sen kehyskunnista. Merkittävin tällaisista on aluerakennuskohde Keravan Jaakkolassa, jossa asemakaavan vahvistumisen myötä konserni sai tilikauden aikana hallintaansa yli 22 000 krs-m² kerrostalojen rakennusoikeutta. Ensimmäiset rakennushankkeet Keravalla käynnistyvät vuonna 2020 ja koko alueen rakentaminen tulee kestämään useampia vuosia.

Konsernilla on vireillä myös useita asemakaavakehittämishankkeita, jotka luovat tuotantomahdollisuuksia tuleville vuosille sitä mukaa, kun asemakaavat saadaan lainvoimaisiksi.

Tällaisia asemakaavahankkeita konsernilla on mm. Espoossa, Helsingissä, Järvenpäässä ja Vantaalla. Näiden kaavoitushankkeiden rakennuspaikkoja arvioidaan saatavan rakentamiskelpoiseksi jo vuodesta 2020 alkaen. Arviomme on, että edellä mainitut kaavoitushankkeet tuottavat asuntorakennusoikeutta yhteensä 20 000–30 000 krs-m². Myös toimitiloille asemakaavan vahvistusmenettelyssä on syntyvässä rakennusoikeutta 35 000–40 000 krs-m². Oman maanhallinnan avulla konsernilla on mahdollisuus lähivuosina kasvattaa omaperustaisen tuotannon osuutta, jolla uskotaan olevan positiivinen vaikutus konsernin kannattavuuteen.

Pääkaupunkiseudulla toimiva korjausrakentamisyksikkö on saanut uutta tilauskantaa. Korjausrakentamiseen erikoistunut yksikkö on Varte-konsernin vahvuuksia ja päämääränä on korjausrakennusliiketoiminnan hallittu kasvattaminen. Korjausrakentamisen osuuden lisäämisellä voidaan myös tasoittaa uudistuotannon suhdannevaihteluita konsernin toiminnassa.

Varte Lahti Oy:ssä on vahva osaaminen urakointiliiketoiminnassa ja yhtiö on toteuttanut asuntojen lisäksi myös vaativia julkisia rakennuskohteita, kuten kouluja, päiväkoteja sekä korjausrakentamiskohteita. Varte Lahti Oy:n toimintaa on tarkoitus hallitusti kasvattaa ja kuluvan tilikauden liikevaihto tuleekin olemaan selvästi suurempi päättyneeseen tilikauteen verrattuna.

Tilikauden aikana konsernin RS-asuntoja myytiin 114 asuntoa. Hallituksen arvioimasta markkinatilanteen epävarmuudesta johtuen tilikauden aikana ei käynnistetty lainkaan uusia RS-kohteita. Kertomuksen antamishetkellä konsernilla on myynnissä valmiita RS-asuntoja yhteensä vain 11 kpl. Tämä antaa hyvät mahdollisuudet uusien RS-hankkeiden käynnistämiseen kuluvalla tilikaudella.

Konsernin liikevaihto tulee kuluvan tilikauden aikana kasvamaan maltillisesti ja pääpaino tulee olemaan toiminnan hallinta-asteen ja kannattavuuden edelleen parantamisessa.

Konsernin toimintamahdollisuudet ja tuloksetekokyky alkaneella tilikaudella sekä myös tulevina vuosina nähdään positiivisena.

5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA

Varte Oy:n johtamista ja organisaatioita on uudistettu kesän ja syksyn 2019 aikana ja siinä lähtökohdista on ollut vastuiden selkiyttäminen ja kiinteidenkulojen hallinta. Uudisrakennustuotannon johtamisesta on kesästä 2019 lähtien vastannut rakennuspäällikkö Mikko Sirviö ja korjausrakentamisesta vastaa entiseen tapaan rakennuspäällikkö Tuomas Juvonen. Kesästä 2019 lähtien kustannuslaskennasta vastaa laskentapäällikkö Jouko Kilpinen. Päävastuu maanhankinnasta ja hankekehityksestä on toimitusjohtaja Arto Jokisella.

Organisaatiouudistuksen rinnalla konsernin toimintajärjestelmään sisältyvät toiminnankuvaukset on päivitetty.

Työmaat raportoivat yritysjohtolle kuukausittain työmaiden tuotoista ja kustannuksista. Raportointimenettelyn ja budjettiseurannan osalta on käynnistetty kehitystyö, jossa ensimmäiset pilottiversiot uusista seurantamalleista ovat kertomuksen antamishetkellä jo käytössä.

