





- 04 | Historiaa
Kouvolan torilta etelän keskuksiin
- 06 | Tilikauden luvut
- 08 | Tilikauden kohokohdat
- 10 | Arvot ja Varte 2025
- 12 | Toimitusjohtajan katsaus, Varte-yhtiöt
Päättynyt tilikausi oli Vartella menestys
- 14 | Toimitusjohtajan katsaus, Varte Lahti Oy
Kasvua ja erinomainen tulos ahkeralla työllä
- 16 | Toimitusjohtajan katsaus,
Varte Lappeenranta Oy
Varte otti jalansijan Lappeenrannasta
- 18 | Organisaatio, hallitus & johtoryhmä
- 20 | Omistajan silmin
Henkisen kasvun vuosi
- 22 | Tuotannossa & vireillä
- 24 | Asuntorakentaminen
Asuntorakentamisen laadun lähtökohtana
huolellinen suunnittelu
- 26 | Toimitilarakentaminen
Toimitilarakentamisessa tärkeää on
järjestelmällisyys ja tulevaisuuden arviointi
- 28 | Korjausrakentaminen
Korjausrakentamisessa riittää otettavaa
- 30 | Työsuojelun tunnustuspalkinto
- 32 | Vuoden vartelainen
- 34 | Vuoden vartelainen
- 36 | Erityispalkinto: Vuoden päällikkö
- 38 | Erityispalkinto: Vuoden sankarisuoritus
- 40 | Myynnin katsaus
Huolellisella suunnittelulla voi vain onnistua
- 40 | Kunniavartelainen: Artisti Stig

Varte-konserni & Varte Oy

- 42 | Hallituksen toimintakertomus
- 48 | Tase, tulos- ja rahoituslaskelma

Varte Lahti Oy

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

Kouvolan torilta etelän keskuksiin

Kouvola on ollut vuosikymmenet rakentajien kotikaupunki, josta on ponnistettu ympäri Suomea. Kouvolan torin laidalta maailmalle on ponnistanut kaksi valtakunnallisesti merkittävää rakentajaa, joista toinen on Varte.

Varten perustaja ja nykyinen hallituksen puheenjohtaja **Heikki Koho** oli mukana perustamassa Oka Oy:tä, jonka nimi alun perin oli Koho & Sutela Oy. Oka sulautui myöhemmin Lemminkäiseen.

Varten rakennustoiminta alkoi vuonna 1995 Joutec-nimellä. Heikki Koho aloitti 1996 tuoreen paikallisen asuntorakentajan toimitusjohtajana. Samana vuonna yhtiön nimi muutettiin Varteksi. Yhtiön liiketoiminta pohjautui omaperustaiseen RS- ja ARA-tuotantoon Kouvolaan ja Kymenlaakson kunnissa. Kymenlaakson kaupungeissa asuntokauppa kävi ja Varten sen hetkiseen volyymiin markkina riitti 2000-luvun alkuun saakka. Yhtiö rakensi omistusasuntoja sekä tuotettua asumista alueelle, joka ei vielä tuolloin ollut rakennemuutoksen kourissa.

KASVUA HAETTIIN PÄÄKAUPUNKISEUDULTA

2000-luvun alku oli kasvun aikaa. Yhtiön toiminta kasvoi muissa Kymenlaakson kunnissa, kuten Haminassa ja Kotkassa. Seuraava varsinainen virstanpylväs oli Uudenmaan alueen tytäryhtiön perustaminen vuonna 2003. Se sai nimekseen Varte-Uusimaa Oy, joka myöhemmin fuusioitiin Kymenlaaksossa toimineeseen emoyhtiöön.

Vuonna 2003 Kouvolaan tiedostettiin, että kasvun kannalta alkuperäisen toiminta-alueen laajentaminen on välttämätöntä. Uusia mahdollisuuksia lähdettiin hakemaan pääkaupunkiseudulta. Vuosi 2022 on jo yhtiön 19. toimintavuosi pääkaupunkiseudun alueella.

Täysin Kohon perheen omistukseen yhtiö siirtyi vuonna 2004, kun Heikki Kohon silloiset yhtiökumppanit myivät omistuksena. Vuonna 2007 finanssikriisin pyörteissä Varten oli pohdittava strategiansa uudelleen. Varte lähti ensimmäistä kertaa mukaan kilpailu-urakointiin tuolloin uudella toiminta-alueellaan pääkaupunkiseudulla. Syynä päätökseen oli finanssikriisin lamauttama asuntokauppa ja rakennemuutoksen ensimmäiset merkit kotipaikkakunnalla Kouvolaan.

Vuonna 2008 emoyhtiö aloitti toiminnan Lahdessa. Alueelle palkattiin saman vuoden maaliskuussa ensimmäiseksi työntekijäksi **Juha Sankari** etsimään kilpailu-urakointihankkeita Päijät-Hämeestä. Ensimmäinen hanke voitettiin pian ja yhtiön rakennustoiminta alkoi Lahden seudulla samana vuonna.

KORJAUSRAKENTAMINEN OSAKSI TUOTANTOA

Seuraava virstanpylväs koettiin 2010-luvun vaihteessa, jolloin yhtiön henkilöstömäärä nousi ensimmäistä kertaa yli sadan. Toiminnan pohjana koko toiminta-alueella olivat edelleen vahvasti omat ammattimiehet. Kirvesmiehiä sekä rakennusmiehiä olikin tuolloin henkilöstöstä noin puolet.

Vuonna 2011 yhtiössä aloitettiin sukupolvenvaihdos, kun **Harri Koho** aloitti työskentelyn perheyhtyksenä. Vuonna 2011 yhtiön laatujärjestelmä sertifioitiin ensimmäisen kerran. ISO:9001-sertifikaatti on ohjannut toimintaa osaltaan siitä lähtien.

Viimeisimmät RS-kohteet Kotkaan ja Kouvolaan valmistuivat vuonna 2012. Kuluttajille myytävien asuntojen painopiste siirtyi pääkaupunkiseudulle ja Lahteen. Vuoteen 2014 mennessä jo yli puolet yhtiön liikevaihdosta tuli pääkaupunkiseudulta.

Ensimmäisen korjausrakentamishankkeen yhtiö aloitti vuonna 2015. Siitä lähtien korjausrakentaminen on ollut pysyvä osa yhtiön rakennustuotantoa. Vuodesta 2017 lähtien suuremmat aluehankkeet ovat tuoneet osuutensa liikevaihdosta. Vuonna 2017 merkittävänä aluehankkeina olivat Vantaan Koivuhaan ja Lappeenrannan keskustan hankkeet.

Vuonna 2018 Varten Lahden alueen toiminta yhtiöitettiin ja yhtiön toimitusjohtajana aloitti Juha Sankari.

ERIKOISTUMINEN ERI TUOTANTOLINJOIHIN

Heikki Koho siirtyi toimitusjohtajan paikalta sivuun syksyllä 2018 ja luovutti tehtävät yhtiön ulkopuolelta palkatulle toimitusjohtajalle. Tuolloin tehty rekrytointi epäonnistui täysin ja Heikki Koho palasi keväällä 2019 vielä hetkeksi aiempiin tehtäviinsä.

Syksyllä 2019 emoyhtiö Varte Oy:n toimitusjohtajana aloitti **Arto Jokinen**. Jokisen johdolla aloitettiin vuoden 2020 aikana erikoistuminen eri tuotantolinjoihin: uudisasuntorakentaminen, uudistoimitilarakentaminen sekä korjausrakentaminen.

Syyskesällä 2020 alkoi Varten historian suurimpien toimitilahankeiden rakentaminen, Vehon lippulaivamyymälä Vehkalaan Vantaalle ja logistiikkakeskus Avialogis yhteistyössä Aberdeenin kanssa Barona Logistiikalle niin ikään Vantaalle.

Kesällä 2021 perustettiin alueyhtiö Varte Lappeenranta Oy, joka nimensä mukaisesti toimii Lappeenrannassa ja sen lähialueella.

Arto Jokisen johdolla perheyritys Varte on 2022 vuoden käynnistytessä elämänsä vedossa ja kaikilla tuotantolinjoilla tilauskanta on vahva. Henkilöstön lukumäärässä 200 henkilön raja alkaa lähestyä ja painottuu koko toiminta-alueella teknisiin toimihenkilöihin. ●



Tilikauden luvut

LIKEVAIHTO

VARTE-KONSERNI

173,2 milj. €

VARTE OY

115,2 milj. €

VARTE LAHTI OY

60,8 milj. €

LIKETULOS

VARTE-KONSERNI

14,6 milj. €
(8,4 %)

VARTE OY

7,9 milj. €
(6,9 %)

VARTE LAHTI OY

6,3 milj. €
(10,4 %)

OMAVARAISUUS

VARTE-KONSERNI

38,3 %

VARTE OY

40,9 %

VARTE LAHTI OY

28,9 %

HENKILÖSTÖ

VARTE-KONSERNI

177 VAKITUINEN
HENKILÖSTÖ



TOIMIHENKILÖITÄ & TYÖNTEKIJÖITÄ

VARTE OY

115 VAKITUINEN
HENKILÖSTÖ



TOIMIHENKILÖITÄ & TYÖNTEKIJÖITÄ

VARTE LAHTI OY

59 VAKITUINEN
HENKILÖSTÖ



TOIMIHENKILÖITÄ & TYÖNTEKIJÖITÄ

”
Varte on vuoden
2022 käynnistyessä
elämänsä vedossa.

Harri Koho

1995

73 M€
2000

29,5 M€
2005

41,1 M€
2010

70,0 M€
2015

109,0 M€
2020

173,2 M€
2021

2022

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

Toiminta laajenee ja vakiin-
tuu 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 sulau-
tuu 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.
2020 historian
suurimpien toimi-
tilahankkeiden
rakentaminen alkaa.

2021 Varte
Lappeenranta Oy
aloittaa.
Tilaukanta on vahva
ja onnistumisen
mahdollistaa osaava
henkilöstö.

Tilikauden kohokohdat

8.10.2020

Varte aloittaa kahden asuinkerrostalon rakentamisen Espoon Saunalahteen. Asunto Oy Espoon Reelinkiheikki rakennetaan **ICECAPITAL Housing Fund V Ky:lle** ja Asunto Oy Espoon Saunalahdenheikki omaan RS-tuotantoon. Kaikkiaan kohteeseen valmistuu 60 asuntoa.

21.10.2020

Varte Lahti etenee Järvenpään Lepolassa. Rakennettavan Asunto Oy Järvenpään Väärävarren työt käynnistyivät jo aiemmin syksyllä alkaneen Asunto Oy Järvenpään Heinähännän työmaan yhteyteen. Kohteisiin rakennetaan yhteensä 133 asuntoa **ICECAPITAL Housin Fund Ky:lle** ja **A-Kruunu Oy:lle**.

30.10.2020

Varte Lahden urakoima Lammin hyvivointikeskus luovutetaan **Hämeenlinnan vanhus-ten asuntosäätiölle**. Kohteessa on n. 3 500 brm², rakennustyöt alkoivat kesällä 2019.

4.11.2020

Varte aloittaa K0y Ankkurikatu 5:n peruskorjattavan rakennuksen työt. **Mrec Investment Management Oy:n** lukuun tuleva rakennus saneerataan asuin- ja liiketiläkäyttöön. Vanhaan makasiinirakennukseen valmistuu huoneistohotelli, asuntoja sekä liiketiloja.

27.11.2020

Varte Lahti luovuttaa Vasaratie 2 ja 4 -kohteen **Lahden asunnot Oy:lle**. Lahden Rakokiveen valmistuneeseen kohteeseen rakennettiin yhteensä 80 vuokra-asuntoa.

1.12.2020

Varten tilikauden toinen RS-hanke käynnistetään Espoon Viherlaaksossa. Asunto Oy Espoon Viherlaaksonheikkiin rakennetaan 29 asuntoa, jotka valmistuvat vuoden 2021 loppuun mennessä.

5.12.2020

Varte käynnistää **Asuntosäätiölle** rakennettavan urakkakohteen rakennustyöt Vantaan Leinelässä. Aurinkokehrän asuntourakkaan kuuluu 59 asunnon rakentaminen.

17.12.2020

Varte allekirjoittaa K0y Myllytie 4:n projektinjohtourakkasopimuksen. Arvoalueelle Helsingin Kaivopuistoon rakennettavan kohteen arvo on Vartelle merkittävä. Asuntokohteen julkisivut toteutetaan samoin menetelmin kuin Finlandiatalon remontti.

18.12.2020

Varte Lahti luovuttaa yhteistoiminnallisen projektinjohtourakkakohteen päiväkotia Cooperin **Järvenpään Mestari-toiminnalle**. Projektia on kehitetty yhteistyössä tilaajan kanssa vuoden 2018 syksystä.

2.1.2021

Varte aloittaa **Fennian Terrieri Kiinteistöt Ky:n** lukuun rakennettavan liikerakennuksen rakennustyöt Helsingin Malminkartanossa. **Varuste.net** yhtiön käyttöön tulevaan rakennukseen tulee noin 9 000 h-m² liike- ja varastotilaa.

