



VUOSIKERTOMUS 2020

- 
- 04 | Historiaa
Vahvaa kasvua
- 06 | Tilikauden kohokohdat
- 08 | Arvot ja Varte 2025
- 10 | Toimitusjohtajan katsaus, Varte Oy
Muutosten vuosi Vartella sujui kiitettävästi
- 12 | Toimitusjohtajan katsaus, Varte Lahti Oy
Onnistuminen poikkeusoloissa
- 14 | Organisaatio, hallitus & johtoryhmä
- 16 | Case: Vehon hyötyajoneuvokeskus
Lemiro Oy Ab | Vehon konserniyhtiö
- 18 | Case: Torniheikki
OP Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto
- 20 | Case: Palopellonkatu 8-10
Mittava aluehanke syntyy yhteistyönä
- 22 | Ajassa
Kehittäminen mahdollistaa menestymisen
- 24 | Varatoimitusjohtajan katsaus
Kulunut vuosi omistajien silmin
- 26 | Tuotannossa & vireillä
- 28 | Työsuojelun tunnustuspalkinto
Työturvallisuus lähtee asenteesta
- 30 | Vuoden vartelainen
Hallitulla omistautumisella syntyy erinomaisia tuloksia
- 32 | Vuoden vartelainen
Timanttinen tiimityö syntyy taitavalla ohjaamisella

Varte-konserni & Varte Oy

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

Varte Lahti Oy

- 50 | Hallituksen toimintakertomus
- 54 | Tase, tulos- ja rahoituslaskelma

Vahvaa kasvua

PERHEYRITYS VARTEN RAKENNUSTOIMINTA alkoi vuonna 1995. Tällöin perustettiin kouvolaalainen Joutec Oy –rakennusliike, joka aloitti samana vuonna ensimmäisen pienen asuinkerrostalon rakentamisen Kouvolaan. Oka Oy:n perustajajäseninä olivat **Heikki Koho** siirtyi uuden pienen yhtiön toimitusjohtajaksi vuonna 1996 ja samalla yhtiön nimeksi vaihdettiin Varte, tarkemmin Rakennus-Varte Oy. Yhtiö rakensi muutaman hankkeen vuosittain hankkeita Kouvolaan ja lähikunnissa, ja liikevaihto kasvoi alkuvuosien aikana tasaisesti.

2000-luvun alku oli kasvun aikaa ja yhtiön toiminta vahvistui muissakin Kymenlaakson kunnissa, kuten Haminassa ja Kotkassa. Seuraava varsinainen virstanpylväs oli vuonna 2003, kun Uudenmaan alueelle perustettiin tytäryhtiö, joka sai nimekseen Varte-Uusimaa Oy. Myöhemmin Varte-Uusimaa Oy fuusioitiin Kymenlaaksossa toimineeseen emoyhtiöön ja alkuperäiseen, vuonna 1995 perustettuun yhtiöön. Tuolloin kukaan ei uskaltanut vielä edes ennustaa nykyisenlaista pääkaupunkiseudun vetovoimaa. Silti tiedostettiin, että kasvun mahdollistamiseksi Kymenlaaksosta olisi siirryttävä rakentamaan pääkaupunkiseudulle. Vaikka Varte yhdistetään edelleen Kouvolaan, on kulunut tilikausi jo seitsemästätoista, jonka aikana rakennustoimintaa on harjoitettu ruuhka-Suomessa.

Täysin Kohon perheen omistukseen Varte siirtyi vuonna 2004, jolloin Heikki Kohon alkuperäiset yhtiökumppanit jäivät yrityksestä pois. Yhtiön tuotanto oli täysin omaperusteista ja neuvottelupohjaista vuoteen 2007 saakka. Murros yhtiön toiminnassa alkoi vuonna 2008 yhtiön joutuessa muun Suomen mukana finanssikriisin pyörteisiin. Finanssikriisin myötä yhtiö aloitti kilpailu-urakoinnin, mikä oli suuri muutos ajattelutapoihin ja yksi strateginen kulmakivi lisää yhtiön hanketyyppeihin.

VUONNA 2008 EMOYHTIÖ ALOITTI TOIMINNAN LAHDESSA ja alueelle palkattiin saman vuoden maaliskuussa ensimmäiseksi työntekijäksi kustannuslaskijan tehtävään **Juha Sankari**. Sankarin tehtävänä oli etsiä kilpailu-urakointihankkeita Päijät-Hämeestä. Pian tämän jälkeen alueella voitti ensimmäinen hanke ja yhtiön rakennustoiminta alkoi Lahdessa samana vuonna.

Seuraava virstanpylväs koettiin 2010-luvun vaihteessa, jolloin yhtiön henkilöstömäärä ylitti ensimmäistä kertaa 100 henkilön määrän. Tuolloin yhtiön toiminnan pohjana olivat edelleen vahvasti omat monitoimityökunnat, ja kirvesmiehiä ja rakennusmiehiä oli henkilöstöstä noin puolet.

Kohon suvun seuraavasta sukupolvea **Harri Koho** aloitti työskentelyn perheyrietyksessä asuntomyyntin tehtävissä syksyllä 2011, jolloin myytiin Kymenlaaksossa vuonna 2012 valmistuvia kuluttajakohhteita. Nämä kohteet jäivät lopulta viimeisiksi RS-hankkeiksi yhtiön kotiseudulla.

Vuonna 2011 yhtiöön luotiin uusi laatujärjestelmä, joka sai sinettinä päällensä ISO:9001-sertifikaatin, joka yrityksessä on vuosittain tämän jälkeen auditoitu.

VUONNA 2014 LIIKEVAIHDOSTA JO YLI PUOLET TULI PÄÄKAUPUNKISEUDULTA ja Kymenlaakson rakentamistoiminta jäi pienempään osaan. Vuonna 2015 yhtiö aloitti ensimmäisen peruskorjaushankkeensa **Tuomas Juvosen** aloitettua työpäällikkönä. Siitä lähtien korjausrakentamistoiminta on ollut pysyvä osa Varten toimintaa. Vuonna 2016 nykyinen talousjohtaja **Minnariitta Östman** aloitti controllerin roolissa, josta hän siirtyi nopeasti silloisen roolinsa ohella talousjohtajan tehtäviin.

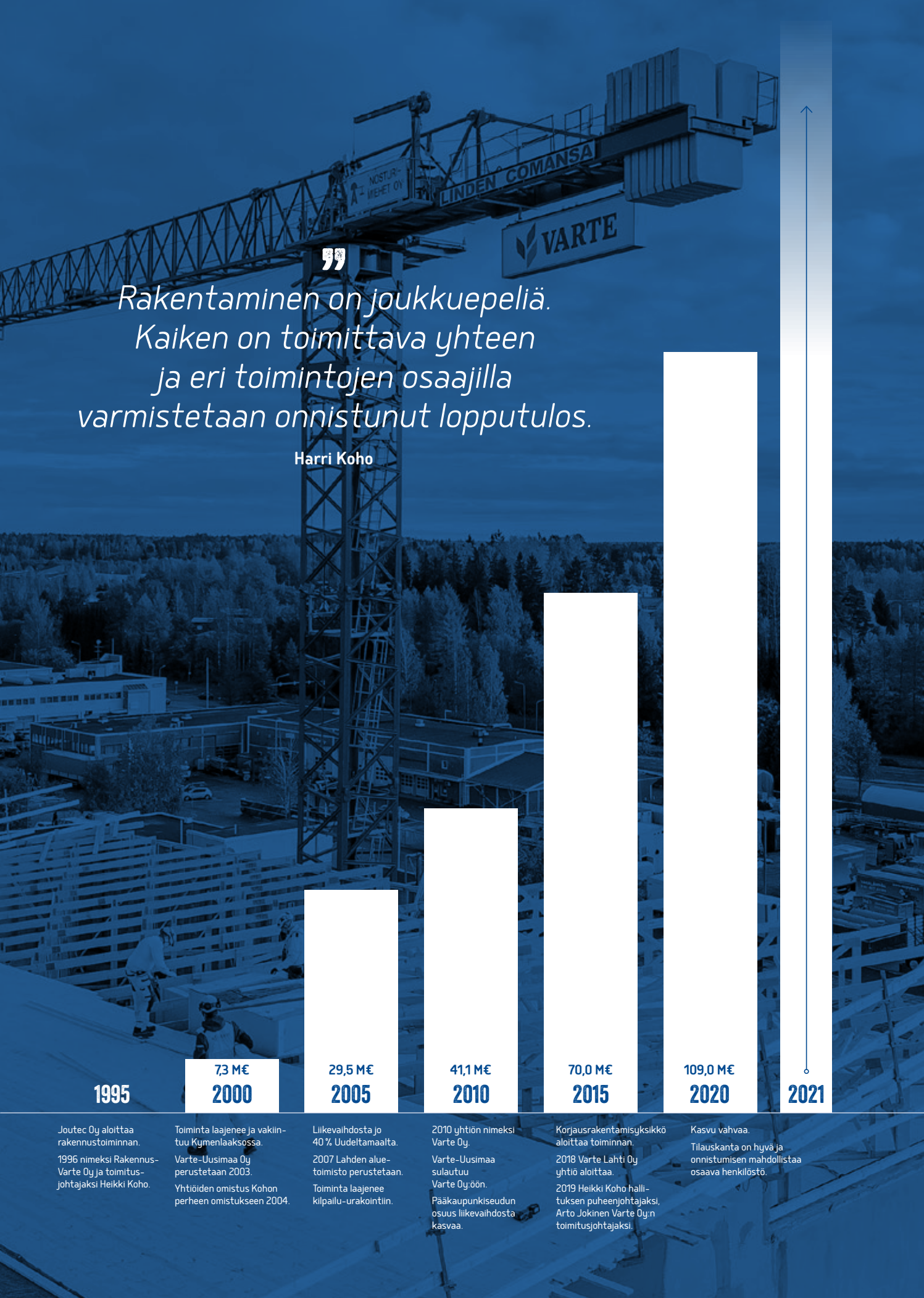
Vuonna 2017 valmistui siihen saakka suurin yksittäinen hanke Lappeenrannan torin varrelle, kun Varte rakensi ison yksittäisen korttelihankkeen. Lappeenrannan hankkeelle pohdittiin jatkoa ja paikallisen alueorganisaation perustamista, mutta toiminta päätettiin kuitenkin edelleen keskittää pääkaupunkiseudulle ja Lahden alueelle. Samana vuonna **Mikko Sirviö** aloitti pääkaupunkiseudulla projektipäällikkönä vastuullaan kehitettävien hankkeiden suunnittelunohjaus.

VUONNA 2018 VARTEN LAHDEN ALUEEN TOIMINTA YHTIÖITETIIN ja toimitusjohtajana aloitti Juha Sankari, joka kymmenen vuotta aiemmin oli itse laskenut Varten ensimmäisen hankkeen Lahden alueelle. Juha Sankari tuli perustettuun alueyhtiöön myös osakkaaksi heti alusta alkaen.

Heikki Koho siirtyi toimitusjohtajan paikalta sivuun syksyllä 2018 luovuttaen tehtävän eteenpäin. Tehtävän siirto uudelle henkilölle ei kuitenkaan vielä tuolloin onnistunut, joten Koho palasi vuoden 2019 aikana vielä hetkeksi aiempaan rooliinsa toimitusjohtajaksi. Syyskuun alusta 2019 emoyhtiö Varte Oy:n toimitusjohtajana aloitti **Arto Jokinen**. Kuluneella tilikaudella toiminta on Jokisen ohjauksessa kehittynyt voimakkaasti ja alkava tilikausi on jälleen vahvan kasvun aikaa.

Kevään 2020 aikana korona-ajan eristyksissä valmisteltiin merkittäviä toimitilahankkeita. Heinäkuussa ensimmäisenä niistä käynnistyi Vehon työajoneuvomyynti Vantaan Vehokalaan. Aivan tilikauden lopussa varmistui Aberdeenin kanssa yhteistyössä toteutettava Avialogis-hanke niin ikään Vantaalle. Hankkeen rakentamisen aloitus ajoittuu lokakuussa alkaneelle uudelle tilikaudelle.

NYKYISIN VARTEN KONSERNISSA TYÖSKENTELEE 160 HENKILÖÄ, joista valtaosa on teknisiä toimihenkilöitä. Vaikka takana on monia vuosia ja useita muutoksia, perheyrietyksen arvot näkyvät toiminnassa edelleen peräänantamattomuutena ja luotettavuutena. ●



”

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

Harri Koho

1995

73 M€
2000

29,5 M€
2005

41,1 M€
2010

70,0 M€
2015

109,0 M€
2020

2021

Joutec Oy aloittaa rakennustoiminnan.
1996 nimeksi Rakennus-Varte Oy ja toimitusjohtajaksi Heikki Koho.

Toiminta laajenee ja vakiintuu Kymenlaaksossa.
Varte-Uusimaa Oy perustetaan 2003.
Yhtiöiden omistus Kohon perheen omistukseen 2004.

Liikevaihdosta jo 40 % Uudeltamaalta.
2007 Lahden alue-toimisto perustetaan.
Toiminta laajenee kilpailu-urakointiin.

2010 yhtiön nimeksi Varte Oy.
Varte-Uusimaa sulautuu Varte Oy:öön.
Pääkaupunkiseudun osuus liikevaihdosta kasvaa.

Korjausrakentamisyksikkö aloittaa toiminnan.
2018 Varte Lahti Oy yhtiö aloittaa.
2019 Heikki Koho hallituksen puheenjohtajaksi, Arto Jokinen Varte Oy:n toimitusjohtajaksi.

Kasvu vahvaa.
Tilaukanta on hyvä ja onnistumisen mahdollistaa osaava henkilöstö.

Tilikauden kohokohdat

Tuomaa: Päiväkoti Cooperi | Järvenpään kaupunki



25.10.2019

Varte voittaa **Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:n** järjestämän urakkakilpailun. Varte rakentaa As Oy Auringonkehrän, johon rakennetaan 59 asuntoa Vantaan Leinelään.

1.11.2019

Varte käynnistää **TA-Asumisoikeus Oy:lle** kolmen Asuntoyhtiön rakentamisen Espoon Kurttilaan. Kohteeseen rakennetaan rivi- ja pienkerrostaloja, asuntoja yhteensä 45 kpl.

3.12.2019

Varte käynnistää **TA-Asumisoikeus Oy:lle** urakoitavan Peltolantie 33 -työmaan Vantaan Koivuhakaan. Kohteeseen rakennetaan 30 asuntoa kahteen kerrostaloon.

5.12.2019

Varte Lahti allekirjoittaa **Järvenpään Mestariasunnot Oy:n** kanssa urakkasopimuksen. Varte Lahti rakentaa yhteistoiminnallisena projektinjohtourakkana Päiväkoti Cooperin. Kohteeseen rakennetaan osittain ympäri-vuorokautiseen käyttöön tarkoitettu päiväkoti 240 lapselle.

11.12.2019

Varte Lahti ja **Hyvinkään vuokra-asunnot Oy** allekirjoittavat urakkasopimuksen. Varte Lahti rakentaa Hyvinkäälle Yli-Jurvankatu 7:ään 50 asuntoa kahteen kerrostaloon.

17.1.2020

Varte voittaa **SATO Oyj:n** järjestämän urakkakilpailun. Varte peruskorjaa Helsingin Pihlajamäessä sijaitsevan asuntokohteen, As Oy Graniittitien. Urakkasopimus allekirjoitettiin 25.8.2020.

28.1.2020

Varte käynnistää **TA-Asumisoikeus Oy:lle** rakennettavan Kolkekannaksentie 1:n rakennustyöt Espoon Viherlaaksossa. Kohteeseen rakennetaan viisi kerrostaloa ja pysäköintilaitos. Asuntoja tulee yhteensä 105 kpl.

1.3.2020

Varte käynnistää **ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle** urakoitavan työmaan Helsingin Koskelassa. Varte rakentaa Käpyläntie 7:ään 62 asumisoikeusasuntoa.

4.2.2020

Varte ja **ICECAPITAL Housing Fund V Ky** allekirjoittavat Varten historian suurimman esisopimuksen, arvoltaan noin 64,5 miljoonaa euroa. Varte rakentaa kuusi asuntoyhtiötä Keravalle, Espooseen, Järvenpäähän ja Helsinkiin. Sopimuksen puitteissa rakennetaan asuntoja yhteensä yli 300 kpl vuosien 2020–2022 aikana.

13.2.2020

Varte Lahti käynnistää rakennustyöt Keravan Palopellonkatu 8–10 tontilla. Aluerakennushanketta on kehittänyt Varte.

2.3.2020

Varte Lahti käynnistää **Lahden Asunnot Oy:lle** rakennettavan Kivakatu 2:n rakennustyöt. Varte Lahti rakentaa 6-kerroksiseen taloon 60 asuntoa. Hanketta on kehitetty yhteistyössä Lahden asuntojen kanssa jo pitkään.