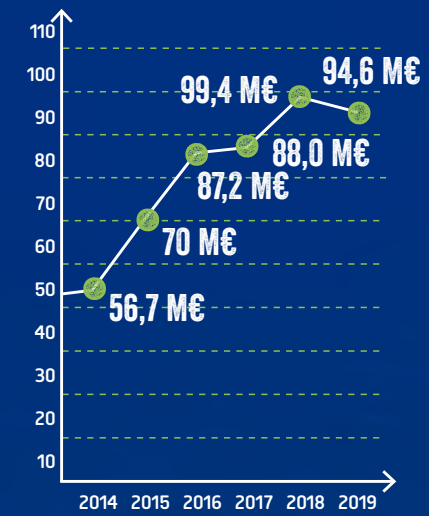
Konsernin kalustokeskus toimii Keravalla. Kalustokeskukseen on tehty suunnitelmallisesti investointeja ja sen toimintaa on jatkuvasti kehitetty niin, että kalustokeskus pystyy entistä tehokkaammin ja taloudellisemmin palvelemaan tuotannossa olevia työmaita. Oman kaluston suunnitelmallinen käyttö nähdään konsernissa kilpailuetuna.

Varte-konsernin hallitukset ovat säännöllisesti analysoineet markkinatilanteesta havaittuja muutoksia ja ennusteita.

Varte Oy:n uuden toimitusjohtajan ja johtoryhmän toimesta

Asunto Oy Vantaan Linnaheikki

LIKEVAIHTO



HENKILÖSTÖ

156 VARTE-KONSERNIN
VAKITUINEN
HENKILÖSTÖ

400-500
TYÖMAALLA PÄIVITTÄIN
TYÖSKENTELEVÄ HENKILÖSTÖ



konsernissa on käynnistetty myös strategian tarkastelu, joka täsmentyy vuoden 2020 alkupuoliskolla.

6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Konsernin strategian mukaisesti tuotannon painopiste on pääkaupunkiseutu, joka on rakennusalan kannalta Suomen vilkkain alue. Monipuolinen tuotantorakenne helpottaa suhdannevaihtelujen hallintaa. Konsernin liikevaihto koostui edellisen tilikaudien tapaan neljästä eri tuotantomuodosta; KVR-tuotannosta, uudisrakennus- ja korjausrakentamurakoista sekä omasta asuntotuotannosta. Jatkossa pyrkimys on edelleen lisätä projektinjohto- ja neuvottelu-urakoiden osuutta, jonka mahdollistaa aikaisempaa parempi tonttivaranto.

Riskejä pyritään myös hallitsemaan harkitulla asiakasvalinnalla. Omaa perustajaurakointia on konsernissa pidetty viime vuosina alhaisella tasolla, koska markkinamuutosten arviointi on ollut vaikeaa. Myymättömien asuntojen määrää seurataan aina kriittisesti ja uusien omaperusteisten hankkeiden rakentamispäätöksiä tehdään konsernissamme tarkasti harkiten.

Projektiliiketoiminnan riskejä pyritään minimoimaan aiempaa kurinalaisemmalla tuotannonjohtamisella ja -seurannalla.

Konsernissa on maksuvalmiuden budjetointi- ja seurantajärjestelmää edelleen kehitetty ja se palvelee yritysjohtoa entistä paremmin.

7. ARVIO TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA

Konsernin liikevaihto laski hieman edellisestä tilikaudesta. Edellisen tappiollisen tilikauden jälkeen Varte Oy teki selkeästi positiivisen liiketuloksen, jota on pidettävä vähintäänkin tyydyttävänä. Maksuvalmius oli koko tilikauden ajan erittäin hyvä.

Liiketuloksen paranemiseen vaikuttivat organisaation uudistaminen ja tuotannon hallinta-asteen normalisoituminen. Myös rakentamisen korkeasuhdanteen taittuminen on parantanut kilpailua alihankinta- ja tavaratoimittajaverkostossa ja siten alentanut panoshintoja.

Edellisen tilikauden tapaan pääkaupunkiseudun korjausrakennusyksikkö ja Varte Lahti Oy onnistuivat erityisen hyvin sekä kohdevalinnassa että tuotannonhallinnassa ja saavuttivat tavoitteiden mukaisen liikevoiton.

Alla on esitetty konsernin taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut. Vuosien 2018 ja 2019 tunnusluvut ovat Varte-konsernin lukuja ja ovat vertailukelpoisia Varte Oy:n 2017 tilikauden lukuihin.