4.1.2021

Varten korjausrakentamisen yksikkö aloittaa tilikauden toisen työn Helsingin Pihlajamäessä. **Sato Oy:n** omistamissa asuinrakennuksissa peruskorjataan kaikkiaan 64 asuntoa. Urakan on määrä valmistua 1/2022 mennessä.

15.1.2021

Varten urakkakohteessa Vantaan Vehkalaan rakennettavan **Vehon** hyötyajoneuvokeskuksen runko valmistuu ja vesikatosta saadaan pitävä. Urakkakohteeseen on Varten historian suurimpia projekteja. Kohteeseen rakennetaan raskaan kaluston myynti-, huolto- ja varaosapalvelut. Hankkeen laajuus on noin 13 000 brm², rakennettavan tontin laajuus 10 ha.

15.2.2021

Varte Lahti Oy, **Lahden Vanhusten asuntosäätiö** ja **Avain yhtiöt** allekirjoittavat MSPK Ranta-Kartanon urakkasopimuksen. Kohde on Varte Lahden historian suurin urakka ja sillä on merkittävä vaikutus vuosien 2021 ja 2022 työkaantaan. Työt kohteessa käynnistyivät maaliskuussa 2021 ja työt valmistuvat loppuvuodesta 2022.

24.2.2021

Varte käynnistää Espoon Tapiolaan rakennettavan asuntokokonaisuuden rakennustyöt. Työt aloitetaan **ICECAPITAL Housing Fund V Ky:lle** toteutettavasta yhtiöstä ja edeten oman RS-hankkeen, Tapiolanheikin rakentamisella. Kohde on arvoltaan yhtiön merkittävin asuntokohde.

5.3.2021

Varte käynnistää historiansa suurimman hankkeen Avialogiksen rakennustyöt Vantaan Viinikkalassa. Varten kehittämän kaavan mukaan noin 90 000 m²:n tontille rakennetaan **Barona Varastopalvelut Oy:lle** logistiikan varasto- ja toimistotiloja kaikkiaan lähes 33 000 h-m².

15.3.2021

Keravan Palopellonkadun kolmas hanke käynnistyy. Kohteeseen rakennetaan 72 asuntoa **ICECAPITAL Housing Fund Ky:lle**. Kohde valmistuu kesällä 2022.

9.4.2021

Varte Lahden RS-kohde Asunto Oy Lahden Ruoriniemenheikin ennakkomarkkinointi käynnistyy. Kohde on ensimmäinen kolmen rakennuksen kokonaisuudesta. Alue rakentuu vuosien 2021–2023 aikana ja siinä on rakennusoikeutta yhteensä 7 800 m².

22.4.2021

Varte allekirjoittaa **Sato Oy:n** kanssa urakkasopimuksen osoitteessa Mechelininkatu 12–14 sijaitsevan asuinkerrostalon peruskorjauksesta.

22.4.2021

Varte Lahti allekirjoittaa **Lahden Asunnot Oy:n** kanssa Jaksonkadun urakkasopimuksen. Lahden rautatieaseman välittömään läheisyyteen rakennettavassa kohteessa on 108 asuntoa ja pysäköintilaitos 111 autopaikalle.

28.5.2021

Keravan Palopellonkadun ensimmäinen hanke valmistuu osoitteessa Palopellonkatu 8 B ja se luovutetaan **ICECAPITAL Housing Fund Ky:lle**. Kohteessa on 59 asuntoa.

9.6.2021

Varte Lappeenranta Oy aloittaa toimintansa virallisesti ja yhtiön toimitusjohtajaksi nimetään **Seppo Tokkola**.

23.6.2021

Varte Lappeenranta ja Skanska sopivat kahden asuntotontin kaupasta Lappeenrannan Tyysterniemessä. Varte Lappeenrannan oman asuntotuotannon kehitys alkaa.

24.6.2021

Varte Lahti luovuttaa Asunto Oy Lahden Kivakatu 2 -kohteen **Lahden Asunnot Oy:lle**. Hanketta oli jo pitkään kehitetty yhteistyössä tilaajan kanssa. Lahden Kivistönmäelle valmistuneessa kohteessa on 60 asuntoa.

15.6.2021

Varten RS-kohde Asunto Oy Keravan Palopellonheikin myynti ja rakentaminen alkaa Keravan Jaakkolassa. Palopellonheikki on Varten neljäs RS-hanke tilikaudella. Kohteeseen rakennetaan 56 asuntoa.

2.7.2021

Varte ja **FinCap** sopivat Lauttasaarentie 8:aan rakennettavan asuntokohteen rakentamisesta. Yhteistyössä suunniteltuun asuintaloon rakennetaan 43 korkeatasoista asuntoa.

1.7.2021

Varte ja **Basso Building Systems Oy** sopivat Helsingin Kalasatamaan rakennettavan asuntokohteen rakentamisesta. Urakkaan kuuluu 144 asunnon ja paikoituslaitoksen rakennustyöt. Alueen pohjarakennusolosuhteet ovat haastavat ja työläät, rakennukset valmistuvat 30.6.2023 mennessä.

6.7.2021

Varte Lahti allekirjoittaa **A-Kruunu Oy:n** kanssa Porvoon Raatimiehenkadun urakkasopimuksen. Kohteeseen rakennetaan yhteensä 64 vuokra-asuntoa.

26.8.2021

Varte Lahti luovuttaa Harava 3 -kohteen **TA-asumisoikeus Oy:lle**. Järvenpäähän valmistui kolme luhtikäytävällistä rakennusta, joissa on yhteensä 36 asuntoa.

27.8.2021

Varte Lahti luovuttaa Lauri Korpi-senkatu 8 -kohteen **Kojamo Oy:lle**. Projektissa kohteen aloittaneen urakoitsijan konkurssissa sisävalihevseen jääneet työt saatettiin loppuun. Sopimuksen allekirjoituksen myötä helmikuussa työt käynnistyivät välittömästi. 169 asunnon vuokratiloja sijaitsee Vantaan Tikkurilassa.

30.8.2021

Keravan Palopellonkadun toinen hanke valmistuu ja Varte Lahti luovuttaa sen **A-Kruunu Oy:lle**. Kohteeseen rakennettiin 51 asuntoa.

1.9.2021

Varte Oy:n liiketoiminnot jakautuvat kolmeen tulosityksikköön.

17.9.2021

Varte allekirjoittaa **NREP NSF IV -rahaston** kanssa projektinjohtomallisen urakkasopimuksen. Projektinjohtourakkana Helsingin Katajanokan Kanavakadulle rakennettavaan vanhaan rakennukseen tullaan toteuttamaan 226 korkealaatuista asuntonuonetta. Projekti on Varten historian suurin korjausrakentamisen urakka.

16.9.2021

Varte Lahti allekirjoittaa **Hyvinkään vuokra-asunnot Oy:n** kanssa Karsikkotie 1 -hankkeen urakkasopimuksen. Hyvinkäälle rakennettavaan kohteeseen tulee 72 asuntoa.

ARVOT

KUMPPANUUS

Toimimme tiiviissä yhteistyössä asiakkaidemme kanssa kuunnellen heidän tarpeitaan. Koko henkilöstömme tekee yhdessä töitä siten, että pystymme hyödyntämään jokaisen erityisosaamista ja ammattitaitoa riippumatta työtehtävästä tai asemasta organisaatiossa.

LUOTETTAVUUS

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

MUUNTAUTUMISKYKY

Erotumme kilpailijoistamme joustavuudella ja muuntautumiskyvyllä markkinoiden ja toimintaympäristön muuttuessa. Aktiivinen vaihtoehtojen tutkiminen projektin kaikissa vaiheissa tuo lisäarvoa asiakkaalle ja omalle toiminnalle. Pidämme silmämme 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 kehittymisen ja toiminnan pitkälle tulevaisuuteen. Hyvin hoidetut projektit mahdollistavat jatkumoa asiakassuhteisiin.

VARTE 2025

Varte keskittyy kannattaviin projekteihin. Näitä haetaan asuntorakentamisesta, toimi- ja liiketilarakentamisesta ja korjausrakentamisesta. Kaikissa tulosityksiköissä projekteja syntyy kilpailun, neuvottelun ja oman kehityksen kautta, kun työtä tehdään systemaattisesti asiakkaiden tarpeet ja toimintaympäristö tuntien.

Asuntorakentamisen pääpaino on omaperustaisessa tuotannossa, joten hankekehityksen merkitys kasvaa ja siihen panostetaan. Toimimme parhaiden kumppanien kanssa, koska se mahdollistaa tasaisen tuotantovolyymin, tasaa riskejä ja laajentaa mahdollisuuksia tonttien hankinnassa. Rakennamme myyville paikoille omaa RS-tuotantoa ja kumppaneille KVR-hankkeita.

Liike- ja toimitilarakentaminen vakiintuu tuotannossamme yhdessä kumppaneiden ja oman hankekehityksen myötä. Toimimme aktiivisesti urakkakilpailuissa ja valitsemme laskentakohteet Varten vahvuuksiin perustuen.

Korjausrakentamisessa palvelemme entistä aktiivisemmin kiinteistösijoittajien kumppanina ja projektinjohtourakoitsijana perinteisen kilpailu-urakan lisäksi.

Varte luo kumppanuuksia, joissa asiakkaiden käytössä on Varten projektinhallintaosaaminen takaamassa laadukkaan lopputuotteen.

Varten toiminta-alueena on pääkaupunkiseutu ympäryskuntineen, Päijät-Häme ja Kaakkois-Suomi Lappeenrannasta johdettuna.

Liikevaihto kasvaa tasaisesti ja hallitusti tasoon 200 Meur, jossa pyritään pysymään, huomioiden olemassa olevien projektien kokoluokka. Kannattavuus tulee olla liikevaihtotavoitteiden edellä ja vakiinnuttaa 5 %:n tasoon. Konsernin omavaraisuuden on säilyttävä aina vähintään noin 35 % tasolla.



”
Organisaatiomme on
laajentunut ja vastuun-
kantajia on kasvanut
oman talon sisältä.

LIKEVAIHTO
KASVOI

59 %

LIKEVOITTO
KASVOI

174 %

TILAUSKANTA
PARANI

46 %

Päättynyt tilikausi oli Vartella menestys

Lokakuussa 2020, kun Varten tilikausi alkoi, rakentamisen ennustettiin hidastuvan Suomessa selvästi. Varsinkin asuntorakentamisessa odotettiin synkkää vuotta. Sumuisista suhdanne-ennusteista ja korona-pandemiasta huolimatta, Varten tilauskanta on ollut jo tovin hyvällä tasolla.

Arto Jokinen | toimitusjohtaja | 30.11.2021

Olemme pitäneet kiinni kaikista käsissämme olevista hankkeista. Lisäksi onnistuimme hankkimaan uutta työkantaa pitkin vuotta sekä uudis- että korjausrakentamisen linjoille. Tämä luo hyvän pohjan alkavalle tilikaudelle. Aloitimme RS-tuotannon muutaman vuoden tauon jälkeen, kun saimme rakenteille neljä kohdetta ja kaikkiaan 142 asuntoa. Projektit ovat sujuneet suunnitelmien mukaan ja työmaiden hallinta on onnistunut. Tästä voi kiittää ammattitaitoista ja sitoutunutta henkilöstöämme. Kaikkiaan Varte konsernilla on rakenteilla 28 projektia tätä kirjoittaessa.

Liikevaihtomme kasvoi 59 % edelliseen tilikauteen verrattuna ja liikevoitto 174 %. Tilauskanta tilikauden lopussa on 46 prosenttia edelliskautta parempi. Emoyhtiön (Varte Oy) liikevaihto kasvoi 56 % ja liikevoitto 144 %. Tilauskanta tilikauden lopussa on 48 % edelliskautta parempi.

Hyvän tulokset kehityksen taustalla ovat erityisesti Varte Lahden onnistunut asuntourakointi ja emoyhtiön liike- ja logistiikkarakentamisen kasvu. Lisäksi pystyimme kasvattamaan omaperustaisen asuntorakentamisen osuutta merkittävästi pääkaupunkiseudulla ja Keski-Uudellamaalla. Omaperustaista asuntorakentamista kasvatimme yhdessä asuntorahastokumppanien kanssa.

ORGANISAATIOTA KEHITETTIIN JA TYÖTÄ JAETTIIN

Varten toimintamallia ja organisaatiota trimmattiin. Uudisrakentamisen yksikkö jaettiin kahteen osaan. Jatkossa hankkeita kehitetään systemaattisesti sekä asuntorakentamisen että liike- ja toimitilarakentamisen yksiköissä. Työtä jaettiin, minkä myötä uskomme tehokkuuden kasvavan edelleen.

Organisaatiomme on laajentunut ja vastuunkantajia on kasvanut oman talon sisältä, mikä on tehokkain ja riskittömin tapa laajentaa toimintaa. Aloitimme tilikaudella kaikkiaan viiden neuvottelu- tai projektihoitourakan rakentamisen. Uudet toimintamallit ovat siis jalostuneet töiden hankinnassa.