6.3.2020

Varte Lahti voittaa **Lakea Oy:n** järjestämän urakkakilpailun Tuusulan Jokelaan rakennettavasta As. Oy Tuusulan Asemapääalliköstä. Varte Lahti rakentaa 62 asuntoa ja autohallin.

18.3.2020

Varte käynnistää **SATO Oyj:lle** rakennettavan Asunto Oy Iiriksen rakennustyöt Espoon Viherlaaksoon. Varte rakentaa asuinkerrostalokohteeseen 41 asuntoa. Valmistuminen maaliskuun loppuun 2021.

2.4.2020

Varte ja **Fennian Terrieri Kiinteistöt Ky** solmivat esisopimuksen Helsingin Malminkartanoon rakennettavan liikekiinteistön rakentamisesta. **Varuste.net** yhtiön käyttöön rakennettavaan rakennukseen tulee noin 9 000 h² liike- ja varastotilaa.

LOKAKUU

MARRASKUU

JOULUKUU

TAMMIKUU

HELMIKUU

MAALISKUU



RAKENTEILLA
925 ASUNTOA

18 TYÖMAATA
RAKENTEILLA

VALMISTUNUT
861 ASUNTOA

LIIKE- JA
TOIMITILOJA
TYÖNALLA **55 100 M²**

17.4.2020

Varte Lahti käynnistää Keravan Palopellonkadulla ensimmäisen hankkeen rakennustyöt. Varte Lahti rakentaa 59 asunnon asuintalon **ICECAPITAL Housing Fund V Ky:lle**.

5.6.2020

Varte Lahti ja **TA-Asumisoikeus Oy** allekirjoittavat urakkasopimuksen. Varte Lahti rakentaa Järvenpäähän 36 asuntoa Harava 3 -hankkeeseen. Kohteen urakkakilpailu voitettiin jo kesäkuussa 2019, jonka jälkeen hankkeen rakennettavuutta ja kustannustasoa kehitettiin yhteistyössä rakennuttajan kanssa.

2.7.2020

Varte allekirjoittaa **Vantaan Energian** ja **Veikko Laine Oy:n** kanssa esisopimuksen, koskien Vantaan Pähkinärinteeseen vahvistuvaa asuntorakentamisen sallivaa asuntorakennusoikeuden ostamista. Pähkinänsärkijä 2-6 osoitteeseen syntyy 18 500 k-m² rakennusoikeutta. Alueelle rakennetaan kahdeksan kerrostaloa ja noin 600 hm² liiketilaa.

10.7.2020

Veho Lemiro Oy Ab tekee Varten kanssa kirjallisen tilaus sopimuksen. Varte rakentaa Vantaan Vehkalaan hyötyajoneuvojen liikekeskuksen. Hankkeen laajuus on noin 13 000 brm², rakennettavan tontin laajuus 10 ha. Työt tontilla käynnistyi 27.7.2020 ja urakkasopimus allekirjoitettiin 7.8.2020

16.7.2020

Varte Lahti käynnistää Keravan Palopellonkadulla toisen hankkeen rakennustyöt. Varte Lahti rakentaa 51 asunnon asuintalon **A-Kruunu Oy:lle**.

20.8.2020

Varte ja **Mrec Investment Management Oy** allekirjoittavat KVR-urakkasopimuksen. Varte saneeraa Kiinteistö Oy Helsingin Ankkurikatu 5:n asuin- ja liiketila käyttöön. Vuonna 1907 rakennettuun vanhaan makasiinirakennukseen saneerataan huoneistohotelli, asuntoja sekä liiketiloja. Rakennustyöt käynnistytvät syyskuussa 2020.

31.8.2020

Varte Lahti voittaa monisukupolvi-korttelin urakkakilpailun. Hankkeen tilaajina **Avain Asumisoikeus Oy**, **Avain Yhtiöt Oy** ja **Lahden Vanhusten Asuntosäätiö**. Lahden Ranta-Kartanoon tulevaan kohteeseen rakennetaan 179 asuntoa ja autohalli kolmelle eri yhtiölle.

11.9.2020

Varte ja **Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö ELO** sopivat Pähkinärinteeseen rakennettavien asuinkerrostalojen rakentamisesta ja Asuntoyhtiö-kaupasta. ELO:n rahaston lukuun rakennetaan kaksi kerrostaloa, joihin tulee noin 100 asuntoa.

11.9.2020

Varte ja **Aberdeen Asset Management Finland Oy** allekirjoittavat KVR-urakkasopimuksen. Varte rakentaa logistiikka-keskuksen Vantaan Viinikkalaan. Työnimellä Avialogis tunnettuun kohteeseen rakennetaan logistiikan varasto- ja toimistotiloja kaikkiaan lähes 33 000 h-m² noin 90 000 m²:n tontille, jonka käyttäjäksi tulee **Barona Varastopalvelut Oy**.

13.9.2020

Varten uuden tasokkaan Asunto Oy Espoon Tapiolanheikin ennakkomarkkinointi käynnistyi Espoossa.



HUHTIKUU

TOUKOKUU

KESÄKUU

HEINÄKUU

ELOKUU

SYYSKUU





RAKENNAMME KUIN
ITSELLEMME TEKISIMME.

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 lähtökohdana 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.



VARTE 2025

Varte-konserni keskittyy kannattavaan asunto- ja toimitilatuotantoon oma-perusteisissa hankkeissa, KVR-hankkeissa, kilpailu-urakoinnissa sekä korjausrakentamisessa. Markkina-alueena on pääkaupunkiseutu ympäryskuntineen sekä Päijät-Häme.

Varte luo kumppanuuksia, joissa asiakkaat saavat käyttöön Varten lyömättömän projektinhallintaosaamisen takaamaan laadukkaan lopputuotteen.

Konsernin liikevaihto kasvaa tasaisesti ja hallitusti 200 miljoonaan euroon, liiketuloksen pysyessä aina 4-5 %:n tasolla. Omavaraisuudesta pidetään edelleen tinkimättömästi huolta ja sen on säilyttävä aina vähintään 35 %:n tasolla.

”

*Jokainen vartelainen
on hoitanut tonttinsa ja
siitä olen erityisen ylpeä.*

**Muutosten vuosi Vartella
sujui kiitettävästi**
poikkeuksellisesta maailmantilanteesta huolimatta

PÄÄTTYNYT TILIKAUSI on ollut yhtiössämme kasvun ja uuden toimintakulttuurin luomisen aikaa – yhdessä ja kestäväälle pohjalle. Varte-yhtiöiden tilikausi aloitettiin vuosi sitten kelvollisella työkannalla, kun budjetoidusta työkannasta 75 % oli tilauskirjoissa. Näistä lähtöasetelmista oli hyvä aloittaa tulevaisuuden suunnittelu ja kasvun polun merkkäminen. Organisaatio on rakentunut kuluneen vuoden aikana ikään kuin itsestään projektien parissa työskennellen. Yhtiön toimintakulttuuri ja -tavat ovat vakiintuneet selkeiden tavoitteiden ja vastuiden myötä, mikä luo tukevan pohjan kannattavalle kasvuille.

Urakkatuotanto oli päättäneellä tilikaudella Varte-yhtiöiden tukijalka. Laskentatiimimme vahva sitoutuminen molemmissa yhtiöissä toi talven aikana tuloksia, joista saamme nauttia vielä seuraavankin tilikauden ajan. Varte Oy aloitti tilikauden toisella vuosipuolikkaalla viisi hienoa urakatyötä, joiden myötä myös toimitila- ja korjausrakentaminen tulee vahvistumaan. Merkittävin ja varmasti työläin urakkatarjous oli Veholle rakennettava hyötyajoneuvokeskus, jonka laajuus on yli 13 000 m². Tämän kohteen rakentaminen aloitettiin elokuussa 2020 pitkään jatkuneiden neuvotteluiden tuloksena. Joukossamme oleva vahva ammattitaito eri rakentamisen toimialueilta mahdollistaa sen, että voimme rakentaa tarjouksia tilaajille vaikeistakin kohteista. Tämä antaa jälleen lisämahdollisuuden kasvuille, kun erikoistumme omien vahvuuksiemme osalta.

Varten oman hankekehityksen ansioista pöydällämme on ollut kohtuulliset ”eväät”, joskin raakileinä kaavoitusvaiheen esisopimuksina. Näihin ja olemassa oleviin tontteihin panostimme rivakasti syksyllä 2019, jonka tuloksena syntyi kelpo kohteita. Helmikuussa 2020 solmittu yhteistyösopimus ICECAPITAL-rahaston kanssa oli merkittävä asuntomyyntin riskien jakamisen ja taseessa olevan pääoman kannalta. Sopimuksen myötä saimme vahvemman perustan omalle asuntorakentamiselle ja rakentaminen ehdittiin aloittaa Keravalla ja Järvenpäässä. Espoon Saunalahdessakin tehdään perustuksia jo tätä kirjoittaessani.

RAKENTAMISEN VOLYYMI SUPISTUU UUDISTUOTANNOSSA – KASVAAKO KORJAUSRAKENTAMINEN?

Rakentamisen markkinatilanne pysyi vahvana vielä alkuvuonna 2020 ja kaikilla kilpailijoillamme tilauskirjat olivat pullollaan. Koko maailmaa ravistellut terveystilanne horjutti taloutta ja teki tietenkin lovensa myös rakentamisen toimialalle. Rakentamisen ennustetaan hidastuvan Suomessa selvästi asuntorakentamisen hiipumisen myötä. Vuodesta 2021 arvioidaan tulevan asuntorakentamisen osalta jopa vaikea.

Toisaalta korjausrakentamisen tarve tuntuu jatkuvan hyvänä. Tästä osoituksena on myös ulkomaalaisten rahastojen kiinnostus suomalaisia arvorakennuksia kohtaan pääkaupunkiseudulla. Julkisen rakentamisen kohteet lisääntyvät myös, eritoten pääkaupunkiseudulla.

Rakentamisen markkinat putoavat, mutta rakentaminen jatkuu pääkaupunkiseudulla. Muu Suomi vaipunee ja rakentamisen volyymin pudotus on maakunnissa merkittävää. Tämä on taloustieteilijöiden kirjoittamaa, mutta myös maalaisjärjellä ymmärrettävää.

Varte Oy:n toiminta-alue kattaa Etelä-Suomen ja tämä sopii meille. Emme edelleenkaan kurkottele lähivuosina uusia markkina-alueita, vaan pyrimme kehittämään organisaatiotamme ja tehostamaan toimintaamme, ja sitä kautta keskitymme vahvistamaan kannattavuuttamme. Tehdään sitä, mitä osataan – yhdessä vahvan henkilöstömme kanssa.

Kilpailutilanne kiristyy, mutta se sopii Varte Oy:n kokoiselle notkealle toimijalle. Haluamme olla tulevaisuudessa keskisuurten rakennusliikkeiden edelläkävijä, niin kehityksen kuin liiketoimintaa mittaavien lukujenkin valossa. Asiakas on meille kaikista tärkein, kun lähdemme uusiin projekteihin. Ratkomme ongelmia ja tuomme aidosti lisäarvoa, mikä näkyy tuotteessa niin aikataulun, laadun, kuin myös kustannussäästöjenkin muodossa.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT VARTELLA

Varte-yhtiöiden tilauskanta on nyt ennätyskellisen hyvä. Pöydällämme olevien projektien arvo on noin 200 miljoonaa euroa ja se jakautuu kahdelle tilikaudelle. Näiden lukujen lisäksi pääsemme toteuttamaan Vantaalle asuntoaluetta, johon syntyy kerrosalaa 18 500 k-m²:ä. Kaavoitustyö on tehty ja kaupungin hyväksymismenettelyjen jälkeen arvioimme rakentamisen alkavan loppukesästä 2021. Tässä hankkeessa olemme jo valinneet kumppanit ja heille toteutamme aluksi noin 150 asuntoa.

Vuodenvaihteessa 2020–2021 käynnistämme Varten historian suurimman rakennushankkeen, kun Vantaan Viinikalaan ryhdytään rakentamaan noin 33 000 m²:n kokoista logistiikkahanketta. Projektia on kehitetty Varten johdolla yli kaksi vuotta yhdessä kumppanina toimivan rahaston kanssa. Hankkeen maapohja on hankittu Suomen Pankilta kaavamuutoksen kautta.

Myös useita uusia asuntohankkeita käynnistetään vuodenvaihteen molemmin puolin. Kuluttajille myytävien RS-hankkeiden varaus tilanne näyttää hyvältä, minkä myötä myyntiä ja rakentamista käynnistetään Espoossa kolmen kohteen osalta. Näihin kohteisiin syntyy kaikkiaan 87 asuntoa, joiden lisäksi aloitamme asuntorahastolle myytävien kohteiden rakentamisen Espoon Tapiolassa ja Saunalahdessa. Varte Lahti valmistele loppuvuoden 2020 ajan historiansa suurinta asuntourakan aloitusta Rantakartanon alueelle.

Yhtiöiden liikevaihdon arvioidaan kasvavan alkaneella tilikaudella reiluun 160 miljoonaan, mutta kasvusta huolimatta kannattavuuden vahvistaminen on etusijalla.

OSAAVA ORGANISAATIO

Varte-yhtiöt on nyt selkeässä kasvussa ja se on syntynyt luontaisesti Vartelle sopivien projektien kautta. Kasvun meillä mahdollistaa osaava henkilöstö ja toimiva organisaatio, millä varmistetaan hallittu tekeminen kaikissa prosesseissa. Olemme onnistuneet rekrytoimaan joukkoomme myös uusia kovia ammattilaisia, jotka persoonina tukevat yhdessä tekemisen kulttuuriamme.

Jatkossa keskitymme edelleen päivittäisessä työssämme toimintamallien hiomiseen ja kehittämiseen, millä varmistamme kilpailukykyä ja ennen kaikkea työhyvinvointia. Perheyhtiössä vallitseva vahva me-henki ja yhteistyö, luotettavuus, muuntautumiskyky sekä jatkuvuus ovat arvoja, joista pidämme kiinni. Selkeillä tavoitteilla, yhteisellä tekemisellä ja periksiantamattomalla ammattitilpeydellä Varte-yhtiöt tulee pitämään jatkossakin asemansa ja kasvattamaan markkinaosuuttaan toiminta-alueellamme.

Olemme pärjänneet poikkeuksellisen aikana vahvan, sitoutuneen ja osaavan henkilöstön ansioista. Jokainen vartelainen on hoitanut tonttinsa ja siitä olen erityisen ylpeä – kiitos jokaiselle vartelaiselle. Perustukset ovat kunnossa, joten tästä on hyvä jatkaa eteenpäin. ●

Onnistuminen poikkeusoloissa



*Kannattavuus pysyi hyvällä tasolla
voimakkaasta kasvusta huolimatta.*

Juha Sankari | toimitusjohtaja | 21.10.2020

PÄÄTTYNYT TILIKAUSI OLI MAALISKUUSTA LÄHTIEN POIKKEUKSELLISTA AIKAA MAAILMANLAAJUISESI. Edelleen jatkuva Covid-19-koronaviruspandemia aiheutti keväästä alkaen epätietoisuutta, huolta ja jopa pelkoa tulevaisuudesta. Viruksen ensimmäisen aallon vaikutukset jäivät rakennusalalla pelättyä pienemmiksi. Myös vaikutukset yhtiön tilikauteen jäivät lähes olemattomiksi ja toiminta sopeutui ilahduttavan nopeasti uuteen ympäristöön. Pandemian aiheuttamat muutokset työskentelykulttuurissamme jäävät ainakin osittain toimintatapoihimme työelämässä. Tehokkaat etäpalaverit ovat vain yksi hyvä esimerkki tästä.

Yhtiön taloudellista tulosta voi kuvata onnistuneeksi. Liikevaihto kasvoi odotetusti. Emoyhtiön kehittämä aluerakennushanke Keravan Palopellonkadulla kiihdytti osaltaan kasvua keväästä lähtien. Kannattavuus pysyi hyvällä tasolla voimakkaasta kasvusta huolimatta, eikä toiminta-alueellamme ollut nähtävissä merkittäviä muutoksia kilpailutilanteessa. Yhtiön kasvun pohjaksi rakennettu perustus on osoittautunut toimivaksi ja konsernissa käynnissä oleva kehitystoiminta parantaa sitä varmasti entisestään.

KASVU TAPAHTUU YHTEISTYÖLLÄ

Rakennusalan laskeva trendi mataloittaa rakennuskustannuksia ja vähentää alan työllisyyttä. Alan yleisiin muutoksiin nähden yhtiömme tämän hetkinen tilanne on hyvä. Voimakas kasvu jatkuu yhtiössämme alkavalla tilikaudella, jonka tilauskannasta merkittävä osa on jo varmistunut. Valtaosa työkannasta on edellisen tilikauden tapaan asuntorakentamista. Pysymme kuitenkin hereillä alueen markkinatilanteessa ja olemme tilanteen mukaan laajasti mukana erityyppisissä rakennushankkeissa. Ennestään tuttujen yhteistyökumppaneiden lisäksi pyrimme aktiivisesti rakentamaan myös uusia asiakassuhteita.