	2019	2018	2017
Liikevaihto 1.000 €	94 583	99 350	88 000
Liikevoitto/-tappio 1.000 €	2 993	-758	845
Liikevoitto	3,2 %	-0,8 %	1,0 %
Quick ratio	1,2	1,0	0,9
Omavaraisuusaste	40,5 %	31,8 %	38,1 %
Oman pääoman tuotto	20,9 %	-7,3 %	5,9 %

8. HENKILÖSTÖ

Varte-konserni on merkittävä työllistäjä ja konsernin henkilöstökulut tilikaudella olivat yhteensä noin 11,7 miljoonaa euroa. Konsernin kiinteissä toimipisteissä ja keskimäärin noin 20:llä työmaalla työskenteli tilikauden aikana päivittäin yhteensä 400-500 henkilöä, joista merkittävä osuus oli omaa henkilöstöä muiden ollessa ali- tai sivu-urakoitsijoiden henkilöstöä.

Konsernin toimihenkilöiden keski-ikä on 42,0 vuotta ja työntekijöiden keski-ikä 46,4 vuotta. Sairauspoissaolojen määrä päättyneellä tilikaudella oli toimiala huomioiden vähäinen:

Varte Oy:ssä 3,0 % ja koko konsernissa 4,3 %.

Kertomuksen antamishetkellä konsernin palveluksessa oli vakituisessa työsuhteessa 156 henkilöä, joista toimihenkilöitä on 79 ja työntekijöitä 77.

Konsernin henkilöstöresurssit ovat kaikilta osin erinomaisesti kunnossa ja vastaavat hyvin myös tulevia tarpeita.

Henkilöstön kouluttamiseen ja urakehitykseen luodaan sisäisesti koko ajan mahdollisuuksia. Konsernin palveluksessa on useita muuntokoulutusohjelmassa 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. Konsernilla on palvelusopimus työmaiden TR-mittauksien kuukausittaisesta suorittamisesta. Menettelyllä kalibroidaan työmaahenkilöstön viikoittain suorittamia mittauksia sekä yhdenmukaistetaan mittaustapoja konsernin eri työmailla. TR-mittaustuloksien kaikkien työmaiden keskiarvo oli ulkopuolisten mittaustulosten perusteella 91,2 %, joka ei täysin vastaa asettua tavoitetta. Konsernissa tilikauden aikana tapahtui 14 työtaturmaa käynnissä olleilla 25:llä työmaalla. Kaikki tapaturmat olivat onneksi lieviä ja suuri osa työmaista onnistui estämään työtaturmat kokonaan.

Varte-konsernin hallitukset myönsivät työsuojelun vuoden 2019 tunnustuspalkinnon ja sen sai Varte Oy:n palveluksessa oleva vastaava työnjohtaja Antti Rautanen. Hänen johtamansa Helsingin Kotikonnuntie 14:n työmaalla ulkopuolinen taho suoritti yhteensä 11 TR-mittausta, joiden keskiarvo oli 94,2 % ja putoamissuojauksen osalta 95,9 %. Rautasen johtama Kontulan työmaa käsittää 69 hoiva-asunnon rakentamisen oheistiloineen. Kohteen bruttopinta-ala on noin 4.800 brm².

Varte-konsernin perinteiden mukaisesti ovat yhtiöiden hallitukset myöntäneet "Vuoden Vartelainen 2019" -tunnustuspalkinnot. Ansiokkaasta työskentelystä tunnustuspalkinnon saivat Varte Oy:n kirjanpitiäjä Pia Gardemeister ja Varte Oy:n vastaava työnjohtaja Hannu Laaksonen.

Keskuskauppakamarin ansiomerkkejä luovutettiin yhtiön pitkäaikaisesta palveluksesta kahdelle henkilölle, jotka olivat kirvesmies Timo Mäki 15 vuotta ja työmaainsinööri Mervi Lautainen 10 vuotta.

9. YMPÄRISTÖ

Hiilipäästöjen minimointi on vallitseva megatrendi. Kiinteistöjen energiakäyttöä tehostetaan jatkuvasti ja uusiutuvaa energiaa hyödyntävät ratkaisut ovat yleistyneet.

Konsernin toimintajärjestelmän mukaisesti asuntokohteiden suunnittelunohjauksessa otetaan huomioon materiaalien ja rakenteiden käyttöikä sekä elinkaari.

Kaikki nykyisin toteuttavat rakennukset ovat erittäin vähän energiaa kuluttavia ja keskeistä on rakennuksen käytönaikeisten kulujen huomioiminen. Uusissa hankkeissa suositetaan energiatehokkuusjärjestelmän 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 jätahuoltosuunnitelmat, joiden avulla ohjeistetaan jätteiden kierrätys, lajittelu ja keräily.

10. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Konsernin voitonjakokelpoiset varat ovat 11 265 942 euroa, josta tilikauden voitto on 2 069 730 euroa.

Varte Oy:n voitonjakokelpoiset varat ovat 10 469 028 euroa, josta tilikauden voitto on 1 992 992 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että Varte Oy:n voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkona jaetaan 73,00 euroa /ulkona oleva osake, eli yhteensä 728 686 euroa
- omaan pääomaan jätetään 9 740 342 euroa.