Korjausrakentamisen tuotannon ryhmää vahvistettiin tilikauden lopussa. Näin vastaamme paremmin asiakkaidemme tarpeisiin. ”Tekijät ensin” -ajatusmallimme antaa mahdollisuuden korjausrakentamisen toiminnan kehittämiseksi sekä hallitulle kasvulle.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA RAKENTAMISEN SUHDANNENÄKYMÄT TULEVAISUUDESSA

Maailman talous näyttää piristyvän ja kasvu on voimakasta Aasian ja Amerikan lisäksi Euroopassa. Talouden kasvu ja kuluttajien optimismi tulevaisuudesta luo hyvät pohjat rakentamiselle, ainakin tulevalle vuodelle. Suomen rakentamisen tilanne vahvistuu suurissa kaupungeissa ja erityisesti Varten toiminta-alueella Etelä-Suomessa.

Asuntorakentaminen jatkunee hyvällä tasolla niin kuluttajien kuin rahastojen kysynnän ansiosta. Vuokra-asuntojen tuotantoluvut ovat olleet suuria viimeisinä vuosina, joten sijainnilla ja kokonaislaadulla on iso merkitys jatkossa. Kilpailu kiristyy, mikä on tervettä asuntokehitykselle.

Koronan mukanaan tuomat etä- ja hybridityöt muuttavat toimitilarakentamista. Toimitiloja rakennetaan silti yhä pienille ja keskisuurille yrityksille. Lisäksi Etelä-Suomen logistiikkamarkkinat käyvät kuumina. Uskon vahvasti, että tällä saralla riittää tekemistä Varten kokoiselle ketterälle toimijalle.

Korjausrakentamisessa on lienee pientä patoutumaa, joten sen purkauksessa korjaajille on kysyntää. Varte varustautuu sen varalle ja työkalut viritetään kuntoon tulevaisuutta ajatellen.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT VARTELLA

Varte-yhtiöiden tilauskanta on edelleen ennätyskellisen hyvä ja työpöydillämme olevien projektien arvo noin 250 miljoonaa euroa. Hankekehitystä tehdään nyt useamman henkilön voimin yhteistyössä ja tennarien nauhat pidetään jatkossakin kireällä. Parhaat paikat viedään käsistä ja silloin lähtönopeus ratkaisee. Varte on mukana eturivissä tulevaisuudessa, haluamme olla ”Suomen kiinnostavin kumppani rakennusalailla”.

Yhtiöiden liikevaihdon arvioidaan kasvavan alkaneella tilikaudella reiluun 200 miljoonaan euroon – kannattavuudesta tinkimättä.

OSAAVA ORGANISAATIO

Kaikki vartelaiset ovat avainhenkilöitä ja ilman osaavaa henkilöstöä ei pitkälle pötkitä. Päättäneellä tilikaudella pärjättiin todella hienosti. Menestyksestä nöyrä kiitos jokaiselle vartelaiselle. •

Kasvua ja erinomainen tulos ahkeralla työllä

Juha Sankari | toimitusjohtaja | 9.12.2021

Odotettua paluuta normaaliin ei nähty päättyneen tilikauden alkupuolella, vaan koronaviruspandemia jatkoi leviämistään ja rajoitustoimenpiteet jatkuivat. Vaikutukset toimintaamme jäivät edellisen vuoden tapaan kuitenkin vähäisiksi. Useamman vuoden jatkunut panoshintojen laskeminen pysähtyi tilikauden alkupuoliskolla ja vuoden vaihteessa oli jo selviä merkkejä alkavasta hintatason noususta. Viime keväästä alkoi poikkeuksellisen voimakas kysynnän kasvu ja hintojen nousu, joka johti toimitusaikojen venymiseen ja jopa toimitusongelmiin. Nyt syksyllä on nähtävissä merkkejä tilanteen normalisoitumisesta.

LIKEVAIHTO OTTI ODOTETUN LOIKAN

Yhtiön liikevaihto kasvoi merkittävästi, joskin odotetusti. Suurta kasvua selittää osaltaan poikkeuksellisen suuri hankekoko, joka näyttäisi olevan trendi koko toiminta-alueellamme. Kilpailu-urakoinnissa pärjäsimme hyvin ja Lahdessa aloitettiin kaksi merkittävää urakkakohdetta. Jaksonkadun ja Ranta-Kartanon hankkeet käynnistyivät molemmat kevään aikana. Lisäksi aiemmilla tilikausilla saadut urakat Lammin hyvinvointikeskus ja Vasaratien hanke Rakokiveen saatettiin loppuun. Keski-Uudellamaalla urakkakohteista Hyvinkään Yli-Jurvankatu luovutettiin alkuvuodesta. Järvenpäässä Harava 3 rakennettiin alusta loppuun tilikauden aikana ja tilikauden ainut toimitilahanke päiväkot Cooper luovutettiin vuoden vaihteessa. Omaperusteisessa tuotannossa Kivakadun kauan kehitetty hanke luovutettiin Lahden asunnoille kesällä. Emoyhtiön kehittämät hankkeet jatkuivat Keravan Palopellonkadulla ja Järvenpään Lepolassa koko tilikauden ajan tuoden merkittävän osan liikevaihdosta. Asuntoja oli tilikauden aikana rakenteilla yhteensä 925 kappaletta, joista 318 valmistui tilikauden aikana. Luvut ovat hämmäntävän suuria.

KAIKKI MITTARIT PLUSSALLA

Varte Lahti Oy teki kaikilla mittareilla erinomaisen tuloksen. Kannattavuus parani tilikauden edetessä ja oli siten lähtökohtaa parempi. Lähes kaikki tilikauden hankkeet onnistuivat suunniteltua paremmin. Onnistuneissa projekteissa yhdistävänä

tekijänä on aina, että perusasiat suunnitellaan ja perustellaan hyvin sekä toteutetaan suunnitellusti, ylimääräistä kikkailua ei tarvita. Päättyneen tilikauden projekteissa tehtiin kaikissa perustoiminnoissa ahkeraa ja moitteetonta työtä. Keväällä alkaneen voimakkaan hintojen nousun merkitys jäi marginaaliseksi päättyneellä tilikaudella. Saavutettu tulos on alan toimijoita vertailtaessa hyvillä sijoilla ja siitä voimme kaikki olla ylpeitä.

Henkilöstön määrää kasvatettiin maltillisesti kasvuun nähden. Tuotantoa johdettiin edellisen tilikauden tapaan kahdella työpäälliköllä ja hankintaresursseja kasvatettiin suunnitellusti. Henkilöstömäärä kasvoi 15 henkilöllä tilikauden aikana. Toimihenkilömäärä kasvoi 5 henkilöllä ja työntekijöiden määrä 9 henkilöllä. Henkilöstön yhteiset tapahtumat jäivät aiempia vuosia vähäisemmäksi, mutta mahdollisuuksien mukaan niitäkin järjestettiin. Alkavalla tilikaudella jatkamme maltillista henkilöstömäärän kasvattamista, jossa painopiste on omakittaisen hankkeiden tukemisessa, kuten rakennuttamis- ja suunnittelunohjaustoinnoissa.

KASVU TASAANTUU MALTILLISEKSI

Tulevaisuus näyttää positiiviselta. Rakentamisen suhdanne pysyy hyvänä kokonaisrakentamismäärän kasvaessa tänä ja ensi vuonna. Markkina normalisoituneen ja hintojen nousu tasaantuneen alkavan tilikauden aikana, joka on projektien laadun ja hallittavuuden kannalta positiivinen asia. Pääosa toiminta-alueemme kunnista on väestömäärältään kasvavia, joka lisää uskoa myönteiselle tulevaisuudelle. Alkavalla tilikaudella yhtiön kasvu tasaantuu maltillisemmaksi. Varmistunut työkantha on hyvä ja kolme merkittävää kohdetta käynnistyi tilikauden vaihtuessa. Omaperustainen kohde käynnistettiin Ruoriniemessä Lahdessa ja kesän aikana voitettavat urakat alkoivat Porvoossa ja Hyvinkäällä. Lahden ja koko konsernin huimassa vedossa oleva hankekehitystoiminta kasvattaa omakehiteiden hankkeiden osuutta tulevilla tilikausilla.

Yhtiön erinomaisesta tilikaudesta on kiittäminen koko henkilöstöä, kaikkia yhteiskumppaneitamme ja hallitustamme. ●

”

Suurta kasvua selittää osaltaan poikkeuksellisen suuri hankekoko.

Varte otti jalansijan Lappeenrannasta

Seppo Tokkola | toimitusjohtaja | 7.10.2021

Varte Lappeenranta Oy:n tilikausi ei pääty 30.9.2021, vaan 30.9.2022. Lappeenrannan yksikkö Varte Lappeenranta Oy perustettiin 9.6.2021, joten ensimmäinen tilikausi on poikkeuksellisen pitkä. Yhtiön toimisto sijaitsee Lappeenrannassa Väinö Valveen katu 2:ssa. Toimitusjohtajaksi on palkattu **Seppo Tokkola**, laskenta-/hankintapäälliköksi **Vesa Huikko** ja ensimmäiseen kerrostalokohteeseen vastaavaksi työnjohtajaksi **Juho Kaijansinkko**.

Yhtiön perustaminen ajoittuu poikkeukselliseen aikaan. Covid-19-rokotukset ovat käynnissä ja syksyllä tavoiteltu 80 % rokote kattavuus on valtakunnassa lähes saavutettu. Odotuksena on, että Suomi vapautuu rajoituksista syksyllä. Kaakkois-Suomea rajoitukset ovat kohdelleet muuta Suomea ankarammin Venäjän rajan sulkeuduttua. Joka arkipäivä Etelä-Karjalan yrityksiltä jää saamatta noin miljoona euroa tuloja venäläisten matkailijoiden jäädessä Schengen-ajan taakse.

HINNOITTELU POIKKEUKSELLISEN HAASTAVAA

Poikkeusoloista huolimatta asuntokauppa ja julkinen rakentaminen ovat olleet Etelä-Karjalassa kohtuullisella

tasolla. Materiaalien hintojen erityisen jyrkkä nousu ja saatavuusongelmat tekevät kohteiden hinnoittelusta haastavaa. Joitain julkisia kohteita on lykätty eteenpäin budjetin ylityttyä.

Varte Lappeenranta osti kesäkuussa Skanskalta kaksi yhtiötä tontteineen Lappeenrannasta. Näiden kohteiden suunnittelu aloitettiin välittömästi. Toisen yhtiön toteuttamisesta sovittiin esisopimuksella instituutionaalisen sijoittajan kanssa. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen keväällä 2022. Toista taloa valmistellaan RS-kohteeksi ja ennakkomarkkinointi alkaa vuoden vaihteessa.

Lappeenrannan Rakuunamäeltä ostettiin Bonavalta As Oy Lappeenrannan Musketööri. Yhtiö urakkasopimuksineen saatiin myytyä välittömästi paikalliselle sijoittajalle ja työt alkavat marraskuussa 2021. Vartella on myös Kouvolassa Kalevankadulla tontti. Tontille on suunnitteilla RS-kohde ja ennakkomarkkinointi alkaa vuoden 2022 alussa.

On ollut hienoa päästä perustamaan uutta Varte Lappeenrantaa. Varte on hyvässä maineessa Kaakkois-Suomessa. Uuden yhtiön perustaminen kaakkoon on ollut mutkatonta, kiitos emoyhtiön taloudellisille panostuksille, osaavalle henkilöstölle ja hyvälle toimintaympäristölle. •

”

On ollut hienoa päästä perustamaan Varte Lappeenrantaa. Varte on hyvässä maineessa Kaakkois-Suomessa.



VARTE OY

Arto Jokinen
toimitusjohtaja

ASUNTO-
RAKENTAMINEN
Arto Jokinen
Johtaja

TOIMITILA-
RAKENTAMINEN
Mikko Sirviö
Johtaja

KORJAUS-
RAKENTAMINEN
Tuomas Juvonen
Johtaja

TALOUS, HALLINTO JA MYYNTI
Minnariitta Östman
Talousjohtaja

Harri Koho
Varatoimitusjohtaja

VARTE LAHTI OY

Juha Sankari
toimitusjohtaja

UUDIS- JA KORJAUS-
RAKENTAMINEN

VARTE LAPPEENRANTA OY

Seppo Tokkola
toimitusjohtaja

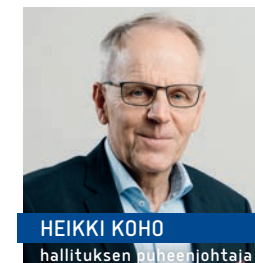
LASKENTA
HANKINTA
RAKENNUUTTAMINEN

LASKENTA
HANKINTA
RAKENNUUTTAMINEN

TUOTANTO
LASKENTA
HANKINTA
RAKENNUUTTAMINEN

TUOTANTO - TYÖMAAHENKILÖSTÖ

HALLITUKSET



HEIKKI KOHO
hallituksen puheenjohtaja



HARRI KOHO



HANNU KOHO



ARTO JOKINEN



JUHA SANKARI



SEPPO TOKKOLA



JOUNI LEHTINEN



PASI SAARINEN



PASI SUUTARI



ARTO NIKKANEN



OLLI-PEKKA TEERIJOKI



MINNARIITTA ÖSTMAN



MIKKO SIRVIÖ



TUOMAS JUVONEN



ANTTI NYKÄNEN

VARTE OY

Heikki Koho (pj.)
Harri Koho
Hannu Koho
Pasi Suutari
Jouni Lehtinen
Pasi Saarinen

VARTE LAHTI OY

Heikki Koho
Harri Koho
Hannu Koho
Arto Jokinen
Arto Nikkanen
Olli-Pekka Teerijoki

VARTE LAPPEENRANTA OY

Heikki Koho
Harri Koho
Hannu Koho
Arto Jokinen

KONSERNIN JOHTORYHMÄ

Arto Jokinen
Harri Koho
Juha Sankari
Seppo Tokkola
Minnariitta Östman
Tuomas Juvonen
Mikko Sirviö
Antti Nykänen

Henkisen kasvun vuosi



Päättynyt tilikausi oli allekirjoittaneen kymmenes perheyhtiön palveluksessa ja siten merkittävä henkilökohtainen merkkipaalu.