Rakentaminen on ennen kaikkea joukkuelaji, jossa jokaisen panos on tärkeä. Näkökulma rakentamiseen poikkeaa aina hieman riippuen toimenkuvasta. Onnistumisen edellytyksenä on kuitenkin aina koko joukkueen puhaltaminen yhteen hiileen. Hyvässä ja voittavassa joukkueessa on kaikkien mukava pelata. Koko henkilöstömme toiminta poikkeuksellisella tilikaudella oli jälleen kerran kiitettävää. Kiitos siitä.

Kiitän onnistuneesta vuodesta kaikkia vartelaisia, asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme ja hallitustamme. ●



ARTO JOKINEN

HARRI KOHO

MINNARIITTA ÖSTMAN

TUOMAS JUVONEN

MIKKO SIRVIÖ

JUHA SANKARI

Varte Oy:n hallitus



Varte Lahti Oy:n hallitus



100 000 m²
tontin pinta-ala

12 123 m²
bruttopinta-ala

95 000 m³
tilavuus



"Varten tähänastisen historian suurimmassa urakassa rakennamme Veholle hyötyajoneuvojen lippulaivamyymälän, johon tulee hyötyajoneuvomyyntiä palvelevia tiloja sekä suuria huolto- ja pesutiloja."

Pasi Blom | työpäällikkö | Varte Oy



VEHON HYÖTYAJONEUVOKESKUS

OSOITE: Vehkalantie 8-14, 01730 Vantaa

TILAAJA: Lemiro Oy Ab | Vehon konserniyhtiö

URAKOITSIJA: Varte Oy

MUOTO: Kokonaisurakka

VASTAAVA TYÖNJOHTAJA: Andrei Sibirski

TYÖMAAMESTARIT: Lauri-Oskari Jäske, Ilja Ahonen ja Johanna Viitanen

TYÖMAAINSINÖÖRI: Jaakko Jaarmo

URAKKASOPIMUS ALLEKIRJOITETTIIN: 7.8.2020

TYÖT ALOITETTIIN: 8/2020

URAKAN ARVIOITU VALMISTUMINEN: 11/2021



VEHON HYÖTYAJONEUVOKESKUS, VANTAA

LAAJA HANKE AVAIMET KÄTEEN -PERIAATTEELLA

Urakkasopimus Veho Oy Ab:n kanssa hyötyajoneuvokeskuksen rakentamisesta Vantaan Vehkalaan allekirjoitettiin elokuussa 2020. Urakka on Varten historian suurin sekä fyysiseltä laajuudeltaan että myös euromääräisesti. Tilaajana hankkeessa on Vehon konserniyhtiö Lemiro Oy Ab. Vehkalaan valmistuu hyötyajoneuvojen lippulaivamyymälä, johon tulee myymälä- ja huoltotiloja sekä muita hyötyajoneuvomyyntiä palvelevia tiloja kaikkiaan yli 12 000 brm² ja noin 95 000 m³. Rakennettavan tontin laajuus on 100 000 m² ja sinne sijoitetaan raskaan kaluston pysäköintiä sähkölaatuspistein.

Vehon hyötyajoneuvokeskus on kokonaisurakka, jossa Varte vastaa rakennusteknisen työn lisäksi myös LVIS-tekniikasta sekä osin myös elementtisuunnittelusta. Kokonaisurakka on laaja työ, joka toteutetaan asiakkaalle ns. avaimet käteen -periaatteella: asiakas saa lähes koko kohteen työt yhden toimijan kautta. "Tämän hankkeen keskeisenä tavoitteena on toteuttaa kannattavasti asiakkaan kokonaishintaan tilaama laadukas ja asiakkaan tarpeet täyttävä kohde", kohteen työpäällikkö **Pasi Blom** summaa.

Laaja-alaisen hankkeen haasteena on tiukka aikataulu. Urakkasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen perustus- ja runkotyöt käynnistettiin nopeasti, jotta ne olisivat valmiita ennen lähestyvää talvea. "Perustus- ja runkotöiden valmistuminen ennen

talvea on tärkeää – etenkin, jos talvi on ankara. Kun perustus- ja runkotyöt ovat valmiita ennen kovia pakkasia ja lumisateita, ei koko rakennusta tarvitse saada sääsuojaan ja työt etenevät jouhevammin", Blom kertoo. Töitä jatketaan sisätiloissa sydäntalven aikana, jolloin rakennukseen saadaan myös lämmitys.

ENNAKOINTI KAMPITTA HAASTEITA

Tärkeimpiä edellytyksiä urakan onnistumiselle ovat kiistattomasti ennakointi ja mittava valmistelu, joiden ansiosta myös Vehon hyötyajoneuvokeskuksen hankkeen kohdalla suunniteltu aikataulu on pitänyt. Alkuvaiheen työt tulevat olemaan valmiina suunnitelmien mukaisesti vuodenvaihteeseen mennessä. "Ennen urakan aloittamista olimme jo tehneet aliurakoitsijoiden ja tavarantoimittajien kanssa esisopimuksia, jotka vahvistettiin heti kun sopimus urakan tilaajan kanssa allekirjoitettiin", Blom kertoo.

Yhteistyö tilaajan kanssa on ollut avointa ja sujuvaa. Urakassa tilaajan yhteyshenkilönä toimii **Kari Sulonen**, jonka kanssa asioiden edistäminen on edennyt hyvin. Tarvittaviin selvityksiin on reagoitu nopeasti ja selkeästi. "Yhteistyömme on edennyt erittäin hyvin. Olemme olleet Sulosen ja muun Vehon organisaation kanssa tiiviisti yhteyksissä koko urakan ajan. Tilaajalla on selvästi samat intressit työn etenemisessä ja valmistumisessa kuin meilläkin", Blom kiittelee. ●

4 252 m²
bruttopinta-ala

3 765 m²
kerros-pinta-ala

2 719 m²
asuin-pinta-ala

"Asunto Oy Vantaan Torniheikin rakentamisen prosessi oli hyvin asiakaslähtöinen ja yhteistyöhaluinen alusta alkaen. OP Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto sai Vantaalle hyvän asuntokohteen Varte Oy:n rakentamana. Varten ammattimainen ote kohteen toteuttamisessa näkyi alusta loppuun ja asiakkaan kuunteleminen oli ensiluokkaista koko ajan."

Kari Kangasmaa | rakennuttajapäällikkö |
OP Varallisuudenhoito, Kiinteistösijoitukset



ASUNTO OY VANTAAN TORNIHEIKKI

OSOITE: Peltolantie 38, 01300 Vantaa

TILAAJA: OP Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto

URAKOITSIJAT: Varte Oy

MUOTO: KVR-urakka

VASTAAVA TYÖNJOHTAJA: Tero Ylönen

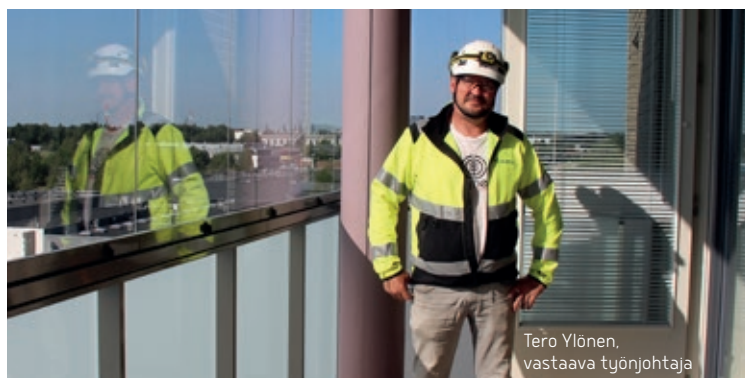
TYÖMAAMESTARIT: Jari Hannola ja Joni Lehtimäki.

TYÖMAAINSINÖÖRI: Kati Sainio

URAKKASOPIMUS ALLEKIRJOITETTIIN: 3.6.2018

TYÖT ALOITETTIIN: 3.5.2019

KOHTEEN LUOVUTUS: 28.8.2020



Tero Ylönen,
vastaava työnjohtaja

TORNIHEIKKI, VANTAA

TAVOITTEENA NOLLAVIRHELUOVUTUS TILAAJALLE

Kahdeksankerroksinen Torniheikki oli KVR-urakka, jonka urakkasopimus allekirjoitettiin kesäkuussa 2018. Urakan tilaajana oli OP Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto. 64 vuokra-asuntoa käsittävän kerrostalon maanpäällisten kerrosten lisäksi rakennuksessa on yksi kellarikerros sekä yhtiölle kuuluvat autopaikat autohallissa. Alunperin rakennukseen oli suunniteltu 9. kerrokseksi saunaosasto, joka jäi tilaajan suunnitelmien muuttuessa toteutumatta.

Toukokuussa 2019 käynnistyneen urakan keskeisenä tavoitteena oli saada tilaajalle hyvin rakennettu kohde nollavirheluovutuksena. "Tavoitteessa onnistuttiin, sillä pystyimme luovuttamaan tilaajalle täysin virheettömän kohteen", urakan vastaava työnjohtaja **Tero Ylönen** kertoo. Virhe- ja puutelistojen tarkistukseen osallistui Varten oman väen lisäksi myös ulkopuolinen valvoja taho.

HUOLELLISELLA SUUNNITTELULLA SUJUVAA ETENEMISTÄ

Kohteen sijainti aiheutti rakennustöiden alkuvaiheessa haasteita. Kohteen kahdella julkisivulla oli pihakannet, joille painoa ei voinut laskea samalla tavalla kuin maahan. "Työmaamestari Jari Hannola teki kattavat ennakkosuunnittelut, jolloin otettiin huomioon muun muassa pihakannen painorajoitukset. Näin tehtäväsuunnitelmaan saatiin kirjattua sopivat nostokalustot ja rakenteet,

joilla muuraustyöt pystyttiin tekemään", Ylönen kertoo. Pihakansien sivuilla muuraus toteutettiin telineiden päältä, kun taas kahdella muulla sivulla käytettiin mastonostimia.

Myös talvi vaikutti Torniheikin rakennustöiden järjestykseen. Muuraus aloitettiin mastonostimilla, jotta työt niillä saatiin tehtyä ennen talvea. Kylmille keleille jäivät telineillä tapahtuvat työt, sillä telineet pystyttiin huputtamaan ja lämmittämään talveksi. Aikataulutus myös rungon osalta onnistui hyvin. "Runko eteni 7 päivää / kerros -vauhdilla, joten runko saatiin nopeasti pystyyn ja vesikatot saatiin ennen joulua 2019 tehtyä", Ylönen kertoo.

Työturvallisuus oli koko urakan ajan erinomaisella tasolla. Yleistä työturvallisuustasoa mittaavalla TR-mittauksella Torniheikin kohteessa päästiin todella hyvään arvoon 95,36. "Hyvä tehtäväsuunnitelma edisti työturvallisuutta: paikat pysyivät siistinä ja työntekijöiden varusteet, rakenteet ja koneet olivat työturvallisuudeltaan huippuluokkaa", Ylönen sanoo.

Yhteistyö kohteessa eri toimijoiden välillä oli sujuvaa. Tilaajan lisäksi myös hankkeeseen osallistuneet valvojat saivat kiitosta. "Tarkistuksiin osallistuneet valvojat olivat erittäin ammattitaitoisia ja yhteistyökykyisiä, mikä omalta osaltaan auttoi myös nollavirheluovutuksen onnistumisessa", Ylönen kehuu. ●

17 700 m²
bruttopinta-ala

29 500 m²
kerrospinta-ala

22 600 m²
asuinpinta-ala



"Olemme erittäin tyytyväisiä yhteistyön alkutaipaleella Varten kanssa. Keravalle rakennettavat asunnot soveltuvat rahastomme strategiaan erinomaisesti ja täydentävät osaltaan asuntotarjontaamme."

Mikko Suominen
Investment Director | ICECAPITAL REAM Oy

"Tavoitteena on tuottaa omistukseemme kohtuuhintaisia (korkotuki/ARA) vuokra-asuntoja, joita asukkaat arvostavat ja joiden suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitu rakennuksen koko elinkaari. Yhteistyö Palopellonkadun hankkeessa on ollut Varte Lahti Oy:n kanssa erittäin toimivaa ja hankkeen toteuttamisessaan huomioitu hienosti A-Kruunun tavoitteet."

Eero Lehtomäki | rakennuttamisjohtaja | A-Kruunu Oy



PALOPELLONKATU 8-10 | ALUEHANKE

OSOITE: Peltolantie 38 B, 01300 Vantaa

TILAAJA: A-talo: A-Kruunu Oy,
B-talo ICECAPITAL Housing Fund V Ky

URAKOITSIJAT: Varte Lahti Oy

MUOTO: KVR-urakka

VASTAAVA TYÖNJOHTAJA: Mika Virtanen

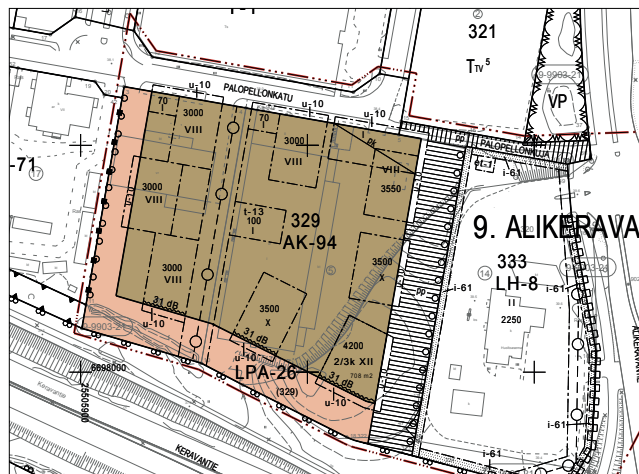
TYÖMAAMESTARIT: Teppo Saarinen, Mervi Rintala
ja Lauri Simola

TUOTANTOINSINÖÖRI: Jenni Sintonen

URAKKASOPIMUS ALLEKIRJOITETTIIN:
A-talo 8.7.2020 ja B-talo 15.4.2020

TYÖT ALOITETTIIN: 3/2020

ALUEEN ARVIOITU VALMISTUMINEN: 2025-2026



PALOPELLONKATU 8-10, KERAVA

MITTAVA ALUEHANKE SYNTYY YHTEISTYÖNÄ

Keravan Länsi-Jaakkolassa on käynnissä mittava aluehanke, jota Varte on työstänyt yhdessä Keravan kaupungin kanssa vuodesta 2017 alkaen. Vanha pienteollisuusalue osoitteessa Palopellonkatu 8-10 muuttuu lähivuosina asuinkortteliksi. Alueen rakennuttamisesta vastaa Varte Oy ja urakoitsijana toimii Varte Lahti Oy. Kotokortteliksi nimetyille alueelle tullaan rakentamaan lähivuosina Varten toimesta yhteensä seitsemän 8-10 kerroksista asuintaloa.

Työt tontilla aloitettiin vuoden 2019 lopussa vanhan varastorakennuksen purkamisella, jonka tilalle alettiin vuoden 2020 alussa rakentamaan kahta ensimmäistä kerrostaloa. Toisen asuinkerrostalon, 51-asuntoisen A-talon, tilaajana on A-Kruunu Oy ja viereisen 59-asuntoisen B-talon tilaajana ICECAPITAL Housing Fund V Ky. Seuraavaksi alueelta puretaan vanha hallirakennus, jonka tilalle tulee nousemaan ensimmäisenä ICECAPITAL:n tilaama 10-kerroksinen ja 72-asuntoinen kerrostalo sekä ES-Laatuasuntojen tilaama, 8-kerroksinen ja 49-asuntoinen kerrostalo. Kotokortteliin on suunnitteilla myös kaksi RS-taloa, joista ensimmäisenä ennakkomarkkinoinnissa on alkuvuodesta 2021 Asunto Oy Keravan Palopellonheikki ja myöhemmin tulossa on Asunto Oy Keravan Jaakkolanheikki. "Varte Lahti urakoi alueelle seitsemän asuinkerrostaloa ja päiväkodin, sekä yhteiset piha-alueet ja talokohtaiset ulkotilat. Alueelle tehdään näiden lisäksi vielä yksi, Keravan kaupungin 12-kerroksinen kerrostalo, jonka rakentajasta tai muustakaan ei ole vielä tarkempaa tietoa", Varte Lahti Oy:n työpäällikkö Jarkko Meriläinen kuvailee.

Palopellonkadun hankkeessa on selkeä työnjako: Varte Oy

toimii rakennuttajana ja Varte Lahti Oy urakoitsijana. Tämä toimii Meriläisen mielestä erinomaisesti. "Työnjaosta on vain positiivista sanottavaa, sillä yhteistyö on konsernin sisällä saumatonta. Vartella on päävastuu suunnittelusta, jossa Varte Lahti on ollut mukana, mutta pääasiassa meidän vastuullamme on tuotanto". Yhteistyö hankkeessa mukana olevien tilaajien sekä Keravan kaupungin kanssa sujunut hyvin. "Olemme saaneet kaupungilta selkeitä ohjeita tarkkoja määräyksiä, joita noudattaa", Meriläinen kertoo.