Varte Oy:n taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Varte Oy:n ja konsernin maksuvalmius on hyvä, eikä hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako vaaranna yhtiön maksukykyä.

11. YHTIÖN PÄTEVYYDET JA JÄSENYKSET

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 2 ylimääräistä kokousta. Varte Lahti Oy:n hallitus on pitänyt 7 kokousta. Varte Oy:n toimitusjohtajana toimi 1.10.2018-26.3.2019 välisen ajan DI Jari Lehtinen. Rakennusneuvos Heikki Koho oli toimitusjohtajana 27.3.-31.8.2019, jonka jälkeen toimitusjohtajana on toiminut RI Arto Jokinen.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat kertomuksen antamishetkellä Varte Oy:n toimitusjohtajan lisäksi konsernin talousjohtaja Minnariitta Östman, markkinointi- ja hallintojohtaja Harri Koho, rakennuspäällikkö Mikko Sirviö, rakennuspäällikkö Tuomas Juvonen, teknisen toimiston päällikkö Vesa Yrjönen, 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

Tilikauden päättymisen jälkeen Varte Oy on toteuttanut OYL 15 luvun 6 §:ssä tarkoitetun omien osakkeiden suunnatun hankinnan, jolla se on ostanut kahden pienen osakkaan omistamat osakkeet, yhteensä 562 osaketta.

Kertomuksen antamishetkellä Varte Oy:llä on 10 544 osaketta, joista yhtiön hallussa on 562 osaketta. Varte Oy:n osakepääoma ja äänivalta jakautuvat seuraavasti:

A-osakkeet (10 ääntä/osake)	1900 kpl
B-osakkeet (1 ääni/osake)	8 082 kpl
Yhteensä:	9 982 kpl

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

Kertomuksen antamishetkellä Kohon perhe omistaa yhtiön koko osakekannan.

14. OSAKKUUSYHTIÖT

Varte Oy omistaa 48 % yleishyödyllisestä rakennuttajayhteisöstä ES-Laatuasunnot Oy:stä, jonka toiminta-ajatuksena on rakennuttaa ja omistaa vuokra-, asumisoikeus- ja osuomistusasuntoja. ES-Laatuasunnot Oy:n ja sen tytäryhtiöiden omistuksessa on yhteensä noin 540 asuntoa Kymentlaakson kunnissa ja sillä on uusia hankkeita vireillä pääkaupunkiseudulla.

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

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

HALLITUS



työmaa: Asunto Oy Vantaan Torniheikki
työmaamestari Jari Hannola ja
rakennusmies Aulis Karjalainen



TASE Varte-konserni

	30.9.2019		30.9.2018	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	22 016,96		29 781,99	
Muut pitkävaikutteiset menot	115 387,81	137 404,77	242 902,43	272 684,42
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat	375 346,54		319 612,85	
Koneet ja kalusto	1 179 747,79	1 555 094,33	1 381 784,65	1 701 397,50
Sijoitukset				
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	640 637,56		640 637,56	
Muu osakkeet ja osuudet	1 102 523,30	1 743 160,86	1 559 824,80	2 200 462,36
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		3 435 659,96		4 174 544,28
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	2 314 233,80		8 097 417,75	
Valmiit tuotteet/Tavarat	4 520 723,13		2 533 486,41	
Muu vaihto-omaisuus	4 297 054,58	11 132 011,51	3 193 510,78	13 824 414,94
Saamiset				
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	6 305 700,93		5 710 848,96	
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	0,00		983 463,20	
Muut saamiset	639 326,91		4 358 078,07	
Siirtosaamiset	4 335 470,70		4 656 744,01	
Laskennalliset verosaamiset	0,00	11 280 498,54	294 231,85	16 003 366,09
Rahat ja pankkisaamiset		6 791 677,98		1 244 088,07
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		29 204 188,03		31 071 869,10
VASTAAVAA YHTEENSÄ		32 639 847,99		35 246 413,38

TASE Varte-konserni

	30.9.2019		30.9.2018	
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	19 190,00		19 190,00	
Ylikurssirahasto	50 187,52		50 187,52	
Muut rahastot	702 649,56		688 226,34	
Edell. tilik. voitto/tappio	8 493 561,90		9 271 556,92	
Tilikauden voitto/tappio	2 069 730,25	11 335 319,23	-776 855,57	9 252 305,21
VÄHEMMISTÖOSUUDET		140 808,64		116 051,30
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset		412 105,41		447 979,10
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 500 000,00		1 600 000,00	
Ostovelat	103 525,73	1 603 525,73	156 666,73	1 756 666,73
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 879 066,47		2 966 119,65	
Saadut ennakot	4 282 955,56		5 812 329,38	
Ostovelat	2 640 703,94		5 836 239,33	
Muut velat	1 483 258,09		1 754 550,85	
Siirtovelat	6 862 104,92	19 148 088,98	7 304 171,83	23 673 411,04
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		20 751 614,71		25 430 077,77
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		32 639 847,99		35 246 413,38