Harri Koho | varatoimitusjohtaja | 13.10.2021

Kun katson viimeistä kymmentä vuotta, on todettava, että Varte-konserni on nyt elämänsä parhaassa vedossa. Päättynyt tilikausi koostuu sarjasta useita onnistumisia, joita yhdistää koko organisaation määrätietoinen työskentely ja yhteistyö. Liikevaihdon ja hankkeiden lukumäärän kasvu on nostanut rimaa ylemmäksi, mutta siitäkin huolimatta olemme menestyneet aiempaa paremmin.

Olemme parantaneet menestyksen edellytyksiä kaikkialla organisaatiossa. Kuten vuosi sitten tässä samassa puheenvuorossa kirjoitin, olemme keskittyneet muutaman vuoden vain olennaiseen. Teemme Vartesta alan parasta työpaikkaa, jossa asiat hoidetaan tinkimättömästi, mutta annetaan ihmisille vapaus valita paras tapa asian hoitoon. Ketään ei kuormiteta toissijaisilla asioilla.

Usein yrityksen kasvaessa esimiehet alkavat luhistua raportointitaakan alle. Samalla motivaatio voi olla koetuksella, kun ylhäältä norsunluutornista annettu toimintatapa ei edistäkään työtehtävästä suoriutumista. Se tuntuu vain lisäävän päivittäistä työtaakkaa. Meillä kuluneen vuoden aikana vastuuta ja toisaalta vapautta on lisätty jokaisen harteille ja lopputulos puhuu puolestaan.

ERIKOISTUMINEN KANNATTAA

Keskeinen onnistuminen on ollut myös organisaation jako erilaisiin erikoistuneisiin linjoihin. Nämä tekevät uudisrakentamista, korjausta tai toimitilarakentamista. Kaikissa erikoistuminen on tuottanut jo vahvaa tulosta.

Päättäneellä tilikaudella toimitilarakentamisen ensimmäiset tulokset ovat näkyneet työmaatauluina ja isoina hankkeina Kehä III:n varrella. Numeroina ne näkyvät tämän vuosikertomuksen tuloslaskelma-aukeamalla. Korjausrakentamisessa saimme käyntiin merkittävän neuvottelupohjaisen hankkeen Katajanokalle, jolle saamme jatkoa myös seuraavalle tilikaudella. Korjausrakentamisen organisaatiota on vahvistettu ja uskon, että vuoden päästä tulokset kertovat pitkäjänteisten ratkaisujen onnistumisesta.

Varten perinteisessä ydinosamisessa, uudisasuntorakentamisen linjassa, on kohennettu aiempaa osaamista. Olemme löytäneet parhaat esimiehet ja päälliköiden johdolla työmailla on hitsauduttu yhteen. Asuntorakentamisessa neuvottelupohjaisten hankkeiden osuutta on kasvatettu. Olemme pystyneet paremmin suunnittelemaan hankkeiden aloitusta ja varautumaan niiden resursointiin. Tässä kohtaa ei voi olla mainitsematta: myynti ja markkinointi on tehnyt hyvää työtä.

ALUEELLINEN TUNTEMUS TAKAA ONNISTUMISEN

Merkittävä tapahtuma oli alueyhtiön perustaminen Lappeenrantaan. Seppo Tokkolan johdolla haemme osuutta Etelä-Karjalan ja Kymenlaakson markkinasta. Ensimmäiset hankkeet Lappeenrannassa käynnistyvät uuden tilikauden alussa.

Lahden alueyhtiön liikevaihto hipoo alan ennätystä tässä liikevaihtoluokassa. Lahden urakointiosaamisesta ja alueellisesta tuntemuksesta on vaikea löytää parannettavaa. Ensimmäistä kertaa Lahdesta käsin käynnistettiin myös useamman neuvottelu- ja omaperustaisen hankkeen kehitys. Alueyhtiön osaaminen ja tukijalat vahvistuivat päättäneen tilikauden aikana.

UUDEN TILIKAUDEN AINEKSET

Mielestämme alalla tyypillinen vastakkainasettelu tilaajan ja urakoitsijan välillä on päätepisteessä. Avoin ja rehellinen yhteistyö on avain menestykseen ja pitkien kumppanuuksien luomiseen.

Uutta tilikautta aloitettaessa ainekset ovat kohdallaan. Kaikkien yhtiöiden tämänhetkinen tilauskanta on suorastaan erinomainen. Perheyhtiön 29. toimintavuosi käynnistyy vilkkaasti. Näyttää, että asuntorahastojen ja kuluttajien kysyntä pysyy voimakkaana myös alkavalla tilikaudella. Tämä luo meille hyvän perustan jatkaa tasaista kasvua ja kehittymistä.

Uusi tilikausi on tehtävä jälleen kerran uudelleen määrätietoista työtä. Uskon, että kaikki onnistumisen edellytykset ovat koossa. Varte on yksi suuri perhe ja sitä on meidän vaalittava tulevanakin vuonna. ●



Tuotannossa ja vireillä olevat työmaat

ASUNTORAKENTAMINEN

ESP00:

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

JÄRVENPÄÄ:

- TA-Asumisoikeus Oy, Harava 3 (UR)
- ICECAPITAL, Heinähäntä, Lepolan alue (KVR)
- A-Kruunu Oy, Väärävarsi, Lepolan alue (KVR)

KERAVA:

- ICECAPITAL, As. Oy Keravan Palopellonkatu 8 B (KVR)
- A-Kruunu Oy, As. Oy Keravan Palopellonkatu 8 A (KVR)
- ICECAPITAL, As. Oy Keravan Palopellonkatu 6 D (KVR)
- TA-Asumisoikeus, As. Oy Keravan Palopellonkatu 6 A (KVR)

LAHTI:

- Lahden Talot Oy, Vasaratie 2-4 (UR)
- Lahden Talot Oy, Kivakatu 2 (UR)
- LVAS/Avain yhtiöt, Rantakartano MSPK (UR)
- Lahden Talot, Jaksonkatu 3 ja 5 (UR)
- As. Oy Lahden Ruoriniemenheikki (RS)

HELSINKI:

- ES-Laatuasumisoikeus, Käpyläntie (UR)
- Myllytie 4 (UR)
- FinCap Kiinteistökehitys Oy, Lauttasaarentie (UR)
- Basso Building Systems Oy, Kalasatama (UR)
- As. Oy Helsinki Samoanheikki (RS)
- TA-Asumisoikeus, Graniitti (UR)

- Tilikauden aikana valmistunut
- Rakenteilla
- Vireillä/varmistunut
- * Julkinen rakennus

HYVINKÄÄ:

- HYVA Oy, Yli-Jurvankatu 7, Hyvinkää (UR)
- HYVA Oyj, Karsikkotie 1A ja C (UR)

LAPPEENRANTA:

- As. Oy Lappeenrannan Musketööri (UR)

PORV00:

- A-Kruunu Oy, Raatimiehenkatu (UR)

VANTAA:

- TA-Asumisoikeus Oy, Peltolantie 33 (UR)
- Kojamo Oyj, Lauri Korpisen katu 8 (UR)
- Asuntosäätiö, Vantaan Auringonkehrä (UR)
- Pähkinäkortteli, Pähkinärinne (RS/KVR)

KORJAUSRAKENTAMINEN

HELSINKI:

- Sato Oyj, Kaarenjalka (UR)
- SATO Oyj, Graniittitie 8 ja 13 (UR)
- Mrec Investment Management Oy, Ankkurikatu 5 (UR)
- SATO Oyj, Mechelininkatu 12-14 (UR)

LIIKE-JA TOIMITILARAKENTAMINEN

HELSINKI:

- Terrieri Kiinteistöt Ky, Varuste.net (UR)

JÄRVENPÄÄ:

- Järvenpään Mestariasunnot, Päiväkoti Cooper * (UR)

LAMMI:

- Lammin Hyvinvointikeskus * (UR)

VANTAA:

- Lemiro Oy Ab, Veho Vehkala (UR)
- Aberdeen Standart Investments, Avialogis (KVR)

ESP00:

- Kesko Oyj, K-Supermarket ja Onninen Express -liikemyymälä (UR)





VANTAAN PÄHKINÄRINNE | PÄHKINÄKORTTELI

Kehityshanke käsittää kahdeksan asuinkerrostaloa, liike-kiinteistön sekä pysäköintilaitoksen rakentamisen. Asuintaloihin rakennetaan arviolta noin 300 uutta asuntoa. Osa yhteistä toteutetaan KVR-urakkana ja osa on Varten omaa asuntotuotantoa. Vanhan kiinteistön purkutyöt tontilla käynnistyivät marraskuussa 2021. Alueen rakennustöiden arvioidaan kestävän vuoden 2025 loppuun.

ESPOO SAUNALAHTI

Kohde muodostuu kahdesta erillisestä 5-kerroksisesta kerrostalosta, joita yhdistää mm. yhteinen pysäköintihalli ja oleskelupiha. Kohteen rakennustyöt aloitettiin lokakuussa 2020.

Asunto Oy Espoon Reelinkiheikki
KVR-urakka. 31 asuntoa.
Tilaja: ICECAPITAL Housing Fund Ky
Valmistuu 12/2021

Asunto Oy Espoon Saunalahdenheikki
Omaperusteinen RS-kohde. 25 asuntoa.
Valmistuu 1/2022



ESPOO TAPIOLA

Kohde muodostuu kahdesta erillisestä 6-kerroksisesta kerrostalosta, joita yhdistää mm. yhteinen pysäköintihalli ja oleskelupiha. Kohteen rakennustyöt aloitettiin helmikuussa 2021.

Asunto Oy Espoon Mimerkinkuja
KVR-urakka. 40 asuntoa.
Tilaja: ICECAPITAL Housing Fund Ky
Valmistuu 9/2022

Asunto Oy Espoon Tapiolanheikki
Omaperusteinen RS-kohde. 32 asuntoa.
Valmistuu 9/2022



Antti Nykänen, rakennuttajapäällikkö ja Paavo Kolehmainen, vastaavamestari



ASUNTOJA
RAKENTEILLA

1842 KPL

OSUUS LIIKE-
VAIHDOSTA NOIN

64 %

ASUNTORAKENTAMISEN LAADUN LÄHTÖ-KOHTANA HUOLELLINEN SUUNNITTELU

Asuntorakentaminen on Varten yksi tukijalka ja sen osuus Varte-yhtiöiden päättäneen tilikauden tuotannosta on noin 110 M€ (64 %). Osa tuotannosta on urakkakilpailusta voitettuja kohteita, mutta yli puolet on Varten omaperusteista KVR- ja RS-tuotantoa. Oli tuotantomuoto mikä tahansa, edellyttää onnistunutta asuntorakentamishanke aina sitoutumista kaikilta osapuolilta.

Varten tärkein kilpailuetu on laatu, jonka lähtökohtana on huolellinen suunnittelu. Laatu jalostuu rakentamisessa koko hankkeen ajan, joten se vaatii ympärilleen ammattitaitoiset tekijät. ”Hankekehityksessä projektipäälliköllä on merkittävä rooli, jotta suunnittelu etenee varmasti oikeaan suuntaan. Oikeiden kumppaneiden löytäminen heti hankesuunnittelun alussa on tärkeää”, kertoo Varten rakennuttajapäällikkö **Antti Nykänen**.

Omaperustaiset hankkeet lähtevät usein liikkeelle hankekehityksen kautta hankituista maa-alueista, joihin tehdään kaavamuutos. Kaavamuutosprosessissa käydään keskustelua kaupungin kanssa. Näin päästään vaikuttamaan millaisia rakennuksia alueelle saa rakentaa sekä kertomaan näkemys, millaisista materiaaleista rakennukset olisi järkevä tehdä.

Isommissa aluehankkeissa ryhdytään heti hankekehitysvaiheessa käymään läpi sopivia kumppaneita. Heille tarjotaan mahdollisuus ostaa osa tulevasta rakennuksista. Kun asiakkaalle pystytään tarjoamaan hyvä ratkaisu, jossa molemmat osapuolet ovat tyytyväisiä, tehdään esisopimus. Esisopimuksessa määritellään hankkeen pääperiaatteet.