JAKKOLAN ALUE KEHITTYVÄ MERKITTÄVÄSTI

Suuri aluehanke vaatii tarkkaan mietittyjä erityisjärjestelyjä, sillä talot luovutetaan tilaajille sitä mukaa kun ne valmistuvat. Kotokorttelin ensimmäiset asukkaat muuttavat alueelle vielä muiden talojen rakennustöiden aikana. "Talojen pihat tehdään ennen luovutusta mahdollisimman valmiiksi, mutta käytännössä koko alue on rakennustyömaata niin kauan, kuin viimeinenkin talo valmistuu. Olemme kuitenkin suunnitelleet alueelle turvallisen ja sujuvan liikenteen rakennustöistä huolimatta. Asukasliikenne ja työmaaliikenne alueelle toteutetaan eri kautta, jolloin mahdolliset riskit vähenevät", Meriläinen kertoo.

Valmistuttuaan vanha pienteollisuusalue alkaa elämään uutta yhteisöllistä ja urbaania elämää uutena Kotokorttelina. "Alueella alkaa näkymään uudenlaista eloa heti, kun ensimmäiset asukkaat pääsevät muuttamaan asuntoihin. Koko aluetta ei ole vielä kaavoitettu, mutta mikäli taloja tulee tulevaisuudessa vielä lisää, niin alue tulee kyllä kehittymään todella merkittävästi", Meriläinen pohtii. ●

Kehittäminen mahdollistaa menestymisen

Yhtiön toiminta ja sen kehittyminen on monen asian summa, joka muodostuu oikein ajoitetuista ja mitoitetuista, onnistuneista tehtävistä sekä niiden tekijöistä, jotka yhdessä muodostavat lopputuloksena valmiin laadukkaan kokonaisuuden. Erilaisia järjestelmiä tarvitaan työkaluina, jotta me toteuttajina voisimme hallita tehokkaasti laajojakin kokonaisuuksia ja pystymme varmistamaan lopputuotteen virheettömyyden sekä erinomaisen asiakastyytyväisyyden.

Jyri Seppänen | laatu- ja kehityspäällikkö | 27.10.2020

Pelkästään järjestelmät tai kehittyneet työkalut eivät tee ketään autuaaksi, mutta hyvän johtamisen ja selkeiden toimintajärjestelmien ohella ne mahdollistavat tehokkuuden ja sitä kautta yhtiön menestymisen pidemmällä aikavälillä. Tästä mahdollisuudesta me haluamme pitää kiinni ja olla asiassa kokoistemme yhtiöiden eturintamassa. Varte on kasvanut merkittävästi ja sitä myötä uusia vartelaisia on paljon, jolloin näiden asioiden tärkeys korostuu ja yhteisen toimintajärjestelmän tulee olla selkeä ja kunnossa. Tässä artikkelissa käsitellään kehitystoiminnan ajatusmaailmaa yrityksemme nykyhetkestä tulevaisuuteen sekä pohditaan myös uusia mahdollisuuksia tällä saralla.

NYKYTILANNE

Ensimmäiseksi melko tuoreena vartelaisena on todettava, että kokonaisuutena yhtiössämme tehdään erinomaista työtä kaikilla osa-alueilla ja siten perusta kaikelle tekemiselle on kunnossa. Tutustumisen ja alkukartoituksen yhteydessä on kuitenkin tullut esille myös sellaisia asioita, joita tulee jatkossa kehittää ja viedä eteenpäin. Linjauksia ja selkeyttä tarvitaan moneen yksittäiseen asiaan, kuten kuinka yhtiössämme jatkossa toimitaan sekä kuinka jatkossakin pysymme tuloksekkaissa toimintatavoissa kiinni. Näihin asioihin on pyritty tarttumaan rivakalla otteella ja ajatuksella siten, että olemme valmiita tuleviin haasteisiin ja näköpiirissä siintävään kasvuun tulevina vuosina. Emme kuitenkaan unohda perusajatustamme ja juuriamme – laadukkaan perustekemisen täytyy olla keskiössä ja jatkossakin ”rakennamme niin kuin itsellemme tekisimme”.

TOIMINTAJÄRJESTELMÄN MUUTOS

Alkutaipaleellani varmasti suurin yksittäinen palautetta tuottanut asia tai kokonaisuus on ollut nykyinen toiminnanohjausjärjestelmäme. Tämä kokonaisuus nykymuodossaan on muodostanut Vartelle yhtiön kokoon nähden kohtuuttoman taakan: Vartesta oli tullut rakennusyhtiönä järjestelmäkehitystä vetävä ja siitä vastuussa oleva taho. Lisäksi monessa tilanteessa tällaisten järjestelmien tärkein ominaisuus eli käyttäjäkokemus on toteutuksessa päässyt ajautumaan sivuraiteille.

Näistä syistä lähdimme nopeasti liikkeelle tavoitteenamme saada käyttöömmme uusi, vastaavaan käyttötarkoitukseen soveltuva ja paremmin palveleva järjestelmä. Tulisimme hankkimaan järjestelmän palveluna ja valmiina tuotteena sitä ulkopuolisesti kehittävältä ja ylläpitävältä toimijalta. Tällöin meidän sekä muiden järjestelmää käyttävien kehitysponnistelut ja ideat päätyisivät ”samaan laariin” ja mahdollistaisivat tehokkaat, jatkuvasti kehittyvät sekä monipuoliset työkalut pitkälle tulevaisuuteen. Valintamme kohdistui uuteen ulkoisen toimittajan järjestelmään, jossa vaatimuksemme järjestelmälle täyttyivät. Sovimme toimittajan kanssa merkittävän sekä pidempikestoisen kumppanuussopimuksen ja teemme parhaillaan järjestelmän ylösajoa ja käyttökoulutuksia. Tavoitteenamme on, että kaikki Varten työmaat ja toiminnot ovat järjestelmän piirissä vuoden 2021 aikana. Uuden toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönoton yhteydessä tehostetaan myös jo osittain käytössä olleen työmaan työturvallisuuden- ja laadunhallintaohjelmiston käyttöä. Tässäkin mallissa yhteistyö perustuu jatkossa yrittäjien kumppanuussopimukseen, jolloin kaikilla työmaillamme on yhtäläiset mahdollisuudet näiden työkalujen käyttöön. Edellä mainitut järjestelmät myös täydentävät toisiaan keskinäisen kumppanuuden ansiosta, jolloin työturvallisuuden- ja laadun-



hallintaohjelmistossa tehtyjä työmaahavaintoja ja niiden tietoja voidaan hyödyntää uuden toiminnanohjausjärjestelmän puolella.

Järjestelmämuutoksen osana myös varsinaista toimintajärjestelmäämme tarkastellaan yhtiön osa-alueittain muodostetuissa ja osallistetuissa työryhmissä. Työryhmissä selkeytetään ja yhtenäistetään toimintamme kuvaukset ja prosessit vastaamaan sitä käytännön tekemistä ja toimintaa, jota yhtiössä tehdään nyt ja tulevaisuudessa. Tämäkään toimintajärjestelmä ei ole päivittäiseen käytännön tekemiseen nähden irrallinen kokonaisuus, vaan se sijoittuu sisältönä uuteen, pian käyttöön otettavaan toiminnanohjausjärjestelmään. Toimintajärjestelmä toimii siis yhteisenä selkeänä sijaintina ja ohjenuorana kaikelle tekemiselle. Tällä varmistamme, että toimimme meille parhaiden käytäntöjen mukaan. Uusi toiminnanohjausjärjestelmä myös selkeyttää ja helpottaa tulevaisuudessa ulkoisten auditointien toteutusta.

MUUT JÄRJESTELMÄT JA TYÖKALUT SEKÄ NIIDEN KEHITYS

Eri toimintojen alkukartoituksen yhteydessä myös muissa aihepiireissä havaittiin jo osin edistettyjäkin kehityskohteita ja toimenpiteitä, joita alettiin selvittämään tarkemmin ja viemään eteenpäin tarpeen sekä mahdollisuuksien mukaan. Näistä laajimpana kokonaisuutena on HR-järjestelmän käyttöönotto. Järjestelmä otetaan käyttöön vuosien 2020–2021 vaihteessa. Lisäksi matka- ja kululaskujen tekoon ja toimihenkilöiden työaikakirjauksiin valittiin käyttötarkoitukseen sopivat ohjelmistot tehostamaan käyttäjien ja hallinnon työtä.

TULEVAISUUDEN VISIO

Kaiken kehittämisen tarkoituksena on palvella ja varmistaa yhtiön tehokas, turvallinen ja tulokellinen toiminta nyt ja

tulevaisuudessa. Edellä kuvatut kehitystoimet ja uudet järjestelmät varmistavat yhtiön mahdollisuudet kehittyä ja vastata haasteisiin ketterästi ja tehokkaasti. Avaimet tekemiseen ovat siis meidän käsissämme. Näistä tulevista kehityskohteista hyvänä esimerkkinä ovat ympäristö- ja energiakysymykset, joiden hallintaan, seurantaan sekä auditointiin uudet järjestelmät antavat erinomaiset lähtökohdat.

Alati kehittyvässä maailmassa omiin ja yleisiin vaatimuksiin on pystyttävä vastaamaan laadukkaasti. Kaiken reagoinnin pitää olla nopeavasteista ja selkeää asiakkaiden suuntaan, jotta voimme kasvattaa luottamusta toimintaamme kohtaan. Jotta voimme hallita asiakasuhteen kokonaisuutena aina sen aikutaipaleesta virheettömän lopputuotteen luovutukseen ja palautteenantoon, on asiakasnäkökulmaa tarkasteltava ja menetelmiä kehitettävä jatkuvasti. Tämä tulee olemaan tärkeä kehityskohteemme myös tulevaisuudessa.

Yleisesti yhtiömme strategia kehityksen suhteen on pitkäjänteisyys, kehityskohteiden valinnan keskittäminen ja priorisointi meille tärkeisiin ja konkreettisiin asioihin sekä valittujen kehityskohtien tehokas toteutus ja läpivienti. Käytön ja ylläpidon toteutusmallien tulee olla meille sopivia ja varmistaa toiminnan mukautuvuuden sekä ketteryyden säilyminen myös jatkossa. Kehittyminen pitkällä aikavälillä ei ole urheilutermin pikajuoksu vaan pikemminkin maraton – hetkellisten pyrähdysten sijaan tasainen ja kestävyystasoomme sopiva eteneminen ratkaisevat, jolloin pääsemme maaliin tavoitteidemme mukaisesti. Näillä opeilla yhtiötämme viedään jatkossakin kehityksen osalta eteenpäin. Tavoitteenamme on olla keskiurteen rakennusliikkeiden edelläkävijä Suomessa vuoteen 2025 mennessä. ●

Kulunut vuosi omistajien silmin



Kulunut tilikausi Vartella oli erinomaisten hieno ja työntäyteinen.

Harri Koho | varatoimitusjohtaja | 30.10.2020

VARTEN STRATEGIANA on aina ollut pitkäjännitteisten ja kauaskantoisten ratkaisujen tekeminen. Kaikissa vuosien varrella tehdyissä päätöksissä on aina pohdittu, mikä asian vaikutus on vuoden, viiden tai kymmenen vuoden kuluttua. Päättäneellä tilikaudella tehtiin useita kauaskantoisia ratkaisuja hankkeiden laskentapäätöksissä ja toisaalta myös sitoutumalla uusiin kehityshankkeisiin esisopimuksin. Tällä tilikaudella johdon tekemät ratkaisut kantavat meidät useamman vuoden eteenpäin ja luovat hyvät perustukset tuleville tilikausille.

Tänä vuonna tehdyt päänavaukset toimitilahankkeisiin ovat luoneet meille jälleen uuden tukijalan tulevaisuuden rakentamiselle. Meillä jo omasta talosta löytynyt osaaminen on valjastettu uuden henkilöstön tuella toimitilahankkeisiin. Pääkaupunkiseudun kasvaessa toimitilahankkeiden kysyntä on pitkällä aikavälillä tasaista ja sen kysyntää ohjaavat eri kriteerit kuin asuntojen. Lisäksi sillä on tasoitava vaikutus yhtiön tulevien vuosien tuotannon volyymiin.

KAIKKI TEKEMINEN LÄHTEE PERUSASIOISTA

Kuluneena vuonna on keskitytty olennaiseen ja haluttu tehdä se hyvin kaikkialla organisaatiossa. Vakiintuneita toimintatapoja on ravisteltu ja toisaalta pöytälaatikoista on kaivettu hyviä käytäntöjä, joita ovat vuosien varrella yksinkertaisesti vain jääneet hetkeksi unohduksiin. Olen-
naista rakennusliiketoiminnassa ja Vartella ovat projektien onnistuminen ja asiakkaan tarpeiden ymmärtäminen, ja siten heidän ongelmiansa ratkominen. Tänä vuonna töitä kumppanuuksemme eteen on tehty hartiavoimin ja sen myötä on luotu uutta hienoa yhteistyötä, jota voidaan toivottavasti jatkaa myös tulevana vuosina uusissa hankkeissa.

Varte on sopivan kokoinen yritys monessa suhteessa: meillä riittävästi voimavaroja isoihin ja kauaskantoisiin hankkeisiin, ja meidät otetaan jo vakavasti kaikkialla. Toisaalta olemme riittävän pieni, ettemme pääse vajoamaan byrokratian ja organisaatiokaavioiden taakse – sen sijaan tapaamme toisiamme aamukahvien äärellä. Varte on jo yksi rakennusalan merkittävimmistä perheyrittäjistä Suomessa ja suhteellinen asemamme tulee nousemaan alkaneella tilikaudella.

Perheyrittäjiä yhdistää pitkäjännittäisyys, reiluus ja suoraviivainen päätöksenteko, ja meillä näitä kaikkea Vartella myös on. ●

Asuntomarkkinoilla kysyntä palautui

Pian taakse jäävä, koko maailmalle erikoinen vuosi oli meillä kuluttajakaupan näkökulmasta kuitenkin verrattain normaali ja asiakkaita oli ilahduttavasti liikkeellä.

Harri Koho | varatoimitusjohtaja | 30.10.2020

Tällä hetkellä konsernissa ei ole ainuttakaan myymätöntä huoneistoa ja asuntomyyynnissä on voitu keskittyä vuodenvaihteessa 2020-2021 alkavien uusien RS-kohteiden varaus-tilanteen varmistamiseen. Kuluneella tilikaudella ei aloitettu yhtään omaa RS-hanketta, vaan keskityttiin alkavien kohteiden valmisteluun ja aloitusedellytyksien varmistamiseen. Toisaalta myös myytiin pois viimeisiä valmiita huoneistoja.

Keväällä tavallisesti niin tehokkaat asuntoesittelyt kohteissa ja rakennuspaikkojen reunoilla muuttuivat mahdottomiksi, ja myös meidän oli pohdittava uusia keinoja asiakkaidemme tavoittamiseksi. Poikkeusaika ei poistanut ihmisten asunnonvaihtotarvetta ja varaustilanne alkavissa RS-kohteissamme Espoossa on hyvä. Aloitamme vuoden vaihteen tienoilla kolme eri kohdetta Tapiolassa, Saunalahdessa ja Viherlaaksossa.

KATSE PYSYI TULEVAISUUDESSA MYÖS POIKKEUKSELLISENA AIKANA

Vuoden aikana yhtiön markkinoinnissa ja viestinnässä mentiin eteenpäin isoja harppauksia. Olemme monessa kohtaa vähintään kilpailijoidemme tasolla ja useassa kokoisiamme yhtiöitä edellä. Yhtiön tunnettavuus alalla ja asunnonostajien keskuudessa on tänäkin vuonna varmasti parantunut, joskin työ pääkaupunkiseudun suurella markkina-alueella on pitkäjännitteistä ja asema vakiintuu askel askeleelta onnistuneilla kilpailijoista erottuvilla hankkeilla ja markkinoinnilla.

Alueelliset erot pääkaupunkiseudulla ovat edelleen vahvoja. Korona-aika on näkökulmastamme vaikuttanut lyhyellä tähtäimellä enemmän sen ympärystykuntiin. Keravan kohteen aloituksen olemme siirtäneet ensi vuodelle.