TULOSLASKELMA Varte-konserni

	1.10.2018–30.9.2019		1.10.2017–30.9.2018	
LIIVEVAIHTO	94 582 770,51		99 350 303,46	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutokset	-3 810 946,23		4 163 464,49	
Liiketoiminnan muut tuotot	229 419,87		219 500,36	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-24 078 814,95		-31 411 452,62	
Varastojen lisäys(-)/vähennys(+)	1 118 542,80		-1 822 431,66	
Ulkoiset palvelut	-51 170 555,31	-74 130 827,46	-56 002 079,71	-89 235 963,99
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-9 699 230,39		-8 902 592,60	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-1 766 542,56		-1 650 218,57	
Muut henkilösivukulut	-248 119,06	-11 713 892,01	-337 875,82	-10 890 686,99
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-624 918,54		-662 155,60	
Liiketoiminnan muut kulut	-1 538 151,13		-3 702 377,19	
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	2 993 455,01		-757 915,46	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	47 750,00		0,00	
Muut korko- ja rahoitustuotot	20 595,71		20 734,50	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-158 496,41	-90 150,70	-142 901,56	-122 167,06
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	2 903 304,31		-880 082,52	
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	2 903 304,31		-880 082,52	
Tuloverot	-430 901,10		-118 223,26	
Laskennalliset verot	-294 231,85		294 231,85	
Vähemmistöosuudet	-108 441,11		-72 781,64	
KONSERNIN TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	2 069 730,25		-776 855,57	

RAHOITUSLASKELMA Varte-konserni

	2019	2018
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	2 903 304	-880 083
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	624 919	662 156
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-35 874	198 115
Rahoitustuotot ja -kulut	90 151	122 167
Muut oikaisut	-67 157	0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	3 515 343	102 355
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	4 428 636	-2 955 991
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	2 692 403	-2 341 033
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	-5 538 759	5 798 088
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	5 097 623	603 419
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-175 158	-135 892
Saadut korot liiketoiminnasta	20 596	20 734
Saadut osingot liiketoiminnasta	47 750	0
Maksetut välittömät verot	-366 891	29 695
Liiketoiminnan rahavirta (A)	4 623 920	517 956
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-343 336	-991 481
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-25 400	0
Luovutustulot muista sijoituksista	524 459	236 504
Investointien rahavirta (B)	155 723	-754 977
Rahoituksen rahavirta		
Osakeanti	0	43 500
Lyhytaikaisten lainojen nostot	812 947	862 020
Osingonjako	-45 000	0
Rahoituksen rahavirta (C)	767 947	905 520
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	5 547 590	668 499
Rahavarat tilikauden alussa	1 244 088	575 589
Rahavarat tilikauden lopussa	6 791 678	1 244 088
	5 547 590	668 499

TASE Varte Oy

	30.9.2019		30.9.2018	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	11 956,65		16 626,20	
Muut pitkävaikutteiset menot	115 387,81	127 344,46	218 433,98	235 060,18
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat	375 346,54		319 612,85	
Koneet ja kalusto	1 067 745,04	1 443 091,58	1 332 895,46	1 652 508,31
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	272 864,36		247 464,36	
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	640 637,56		640 637,56	
Muu osakkeet ja osuudet	1 017 846,41	1 931 348,33	1 393 249,63	2 281 351,55
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		3 501 784,37		4 168 920,04
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	2 293 312,98		8 063 128,83	
Valmiit tuotteet/Tavarat	4 520 723,13		2 533 486,41	
Muu vaihto-omaisuus	4 297 054,58	11 111 090,69	3 193 510,78	13 790 126,02
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	3 926 507,49		4 896 991,45	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	355 146,21		206 752,04	
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä	0,00		983 463,20	
Muut saamiset	819 889,95		4 334 807,74	
Siirtosaamiset	2 798 614,17	7 900 157,82	1 623 372,77	12 045 387,20
Rahat ja pankkisaamiset		5 245 962,56		5 245 962,56
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		24 257 211,07		26 621 458,64
VASTAAVAA YHTEENSÄ		27 758 995,44		30 790 378,68