HANKETTA JALOSTETAAN YHDESSÄ

Suunnitteluohjausvaiheessa hankkeen ympärillä pyörii iso joukko. Hanketta jalostetaan yhdessä rakennuttajakumppaneiden, arkitehtien, asuntomyynnin, työpäälliköiden sekä kohteen erikoissuunnittelijoiden kanssa. Päämääränä on laadukas lopputuote. ”Hanketta tarkastellaan eri kulmista. Valitaan järkevät rakenteet, jotka viimeistellään detaljein. Syntyy hyvällä suunnittelulla tehtyjä taloja, koteja joissa on hyvä asua”, Nykänen kertoo.

Varten omalla RS-tuotantannolla käynnistyi tilikauden aikana viisi uutta kohdetta. Monet näistä ovat hyviä esimerkkejä onnistuneista hankkeista, jossa kumppanuudella saavutetaan huomattavia hyötyjä molemmipuolisesti. Espoon Tapiolassa sijaitsi hyvällä sijainnilla kiinteistö, jonka hankesuunnittelu saatiin hyvään käyntiin jo edellisellä tilikaudella. ”Onnistuimme tarjoamaan kumppanillemme IceCapitalille

hyvän ratkaisun. Teimme yhdestä kohteeseen suunnitellusta asuinkerrostalosta esisopimuksen IceCapitalin kanssa. Toisesta asuintalosta suunnitelimme Varten ensimmäisen Tasokas-asuinkohteen RS-kohteeksi”, kertoo hankkeen suunnittelusta vastannut Antti Nykänen. Vastaavanlainen hanke käynnistyi tilikaudella myös Espoon Saunalahdessa.

Tilikauden aikana omaperusteista KVR-tuotantoa käynnistyi myös Järvenpäähän ja Keravalle. Varte käynnisti lisäksi merkittäviä asuntorakentamisen neuvottelu-urakoita mm. Helsingin Kalasatamaan, Lautasaareen ja Kaivopuistoon.

PÄÄPAINO OMAPERUSTAISESSA TUOTANNOSSA

Yhtenä tilikauden merkittävänä asuntorakentamisen kehityshankkeena on ollut Vantaan Pähkinärinteessä sijaitseva alue, jolle suunnitellaan noin 300 uutta asuntoa. Suunnittelua on viety eteenpäin kaavan ja rakennuttamisen osalta. Alueen tonteista kauppakirjat päästiin allekirjoittamaan marraskuussa 2021 ja ensimmäisen kohteen rakennuslupa on saatu. Tontilla vanhan kiinteistön purkutyöt käynnistyivät marraskuussa 2021. Alueen ensimmäisen kohteen rakentaminen alkaa tammikuussa 2022 TA-Yhtymälle Ara-rahoitteiseksi vuokrataloksi. Suunnitteluvaiheessa olevan alueen ensimmäisen RS-kohteen rakennustyöt on tavoitteena käynnistää kesällä 2022. Vielä ennen sitä aloitetaan alueelle kovan rahan vuokratalo sekä sen yhteyteen tuleva päivittäistavarakauppa.

Vastaavanlainen merkittävä korttelihanke Keravan Jaakkolassa on ollut koko tilikauden ajan käynnissä. Alueelle rakennettavasta seitsemästä kerrostalosta kaksi ensimmäistä luovutettiin tilaajilleen IceCapitalille ja A-Kruunulle. Varten oman RS-asuinkohteen Asunto Oy Keravan Palopellonheikin rakennustyöt käynnistettiin. IceCapitalille rakennettava toinen asuinkerrostalo alueella saatiin jo harjakorkeuteen. Korttelin muita taloja edistetään hankesuunnittelussa.

Varten asuntorakentamisen pääpaino on omaperustaisessa tuotannossa. Hankekehityksen merkitys tulee kasvamaan entisestään ja siihen yrityksessä myös panostetaan. Toimimalla parhaiden kumppanien kanssa, syntyy tasainen tuotantovolyyymi. Se tasaa riskejä ja laajentaa mahdollisuuksia tonttien hankinnassa. Hyvin hoidettujen projektien kautta luodaan jatkumo, jossa rakennetaan asiakkaille laadukas lopputuote.



VEHON HYÖTYAJONEUVOMYYMÄLÄ

Veholle toteutettiin noin 12 000 m²:n laajuinen hyötyajoneuvojen myynti-, huolto- ja korjaamorakennus sekä noin 10 hehtaarin tontin piha-alueet Vantaan Vehkalaan. Tilat luovutetaan tilaajalleen marraskuussa 2021.

12 000 BRM²

AVIALOGIS

Avialogis on Vantaan Viinikkalaan rakenteilla oleva, noin 33 000 hm²:n laajuinen logistiikkakeskus. Avialogis syntyy yhteistyönä, sillä logistiikkarakentamisen kaava on toteutettu yhdessä Aberdeen Standard Investmentsin ja Suomen Pankin kanssa. Rakennustyöt käynnistyivät alkuvuonna 2021 ja valmistuvat vuoden 2022 loppuun mennessä.

34 500 BRM²



VARUSTE.NET

Varuste.netille toteutettiin KVR-hankkeena uudet, noin 7 000 brm²:n laajuiset toimitilat Helsingin Konalaan. Hankkeen suunnittelu ja rakennuslupan hakeminen oli Varten vastuulla. Haettu rakennuslupa sai lainvoiman tammikuussa 2021 ja kohde valmistuu lokakuussa 2021.

7 000 BRM²



RAKENTEILLA

53 500 BM²

KOhteita
RAKENTEILLA

4 KPL

OSUUS LIIKE-
VAIHDOSTA NOIN

28 %

TOIMITILARAKENTAMISESSA TÄRKEÄÄ ON JÄRJESTELMÄLLISYYS JA TULEVAISUUDEN ARVIOINTI

Toimitilarakentamisessa on tärkeää arvioida tulevaisuutta, sillä pitkäikäisyyden varmistamiseksi, kohteen tulee sopia mahdollisimman monelle toimijalle.

Tehokkaat tilaratkaisut, järkevät rakenteet ja oikeanlaiset tekijät ovat keskeinen seikka toimitilarakentamisen kannattavuudessa. "Näiden tekijöiden lisäksi kilpailu-urakassa laskentavaiheen on onnistuttava. Omissa hankkeissa taas hyvä suunnittelu ja sitä myöten kustannustehokkuus ovat tärkeitä", Varte Oy:n toimitilarakentamisen johtaja **Mikko Sirviö** summaa.

TOIMIVAT RATKAISUT VIEVÄT PITKÄLLE TULEVAISUUTEEN

Kuten muussakin rakentamisessa, toimitilarakentamisen suunnitteluvaiheessa kiinnitetään erityistä huomiota rakenteiden ja tilojen toimivuuteen. Näitä arvioidaan myös pitkälle tulevaisuuteen. Tiloissa on ajateltava mahdollisia muutoksia. "Kohteet on suunniteltava niin, että käytössä on mahdollista joskus joustaa. Kohteen pitkäikäisyyttä lisää se, että kohde toimii nykyisen toimijan lisäksi myös muille käyttäjille", kertoo Sirviö.

Suuria kiinteistöjä ja kokonaisuuksia käsittävissä toimitilarakentamisessa kohteen sijainti on tärkeä. Sopivien rakennuspaikkojen löytäminen on toisinaan haastavaa. "Joskus on vaikea löytää hyvä sijainti. Monelle hyvälle paikalle on jo rakennettu", Sirviö toteaa.

Sirviö korostaa organisaation ja ihmisten merkitystä, jotta hankkeet etenevät sujuvasti. Toteutuksen vaiheet on voitava toteuttaa suunnitelmien mukaan. "On oltava oikeat tekijät oikeassa paikassa. Alihankkijaverkoston on tehtävä mitä luopaavat ja mitä heiltä pyydetään. Sujuvuus perustuu henkilöstön ohella järjestelmälliseen toimintaan – on tärkeää tehdä asioita suunnitellusti ja oikeassa järjestyksessä."

TULEVAISUUDESSA SIINTÄÄ SUURIA HANKKEITA

Tällä tilikaudella Varte Oy:llä oli rakenteilla kolme merkittävää toimitilarakentamisen kohdetta: KVR-hankkeena toteutetut toimitilat Varuste.netille, Varte Oy:n varainhoitajatahon yhteistyönä kehitetty logistiikkakeskus Avialogis sekä kilpailutuksessa voitettu Vehon hyötyajoneuvojen lippulaivamyymälä. "Vehon hanke oli aiemmin Varten historian suurin hanke, mutta nyt Avialogis on kirkunut edelle. Kaikki nämä ovat omissa urakamuodoissaan merkittäviä kohteita", Sirviö kertoo.

Näkyvissä on lisää merkittäviä hankkeita. Varte Oy on voittanut Keskon urakkakilpailutuksen, jossa rakennetaan Onninen Express -myymälä ja K-Supermarket. Kooltaan kyseessä on yli 10 miljoonan euron ja 8 000 brm²:n urakka. Myös Vehon kanssa on neuvoteltu laajennushankkeesta ja erään vanhan kohteen remontoinnista. "Lisäksi menossa on muita neuvotteluja, ja olemme yhteistyössä sijoittajien kanssa mukana muutamassa kilpailutuksessa", Sirviö luonnehtii.



Graniittitie 8 ja 13, Helsinki
Peruskorjauskohde. 64 Asuntoa.
Tilaja: Sato Oyj
Valmistuu: 1/2022

Tuomas Juvonen, johtaja korjausrakentaminen ja Aki Soisalo, työmaamestari

JUGEND-KIINTEISTÖN PERUSKORJAUS

Varte peruskorjaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan jugend-kiinteistön Mrec Investment Management Oy:lle Helsingin Katajanokalla osoitteessa Ankkurikatu 5. Peruskorjauksen myötä toimistokäytössä ollut rakennus muuntuu korkeatasoiseksi huoneistohotelliksi ja moderneiksi asunnoiksi. Maantasolle tulee liike- ja päivittäistavarakaupan tiloja.

Vuonna 1907 valmistuneen rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Selim A. Lindqvist. Kohteen korjausaste on jopa 70 %. Vanhasta jäivät jäljelle vain perustukset, ulkoseinät ja osa kantavista välipohjista. Rakennuksen uudet tilat valmistuvat vuoden 2022 keväällä.

70 %
KORJAUSASTE



Työmaa: Ankkurikatu, Helsinki



KOhteita
RAKENTEILLA

4 KPL

OSUUS LIIKE-
VAIHDOSTA NOIN

8 %

KORJAUSRAKENTAMISESSA RIITTÄÄ OTETTAVAA

Asuinkiinteistöjen korjaustarve on ollut pitkään nousevalla käyrällä. Varte panostaa korjausrakentamiseen ja haluaa olla entistä vahvemmin mukana uudistamassa suomalaista rakennuskantaa.

Varten tavoitteena on, että tulevaisuudessa korjausrakentaminen toisi liikevaihdon neljänneksen. "Haluamme kasvaa korjausrakentamisessa tasaisesti mutta varmasti, valikoida tarkkaan ja karttaa riskipitoisimmat kohteet. Emme hae pelkistettyjä linjasaneerauksia tai julkisivusaneerauksia, vaan haemme kokonaisvaltaisempia töitä, lähinnä peruskorjauksia", linjaa Varte Oy:n korjausrakentamisen johtaja **Tuomas Juvonen**.

Kuluneen tilikauden aikana Vartella oli käynnissä merkittävä projektinjohtourakka Helsingin Katajanokalla. Ankkurikatu 5:ssä saneerausaste on päälle 70 % eli vuonna 1907 rakennettu kiinteistö uusitaan sisältä lähes kokonaan. Ulos se ei juurikaan näy, kun julkisivu säilyy pääosin ennallaan. Kohteessa on kyse rakennuksen käyttötavan muutoksesta, kun kiinteistö saneerataan etupäässä hotellikäyttöön. Toinen vastaavanlainen projektinjohtourakka käynnistyy vielä vuoden 2021 puolella.

Helsingissä Pihlajanmäessä on jo loppusuoralla 1967 valmistuneen asuintalojen peruskorjauskohde ja Mechelininkadulla puolestaan juuri alkamassa vuonna 1928 valmistuneen talon peruskorjausurakka. Kohteet ovat SATOn kohteita, joissa korjausaste kummassakin on laaja ja mm. talotekniikka laitetaan kokonaan uusiksi. Pihlajanmäessä lämmityskin irrotettiin kaukolämmöstä ja siirrettiin ympäristöystävällisempään maalämpöön.

YHTEINEN NÄKEMYS VIE ETEENPÄIN

Tuomas Juvosen mukaan korjausrakentamisessa pitää ottaa monta asiaa samalla kertaa puntariin, jotta projekti saadaan vietyä onnistuneesti läpi. Tärkeimpänä on, että osapuolilla on yhteinen näkemys siitä, mitä ollaan tekemässä ja missä aikataulussa. Ammattitaitoinen ja kokenut korjausrakentaja näkee jo alkukartoitusvaiheessa, jos tiedossa on vain kosolti haasteita.

"Kilpailukohteessa asiakkaan haluamat aikataulut voivat olla epärealistisen lyhyitä. On oltava tarkkana, ja rehellinen asiakkaalle. Suunnittelun pitää olla kunnossa eikä se saa olla keveällä kädellä tehty. Jos ottaa väärän kohteen, sitä on vaikea pelastaa kannattavaksi", Juvonen summaa.