Oman viihtyisän kodin merkitys on noussut kuluneen vuoden aikana, kun ihmiset ovat viettäneet kodeissaan ja kesämeikeillään aiempaa enemmän aikaa. Kaiken kaikkiaan näkymä asuntokaupassa tuntuu alkavien kohteidemme osalta paljon selkeämmältä kuin edellisen parin vuoden aikana. ●







HÄMEENLINNA



LAHTI



HYVINKÄÄ



JÄRVENPÄÄ

KERAVA

VANTAA



ESPOO



HELSINKI

Tuotannossa ja vireillä olevat työmaat

HELSINKI

- HEKA, Metsäpurontie 12 (UR)
- SATO Oyj, Amiraalinkatu (UR)
- Helsingin kaupunki asuntotuotanto, Kotikonnuntie (UR)
- SATO Oyj, Kaarenjalka (UR)
- ES-Laatuasumisoikeus Oy, Käpylantie (KVR)
- Mrec Investment Management Oy, Ankkurikatu 5 (UR)
- SATO Oyj, Graniittitie (UR)

VANTAA

- OP Kiinteistörahasto, As Oy Vantaan Torniheikki (KVR)
- TA-Asumisoikeus Oy, Peltolantie 33 (UR)
- Lemiro Oy Ab / Veho, Vehkalantie 8-14 (UR)
- Aberdeen Standard Investments, Avialogis Turvalaakso (KVR)
- Asuntosäätiö, Aurinkokehrä 3 (UR)

JÄRVENPÄÄ

- Y-Säätiö, Wärttina II (UR)
- Järvenpään kaupunki, Päiväkotiperä (UR)
- ICECAPITAL, Heinähäntä, Lepolan alue (KVR)
- A-Kruunu Oy, Väärävarsi, Lepolan alue (KVR)

ESPOO

- TA-Asumisoikeus Oy, Kurttila (UR)
- TA-Asumisoikeus Oy, Kolkekannaksentie (UR)
- SATO Oyj, Espoon Iiris (UR)
- As Oy Espoon Viherlaaksonheikki (RS)
- As Oy Espoon Saunalahdenheikki (RS)
- ICECAPITAL, Espoon Reelinkiheikki (KVR)
- ICECAPITAL, Tapiola (KVR)
- As Oy Espoon Tapiolanheikki (RS)
- Varuste.net (UR)

KERAVA

- ICECAPITAL, As Oy Keravan Palopellonkatu 10 B (KVR)
- A-Kruunu Oy, As Oy Keravan Palopellonkatu 10 A (KVR)

HÄMEENLINNA

- Hämeenlinnan vanhusasuntosäätiö: Lammin hyvinvointikeskus (UR)

LAHTI

- Renor Oy, Etteplan (UR)
- Lahden Talot Oy, Vasaratie 2-4 (UR)
- Lahden Talot Oy, Kivakatu 2 (UR)

HYVINKÄÄ

- HYVA Oy, Yli-Jurvankatu 7 (UR)

Työturvallisuus lähtee asenteesta

Varte Oy:n työnjohtajana toimiva **Ville Vanhala** palkittiin tänä vuonna Varten työsuojelun tunnustuspalkinnolla. Vanhalalle työturvallisuus on oletusarvo, jossa tulee huomioida muun muassa kohteiden erityispiirteet ja työmaalla työskentelevät ihmiset. Päätöksiä tulee tehdä jatkuvasti.

Vanhalalle työturvallisuuden merkitys on kristallinkirkas. ”Työturvallisuus on asia, jota ei voi vähätellä. Sen tulisi olla oletusarvo”, hän toteaa. ”Työskentelemme vaarallisella alalla, jossa olosuhteet muuttuvat ja eri työvaiheiden tekijöitä on paljon. Kaikille työntekijöille työturvallisuuskäytännöt eivät ole selvät, joten on tärkeää perehdyttää työmaan jokainen henkilö yhteisiin pelisääntöihin”.

VALVONTA JA VIESTINTÄ VARMISTAVAT YHTEISEN SUUNNAN

Työturvallisuuden varmistamisessa Vanhala nostaa esiin henkilökohtaisen otteen painoarvon työskentelyssä. ”Työmaan turvallisuus lähtee asenteesta. Jos on kiinnostusta työturvallisuuteen, voi työt suunnitella ja toteuttaa turvallisesti.” Vanhala korostaa myös jatkuvan valvonnan tärkeyttä. ”Pieniltäkin tuntuviin puutteisiin puuttuminen viestittää aliurakoitsijoille oikean suunnan. Mielestäni koko työnjohdon tulee olla sitoutunut samaan tavoitteeseen.”

Vanhala on työskennellyt tähän mennessä kolmella Varten työmaalla. Tällä hetkellä hän työskentelee Käpyläntiellä Helsingin Koskelassa, jonne rakennetaan 62 asumis-oikeusasuntoa ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle. Jokainen työmaa on aina omanlaisensa. ”Jokaisella työmaalla on omat erityispiirteensä, jotka tulee ottaa huomioon. Jossakin kohteessa naapuritalon asukkaat kulkevat työmaan läpi ja toisessa työskennellään melkein kadun alla – niissä voi siis olla suuriakin eroja, jotka tulee huomioida töiden suunnittelussa. Etukäteen tehty työmaan valmistelu on aina tärkeää.”

RAUHALLISTA HARKINTAA JA NOPEAA PÄÄTÖKSENTEKOJA

Perusrauhallisena ihmisenä tunnettu Vanhala on yllättynyt saamastaan tunnustuksesta. ”Olen yllättynyt ja kiitollinen. Mielestäni olen tehnyt vain työtäni”, hän naurahtaa. Rauhallinen luonne on valttikortti, kun vastaan tulee haastavia tilanteita. ”Asiat täytyy vain käsitellä yksi kerrallaan. Useimmiten haasteet johtuvat siitä, että asioita tapahtuu paljon samaan aikaan. Minut saa kyllä suututtaa tosissaan, ennen kuin alan huutamaan työmaalla”, mies hymyilee.

Joskus tilanteet muuttuvat äkkiä ja arvaamatta. Vanhala kuvailee itseään harmitsevaiseksi, mutta toimii nopeasti silloin kun täytyy. ”Eräs sattumus tapahtui viisi vuotta sitten, kun aliurakoitsijan asentaja oli viiltänyt työmaalla pahasti kätensä ja haavasta vuoti jonkin verran verta. Olin itse tällöin paikalla ja sidoin haavan ennen kuin asentaja pääsi lääkärin vastaanotolle. Se tapahtuma on jäänyt mieleen.” Vanhala lisää vielä rakennustyömailta tutun ajatuksen: ”Päätöksiä pitää tehdä – koko ajan.”

Vanhala kertoo, että hänen jokainen työpäivänsä on erilainen, ja siitä hän työssään erityisesti pitää. Lisäksi työmaan väki saa kiitosta. ”Hektisyydestään huolimatta rakennustyömailloilla on monesti kuitenkin rento ilmapiiri. Siellä ei ole turhaa jäykistelyä. Hyvät työkaverit auttavat jaksamaan.” ●

”

Ville on jo useamman työmaan ajan tehnyt hyvää ja tunnollista työtä turvallisuuden eteen. Hän oli vahvasti vaikuttamassa, että Korkeavuorenkatu Kotkassa oli vuoden 2018 paras työmaa TR-mittauksissa ja viime vuoden työmaa Kontulassa tuli kolmanneksi. Ville on jatkuvasti ollut aktiivinen oppimaan turvallisuudesta ja siihen liittyvistä asioista lisää ja hän myös selvittelee ja tutkii asioita itsenäisesti.

Ville Vanhala

TYÖNJOHTAJA | VARTE OY

Työmaa: ES ASO Käpyläntie | Helsinki

”

”Jouko on osoittanut poikkeuksellista sitoutumista ja venymistä yhtiön työkannan kasvattamisessa, minkä seurauksena on tullut myös tulosta. Jouko on pidetty persoona ja saanut asemansa tulosten kautta.”

Jouko Kilpinen

LASKENTAPÄÄLLIKKÖ | VARTE OY

Laskenta | Helsinki

Hallitulla omistautumisella syntyy erinomaisia tuloksia

Tänä vuonna vuoden vartelaisena palkittiin laskentapäällikkönä toimiva **Jouko Kilpinen**. Pitkän uran urakkalaskennan parissa tehnyt Kilpinen on ehtinyt olemaan töissä Vartella hieman yli vuoden, mutta urakkalaskentaa taustalla on jo noin 35 vuotta.

”Ensimmäisenä haluan kiittää työnantajaani tästä tittelistä”, Kilpinen sanoo. Kilpinen tuli Vartelle elokuussa 2019. Varte Oy:n nykyinen toimitusjohtaja Arto Jokinen oli Kilpiselle entuudestaan tuttu, sillä miehet ovat tehneet yhdessä töitä jo kahdessa firmassa ennen Vartea. ”Tästähän me vitsaillaan, että minä houkuttelin Arton Vartelle toimitusjohtajaksi – aloitin työt täällä kolme viikkoa ennen häntä”, Kilpinen naureskelee.

LASKENNASSA LAATU TULEE ENNEN MÄÄRÄÄ

Kilpinen tekee Vartella laskentaa kahdestaan kustannusinsinööri Mikko Vornasen kanssa. Laskentapäällikön työ itsessään on itsenäistä ja vaatii huolellista keskittymistä. ”Olen sanonut, että ”levottomat jalat” eivät tässä työssä pärjää. Heti kun kohde tulee on tartuttava töihin, sillä ensimmäinen viikko on kaikista kriittisin. On tehtävä esimerkiksi hyvät hankinta-aloitteet ja muut valmistelut, jotta ehtii tehdä koko laskentatyön esimerkiksi kuukaudessa. On tärkeää olla täsmällinen ja hallita omaa ajankäyttöään”, Kilpinen summaa. Joskus töissä on kiirejaksoja, jolloin ajanhallinta korostuu entisestään.

Kilpinen tietää, että ajoittain työ vaatii kuitenkin joustamista. ”Kun kohteen tarjouspäivä lähestyy, on kaiken oltava kunnossa. Laskentatyötä tarkistetaan virheiden varalta vielä viimeisinä päivinä. Yötkin nukkuu silloin paremmin, kun on tarkistanut kaikki laskelmat huolellisesti ja tehnyt parhaansa”. Kilpinen lisää, että hätäily lisää riskejä, joten on tärkeää järjestää aikaa tekemiselle.

Perheomisteisessa Vartessa työskentely on Kilpisen mielestä mukavaa. ”Päätökset ovat nopeita. Varte on sopivan kokoinen yhtiö, jossa kuitenkin tehdään paljon.” Omassa työssään hän pitää siitä, että voi olla oman työnsä herra – oma tekeminen näkyy välittömästi ja työn taso on suoraan suhteessa henkilökohtaiseen panostamiseen. ”Meillä töitä ei haalita liiaksi, vaan keskitytään laatuun. Kaikki, mitä tarjotaan, tarjotaan tosissaan ja huolellisella valmistelulla”.

TÖISSÄ TEHDÄÄN PALJON JA VAPAA-AJALLA OTETAAN RENNOMMIN

Kilpinen on saanut kiitosta muun muassa siitä, että on lyhyessä ajassa tehnyt Vartessa paljon. ”Aivan yhtä hyvin Mikko olisi voinut tämän tunnustuksen saada. Meillä on Mikon kanssa tällainen laskentadivisioona – olemme saaneet paljon aikaiseksi monen ihmisen edestä, vaikka meitä onkin täällä vain kaksi”, Kilpinen nauraa. ”Tullessani taloon työkanta oli melko vähäistä. Saimme työskentelyyn hyvän lähdön, kun voitimme heti kolme kohdetta, jotka olimme laskeneet. Siitä sai myös itse lisää boostia tekemiseen.”

Innokkaana ravustajana tunnettu Kilpinen viettää vapaa-aikaansa vaimon kanssa mökkeillen sekä lenkkeillen 4-vuotiaan espanjanvesikoira Siirin kanssa: lenkeillä käydäänkin useasti päivässä ja vähintään puoli tuntia kerrallaan. ”On mukava tulla töistä kotiin, kun aina siellä on iloinen vastaanotto. Siiri pitää meidät myös aktiivisena. Lenkeillä käydään päivittäin – satoi tai paistoi”, Kilpinen kertoo tyytyväisenä. ●

Timanttinen tiimityö syntyy taitavalla ohjaamisella

Mika Virtanen palkittiin tänä vuonna vuoden vartelaisena. Varte Lahti Oy:ssä syksyllä 2013 aloittanut Virtanen on ollut alalla vuodesta 1997 alkaen. Omassa työssään Virtaselle aika-
taulutus on tärkeää ja tiimityön merkitys suuri.

Ennen Varte Lahdelle siirtymistään Virtanen on tehnyt töitä useammassa rakennusfirmassa. Perheyrittäjänsäkin työskentely ei ole miehelle uutta, sillä taustalla on työhistoriaa myös toisessa perheyrittäjänsä yrityksessä. Perheomisteisessa yrityksessä työskentely on Virtaselle mieluista. "Varte Lahdella työskentely on mukavaa, ja asiat hoituvat helposti. Mikäli esimerkiksi toimitusjohtajalle on asiaa, voi häneen ottaa yhteyttä suoraan – asioita ei tarvitse kierrättää muualla", Virtanen kuvailee.

Virtanen antaa kehuja työkavereilleen, sillä hyvässä porukassa on mielekästä työskennellä. "Porukka täällä on ammattitaitoista ja osaavaa. Ilmapiiiri on ollut hyvä siitä asti, kun tulin taloon", Virtanen kertoo. "Myös uusien työntekijöiden ammatillista kehittymistä on mukava seurata. Omalle kohdalleni on esimerkiksi sattunut paljon erityisen osaavia uusia työntekijöitä. On hienoa, että sellaista osaamista palkataan!"

KAIKKI LÄHTEE TARKASTA AIKATAULUSTA JA OSAAVASTA TIIMISTÄ

Huolellinen aikataulutus on Virtaselle hänen omassa työssään vastaavana työnjohtajana tärkeää. "Käytännössä kaikki lähtee aikataulutuksesta. Tehtäväni on vastata sen pitävyydestä ja tiimin työskentelyyn liittyvästä ohjauksesta. Tiivistetysti pidän huolen siitä, että mitä, missä ja milloin tapahtuu". Virtanen kertoo, että aikatauluttamisen lisäksi yhteistyön on oltava saumatonta. "Yhteistyön on pelattava kaikkien kanssa – aina aluuraajoista omiin työntekijöihin". Työskentelyn aikana kaikki projektiin osallistuvat pidetään ajan tasalla töiden edistymisestä ja seuraavista vaiheista – palaveria eri yhteistyökumppaneiden sekä työntekijöiden kanssa pidetäänkin säännöllisesti.

Virtasen mukaan työn onnistumisen edellytyksiä ovat jo aiemmin mainittu aika-
taulutus. Sen lisäksi tärkeässä osassa ovat projektiin osallistuvat ihmiset töiden käynnistymisestä alkaen. "Ympäriällä on oltava hyvä tiimi, aina laskennasta alkaen. Itselleni tärkeä työpari on esimerkiksi tuotantoinsinööri, jonka kanssa hankinnat tehdään. Saumaton yhteistyö eri ihmisten kanssa projektin alusta alkaen mahdollistaa sen, että työ menee läpi taloudellisesti kannattavasti", Virtanen sanoo ja summaa tekemisen osuvasti yhteen lauseeseen: "Ei yksi mies näitä hommia tee".

TYÖN VASTAPAINONA LIIKUNTA JA HARRASTEAUTOJA

Vaativan työpäivän jälkeen Virtanen rentoutuu muun muassa urheilun, harrasteautoilun ja kalastamisen parissa, jolloin töihin saa sopivasti etäisyyttä. "Harrastekiekkoo on tullut pelattua 15 vuotta. Viikonloput vietän kalastaen ja löytyy pari harrasteautoakin. Myös salille tulee silloin tällöin eksyttyä", mies luettelee. Virtanen kiittääkin työnantajansa liikunnan tukemisesta ja siihen kannustamisesta. "Se on todella hyvä homma, että työnantaja tukee liikunnan harrastamisessa. Meillä Varte Lahdella on myös erilaisia porukoita, jotka käyvät säännöllisesti pelaamassa esimerkiksi pesäpalloa, lentopalloa ja muita joukkuelajeja. Liikunta on tärkeää vastapainoa työlle." Uudesta tittelistään Vuoden vartelaisena Virtanen on otettu, mutta suhtautuu siihen tapansa mukaan rauhallisesti. "Kiitos työnantajalle tästä tunnustuksesta", mies toteaa hillitysti. ●

”

”Mika on osoittanut työtehtävissään erityistä ammattitaitoa ja pitkäjänteistä sitoutumista työhönsä. Mika on rakentamisen ammattilainen, joka johtaa työmaitaan selkeästi ja voimakkaasti. Lisäksi hän tukee muita työmaansa toimihenkilöitä oppimaan ja eteneään urallaan. Hänen työmaillaan edetään poikkeuksetta täsmällisesti ja suunnitelmallisesti aikataulun ja kustannusten osalta. Tiukoissa paikoissa Mika ei vältä työmäärää ja vastuuta, vaan pyrkii hoitamaan asiat turhia valittamatta.”

kuva tulossa

Mika Virtanen

VASTAAVA TYÖNJOHTAJA | VARTE LAHTI OY

Työmaa: Palopellonkatu | Kerava

Hallituksen toimintakertomus Varte Oy

Varte-konserni on suomalainen talonrakennusyritys, jonka emoyhtiön Varte Oy:n osake-enemmistön omistaa Kohon perhe ja vähemmistöomistajina on toimivaa johtoa. Konserni rakentaa kilpailu- ja yhteistoimintaurakoita sekä toteuttaa omaa asuntotuotantoa perustajaurakointina.