TASE Varte Oy

	30.9.2019		30.9.2018	
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	7 788 040,19		9 271 556,92	
Tilikauden voitto/tappio	1 992 992,12		-1 483 516,73	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		10 538 405,83		8 545 413,71
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset		339 692,44		390 405,84
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 500 000,00		1 600 000,00	
Ostovelat	103 525,73	1 603 525,73	156 666,73	1 756 666,73
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 879 066,47		2 966 119,65	
Saadut ennakkomaksut	4 238 006,68		5 631 520,18	
Ostovelat	1 975 409,49		4 170 835,69	
Velat saman konsernin yrityksille	7 349,72		585 919,95	
Muut velat	1 324 923,90		1 461 666,54	
Siirtovelat	3 852 615,18	15 277 371,44	5 281 830,39	20 097 892,40
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		16 880 897,17		21 854 559,13
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		27 758 995,44		30 790 378,68

TULOSLASKELMA Varte Oy

	1.10.2018–30.9.2019	1.10.2017–30.9.2018
LIKEVAIHTO	75 652 431,56	85 091 424,51
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys(+)/vähennys(-)	-3 797 578,13	4 805 111,70
Liiketoiminnan muut tuotot	474 707,45	364 622,36
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-19 346 705,19	-28 262 336,01
Varastojen lisäys(-)/vähennys(+)	1 118 542,80	-1 822 431,66
Ulkopuoliset palvelut	-41 301 335,05	-59 529 497,44
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-7 685 280,20	-7 527 855,14
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-1 390 574,95	-1 374 797,27
Muut henkilösivukulut	-212 974,97	-9 288 830,12
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-560 020,36	-642 434,77
Liiketoiminnan muut kulut	-1 319 600,86	-3 401 901,97
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 631 612,10	-1 367 793,03
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	673 345,71	20 681,30
Muut korko- ja rahoituskulut	-153 207,24	-140 388,52
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	2 151 750,57	-1 487 500,25
Tuloverot	-158 758,45	3 983,52
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	1 992 992,12	-1 483 516,73

RAHOITUSLASKELMA Varte Oy

	2019	2018
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	2 151 751	-1 487 500
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	560 020	642 435
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-50 713	140 542
Rahoitustuotot ja -kulut	-520 138	119 707
Muut oikaisut	-75 022	0
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	2 065 897	-584 817
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	4 145 229	707 756
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+) vähennys(-)	-1 393 514	3 009 917
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	2 679 035	-2 306 744
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	-4 535 192	-665 141
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	2 961 456	160 972
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-169 869	-133 379
Saadut korot liiketoiminnasta	20 596	20 681
Saadut osingot liiketoiminnasta	652 750	0
Maksetut välittömät verot	0	29 695
Liiketoiminnan rahavirta (A)	3 464 933	77 969
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-242 888	-885 247
Investoinnit muihin sijoituksiin	-25 400	-43 860
Luovutustulot muista sijoituksista	450 425	199 475
Investointien rahavirta (B)	182 137	-729 632
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	812 947	862 020
Rahoituksen rahavirta (C)	812 947	862 020
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	4 460 017	210 357
Rahavarat tilikauden alussa	785 945	575 589
Rahavarat tilikauden lopussa	5 245 963	785 945
	4 460 017	210 356

Hallituksen toimintakertomus Varte Lahti Oy

Varte Lahti Oy on talonrakennusliike, joka on perustettu vuonna 2017. Yhtiön toiminta on käynnistynyt 1.1.2018 ja sen kotipaikka on Lahti.

Yhtiö urakoi uudis- ja korjausrakentamiskohteita. Yhtiö kuuluu Varte-konserniin, osake-enemmistön omistaa Varte Oy ja yhtiön toimiva johto omistaa muut osakkeet. Täydelliset tiedot konsernista on esitetty emoyhtiön tasekirjassa.

Varte Lahti Oy:n toiminta-alueena on Kanta- ja Päijät-Häme sekä Keski-Uudenmaan kunnat.

Pulteritie 1, Lahti

VASTUULLINEN
PERHEYHTIÖ
RAKENTAA

LIKEVAIHTO
22,0 M€

VARTE LAHDEN LIKEVAIHTO

HENKILÖSTÖ

42 VARTE LAHDEN
OMAA
HENKILÖSTÖÄ



TOIMIHENKILÖITÄ
TYÖNTEKIJÖITÄ



1. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA

Yleistä

Tämä kertomusvuosi oli yhtiön toinen (2.). Tilikausi oli 12 kuukauden pituinen.

Liikevaihto ja liikevoitto

Yhtiön tilinpäätös on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden fyysisen valmistusasteen mukaisesti. Yhtiön liikevaihdoksi muodostui 21 999 291 euroa.

Yhtiön liiketulos oli 1 361 843 euroa.

Liikevaihdon muodostuminen

Yhtiön liikevaihdosta rakennustuotannon osuus oli 21 969 064 euroa ja muut tuotot 30 227 euroa.