KORJAUSRAKENTAMISESSA ALKU-KARTOITUKSEN MERKITYS KOROSTUU

Ennen työmaan aloitusta tapahtuvassa alkukartoituksessa tehty dokumentointi on korjausrakentamisessa tärkeää hoitaa huolella. Kohteen vanhat rakenteet, jotka halutaan jättää ennalleen, tulee olla hyvin katsottu ja tarkastettu. "Vanhoissa kohteissa esimerkiksi julkisivun väri- ja muotomallit pitää huomioida – joskus yhdessä museoviraston kanssa", Juvonen huomauttaa.

Koska korjausrakentamisessa kyse on jo valmiiksi rakennetusta ympäristöstä, on myös logistiikka ja liikennejärjestelyt asioita, jotka tulee huomioida hyvin suunnitteluvaiheessa, jotta työmaa etenee aikataulussaan. "Kohteen pihat ja tiet on käytävä tarkastamassa huolella paikan päällä ja porttikongitkin on mitattava, jotta tiedetään, minkä korkuinen auto mahtuu siitä sisään", Juvonen kertoo.

TYÖMAAJOHDLTA VAADITAAN NOTKEAA ASENNETTA

Korjausrakentamisessa kiinteistöjen iät vaihtelevat paljon, jolloin osaavan työmaajohdon rooli korostuu. Kun eteen tulee laadultaan monenkirjavia rakennuksia ja menneisyyden rakennustapoja, asenne ja kokemus ratkaisevat.

"Nopeasti huomaa, että joka vuosikymmenellä on omat juttunsa. Vielä 1950-luvun alussa elettiin pula-aikaa, jolloin kortilla oli muutakin kuin kahvi. Silloin tehdyt rakennukset ovat aikansa tuotteita. 1970-luvun kiinteistöistä puolestaan huomaa, että betonielementtien käyttöä vasta opeteltiin", Juvonen kertoo.

Korjausrakentamisen kohteissa purkutyömaalla pitää varautua siihen, että yllätyksiä tulee. Vanhojen kiinteistöjen suunnitelmat ovat harvoin paikkansa pitäviä. Kohteen perustukset ja kantavat seinät saattavat olla eri paikassa kuin mitä vanhoissa asiakirjoissa kerrotaan.

"Toisaalta olen usein varsin tyytyväisenä katsonut, kuinka mitattarkkoja monet vanhat rakennukset ovat".

Kuinka korjausrakentamisen urakka viedään sujuvasti maaliin?

"Se tapahtuu hieman samaan tapaan kuin onnistuneella lomamatkalla. Kaikki ovat lopussa iloisia, kun tehdään hyvät etukäteissuunnitelmat sekä työaikataulut ja otetaan mukaan oikeat kumppanit", summaa Juvonen vienosti hymähtäen.

”

Meillä on sellainen henki, että jos havaitsee työsuojelupuutteita, asiasta voi puhua avoimesti työkaverille. Työturvallisuus on ennen kaikkea sitä, että välitämme toisistamme.”

Mikko Vähämäki
VASTAAVA TYÖNJOHTAJA | VARTE OY
Työmaa: Avialogis | Helsinki

"Työsuojelu-tunnustus kuuluu koko työmaalle"

Mikko Vähämäki on osoittanut Vantaan Avialogis-työmaalla oma-aloitteista aktiivisuutta työturvallisuuden kehittämiseksi. Vähämäen johtamalla poikkeuksellisen laajalla työmaalla on kehitetty innovatiivisesti uusia ratkaisuja työturvallisuuden parantamiseksi.

Noin kuvaillaan Mikko Vähämäen saamassa työsuojelutunnustuksessa. Avialogiksen rakennustyömaan työturvallisuutta arvioivien TR-mittausten tulokset ovat olleet tasaisen hyviä. AVI:n syyskuussa tekemän mittauksen tulos oli huikea 97,08 %.

”Mitään sirkustemppuja ei ole tarvittu, vaan on pyritty tekemään työmme hyvin. Vastaavana työnjohtajana työsuojelupäällikkyyks tuli hieman kuin oman toimen ohessa. Jos jotain sattuu, se on kuitenkin minun vika”, Mikko Vähämäki naurahtaa vaatimattomaan sävyyn työmaalla, jonka henkilömäärä vaihtelee päivittäin sadan henkilön molemmiin puoliin.

Avialogis on Varten toistaiseksi suurin projekti sekä kooltaan että kustannuksiltaan. Pinta-alaa hallissa on n. 34 tuhatta neliötä. ”Siinä mielessä tuntuu kivalta, että olemme onnistuneet luomaan positiivista työturvallisuuskulttuuria työmaalle. Haluan korostaa, että onneksi minun ei tarvitse yksin tätä hommaa tehdä. Tunnustus tulee koko työmaalle ei yksin minulle. Me teemme asiat tiiminä, yhdessä jaamme niin onnistumiset kuin pettymyksetkin.

PEREHDYTYS JA PUHUMISEN JALO TAITO

Kun uusi työntekijä tulee työmaalle, hänen pitää Mikko Vähämäen mukaan kokea, että työturvallisuusasiat ovat Vartelle tärkeitä ja että työmaalla suhtaudutaan niihin vakavasti. Samalla pitää tulla tunne siitä, että työmaalla on avoin ilmapiiri ja yhdessä tekemisen meininki.

”Tekniset ratkaisut on työturvallisuudessa viety hyvin pitkälle. Ne ovat ihmisillä usein jo hyvin hallussa. Yleensä jos jotain sattuu, kyse on huolimattomuudesta, puhtaasta vahingosta tai välinpitämättömyydestä. Siksi on tärkeää vaikuttaa asenteisiin ja ilmapiiriin. Meillä on sellainen henki, että jos havaitsee työsuojelupuutteita, asiasta voi puhua avoimesti työkaverille. Työturvallisuus on ennen kaikkea sitä, että välitämme toisistamme.”

Mikko Vähämäki on huomannut, että ei kannata liikaa itseksensä asioita surra ja murehtia. Sen sijaan urakoitsijat ja työntekijät on hyvä ottaa mukaan keskusteluun ja töiden suunnitteluun. Ne innovatiiviset ratkaisutkin tulevat usein työntekijöiltä, kun ymmärtää kysyä.

TYÖSUOJELU EI OLE SUUNNITTELUSTA IRRALLINEN ASIA

Mikko Vähämäen mielestä paras tapa edistää työturvallisuutta on miettiä työturvallisuusasiat kuntoon jo suunnitteluvaiheessa. Ei niin, että suunnitellaan ensin tekninen puoli ja työturvallisuus on siihen päälle liitettävä juttu.

”Toimitila- ja erikoisrakentamisen hankkeissa kohteet ovat usein hyvin erilaisia. Jokaisen kohdan saa miettiä ja suunnitella aivan alusta alkaen. Kun työturvallisuus on mukana jo tässä vaiheessa, se tulee katsottua oikeassa vaiheessa ja osana kokonaisuutta.”

”Pidän siitä, missä roolissa saan Varten työmaalla olla. Arvostan sitä, että Vartella minulle annetaan mahdollisuus tehdä työmaasta minun näköiseni. Voin vaikuttaa itse, millä tavalla asioita tehdään ja kuka niitä tekee.” •

”

Varten markkinointi ja viestintä on ottanut huomattavan kehitysloikan Katja Ranisen johdolla.

Katja Raninen

MARKKINOINTI- JA VIESTINTÄPÄÄLLIKÖ | VARTE OY

Rakentamassa alan parasta yritystä

”Varten markkinointi ja viestintä on ottanut huomattavan kehitysloikan **Katja Ranisen** johdolla. Omien asuntokohteiden markkinoinnista on tullut luonnollinen osa projektin kulkua ja toteutetut markkinointiponnistelut ovat johtaneet myynnin onnistumiseen.” Näin hehkutetaan Katja Ranisen saamassa Vuoden vartelainen -tunnustuksessa.

Kohta viisi vuotta Vartella työskennellyt Raninen aloitti Varte-kotien asuntomyyjänä. ”Minua haastattelivat töihin perheyrittäjien edustajat Heikki ja Harri Koho. Perheyrittäjässä työskennellään monien tehtävien parissa, jolloin myös kohteiden markkinointi oli asuntomyyjän vastuulla. Viestintää teimme yhdessä, mutta varsinaisesti sitä ei oltu kenellekään vastuullistettu”, Raninen muistelee.

Varte on kasvanut viime vuosien aikana merkittävästi. Sitä myötä yritysviestinnän merkitys korostuu. Katja Raninen aloitti markkinointi- ja viestintäpäällikkönä vuonna 2020 vastuualueenaan Varte-yhtiöiden markkinointi ja viestintä. Jo nopealla aikataululla nähtiin hyviä tuloksia.

YRITYSMIELIKUVAN KASVATTAMISTA MONIPUOLISESTI

”On tiedettävä mitä yrityksessä tapahtuu ja oltava ajan tasalla viestimässä asioita sidosryhmille. Työmaat etenevät koko ajan ja hankkeet ovat viime vuosina olleet Varten historian suurimpia, jolloin niistä tiedottaminen on erityisen tärkeää. Yritysstrategian tulee näkyä viestinnässä, jotta mielikuva rakentuu tavoitteiden mukaiseksi”, Raninen kertoo.

Keväällä aloitettiin markkinointiyhteistyö artisti Stigin kanssa. ”Stig on rento ja helposti lähestyttävä. Sellainen mekin haluamme olla. Varte on rehellinen suomalainen rakennusalan perheyrittäjä, tai oikeastaan paras suomalainen rakennusalan yritys”, Katja Raninen kiteyttää.

ASIOITA YHDESSÄ PALLOTELLEN

Monessa yrityksessä markkinoinnin ja myynnin välinen yhteistyö on tukkoista. Vartella se sujuu. ”Hommaa riittää myös uusien kohteiden suunnittelun parissa, jossa myyntipäällikkömme Minnan kanssa olemme aktiivisesti mukana. Asioiden pallottelu ja se, että toinen istuu huutoetäisyydellä, auttaa”, Katja Raninen naurahtaa.

”Tehtävissään Katja on ollut määrätietoinen ja ahkera, eikä sormi ole mennyt suuhun tiukoissakaan aikataulupaineissa. Omien töidensä ohella hän on hoitanut ansiokkaasti myös yrityksen tapahtumia ja henkilöstön hyvinvointiin liittyviä tehtäviä”, tunnustuksessa kerrotaan. Työtehtävät Ranisella ovat siis varsin monipuolisia.

ITSENSÄ KEHITTÄMISTÄ TYÖN OHELLA

Raninen on Vartella työnteon ohella reippaana suorittanut LKV-tutkinnon sekä KiAT- ja RAKI-tutkinnon. Nyt hänellä on käsissään merkittävä kehityshanke, kun yhtiön verkkosivuja uudistetaan toimimaan myynnin ja markkinoinnin tukena. ”Tässä hankkeessa kehittyy väkisin, että saadaan uudet sivut toimimaan yrityksen eri toimintojen tukena”, Raninen kertoo.

Vapaa-ajalla kolmen pojan äiti järjestee ajatukset lenkipolulla ja rentoutuu musiikin parissa. Hän odottelee innolla normaalempia päiviä ja keikkapaikkojen suurempaa avautumista. ●



”

Simo Puumala hoitaa työmaitaan aina Varten etua ajaen ja varjelee työmaidensa taloutta kuin omaansa. Simon ammattitaitoista otetta arvostavat myös työmaiden aliurakoitsijat ja työntekijät.

Simo Puumala
VASTAAVA TYÖNJOHTAJA | VARTE LAHTI OY
Työmaa: Kivakatu 2 | Lahti

Mies ei muuta teekään kuin rakentaa

Vuoden vartelaiseksi 2021 valittu **Simo Puumala** on tehnyt yli yhdeksän vuotta pitkän uran Vartella. Hän aloitti työt Vartella työmaamestarina Onnenkodon työmaalla Salpakankaalla syksyllä 2012. Sen jälkeen hän on toiminut useissa kohteissa runko- ja työmaamestarina, sekä vuodesta 2019 vastaavana työnjohtajana.

Simo Puumala vertaa itseään kollegoihin, ja toteaa, että yhdeksän vuotta samassa firmassa on pitkä aika. ”Touhu on pysynyt järkevänä”, hän kuittaa lyhyesti, kun kysyy, mikä on saanut viihtymään Vartella. Raha ei ole se suurin motivaattori. ”Kutsumus tämä on enempi kuin mikään työ”, hän jatkaa ja toteaa ettei hän oikeastaan mitään muuta teekään kuin rakentaa.

Vapaa-ajan rakentamistaan Simo Puumala raottaa monesta pyynnöstä huolimatta vain vähäsen. ”Pientä askarointia, remontteja, saunoja ja niin edelleen, kaikkea on tullut tehtyä. Harrasterakentamista se on ja hyvä fyysinen vastapaino päivälle, joka täyttyy enimmäkseen toimitustyöstä.”