Emoyhtiö Varte Oy:n kotipaikka on Kouvola ja tytäryhtiö Varte Lahti Oy:n kotipaikka on Lahti.

1. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA

Yleistä

Tämä kertomusvuosi oli Varte Oy:n kahdeskymmenesseitsemäs (27). Yhtiön rakennustoiminta käynnistyi vuonna 1995. Päättynyt tilikausi oli 12 kuukauden pituinen.

Varte-konsernin toiminta-alueena on pääkaupunki-seutu, Uusimaa ja Lahden talousalue.

Muutoksia ja merkittäviä sopimuksia

Päättynyt tilikausi oli Arto Jokisen ensimmäinen täysi tilikausi yhtiön toimitusjohtajana. Hänen johdolla toteutettiin merkittäviä kehitystoimia, kuten organisaation uudistaminen, tuotannonhallinnan parantaminen, useita KVR-kohteiden sopimuksia ja toimitilasegmentin käynnistäminen.

Varte Oy allekirjoitti Iccapitalin hallinnoiman rahaston kanssa kehys sopimuksen, jonka puitteissa Varte-konserni toteuttaa noin 300 asuntoa pääkaupunkiseudulle ja kehyskuntiin. Niin ikään A-Kruunu Oy:n kanssa on



Työmaa: Kolkekannaksentie, Espoo | TA-Asumisoikeus Oy

allekirjoitettu yli 20 miljoonan euron sopimukset Keravalle ja Järvenpään rakennettavista asuntohankeista.

Varte Oy:n ensimmäinen merkittävä toimitilahanke – noin 12 000 h-m²:n suuruinen Veho Oy:n hyötyajoneuvokeskus – käynnistyi heinäkuussa Vantaan Vehkalaan.

Toisesta vielä suuremmasta toimitilahankkeesta päästiin rakentamissopimukseen syyskuussa. Silloin allekirjoitettiin sopimukset Vantaan Viinikkalaan rakennettavasta noin 33 000 h-m² suuruudesta logistiikkakeskuksesta, joka on yhtiön omaperustaista KVR-tuotantoa. Kiinteistön omistajana on Aberdeen Asset Management Finland Oy:n hallinnoima yhtiö ja tilojen tuleva vuokralainen on Barona Varastopalvelut Oy.

Tuotanto ja kannattavuus

Konsernin liikevaihto kasvoi suunnitelmallisesti noin 15 %. Urakat tuotanto säilyi edellisien tilikausien tapaan tuotantolajeista suurimpana. Päättäneellä tilikaudella yhtiö ei käynnistänyt omaperustaisia RS-hankkeita.

Varte Oy:n kannattavuus oli tilikauden aikana hyvällä tasolla. Varte Lahti Oy:n kannattavuus oli erinomainen. Konsernin

omavaraisuusaste on hyvä ja maksuvalmius oli koko tilikauden aikana erinomainen. Koronaepidemian osalta yritysjohtoon päättämät toimintatapamuutokset olivat hyvin suunniteltuja ja hallittuja, joten konsernin toiminta jatkui koko tilikauden lähes normaalina.

Liikevaihto ja liikevoitto

Konserniyhtiöiden tilinpäätökset on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden fyysisen valmistusasteen mukaisesti. Konsernin liikevaihdoksi muodostui tilikauden aikana 108 933 951 euroa. Konsernin liiketulos oli 5 303 376 euroa (4,9 %). Liikevaihto ja liiketulos olivat yhtiön toimintahistorian suurimmat.

Liikevaihdon muodostuminen

Konsernin liikevaihdosta rakennustuotannon osuus oli 103 276 942 euroa, osakemyynti 4 830 364 euroa sekä vuokratuotot ja muut tuotot 826 646 euroa.

2. RAKENNE- JA RAHOITUSJÄRJESTELYT

Tilikauden aikana Varte Oy myönsi lähipiirilainan Pro Marina Oy:lle. Pro Marina Oy:n koko osakekannan omistaa toimitusjohtaja Arto Jokinen. Lainan määrä on 114 000 euroa ja laina-aika seitsemän (7) vuotta. Lainan vakuudeksi Pro Marina Oy on pantannut Varte Oy:lle 100 kappaletta Varte Lahti Oy:n osakkeita.

3. TYÖKANTA JA OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden vaihteessa konsernin keskeneräisten urakka- ja KVR-kohteiden tulouttamat osuus oli noin 65 miljoonaa euroa. Tilikauden vaihtumisen jälkeen konsernille on varmistunut hankkeita yhteisarvoltaan 206 miljoonaa euroa. Tilikauden päättymisen jälkeen on tehty kahden RS-hankkeen rakentamispäätökset ja päätös kolmannelta hankkeesta on valmistella. Kaikki kolme hanketta ovat Espoossa ja niiden yhteisarvo on yli 27 miljoonaa euroa sisältyen edellä mainittuun yhteissummaan. Toimintakertomuksen antamishetkellä konsernin kuluvan tilikauden budjetoitu liikevaihto on käytännössä kokonaan varmistunut. Tulouttamatonta tilaustantaa konsernilla on yhteensä noin 270 miljoonaa euroa.

Poikkeuksellisen hyvä tilaustanta antaa konsernin toiminnalle erinomaiset lähtökohdat kuluvalla tilikaudella ja konsernin budjetoitu liikevaihto onkin merkittävästi kasvamassa. Myös seuraavalle tilikaudelle budjetoidusta työkannasta ja liikevaihdosta merkittävä osa on varmistunut tai pian varmistumassa.

Kuluvan tilikauden alkaessa Varte Oy toimii uudella organisaatiomallilla. Yhtiössä on nimetty vastuujohtajat sekä uudisrakennus- että korjausrakentamistuotantoon. Uudisrakennustuotannosta vastaa johtaja Mikko Sirviö ja korjausrakentamisesta vastaa johtaja Tuomas Juvonen. Yhtiön varatoimitusjohtajaksi on nimitetty Harri Koho. Samassa yhteydessä toteutettiin myös muita nimityksiä, joilla on muutettu vastuualueita ja täsmennetty tehtäväkuvia. Tehdyillä muutoksilla on tehostettu yhtiön toimintaa, sekä varaudutaan liikevaihdon kasvuun sekä toiminnan monipuolistumiseen, kuten erikoistumiseen myös toimitilarakentamiseen.

4. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Koronaepidemia luo laaja-alaisesti epävarmuutta tulevaisuuden ennustamiseen. Kertomuksen antamishetkellä näyttäisi rokotusten aloittaminen olevan lähellä, mutta siitä huolimatta koronan vaikutukset näkyvät luultavasti päivittäisessä elämässä ainakin vuoden 2021 loppuun saakka. Maailmantalouden toipuminen kestää pitkään, joten myös Suomen jalkisyklisen kansantalouden pääsy kasvu-uralle vienee aikaa useita vuosia. Rakennustoimiala on sen sijaan Suomessa toiminut koko vuoden 2020 lähes normaalisti – toki tiettyjä poikkeusjärjestelyitä koronan takia on ollut käytössä. Työmaat ovat kuitenkin olleet normaalisti käynnissä, eivätkä yksittäiset koronatartunnat ole paljoakaan vaikuttaneet kokonaistilanteeseen.

Yllättävää on ollut myös se, että kesän ja syksyn 2020 aikana konsernin toiminta-alueella asuntokauppa on käynyt vilkkaana. Kuluttajien asuntojen ostoaikomukset ovat edelleen korkealla tasolla. Koronakriisi ei ole myöskään vähentänyt uusien asuntojen tarvetta. VTT:n tutkimuksen mukaan Suomessa tarvitaan vuosittain kaikkiaan noin 35 000 uutta asuntoa.

Kuluvana vuonna rakennusluvut ovat olleet kuitenkin selvässä laskussa, joka toisaalta indikoi rakennustuotannon laskua vuoden 2021 aikana. Lasku on kuitenkin niin alueellisesti kuin rakennustyyppienkin osalta erilaista.

Edelleen jatkuva alhainen korkotaso kanavoi pääomia kiinteistö- ja asutussijoituksiin. Ulkomaisien asunto- ja kiinteistö-

sijoittajien toiminta Suomessa kasvaa myös koko ajan – ennen kaikkea kasvukeskuksissa. Pääkaupunkialueelle ennustetaan tällä hetkellä jopa syntyvän asuntopulaa, mikä voisi rajoittaa yleistä talouskasvua. Varte-konsernin kannalta on merkittävää, että Suomen rakennustuotanto painottuu pääkaupunkiseudulle ja sen kehysalueelle – konsernin päätoiminta-alueelle. Kannattavan työkannan saantia ei suhdannevaihteluista huolimatta pidetä Varte-konsernissa ongelmallisena.

Päättyneen tilikauden aikana konserni on saanut hallintaansa joko varaus- tai esisopimusten perusteella uusia asuntotontteja pääkaupunkiseudulta ja Lahdesta. Merkittävin tällaisista on aluerakennuskohde Vantaan Pähkinärinteen kaupunginosassa, jossa asemakaavan vahvistumisen myötä konserni sai tilikauden aikana hallintaansa yli 18 000 krs-m² kerrostalojen rakennus-oikeutta. Ensimmäiset rakennushankkeet Pähkinärinteessä käynnistyvät vuoden 2021 lopussa ja koko alueen rakentaminen tulee kestämaan muutamia vuosia.

Konsernilla on vireillä myös useita asemakaavakehittämishankkeita, jotka luovat tuotantomahdollisuuksia tuleville vuosille sitä mukaa kun asemakaavat saadaan lainvoimaisiksi. Tällaisia asemakaavahankkeita konsernilla on mm. Espoossa ja Helsingissä.

Lahden tytäryhtiössä on vahva osaaminen urakoinnissa. Varte Lahti Oy on toteuttanut asuntojen lisäksi myös vaativia julkisia rakennuskohteita kuten kouluja, päiväkoteja sekä korjausrakentamiskohteita. Varte Lahti Oy rakentaa myös kasvamassa määrin emoyhtiön kehittämiä KVR-hankkeita Keski-Uudellemaalle. Yhtiön toimintaa on tarkoitettu edelleen kasvattaa ja kuluvan tilikauden liikevaihto Varte Lahti Oy:llä tulee olemaan selvästi suurempi päättäneeseen tilikauteen nähden.

Tilikauden aikana RS-asuntoja konsernissa myytiin 23 asuntoa. Kertomuksen antamishetkellä konsernilla ei ole omistuksessa yhtään valmista RS-asuntoa.

Konsernin liikevaihto tulee kuluvan tilikauden aikana kasvamaan merkittävästi, jota on määrätietoisesti valmisteltu johtamisjärjestelmän kehittämisellä, toimintajärjestelmien parantamisella ja organisaation vahvistamisella. Konsernin toimintamahdollisuudet ja tu-loksentekokyky alkaneella tilikaudella sekä myös tulevina vuosina nähdään hyvin positiivisena.

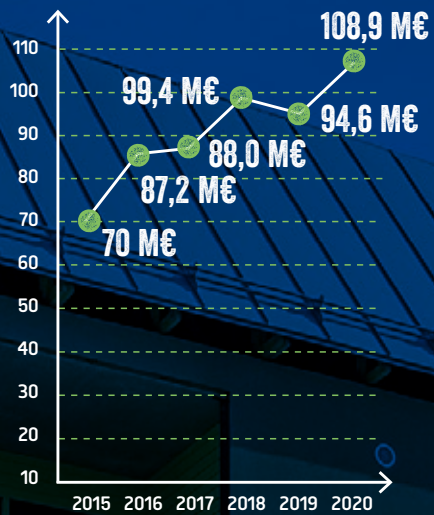
5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA

Työmaat raportoivat yritysjohdolle kuukausittain työmaiden tuotoista ja kustannuksista. Raportointimenettelyn ja budjetiseurannan osalta tilikauden aikana otettiin käyttöön kokonaan uudet budjettimallit.

Päättyneen tilikauden aikana on käynnistetty myös laaja toiminnanohjaus- ja tietohallintojärjestelmien modernisointi. Tavoitteena on, että konsernin tietohallinto koostuu useista erillisistä ohjelmista, joilla toiminnot, käyttö ja ohjelmien tiedot verkottuvat toisiinsa. Manuaalisen työn osuutta pyritään vähentämään esimerkiksi tuotannonraportoinnissa, HR-toiminnoissa, työturvallisuusmittauksissa ja -havainnoinnissa sekä käyttäjätietojen- ja laitteiden hallinnassa. Ohjelmien valinnassa on painotettu erityisesti käyttäjänäkökulmaa ja laadukkaiden tukipalvelujen saatavuutta. Tavoitteena on myös saatavien tietojen luotettavuuden ja ajantasaisuuden parantaminen, kun tiedot siirtyvät sähköisesti ohjelmistosta toiseen, jolloin inhimillisen virheen riski pienenee.

Toiminnanohjausjärjestelmän ja ohjelmistojen uusinta on syksyn 2020 aikana tullut koulutus- ja käyttöönottovaiheessa. Ensimmäiset työmaat ovat jo siirtyneet uusiin järjestelmiin ja koko käyttöönottoprosessin arvioidaan kestävän kesään 2021 saakka.

LIKEVAIHTO



HENKILÖSTÖ

148

VARTE-KONSERNIN
VAKITUINEN
HENKILÖSTÖ

TOIMIHENKILÖITÄ & TYÖNTEKIJÖITÄ

400-500

TYÖMAALLA PÄIVITTÄIN
TYÖSKENTELEVÄ HENKILÖSTÖ



Timo Husso, projektipäällikkö ja Ari Riikonen, myyntipäällikkö

Konsernin kalustokeskus toimii Keravalla. Sinne on tehty päättyneen tilikauden aikana merkittäviä investointeja, joita on jatkettu myös kuluvalle kaudella. Kalustokeskuksen toimintaa on jatkuvasti kehitetty niin, että se pystyy entistä tehokkaammin ja taloudellisemmin palvelemaan tuotannossa olevia työmaita. Oman kaluston suunnitelmallinen käyttö nähdään konsernissa kilpailuetuna.

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

Varte Oy:n toimitusjohtajan ja johtoryhmän toimesta konsernissa on laadittu strategia, jonka hallitus hyväksyi helmikuussa 2020. Strategiaa tullaan täsmentämään uudelleen vuoden 2021 alkupuoliskolla.

6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Konsernin strategian mukaisesti tuotannon painopiste on pääkaupunkiseudulla, joka on rakennusalan kannalta Suomen vilkkain alue. Hyvä tilauskanta ja vahva kassa luovat erinomaiset perusteet vakaalle toiminnalle.

Myös monipuolinen tuotantorakenne ja erilaiset projektimuodot helpottavat suhdannevaihtelujen hallintaa. Konsernin liikevaihto koostuu useista erityyppisistä rakennuskohteista: asuntojen ja toimitilojen uudisrakentaminen sekä korjausrakentaminen. Konsernissa pyritään edelleen lisäämään projektinjohto- ja neuvottelu-urakoiden osuutta sekä myös omaperustaista tuotantoa, jonka mahdollistaa entistä parempi tonttivaranto. Riskejä pyritään myös hallitsemaan harkitulla asiakasvalinnalla.

Omaa asuntojen perustajaurakointia on konsernissa pidetty viime vuosina alhaisella tasolla. Uusien omaperustaisten RS-hankkeiden rakentamispäätöksiä on aina tehty konsernissa tarkasti harkiten.

Projektiliiketoiminnan riskiä pyritään minimoimaan kurinalaisella tuotannonjohtamisella ja -seurannalla.

7. ARVIO TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA

Konsernin liikevaihto nousi selvästi edellisestä tilikaudesta. Varte Oy teki hyvän liiketuloksen ja Varte Lahti Oy erinomaisen liiketuloksen. Maksuvalmius oli koko tilikauden ajan erittäin hyvä.

Liiketuloksen paranemiseen vaikuttivat sitoutunut ammatitaitoinen henkilöstö ja hyvä yrittäjäjohto sekä oikein valitut projektit ja toimiva tuotannonhallinta. Myös rakentamisen korkeasuhdanteen taittuminen on parantanut kilpailua alihankinta- ja tavaratoimittajaverkostossa.