2. RAKENNE- JA RAHOITUSJÄRJESTELYT

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

3. TYÖKANTA JA OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTÄMISEN JÄLKEEN

Tilikauden vaihteessa yhtiössä keskeneräisten urakkakohteiden tulouttamaton osuus oli lähes 31 miljoonaa euroa. Tilikauden vaihtumisen jälkeen yhtiö on solminut kolme (3) uutta urakkasopimusta, joiden yhteisarvo on lähes 10 miljoonaa euroa.

Toimintakertomuksen antamishetkellä yhtiön kuluva tilikauden budjetoitu liikevaihto on kokonaan varmistunut. Laskuttamatonta tilauskantaa yhtiöllä on yhteensä yli 40 miljoonaa euroa.

Hyvän tilauskannan ansioista yhtiöllä on kuluva tilikaudella mahdollisuus keskittyä toiminnan kehittämiseen ja seuraavien tilikausien työkanan hankintaan.

4. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

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

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

5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA

Yhtiö toteuttaa omalta osaltaan Varte-konsernin strategiaa. Kilpailukyvyyn edelleen lisäämiseksi ja kannattavuuden edelleen kohottamiseksi on määritelty yrityksen painopistealueet, joihin kuuluvat mm. tuotannonprosessien kehittäminen ja

tehokkuuden parantaminen.

Yhtiön hallitus on säännöllisesti analysoinut markkinatilanteessa havaittuja muutoksia ja ennusteita. Konsernin ja yhtiön strategiaa päivitetään vuoden 2020 alkupuoliskon aikana.

6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

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

Merkittävä osa yhtiön riskienhallintaa on jatkuva markkinoiden ja kilpailutilanteen seuranta ja analysointi.

7. ARVIO TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA

Yhtiön tilikausi oli 12 kuukauden pituinen ja erityyksen tulos ja maksuvalmius olivat hyvällä tasolla.

Yhtiön taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut ovat seuraavat, joiden osalta on huomioitava, että vuoden 2018 tilikausi oli 9 kuukauden pituinen:

	2019 (12 kk)	2018 (9 kk)
Liikevaihto 1.000 €	21999	18146
Liikevoitto 1.000 €	1361	610
Liikevoitto	6,2 %	3,4 %
Quick ratio	1,3	1,2
Omavaraisuusaste	24,9 %	15,5 %

8. HENKILÖSTÖ

Kertomuksen antamishetkellä Varte Lahti Oy:n palveluksessa

oli vakituksessa työsuhhteessa 42 henkilöä, joista toimihenkilöitä on 20 ja työntekijöitä 22.

Yhtiön henkilöstön keski-ikä 40 vuotta. Työtapaturmia tilikauden aikana yhtiön työmailla tapahtui viisi, jotka onneksi olivat kaikki lieviä.

9. YMPÄRISTÖ

Kiinteistöjen ja rakennustyömaiden energiakäyttöä tehostetaan jatkuvasti.

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

Lisäksi kaikilla yhtiön 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

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 1408 086 euroa, josta tilikauden voitto 1084 411 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkona jaetaan 380 euroa/osake eli yhteensä 760 000 euroa
- oman pääomaan jätetään 648 086 euroa

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeä tapahtunut muutoksia.

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

11. YHTIÖN PÄTEVYYDET JA JÄSENYYDET

Yhtiöllä on Rakentamisen Laatu RALA ry:n hyväksymä rakennusyrityksen pätevyystodistus. Kiwa Inspecta on myöntänyt yhtiön toimintajärjestelmälle ISO 9001: 2015 mukaisen sertifiikaatin. Yhtiö on Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenyritys.

12. HALLINTO

Yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet puheenjohtajana Heikki Koho sekä muina varsinaisina jäseninä Harri Koho, Ilkka Laine, Arto Nikkanen, Klaus Saarikallio ja Pasi Saarinen.

Yhtiön hallitus on toiminut ennakkoon laaditun toimintasuunnitelman mukaisesti ja pitänyt tilikauden aikana 7 kokousta.

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 seuraavasti:

- yhtiöllä on yhteensä 2.000 osaketta
- kaikilla osakkeilla on yhtä suuri äänivalta sekä
- samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin.

Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikkia osakkeita koskee lunastuslauseke.