Se että kirves pysyy edelleen vastaavan työnjohtajan kädessä, on pistetty merkille. Tunnustuksen saatesanoissa keuhutetaan kunnolla: ”Simo Puumala on todellinen rakennusalan ammattilainen. Simo tuntee rakentamisen, alkaen ruohonjuuritason tekemisestä aina suunnitteluun ja laajempiin kokonaisuuksiin asti. Simo on kehittynyt työtehtävissään huomionarvoisesti, osoittanut ahkeraa otetta tehtäviinsä ja pitkäjänteistä sitoutumista työhönsä.”

VARJELEE TYÖMAIDENSA TALOUTTA KUIN OMAANSA

Simo Puumala hoitaa työmaitaan aina Varten etua ajaen ja varjelee työmaidensa taloutta kuin omaansa. Simon ammattitaitoista otetta arvostavat myös työmaiden aliurakoitsijat ja työntekijät.

Vuonna 2021 Simo Puumala luovutti ansiokkaasti Kivakatu 2- kohteen Lahden asunnot Oy:lle vastaavana työnjohtajana. Kohde sai paljon positiivista palautetta tilaajalta ja sidosryhmiltä. Lisäksi taloudellinen ja laadullinen lopputulos oli erinomainen. Luovuttaessaan Kivakattua, Simo otti samanaikaisesti myös Jaksonkadun työmaan asiallisesti haltuunsa.

EI KAHTA SAMANLAISTA PÄIVÄÄ

Jos kaikki menisi kuin paperille on suunniteltu, rakentaminen olisi Simo Puumalan mukaan yksinkertaista. Todellisuus on kuitenkin jotain muuta. ”Ei kahta samanlaista päivää. Ihmiset ovat erilaisia ja meitä on parhaimmillaan satoja samalla työmaalla. Jokaisella on oma tapansa toimia. Se on työn positiivinen mutta myös haastavin puoli. Kun pitää itsensä rauhallisena niin yhteinen sävel löytyy yleensä keskustelemalla. Ja säästyy pienemmällä stressillä.”

Simo Puumala uskoo, että perheomisteinen yritys tuo työmaakulttuuriin välittömyyttä ja konstailemattomuutta. ”Organisaatiossa ei ole turhaa jäykkyyttä ja työntekijöitä ymmärretään persoonina. Toimitusjohtajaa voi morjensataa ohi menen.”

Hyvä työpäivä syntyy Simo Puumalan mukaan onnistumisista. Niille luodaan edellytykset ennakosuunnittelulla. Yhdeksässä vuodessa moni asia on tietenkin muuttunutkin. ”Eriolaisia energiamääräyksiä on tullut ja tekniikka kehittynyt. Ja tietenkin työturvallisuusohjeistus muuttuu. Aluksi uudet säädökset saattavat vaikuttaa oudoilta, jopa ylilyönneiltä. Käytäntö on kuitenkin osoittanut, että muutaman vuoden päästä niitä pidetään normaaleina tapoina toimia.” •

Oman kokemuksen jakaminen on tärkeää

Jani Wessmanin mielestä hänellä on työpäällikkönä kolme asiaa, joista pitää huolehtia erityisesti: hyvä henki töissä, tyytyväiset asiakkaat ja positiivinen tulos – eli eurot. Tämä suoraviivainen ja linjakas johtamismalli toi hänelle Varten vuoden päällikkö -tunnustuksen.

Jani Wessman siirtyi Vartelle työpäälliköksi kaksi vuotta sitten. Sitä ennen hän toimi parikymmentä vuotta vastaavana työnjohtajana kerrostalotyömailla. Siirtymä uuteen positioon on onnistunut hyvin. Tulokset ovat näkyneet selkeästi tämän vuoden aikana.

”Ennen minulla oli vastuulla yksi oma työmaa, josta tiesi kaiken ja piti kynsin hampain kiinni. Nyt työnkuva on laajempi. On pitänyt opetella katsomaan asioita vuosi jopa kaksi eteenpäin. Kun omaa työaikaa joutuu hajauttamaan enemmän, on pitänyt opetella myös priorisoimaan asiat paremmin”, Jani Wessman kuvailee.

Vuonna 2021 Jani Wessman luovutti kolme työmaata. Yli-Jurvankatu 7 -kohteen Hyvinkään vuokra-asunnoille Hyvinkäällä, Kivakatu 2 -kohteen Lahden Asunnot Oy:lle Lahteen ja Harava 3 -kohteen TA:lle Järvenpäähän. Kaikki luovutetut työmaat saivat poikkeuksetta positiivista palautetta tilaajilta ja sidosryhmiltä. Kaikissa laadullinen ja taloudellinen tulos oli erinomaista. ”Näistä onnistumisista suurin kiitos kuuluu työmaille”, Jani Wessman kiittelee.

VARTEN SUORAVIIVAINEN TYYLI TOIMII

Uuteen työyhteisöön tuleminen kävi Jani Wessmanin mukaan vaivattomasti. ”Olen tykännyt Varten tyylistä, jossa keskitytään olennaiseen. Isossa konsernissa toiminta voi olla hyvin jäykkää ja byrokraattista. Täällä ei ole sellaista, vaan toiminta on joustavaa ja mutkatonta.”

Vaikka vuoden päällikkö -palkitseminen tulee johtamisesta, Jani Wessman puhuu mieluummin siitä, kuinka ihmisiä kohdataan omina persoonina. ”Samaan lopputulokseen on eri reittejä. Jokaisen kanssa pitää löytää yhteinen polku ja saada näin parhaat puolet esiin.”

KILPAILUHENKINEN TYÖYHTEISÖ

”Olen pyrkinyt viemään omaa kokemusta kentälle, ettei uusien työnjohtajien tarvitsisi käydä kaikkia samoja karikkoja läpi kuin itse.” Varten työyhteisö vaikuttaa kuin hänelle tehdyltä: porukka on nuorekasta, urheilullista ja äärimmäisen kilpailuhenkistä. ”Kun pelataan lentopalloa, pesäpalloa tai mitä vain, aina pitää voittaa. Se näkyy työmaallakin. Ihan OK ei riitä, vaan halutaan olla parhaita.”

Jani Wessman myöntää olevansa kärsimätön luonne. Kaiken pitää tapahtua heti. Joskus tulee konflikteja mutta niitä ei kannata jäädä miettimään, vaan katse on aina tulevassa. Seuraavan ajatusmallin hän haluaisi alalta pois: lopussa tulee aina kiire. ”Huolella suunniteltua aikataulua on seurattava jatkuvasti, jokainen viikko on yhtä tärkeä välitavoite. Kun mahdollisiin poikkeamiin reagoidaan välittömästi, niin loppuun ei tule kiirettä.

Asiakastyytyväisyys on Jani Wessmanin mukaan äärimmäisen tärkeä asia, sillä hankkeita tehdään usein samojen asiakkaiden kanssa. Kun tilaaja sanoo vastaanottotarkastuksessa, että koitetaan saada nopeasti lisää yhteisiä projekteja, niin se on parasta markkinointia. ●

”

Asiakastyytyväisyys on Jani Wessmanin mukaan äärimmäisen tärkeä asia, sillä hankkeita tehdään usein samojen asiakkaiden kanssa. Kun tilaaja sanoo vastaanottotarkastuksessa, että koitetaan saada nopeasti lisää yhteisiä projekteja, niin se on parasta markkinointia.

Jani Wessman
TYÖPÄÄLLIKKÖ | VARTE LAHTI OY

”

Andrei Sibirski johti Vehon työmaata jämäkällä otteella ja loi projektissa työskenteille uusille vartelaisille sitoutuneen ilmapiirin. Periksiantamaton johtaminen, sekä erinomaisesti kehitetty joukkuehenki mahdollistivat työmaan onnistumisen sopimuksen mukaisesti. Tällä on iso merkitys yhtiölle.

Andrei Sibirski

VASTAAVA TYÖNJOHTAJA | VARTE OY
Työmaa: Vehon hyötyajoneuvokeskus | Vantaa

Vuoden sankari on hengenluoja

Varte-yhtiöiden hallitus myönsi Vuoden Sankarisuoritus 2021 -tunnustuksen **Andrei Sibirskille**. Andrei Sibirski johti ansiokkaasti suurta ja haastavaa rakennusurakkaa Vantaan Vehkalassa.

Varte neuvotteli Vehkalan urakasta pitkään ja urakkahinta tiedettiin tiukaksi. Rakentaminen ajoittui keskelle koronaepidemiaa, joka loi projektille oman riskinsä. Työmaan tulos on ollut parempi kuin laskentavaiheessa uskottiin.

Veholle rakennetun hyötyajoneuvokeskuksen rakennustyöt aloitettiin heinäkuun lopussa 2020. Kohde luovutettiin asiakkaalle urakkasopimuksen mukaisesti 5.11.2021. Kohteen laajuuteen suhteutettuna, n. 13 000 m² ja urakka-alue 10 ha, rakentamisaika tiedettiin tiukaksi. Lisähaasteen toi se, että rungon, vesikaton ja 8500 m²:n maanvaraisen betonilattian työt ajoittuivat myöhäiseen syksyyn ja talveen.

”Yhteistyöhengen työmaalla pitää olla kuin voittavalla jääkiekkjoukkueella, jossa jokainen täyttää oman paikkansa. Välillä tarvitaan sopivasti huumoriakin, jos ilmapiiri meinaa kiristyä. Jokaista ihmistä pitää arvostaa. Vaikka työmaalla meillä on eri rooleja, osa on työntekijöitä osa työnjohtajia, ihmisinä me olemme jokainen yhtä arvokkaita”, sanoo Andrei Sibirski.

TALVI HEITTI HAASTEEN, MUTTA SIIHEN OLI VARAUDUTTU

Pääkaupunkiseudulla talven tuloa saa usein odottaa, eikä sitä enää joka vuosi tulekaan. Yllätys, yllätys, joulukuun lopussa 2021 talvi koitti kertahetvällä. Tammikuussa satoi puoli metriä lunta. Päälle tulivat vielä kovat pakkaset. Samaan aikaan rakennuksella oli runko- ja vesikattovaihe – kuusi tuhatta neliötä kermityötä. Suomen suurin pihaurakka oli tulossa viikolla 15. Sitä ennen piti tehdä parkkipaikkojen pohjaviemärityöt sekä alueen hulevesien viivästysjärjestelmä.

”Pihaa oli 100 000m². Iso osa siitä täytyi pitää puhtaana lumesta kaivo- ja putkitöiden vuoksi. Sisähallissa, josta puuttuivat vielä ovet ikkunat, oli puolestaan käynnissä iso ja raskas, erittäin tärkeä maanvarainen betonilattiatyö. Se pyritään tekemään yleensä lämpimään vuodenaikaan. Nyt isojen tilojen olosuhdehallintaan paloi pelkästään polttoöljyä kymmenellä tuhannella eurolla viikossa”, Andrei Sibirski kuvailee.

Andrei Sibirski kiittelee Varten johto-organisaatiota, hankinta ja kustannuslaskijoita, jotka olivat vahvana tukena. ”Aikataulu ja työjärjestys oli mietitty tarkasti ja varattu urakoitsijoilta resursseja sen mukaan. Työmaalla tilannetta seurattiin tarkkaan ja reagoitiin heti jos yllätyksiä tuli vastaan. Varten huipputiimi ja fiksu työmaaorganisaatio oli laskenut ja suunnitellut työt hyvin, sekä käyttänyt varatun budjetin tarkasti ja järkevästi.”

KORONA OHITTI VEHKALAN TYÖMAAN

Koko maailmaa riivanneesta pandemiasta ei sen sijaan ollut haittaa. ”Onneksi se ei koskettanut meitä mitenkään pahasti. Noudatimme tiukkaa linjaa koronasuosituksista. Onneakin oli ehkä matkassa, kun työmaan aikana ei tietojemme mukaan ollut yhtään koronatapausta eikä kukaan ollut edes karanteenissa.”

Haastattelu Andrei Sibirskin kanssa käytiin kohteen luovutuspäivänä viides marraskuuta. Ottaisiko Andrei samanlaisen erikoisrakentamisen kohteen uudelleen johdettavakseen? ”Voisin ottaakin, mutta ensin tarvitsee muutaman hetken henkistä lepoa”, Andrei Sibirski naurahtaa. •

Huolellisella suunnittelulla voi vain onnistua

Minna Hyyrynen | myyntipäällikkö | 15.10.2021

Asuntomarkkinat elpyivät koronan kurimuksesta pikku hiljaa viime vuoden kesällä. Syksyllä tilanne alkoi jo normalisoitua. Kysyntää hyvin suunnitelluille ja oikean kokoisille asunnoille oli ja on edelleen. Sijoittajatkin seurasivat tilannetta ja tarttuivat hyvään asuntoon, kun sellainen näkivät.

Keravan Palopellonkadulle rakentuvan Kotokorttelin ensimmäisen RS-kohteen ennakkomarkkinointi ei hyvistä yrityksistä huolimatta edennyt kesällä 2020 toivotulla tavalla. Vetäydyimme suunnittelemaan kohteelle uutta strategiaa. Käynnistimme uusin suunnitelmin näyttävän ennakkomarkkinoinnin keväällä 2021. Se tuotti tulosta. Varausaste saatiin tavoitteeseen ja pääsimme tekemään kesän alussa kauppia. Yli puolet asunnoista on nyt myyty ja kohteen markkinointi ja rakennustyöt ovat hyvässä vauhdissa.