Alla on esitetty konsernin taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut. Tunnusluvut ovat Varte-konsernin lukuja:

	2020	2019	2018
Liikevaihto 1 000 €	108 934	94 583	99 350
Liikevoitto/-tappio 1 000 €	5 303	2 993	-758
Liikevoitto	4,9 %	3,2 %	-0,8 %
Quick ratio	1,5	1,2	1,0
Omavaraisuusaste	41,0 %	40,5 %	31,8 %
Oman pääoman tuotto	34,4 %	20,9 %	-7,3 %

8. HENKILÖSTÖ

Varte-konserni on merkittävä työllistäjä ja konsernin henkilöstökulut tilikaudella olivat yhteensä noin 11 miljoonaa euroa. Konsernin kiinteissä toimipisteissä ja keskimäärin yli 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 41,6 vuotta ja työntekijöiden keski-ikä 43,6 vuotta. Sairauspoissaolojen määrä päättyneellä tilikaudella – toimiala huomioiden – oli melko vähäinen: Varte Oy:ssä 5,4 % ja koko konsernissa 5,8 %.

Kertomuksen antamishetkellä konsernin palveluksessa oli vakituksessa työsuhhteessa 148 henkilöä, joista toimihenkilöitä oli 94 ja työntekijöitä 54.

Konserniin on tilikauden aikana suunnitelmallisella toiminnalla rekrytoitu 37 uutta ammattitaitoista toimihenkilöä. Kokonaishenkilöstöresurssit ovat kaikilta osin erinomaisessa kunnossa ja vastaavat hyvin myös tulevia kasvavia tarpeita.

Henkilöstön kouluttamista ja urakehitysmahdollisuuksia pidetään tärkeänä. Konsernin palveluksessa on useita muun- tokoulutusohjelmassa olevia rakennusammattimiehiä, jotka koulutautuvat työnjohtotehtäviin. Kaikkia toimihenkilöitä kannustetaan osallistumaan erilaisiin koulutusohjelmiin. Konsernin toimintajärjestelmän mukaisesti pidetään toimihenkilöstön osalta vuosittaiset kehityskeskustelut.

Konsernin koko toiminnassa korostetaan työsuojelun merkitystä ja avointa sekä tehokasta raportointia ja keskustelua työturvallisuushavainnoista ja vaaratilanteiden ennaltaehkäisystä. Konsernissa otettiin käyttöön tilikauden aikana uusi työturvallisuuden mobiilityökalu, joka helpottaa ja madaltaa kynnystä havaintojen tekemiseen sekä selkeyttää ja automatisoi näiden pohjalta raportointia. Konsernilla on myös palvelusopimus työmaiden TR-mittauksien kuukausittaisesta suorittamisesta. Menettelyllä kalibroidaan työmaahenkilöstön viikoittain suorittamia mittauksia sekä yhdenmukaistetaan mittaustapoja konsernin eri työmailla. TR-mittauksien kaikkien työmaiden keskiarvo oli ulkopuolisten mittauksien perusteella 93,2 %, joka jää hieman tavoitteesta (95,0 %) vaikkakin taso on parantunut edellisestä vuodesta.

Konsernissa tilikauden aikana kirjattiin kaikkiaan 11 lievää työtapaturmaa käynnissä olleilla 21:llä työmaalla. Tapaturmista neljä aiheutti 0–7 päivän sairausloman, kolme tapaturmaa aiheutti enintään kuukauden poissaolon. Kolme tapaturmaa sattui alirakojen henkilöstölle, joten sairauspäivien täsmällinen lukumäärä ei ole kirjautunut Varten järjestelmään. Positiivista kuitenkin on, että työmaista suurin osa (14 työmaata) onnistui estämään työtapaturmat kokonaan.

Varte-konsernin hallitukset myönsivät työsuojelun vuoden 2020 tunnustuspalkinnon Varte Oy:n palveluksessa olevalle työmaamestarina toimivalle Ville Vanhalalle. Vanhala on osoittanut usealla työmaalla oma-aloitteista aktiivisuutta työturvallisuuden parantamiseksi ja tunnollisen työskentelyn seurauksena Vanhalan johtamat työmaat ovat olleet kärkisijoilla yhtiön työturvallisuusmittauksissa useamman vuoden ajan.

Varte-konsernin perinteiden mukaisesti ovat yhtiöiden hallitukset myöntäneet ”Vuoden Vartelainen 2020” tunnustuspalkinnot. Ansiokkaasta työskentelystä tunnustuspalkinnon saivat Varte Oy:n laskentapäällikkö Jouko Kilpinen ja Varte Lahti Oy:n vastaava työnjohtaja Mika Virtanen.

Keskuskauppakamarin ansiomerkkejä luovutettiin konsernin pitkä-aikaisesta palveluksesta seitsemälle henkilölle. Ansiomerkkin 15 vuoden palveluksesta saivat takuukorjauspäällikkö Sami

Henttonen ja kirvesmiehet Matti ja Timo Metsälä. Ansiomerkkin 10 vuoden palveluksesta saivat laskentapäällikkö Markus Mäkinen, talous-controller Pia Gardemeister sekä kirvesmiehet Juho Hietanen ja Marko Hänninen.

9. YMPÄRISTÖ

Hiilipäästöjen minimointi on vallitseva megatrendi. Kiinteistöjen energiakäyttöä tehostetaan jatkuvasti ja konsernin kohteissa uusiutuvaa energiaa hyödyntävät ratkaisut ovat yleistyneet. Kaikissa Varten omista hankkeista tutkitaan aina mahdollisuudet toteuttaa lämmitys fossiilivapilla energiamuodoilla, kuten maalämmöllä.

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

Kaikki nykyisin Vartella suunnitellut rakennukset ovat erittäin vähän energiaa kuluttavia ja keskeistä on rakennuksen käytönaikaisten kulujen huomioiminen. Uusissa hankkeissa suositetaan energiatehokkuussysteimeksi esimerkiksi lattialämmityksen käyttöä ja vuosihyötysuhteeltaan hyviä ilmanvaihtolaitteita.

Kohteiden rakentamisen ajoituksella pyritään minimoimaan rakennusaikainen lämmitys ja näin myös CO₂ päästöt.

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 ennakosuunnittelulla pyritään minimoimaan materiaalihukkaa. Ennen työmaiden käynnistämistä kaikilla konsernin työmailla laaditaan jätehuoltosuunnitelmat, joiden avulla ohjeistetaan jätteiden kierrätys, lajittelu ja keräily.



10. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Konsernin voitonjakokelpoiset varat ovat 14 221 462 euroa, josta tilikauden voitto on 4 174 360 euroa.

Varte Oy:n voitonjakokelpoiset varat ovat 13 044 626 euroa, josta tilikauden voitto on 3 797 433 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että Varte Oy:n voitonjakokelpoiset varat käytetään alla olevan esityksen mukaisesti.

Jaetaan osinkoja seuraavasti:

a) **A- ja B-sarjan osakkeet:** 86,50 euroa/osake, eli yhteensä

805 488 euroa.

b) **C-sarjan osakkeet:** 346,00 euroa/osake, eli yhteensä

231 820 euroa

Omaan pääomaan jätetään 12.007.318 euroa

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

11. YHTIÖN PÄTEVYYDET JA JÄSENYYDET

Konsernin yhtiöillä on Rakentamisen Laatu RALA ry:n hyväksymä rakennusyrityksen pätevyystodistus. Kiwa Inspecta on myöntänyt konsernin toimintajärjestelmälle ISO 9001: 2015 mukaisen sertifikaatin. Konsernin molemmat yhtiöt ovat Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenyrityksiä. Varte Oy on myös Perheyrittäjien liitto ry:n jäsenyritys.

12. HALLINTO

Emoyhtiö Varte Oy:n hallitukseen kuuluivat puheenjohtajana Heikki Koho ja varapuheenjohtajana Ilkka Laine. Muina varsinaisina jäseninä ovat kuuluneet Klaus Saarikallio, Pasi Saarinen, Hannu Koho ja Harri Koho.

Varte Lahti Oy:n hallitukseen kuuluivat puheenjohtajana Heikki Koho sekä muina varsinaisina jäseninä Arto Nikkanen, Olli-Pekka Teerijoki, Arto Jokinen, Hannu Koho ja Harri Koho.

Varte Oy:n hallitus on toiminut ennakkoon laaditun toimintasuunnitelman mukaisesti ja pitänyt tilikauden aikana yhteensä 10 varsinaista kokousta sekä 1 ylimääräisen kokouksen. Varte Lahti Oy:n hallitus on pitänyt 8 kokousta.

Varte Oy:n toimitusjohtajana on toiminut RI Arto Jokinen ja Varte Lahti Oy:n toimitusjohtajana on toiminut RI Juha Sankari.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat Varte Oy:n toimitusjohtaja Arto Jokisen lisäksi konsernin talousjohtaja Minnariitta Östman, varatoimitusjohtaja Harri Koho, johtaja Mikko Sirviö, johtaja Tuomas Juvonen sekä Varte Lahti Oy:n toimitusjohtaja Juha Sankari.

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

13. YHTIÖN OSAKKEET

Tilikauden aikana yhtiön osakkeiden osalla on toteutettu seuraavat muutokset:

- Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 24.10.2019 päätettiin toteuttaa OYL 15 luvun 6 §:ssä tarkoitettu omien osakkeiden suunnattu hankkiminen, jolla Varte Oy hankki henkilöomistajilta 562 omaa B-sarjan osaketta.
- Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 23.12.2019 päätettiin muuttaa yhtiöjärjestyä niin, että B-sarjan osakkeista 670 osaketta muutettiin C-sarjan osakkeiksi.
- Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 10.2.2020 päätettiin muuttaa yhtiöjärjestyä niin, että eri osakesarjoilla on erilainen äänivalta ja että C-sarjan osakkeilla on erilainen oikeus osinkoon kuin A- ja B-sarjan osakkeilla.
- Varte Oy:n hallituksen kokouksessa 28.2.2020 päätettiin OYL 15 luvun 12 §:n nojalla mitätöidä yhtiön hallussa olleet 562 kpl B-sarjan osaketta.

Kertomuksen antamishetkellä Varte Oy:llä on 9 982 osaketta. Varte Oy:n osakepääoma ja äänivalta ja kautuvat seuraavasti:

A-sarjan osakkeet (20 ääntä/osake)	1 900 kpl
B-sarjan osakkeet (2 ääntä/osake)	7 412 kpl
C-sarjan osakkeet (ei äänivaltaa)	670 kpl
Yhteensä: 52 824 ääntä	9 982

kpl

A-sarjan ja B-sarjan osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoon.

C-sarjan osakkeille maksettava osinko on neljä kertaa suurempi kuin A- ja B-sarjan osakkeille maksettava osinko. Kaikilla osakkeilla osakesarjasta riippumatta on yhtäläinen oikeus jako-osuuteen yhtiötä purettaessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikkia osakkeita koskee lunastuslauseke.

Kertomuksen antamishetkellä Kohon perheen omistusosuus yhtiön osakkeista noin 95 % ja äänivallasta 100 %. Loput osakkeet omistaa toimiva johto.

14. OSAKKUUSYHTIÖT

Varte Oy on vähemmistöosakkaana yleishyödyllisestä rakennuttajayhteisöstä ES-Laatuasunnot Oy:stä, jonka toiminta-ajatuksena on joko itse tai tytäryhtiöittensä kautta rakennuttaa ja omistaa vuokra- ja asumisoikeusasuntoja.

Osakkuusyhtiötä ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen, koska yhtiö on yleishyödyllinen rakennuttajayhtiö, eikä Varte Oy:llä ole päätösvaltaa yhtiössä.

HALLITUS



TASE Varte-konserni

	30.9.2020		30.9.2019	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	13 077,96		22 016,96	
Muut pitkävaikutteiset menot	21 592,38	34 670,34	115 387,81	137 404,77
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat	688 098,90		375 346,54	
Koneet ja kalusto	1 304 024,87	1 992 123,77	1 179 747,79	1 555 094,33
Sijoitukset				
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	640 637,56		640 637,56	
Muu osakkeet ja osuudet	863 386,75	1 504 024,31	1 102 523,30	1 743 160,86
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 530 818,42		3 435 659,96	
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	3 928 505,93		2 314 233,80	
Valmiit tuotteet/Tavarat	114 253,77		4 520 723,13	
Muu vaihto-omaisuus	2 546 569,94	6 589 329,64	4 297 054,58	11 132 011,51
Saamiset				
Pitkäaikainen				
Muut saamiset		114 000,00		0,00
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	13 818 737,24		6 305 700,93	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 240 000,00		0,00	
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	128 294,24		639 326,91	
Muut saamiset	2 786 620,09		4 335 470,70	
Siirtosaamiset	79 663,08	18 053 314,65	0,00	11 280 498,54
Rahat ja pankkisaamiset		13 122 188,34		6 791 677,98
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	37 878 832,63		29 204 188,03	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	41 409 651,05		32 639 847,99	

TASE Varte-konserni

	30.9.2020		30.9.2019	
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	19 190,00		19 190,00	
Ylikurssirahasto	50 187,52		50 187,52	
Muut rahastot	195 076,96		702 649,56	
Edell. tilik. voitto/tappio	9 852 025,04		8 493 561,90	
Tilikauden voitto/tappio	4 174 360,00	14 290 839,53	2 069 730,25	11 335 319,23
VÄHEMMISTÖOSUUDET	398 197,57		140 808,64	
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset	333 790,89		412 105,41	
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00		1 500 000,00	
Ostovelat	183 039,40	183 039,40	103 525,73	1 603 525,73
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	28 321,05		3 879 066,47	
Saadut ennakot	5 623 608,81		4 282 955,56	
Ostovelat	8 540 541,05		2 640 703,94	
Muut velat	2 742 608,94		1 483 258,09	
Siirtovelat	9 268 703,81	26 203 783,66	6 862 104,92	19 148 088,98
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	26 386 823,06		20 751 614,71	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	41 409 651,05		32 639 847,99	

TULOSLASKELMA Varte-konserni

	1.10.2019–30.9.2020		1.10.2018–30.9.2019	
LIIKEVAIHTO	108 933 951,38		94 582 770,51	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-2 074 381,83		-3 810 946,23	
Liiketoiminnan muut tuotot	508 920,87		229 419,87	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-23 032 844,13		-24 078 814,95	
Varastojen lisäys(-)/vähennys(+)	-2 268 300,04		1 118 542,80	
Ulkopuoliset palvelut	-62 941 603,31	-88 242 747,48	-51 170 555,31	-74 130 827,46
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-9 183 517,80		-9 699 230,39	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-1 399 433,40		-1 766 542,56	
Muut henkilösivukulut	-263 994,01	-10 846 945,21	-248 119,06	-11 713 892,01
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-709 434,14		-624 918,54	
Liiketoiminnan muut kulut	-2 265 987,38		-1 538 151,13	
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	5 303 376,21		2 993 455,01	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Sijoituksista	0,00		47 750,00	
Muut korko- ja rahoitustuotot	15 163,48		20 595,71	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-105 532,01	-90 368,53	-158 496,41	-90 150,70
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	5 213 007,68		2 903 304,31	
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILIN-PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	5 213 007,68		2 903 304,31	
Tuloverot	-787 326,15		-430 901,10	
Laskennalliset verot	79 663,08		-294 231,85	
Vähemmistöosuudet	-330 984,61		-108 441,11	
KONSERNIN TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	4 174 360,00		2 069 730,25	

RAHOITUSLASKELMA Varte-konserni

	2020	2019
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	5 213 008	2 903 304
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	709 434	624 919
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-78 315	-35 874
Rahoitustuotot ja -kulut	90 369	90 151
Muut oikaisut	-132 317	-67 157
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	5 802 179	3 515 343
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	-6 693 153	4 428 636
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	4 542 682	2 692 403
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	10 818 989	-5 538 759
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	14 470 697	5 097 623
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-110 311	-175 158
Saadut korot liiketoiminnasta	15 163	20 596
Saadut osingot liiketoiminnasta	0	47 750
Maksetut välittömät verot	-615 582	-366 891
Liiketoiminnan rahavirta (A)	13 759 966	4 623 920
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 043 729	-343 336
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	30 000	-25 400
Luovutustulot muista sijoituksista	252 853	524 459
Investointien rahavirta (B)	-760 876	155 723
Rahoituksen rahavirta		
Omien osakkeiden hankkiminen	-493 149	0
Lyhytaikaisten lainojen nostot/lyhennykset	-5 350 745	812 947
Osingonjako	-824 686	-45 000
Rahoituksen rahavirta (C)	-6 668 580	767 947
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	6 330 510	5 547 590
Rahavarat tilikauden alussa	6 791 678	1 244 088
Rahavarat tilikauden lopussa	13 122 188	6 791 678
	6 330 510	5 547 590