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

HALLITUS

TASE Varte Lahti Oy

	30.9.2019		30.9.2018	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	10 060,31		13 155,79	
Muut pitkävaikutteiset menot	0,00	10 060,31	24 468,45	37 624,24
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto	112 002,75	112 002,75	48 889,19	48 889,19
Sijoitukset				
Muu osakkeet ja osuudet	84 676,89	84 676,89	166 575,17	166 575,17
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		206 739,95		253 088,60
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	20 920,82	20 920,82	34 288,92	34 288,92
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	2 379 193,44		813 857,51	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	7 349,72		585 919,95	
Muut saamiset	19 436,96		23 270,33	
Siirtosaamiset	1 536 856,53	3 942 836,65	3 033 371,24	4 456 419,03
Rahat ja pankkisaamiset		1 545 715,42		458 142,65
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		5 509 472,89		4 948 850,60
VASTAAVAA YHTEENSÄ		5 716 212,84		5 201 939,20
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	2 500,00		2 500,00	
Muut rahastot	288 464,36		288 464,36	
Ed.tilikauden voitto/tappio	35 210,95		0,00	
Tilikauden voitto/tappio	1 084 411,09		485 210,95	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		1 410 586,40		776 175,31
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset	72 412,97		57 573,26	
VIERAS PÄÄOMA				
Lyhytaikainen				
Saadut ennakkomaksut	44 948,88		180 809,20	
Ostovelat	665 294,45		1 665 403,64	
Velat saman konsernin yrityksille	355 146,21		206 752,04	
Muut velat	158 334,19		292 884,31	
Siirtovelat	3 009 489,74	4 233 213,47	2 022 341,44	4 368 190,63
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		4 233 213,47		4 368 190,63
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		5 716 212,84		5 201 939,20



TULOSLASKELMA Varte Lahti Oy

	1.10.2018–30.9.2019		21.8.2017–30.9.2018	
LIIKEVAIHTO	21 999 290,87		18 146 827,13	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys(+)/vähennys(-)	-13 368,10		-641 647,21	
Liiketoiminnan muut tuotot	2 366,42		300,00	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-4 742 497,83		-3 179 348,01	
Ulkoiset palvelut	-12 927 784,11	-17 670 281,94	-11 588 300,57	-14 767 648,58
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-2 013 950,19		-1 374 737,46	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-375 967,61		-255 422,30	
Muut henkilösivukulut	-35 144,09	-2 425 061,89	-32 175,96	-1 662 335,72
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-64 898,18		-19 720,83	
Liiketoiminnan muut kulut	-466 204,27		-445 897,22	
LIIKEVOITTO	1 361 842,91		609 877,57	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,00		53,20	
Muut korko- ja rahoituskulut	-5 289,17	-5 289,17	-2 513,04	-2 459,84
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS SIIRTOJA JA VEROJA	1 356 553,74		607 417,73	
Tuloverot	-272 142,65		-122 206,78	
TILIKAUDEN VOITTO	1 084 411,09		485 210,95	

RAHOITUSLASKELMA Varte Lahti Oy

	2019	2018
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	1 356 554	607 418
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	64 898	19 721
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	14 840	7 596
Rahoitustuotot ja -kulut	5 289	2 460
Muut oikaisut	7 865	0
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	1 449 446	637 195
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	513 582	-1 978 270
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+) vähennys(-)	-135 860	0
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	13 368	641 647
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	95 631	1 129 508
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	1 936 167	430 080
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-5 289	-2 513
Saadut korot liiketoiminnasta	0	53
Maksetut välittömät verot	-366 891	0
Liiketoiminnan rahavirta (A)	1 563 987	427 620
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-100 448	-15 477
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	74 033	0
Investointien rahavirta (B)	-26 415	-15 477
Rahoituksen rahavirta		
Osakeanti	0	46 000
Osingonjako	-450 000	0
Rahoituksen rahavirta (C)	-450 000	46 000
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	1 087 573	458 143
Rahavarat tilikauden alussa	458 143	0
Rahavarat tilikauden lopussa	1 545 715	458 143
	1 087 573	458 143

VARTE OY

Arto Jokinen
toimitusjohtaja
p. 050 327 4000

VARTE LAHTI OY

Juha Sankari
toimitusjohtaja
p. 044 355 2795

Harri Koho

markkinointi- ja hallintojohtaja
p. 050 501 6000

TALOUSHALLINTO

Minnariitta Östman
talousjohtaja
p. 040 045 4671

UUDISRAKENNUSTUOTANTO

Mikko Sirviö
rakennuspäällikkö
p. 040 723 1885

KORJAUSRAKENTAMINEN

Tuomas Juvonen
rakennuspäällikkö
p. 040 170 2743

LASKENTA

Jouko Kilpinen
laskentapäällikkö
p. 040 672 6684

HANKINNAT

Jukka Vornanen
hankintapäällikkö
p. 044 7660968

ASUNTOMYYNTI

Ari Riikonen
asuntomyyjä
p. 0500 244 550

KOUVOLA
Varte Oy
Torikatu 6
45100 Kouvola

HELSINKI
Varte Oy
Malmin kauppatie 8 A
00700 Helsinki

LAHTI
Varte Lahti Oy
Askonkatu 9 G
15100 Lahti

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