TASE Varte Oy

	30.9.2020		30.9.2019	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	6 113,13		11 956,65	
Muut pitkävaikutteiset menot	21 592,38	27 705,51	115 387,81	127 344,46
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat	688 098,90		375 346,54	
Koneet ja kalusto	1 184 523,56	1 872 622,46	1 067 745,04	1 443 091,58
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	247 464,36		272 864,36	
Osuudet omistusyhteyksyrityksissä	640 637,56		640 637,56	
Muu osakkeet ja osuudet	860 117,63	1 748 219,55	1 017 846,41	1 931 348,33
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 648 547,52		3 501 784,37	
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	3 485 887,87		2 293 312,98	
Valmiit tuotteet/Tavarat	114 253,77		4 520 723,13	
Muu vaihto-omaisuus	2 746 569,94	6 346 711,58	4 297 054,58	11 111 090,69
Saamiset				
Pitkäaikainen				
Muut saamiset		114 000,00		0,00
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	4 327 806,05		3 926 507,49	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 272 073,17		355 146,21	
Saamiset omistusyhteyksyrityksiltä	1 240 000,00		0,00	
Muut saamiset	106 357,28		819 889,95	
Siirtosaamiset	1 118 592,03	8 064 828,53	2 798 614,17	7 900 157,82
Rahat ja pankkisaamiset		12 656 201,77		5 245 962,56
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	27 181 741,88		24 257 211,07	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	30 830 289,40		27 758 995,44	

TASE Varte Oy

	30.9.2020		30.9.2019	
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	19 190,00		19 190,00	
Ylikurssirahasto	50 187,52		50 187,52	
Muut rahastot	194 846,62		687 996,00	
Edell. tilik. voitto/tappio	9 052 346,31		7 788 040,19	
Tilikauden voitto/tappio	3 797 432,89		1 992 992,12	
Oma pääoma yhteensä	13 114 003,34		10 538 405,83	
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset	299 435,75		339 692,44	
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00		1 500 000,00	
Ostovelat	183 039,40	183 039,40	103 525,73	1 603 525,73
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	28 321,05		3 879 066,47	
Saadut ennakot	2 607 989,93		4 238 006,68	
Ostovelat	5 508 946,55		1 975 409,49	
Velat saman konsernin yrityksille	2 303,34		7 349,72	
Muut velat	2 020 399,26		1 324 923,90	
Siirtovelat	7 065 850,78	17 233 810,91	3 852 615,18	15 277 371,44
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	17 416 850,31		16 880 897,17	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	30 830 289,40		27 758 995,44	

TULOSLASKELMA Varte Oy

	1.10.2019–30.9.2020		1.10.2018–30.9.2019	
LIKEVAIHTO	73 989 326,46		75 652 431,56	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys(+)/vähennys(-)	-3 210 394,47		-3 797 578,13	
Liiketoiminnan muut tuotot	766 417,67		474 707,45	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-12 106 623,80		-19 346 705,19	
Varastojen lisäys(-)/vähennys(+)	-1 553 984,64		1 118 542,80	
Ulkopuoliset palvelut	-44 455 642,51	-58 116 250,95	-41 301 335,05	-59 529 497,44
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-6 561 725,82		-7 685 280,20	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-1 002 837,54		-1 390 574,95	
Muut henkilösivukulut	-182 332,03	-7 746 895,39	-212 974,97	-9 288 830,12
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-666 504,88		-560 020,36	
Liiketoiminnan muut kulut	-1 761 236,16		-1 319 600,86	
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	3 254 462,28		1 631 612,10	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksiltä	864 000,00		605 000,00	
Muut korko- ja rahoitustuotot	15 110,20		68 345,71	
Muut korko- ja rahoituskulut	-101 240,62	777 869,58	-153 207,24	520 138,47
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	4 032 331,86		2 151 750,57	
Tuloverot	-234 898,97		-158 758,45	
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	3 797 432,89		1 992 992,12	

RAHOITUSLASKELMA Varte Oy

	2020	2019
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	4 032 332	2 151 751
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	666 505	560 020
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-40 257	-50 713
Rahoitustuotot ja -kulut	-777 870	-520 138
Muut oikaisut	-132 476	-75 022
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	3 748 234	2 065 897
Käyttö pääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	-164 671	4 145 229
Saatu ennakkomaksujen lisäys (+) vähennys(-)	-1 630 017	-1 393 514
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	4 764 379	2 679 035
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	7 598 577	-4 535 192
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	14 316 503	2 961 456
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-106 020	-169 869
Saadut korot liiketoiminnasta	15 110	20 596
Saadut osingot liiketoiminnasta	864 000	652 750
Maksetut välittömät verot	-311 982	0
Liiketoiminnan rahavirta (A)	14 777 612	3 464 933
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-996 397	-242 888
Investoinnit muihin sijoituksiin	30 000	-25 400
Luovutustulot muista sijoituksista	171 605	450 425
Investointien rahavirta (B)	-794 792	182 137
Rahoituksen rahavirta		
Omien osakkeiden hankkiminen	-493 149	0
Lyhytaikaisten lainojen nostot/maksut	-5 350 745	812 947
Osingonjako	-728 686	0
Rahoituksen rahavirta (C)	-6 572 581	812 947
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	7 410 239	4 460 017
Rahavarat tilikauden alussa	5 245 963	785 945
Rahavarat tilikauden lopussa	12 656 202	5 245 963
	7 410 239	4 460 017



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 muut osakkeet omistaa yhtiön toimiva johto. Tarkemmat tiedot konsernista on esitetty emoyhtiön tilinpäätöksessä.

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



Työmaa: Yli-jurvankatu 7, Hyvinkää | HYVA Oy

1. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE

Yleistä

Tämä kertomusvuosi oli yhtiön kolmas (3.). 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 37 936 173 euroa.

Yhtiön liiketulos oli 2 763 229 euroa (73 %).

Liikevaihdon muodostuminen

Yhtiön liikevaihdosta rakennustuotannon osuus oli 37 837 189 euroa ja muut tuotot 98 984 euroa.

2. RAKENNE- JA RAHOITUSJÄRJESTELYT

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

3. TYÖKANTA JA OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden vaihteessa yhtiössä keskeneräisten urakkakohteiden tulouttamaton osuus oli lähes 21 miljoonaa euroa. Tilikauden vaihtumisen jälkeen yhtiölle on varmistunut uusia hankkeita, jotka ovat yhteisarvoltaan 67 miljoonaa euroa.

Toimintakertomuksen antamishetkellä yhtiön kuluvan tilikauden budjetoitu liikevaihto on käytännössä kokonaan varmistunut. Tulouttamaton tilauskantaa yhtiöllä on yhteensä noin 87 miljoonaa euroa.

Hyvän tilauskannan ansioista yhtiöllä on kuluvalle tilikaudella mahdollisuus keskittyä hallittuun ja vakaaseen toimintaan sekä 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, päiväkoteja sekä korjauskentämiskohteita.

Yhtiön liikevaihto koostuu suurelta osin kilpailu-urakoinnista. Uutena tuotantomuotona se urakoi myös emoyhtiön kehittämisiä KVR-hankkeita Uudenmaan kaupungeissa. Sillä on tehokas ja kevyt organisaatio, joka antaa hyvät edellytykset tehdä kannattavaa liiketoimintaa kaikissa markkinatilanteissa. Yhtiön organisaatiota on tilikauden aikana vahvistettu ja yhtiön liikevaihtoa on kuluvalle tilikauden aikana tarkoitus edelleen hallitusti kasvattaa.

5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA

Yhtiö toteuttaa omalta osaltaan Varte-konsernin strategiaa. Konsernin käytäntöjen mukaisesti työmaat raportoivat yritys-



johdolle kuukausittain työmaiden tuotoista ja kustannuksista. Raportointimenettelyn ja budjettiseurannan osalta tilikauden aikana myös Varte Lahti Oy:ssä otettiin käyttöön uudet budjettimallit.

Päättäneen tilikauden aikana on, emoyhtiön tapaan, käynnistetty laaja toiminnanohjaus- ja tietohallintojärjestelmien modernisointi.

Yhtiön hallitus on säännöllisesti analysoinut markkinatilanteessa havaittuja muutoksia ja ennusteita. Konsernin ja yhtiön strategiaa päivitetään vuoden 2021 alkupuoliskon aikana.

6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Yhtiö on keskittynyt urakointiin, jota sen toiminta-alueella on hyvin tarjolla. Urakointiin liittyy vain rajatut urakkasopimusten mukaiset vastuut, eikä esimerkiksi rahoitus- tai myyntiriskejä, joten riskien hallinta on selkeämpää kuin omaperustaista tuotantoa harjoittavalla rakennusliikkeellä. Harkitulla asiakkaiden ja työkohteiden valinnalla 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 yrityksen tulos ja maksuvalmius olivat erinomaisella tasolla.

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

	2020 (12 kk)	2019 (12 kk)	2018 (9 kk)
Liikevaihto 1 000 €	37 936	21 999	18 146
Liikevoitto 1 000 €	2 763	1 361	610
Liikevoitto	7,3 %	6,2 %	3,4 %
Quick ratio	1,6	1,3	1,2
Omavaraisuusaste	26,8 %	24,9 %	15,5 %

8. HENKILÖSTÖ

Kertomuksen antamishetkellä Varte Lahti Oy:n palveluksessa oli vakituisessa työsuhteessa 47 henkilöä, joista toimihenkilöitä on 23 ja työntekijöitä 24. Yhtiön koko henkilöstö on sitoutunut ja ammattitaitoista, joten se antaa hyvät edellytykset kehittää ja laajentaa yhtiön toimintaa.

Yhtiön henkilöstön keski-ikä on noin 41 vuotta. Työtapahtumia tilikauden aikana yhtiön työmailla tapahtui 5 kappaletta, 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 yhtiön työmailla laaditaan jätehuoltosuunnitelmat, joiden avulla ohjeistetaan jätteiden kierrätys, lajittelu ja keräily.

10. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 2 654 650 euroa, josta tilikauden voitto 2 206 564 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkona jaetaan 770,00 euroa/osake eli yhteensä 1 540 000 euroa
- oman pääomaan jätetään 1 114 650 euroa

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päätymisen jälkeen ole tapahtunut muutoksia.

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

11. YHTIÖN PÄTEVYYDET JA JÄSENYKSET

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

12. HALLINTO

Yhtiön hallitukseen kuuluivat 31.12.2019 saakka puheenjohtajana Heikki Koho ja muina varsinaisina jäseninä Arto Nikkanen, Ilkka Laine, Klaus Saarikallio, Pasi Saarinen ja Harri Koho.

1.1.2020 alkaen yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet puheenjohtajana Heikki Koho sekä muina varsinaisina jäseninä Hannu Koho, Harri Koho, Arto Jokinen, Arto Nikkanen ja Olli-Pekka Teerijoki.

Yhtiön hallitus on toiminut ennakkoon laaditun toimintasuunnitelman mukaisesti ja pitänyt tilikauden aikana 8 kokousta.

Toimitusjohtajana on toiminut RI Juha Sankari.

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

13. YHTIÖN OSAKKEET

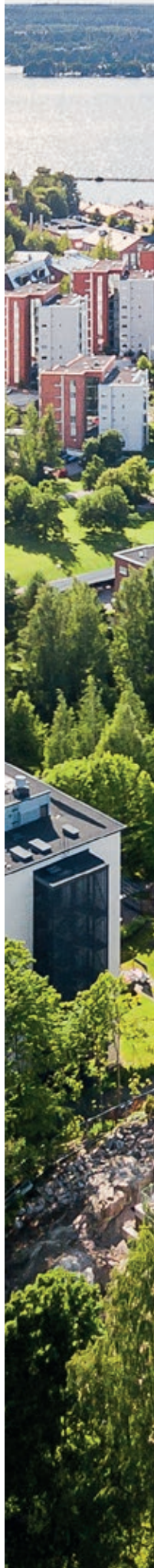
Varte Lahti Oy:n osakepääoma ja äänivalta jakautuvat seuraavasti:

- 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 85 % ja loput 15 % omistaa yhtiön toimiva johto.

HALLITUS



Työmaa: Kivakatu 2, Lahti | Lahden Talot Oy

LIKEVAIHTO

37,9 M€

VARTE LAHDEN LIKEVAIHTO

HENKILÖSTÖ

47

VARTE LAHDEN
OMAA
HENKILÖSTÖÄ



TOIMIHENKILÖITÄ
TYÖNTEKIJÖITÄ



RALA
PÄTEVYYS

kiwa
certified



ISO 9001

Inspecta Sertifointi Oy

TASE Varte Lahti Oy

	30.9.2020		30.9.2019	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	6 964,83		10 060,31	
Muut pitkävaikutteiset menot	0,00	6 964,83	0,00	10 060,31
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto	119 501,31	119 501,31	112 002,75	112 002,75
Sijoitukset				
Muu osakkeet ja osuudet	3 269,12	3 269,12	84 676,89	84 676,89
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	129 735,26		206 739,95	
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	1 156 933,46	1 156 933,46	20 920,82	20 920,82
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	9 490 931,19		2 379 193,44	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 303,34		7 349,72	
Muut saamiset	21 936,96		19 436,96	
Siirtosaamiset	1 668 028,06	11 183 199,55	1 536 856,53	3 942 836,65
Rahat ja pankkisaamiset		465 986,57		1 545 715,42
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	12 806 119,58		5 509 472,89	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	12 935 854,84		5 716 212,84	
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma		2 500,00		2 500,00
Muut rahastot		288 464,36		288 464,36
Ed.tilikauden voitto/tappio		159 622,04		35 210,95
Tilikauden voitto/tappio		2 206 564,04		1 084 411,09
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 657 150,44		1 410 586,40	
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset		34 355,14		72 412,97
VIERAS PÄÄOMA				
Lyhytaikainen				
Saadut ennakkomaksut	3 015 618,88		44 948,88	
Ostovelat	3 031 594,50		665 294,45	
Velat saman konsernin yrityksille	1 272 073,17		355 146,21	
Muut velat	722 209,68		158 334,19	
Siirtovelat	2 202 853,03	10 244 349,26	3 009 489,74	4 233 213,47
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	10 244 349,26		4 233 213,47	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	12 935 854,84		5 716 212,84	

TULOSLASKELMA Varte Lahti Oy

	1.10.2019–30.9.2020		1.10.2018–30.9.2019	
LIIKEVAIHTO	37 936 173,09		21 999 290,87	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys(+)/vähennys(-)	1 136 012,64		-13 368,10	
Liiketoiminnan muut tuotot	236 434,20		2 366,42	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-11 712 716,67		-4 742 497,83	
Ulkopuoliset palvelut	-20 691 012,63	-32 403 729,30	-12 927 784,11	-17 670 281,94
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-2 621 791,98		-2 013 950,19	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-396 595,86		-375 967,61	
Muut henkilösivukulut	-81 661,98	-3 100 049,82	-35 144,09	-2 425 061,89
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-42 929,26		-64 898,18	
Liiketoiminnan muut kulut	-998 682,22		-466 204,27	
LIIKEVOITTO	2 763 229,33		1 361 842,91	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	53,28		0,00	
Muut korko- ja rahoituskulut	-4 291,39	-4 238,11	-5 289,17	-5 289,17
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS SIIRTOJA JA VEROJA	2 758 991,22		1 356 553,74	
Tuloverot	-552 427,18		-272 142,65	
TILIKAUDEN VOITTO	2 206 564,04		1 084 411,09	

RAHOITUSLASKELMA Varte Lahti Oy

	2020	2019
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	2 758 991	1 356 554
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	42 929	64 898
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua takuuvaraus, lisäys/vähennys	-38 058	14 840
Rahoitustuotot ja -kulut	4 238	5 289
Muut oikaisut	159	7 865
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	2 768 259	1 449 446
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	-7 240 363	513 582
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+) vähennys(-)	2 970 670	-135 860
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	-1 136 013	13 368
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	2 791 639	95 631
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	154 193	1 936 167
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-4 238	-5 289
Maksetut välittömät verot	-303 601	-366 891
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-153 646	1 563 987
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-47 332	-100 448
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	81 249	74 033
Investointien rahavirta (B)	33 917	-26 415
Rahoituksen rahavirta		
Osingonjako	-960 000	-450 000
Rahoituksen rahavirta (C)	-960 000	-450 000
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-1 079 729	1 087 573
Rahavarat tilikauden alussa	1 545 715	458 143
Rahavarat tilikauden lopussa	465 987	1 545 715
	-1 079 729	1 087 573



VARTE OY

Arto Jokinen

toimitusjohtaja
p. 050 327 4000

VARTE LAHTI OY

Juha Sankari

toimitusjohtaja
p. 044 355 2795

VARTE OY

Harri Koho

varatoimitusjohtaja
p. 050 501 6000

TALOUSHALLINTO

Minnariitta Östman

talousjohtaja
p. 040 045 4671

UUDISRAKENNUSTUOTANTO

Mikko Sirviö

johtaja
p. 040 723 1885

KORJAUSRAKENTAMINEN

Tuomas Juvonen

johtaja
p. 040 170 2743

LASKENTA

Jouko Kilpinen

laskentapäällikkö
p. 040 672 6684

HANKINNAT

Jukka Vornanen

hankintapäällikkö
p. 044 766 0968

ASUNTOMYYNTI

Ari Riikonen

myyntipäällikkö
p. 0500 244 550

MARKKINOINTIViestintä

Katja Raninen

markkinointi- ja viestintäpäällikkö
p. 040 838 6393

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