Espoossa asuntokauppa on käynyt vähintäänkin hyvin, ellei erinomaisesti. Käynnistimme Asunto Oy Espoon Saunalahdenheikin ja Asunto Oy Espoon Viherlaaksonheikin rakennustyöt ja kaupankäynnin vuoden vaihteessa. Tätä kirjoittaessa myymättömiä asuntoja 30.11.2021 valmistuvassa Viherlaaksonheikissä on vain kaksi ja ensi vuonna valmistuvassa Saunalahdenheikissä kolme.

ENSIMMÄINEN TASOKAS-KOHDE OLI NAPPISUORITUS

Varten ensimmäisen tasokkaan asuinkohteen Asunto Oy Espoon Tapiolanheikin ennakkomarkkinointi käynnistyi tilikauden alussa lokakuussa. Lähtö oli suorastaan esimerkillinen. Saimme korkeatasoiseksi suunnitellun kohteen varausasteen tavoitteeseen jo ensimmäisten viikkojen aikana. Tapiolanheikin myynti alkoi vahvasti, vaikkakin pienellä viiveellä maaliskuussa. Kohteen viimeisen vapaan asunnon kauppa tehtiin elokuussa. Tapiolanheikissä on myymättä enää muutamia autohallipaikkoja. Kohteen valmistuminen hämmöttää syyskuussa 2022. Oman asuntotuotannon ensimmäisen Tasokas-kohteen suunnittelussa tehtiin siis nappisuoritus.

Lahdessa käynnistyi Varte Lahti Oy:n ensimmäisen RS-kohteen suunnittelu Ruoriniemen upeisiin maisemiin loppuvuodesta 2020. Ennakkomarkkinointi käynnistyi keväällä ja kysyntää löytyi. Saimme varausasteen tavoitteeseen ja kesäkuussa hallitus teki kohteesta rakentamispäätöksen. Kohteen myynti käynnistyi tilikauden vaihtuessa.

PANOSTAMME ASIAKASKOKEMUKSEEN

Tilikauden aikana käynnistettiin esimarkkinointia myös muille suunnitteilla oleville RS-kohteille. Uusia RS-kohteita on tulossa Lappeenrantaan, Kouvolaan ja Vantaan Pähkinärinteeseen. Helsingin Jätkäsaareen suunniteltu ARA-tuotanto Samoankadulle muutettiin Varten ensimmäiseksi Hitas-kohteeksi, jonka esimarkkinointi käynnistyi vielä tilikauden päätteeksi.

Tilikautta tarkastellessa voimme todeta, että onnistuimme oman asuntotuotannon kohteissa huolellisen suunnittelun ansiosta. Keräsimme tehokkaalla esimarkkinoinnilla tietoa asiakkailta ja saimme hyviä leadejä. Kuuntelimme herkäällä korvalla asiakkaitamme ja suunnittelimme yhdessä arkkitehdin, suunnittelun ja asuntomyyntin kanssa asuntoja, joissa voimme kuvitella itsekkin asuvamme.

Käynnistimme koko organisaation ja asuntomyyntin tueksi kehitysprojektin, jonka tavoitteena on varmistaa, että asiakkaamme saavat parasta mahdollista palvelua, kun ovat ostamassa uutta kotia Vartelta. Rakennamme pikkuisen parempia koteja. ●

Minna Hyyrynen
MYyntipäällikkö | VARTE OY

Artisti Stig mukana kunnia-vartelaisena

“Leppoisa ja mukavan rento mies, jossa on kovasti Varten kanssa yhtäläisyyksiä”
–Arto Jokinen, Varte Oy

Varte teki yhteistyösopimuksen Warner Music Finland Oy:n artisti Stigin (**Pasi Siitonen**) kanssa alkuvuodesta 2021. Lähtökohtana yhteistyölle oli paitsi kasvattaa Varten tunnettua, niin samalla myös muistuttaa omalle henkilöstölle, että töissä voi ja pitää olla myös mukavaa.

“Oli hienoa saada kutsu kunnia-vartelaiseksi. Vartelaiset ottivat minut mukaan kuin yhdeksi vartelaiseksi. Ehkäpä hienointa oli päästä tekemään vartelaisille oma biisi; Meitä Varte. Kaiken kaikkiaan on hienoa olla kunnia-vartelainen”, kertoo Stig.

Vartella on ilolla otettu kunnia-vartelainen Stig vastaan. Yhteistyössä syntyneitä lyhytvideoita ja Meitä Varte -kappaletta pääsee seuraamaan yrityksen sosiaalisen median kanavissa. ●

f t in /varteyhtiot



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, tytäryhtiö Varte Lahti Oy:n kotipaikka on Lahti ja tytäryhtiö Varte Lappeenranta Oy:n kotipaikka on Lappeenranta.



Työmaa: Vehon hyötyajoneuvokeskus, Vantaa

VARTE OY

Hallituksen toimintakertomus

1. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE

Tämä kertomusvuosi oli Varte Oy:n kahdeskymmeneskahdeksas (28.). Yhtiön rakennustoiminta käynnistyi vuonna 1995. Päättynyt tilikausi oli 12 kuukauden pituinen. Varte-konsernin toiminta-alueena on tilikauden aikana ollut pääkaupunkiseutu, Uusimaa ja Lahden talousalue.

Muutoksia ja merkittäviä sopimuksia

Tilikauden aikana on perustettu uusi tytäryhtiö, Varte Lappeenranta Oy, jonka toiminta-alueena on koko Kaakkois-Suomi. Varte Lappeenranta Oy:n ensimmäinen tilikausi päättyi 30.9.2022.

Päättynyt tilikauden aikana konsernin toimintamalli ja organisaatio vakiuntuivat. Entistä selvemmin emoyhtiön toiminta perustuu kolmeen tuotantosektoriin: asunto-, toimitila- ja korjausrakentaminen.

Varte Oy allekirjoitti useita merkittäviä uudis- ja korjausrakentamiskohteiden urakkasopimuksia mm. Helsinkiin ja Vantaalle rakennettavista kohteista.

Edellisellä tilikaudella käynnistetty Vantaan Pähkinärinteessä oleva kehityshanke on edennyt suunnitellusti niin, että korttelin asemakaava on saanut lainvoiman ja kahden ensimmäisen talon urakkasopimukset on allekirjoitettu syksyn 2021 aikana. Alueelle rakennetaan yhteensä 8 kerrostaloa, joissa on yhteensä lähes 300 asuntoa.

Varte Lahti Oy rakentaa parhaillaan Lahteen kahta merkittävää uudisrakennuskohdetta. Lahden Talot Oy:lle Jaksonkatu 3-5 sekä Avain-Yhtiöiden ja Lahden Vanhusten Asuntosäätiön sr:n rakennuttamaa "Monisukupolvikorttelia" Ranta-Kartanon kaupunginosaan.

Tuotanto ja kannattavuus

Konsernin liikevaihto kasvoi merkittävästi. Asuntotuotanto säilyi edellisten tilikausien tapaan tuotantosektoreista suurimpana ja sen osuus oli lähes puolet liikevaihdosta. Päättäneellä tilikaudella yhtiö käynnisti myös neljä omaperustaista RS-hanketta, kolme Espooseen ja yhden Keravalle. Tilikauden aikana tehtiin myös aloituspäätös Lahteen rakennettavan RS-kohteen osalta.

Tilikauden aikana konsernissa oli rakenteilla yhteensä 142 RS-asuntoa, joista tilikauden aikana myytiin 114 asuntoa. Kertomuksen antamishetkellä konsernissa on rakenteilla 146 asuntoa, joista on myyty 110 asuntoa. Kertomuksen antamishetkellä konsernilla on omistuksessaan kaksi (2) valmista RS-asuntoa.

Toimitilatuotannon osuus liikevaihdosta kasvoi huomattavasti, ollen noin 40 % liikevaihdosta. Korjausrakentamisen osuus liikevaihdosta oli tilikauden aikana runsaat 10 %.

Varte Oy:n kannattavuus parani entisestään ja oli tilikauden aikana erittäin hyvällä tasolla. Myös Varte Lahti Oy:n kannattavuus oli erinomainen.

Konsernin omavaraisuusaste on hyvä ja maksuvalmius oli koko tilikauden aikana erinomainen.

Rakennusmateriaalien ja -aliurakoiden hintataso nousi vuoden 2021 aikana poikkeuksellisen jyrkästi, mutta yritysjohtoon toimien ansioista sillä ei ollut suurta merkitystä yhtiön kannattavuuteen.

Myöskään edelleen jatkuvalla koronaepidemiolla ei tilikauden aikana ollut merkittävää vaikutusta yhtiön toimintaan.

Liikevaihto ja liikevoitto

Konserniyhtiöiden tilinpäätökset on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden fyysisen valmistusasteen mukaisesti. Konsernin liikevaihdoksi muodostui tilikauden aikana 173 169 707 euroa.

Konsernin liikevoitto oli 14 545 624 euroa (8,4 %).

Sekä liikevaihto että liikevoitto olivat yhtiön toimintahistorian suurimmat.

2. RAKENNE- JA RAHOITUSJÄRJESTELYT

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

3. TYÖKANTA JA OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden vaihteessa konsernin keskeneräisten urakka- ja KVR-kohteiden tulouttamaton osuus oli 109 miljoonaa euroa. Tilikauden vaihtumisen jälkeen konsernille on varmistunut uusia hankkeita yhteisarvoltaan 203 miljoonaa euroa.

Toimintakertomuksen antamishetkellä konsernin kuluvan tilikauden budjetoitu liikevaihto on lähes kokonaan varmistunut. Tulouttamatonta tilauskantaa konsernilla on yhteensä noin 312 miljoonaa euroa.

Erinomaisen hyvä tilauskanta antaa konsernin toiminnal-le erinomaiset lähtökohdat kuluvalle tilikaudelle ja konsernin budjetoitu liikevaihto onkin edelleen selvästi kasvamassa. Myös seuraaville tilikausille budjetoidusta työkannasta ja liikevaihdosta huomattava osa on jo varmistunut.

4. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Koronaepidemia luo yhä jonkin verran epävarmuutta talou-den ennustamiseen. Epidemian vaikutuksien minimoimiseksi on globaalisti eri valtioissa käynnistetty mittavia elvytystoimia, joiden ansioista on maailmantalous vuoden 2021 aikana siirtynyt voimakkaaseen kasvuun.

Suomessa kuluttajien luottamus omaan talouteen on koko tilikauden aikana ollut vahvaa. Kuluttajat ovat kohdistaneet hankintojaan suuressa määrin kotimarkkinoille ja myös asuntojen ostaminen on jatkunut ennätyksellisen vilkkaana. Rakennus-teollisuus RT arvioi, että vuoden 2021 aikana uusien asuntojen aloitusmäärä nousee jopa 45 000 asuntoon. Kertomuksen anta-mishetkellä asuntojen kysynnän huippu lienee jo ohitettu, mutta niiden rakentamisen kuitenkin ennustetaan jatkuvan vilkkaana myös seuraavina vuosina.

Edelleen jatkuva alhainen korkotaso kanavoi pääomia kiin-teistö- ja asuntosijoituksiin. Ulkomaisien asunto- ja kiinteistö-sijoittajien toiminta Suomessa kasvaa myös koko ajan – ennen kaikkea kasvukeskuksissa.

Voimakas rakentaminen on vuoden 2021 aikana aiheuttanut jonkin verran kapeikkoja rakennusaineteollisuudessa ja resurssien saatavuudessa ja resurssikapeikkojen ennustetaan jatkuvan ainakin vuoden 2022 ajan. Tämä edellyttää rakennustuotannon hyvää ennakkosuunnittelua ja aikatauluttamista.

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

Varte Lahti Oy on päättyneen tilikauden aikana rakentanut huomattavan määrän emoyhtiön kehittämiä KVR-hankkeita Keski-Uudellemaalle ja uusia hankkeita on käynnistymässä myös kuluvan tilikauden aikana. Tilikauden aikana yhtiö on käyn-nistänyt yhden RS-hankkeen Lahteen ja samaan kortteliin on kuluvan tilikauden aikana tarkoitus käynnistää kaksi uutta kerrostalohanketta.

Toinen tytäryhtiö, Varte Lappeenranta Oy, on tilikauden päät-tymisen jälkeen käynnistänyt kaksi uudisrakennuskohdetta Lappeenrannassa ja se on myös hankkinut hallintaansa tont-tivarantoa, jolle se on suunnittelemassa vuoden 2022 aikana käynnistytviä kerrostalohankkeita. Varte Lappeenranta Oy:n toiminta-alueena on koko Kaakkois-Suomi ja se tulee jatkossa hyvin täydentämään konsernin toimintaa.

Varte-konsernin kannalta on merkittävää, että Suomen ra-kennustuotanto painottuu pääkaupunkiseudulle ja sen kehys-alueelle – konsernin päätoiminta-alueelle. Varte-konsernin on luotettavana ja joustavana toimijana helppo löytää tarvittava määrä rakennushankkeita myös lähivuosina.

Konsernin liikevaihto tulee myös kuluvan tilikauden aikana kasvamaan selvästi. Konsernin toimintamahdollisuudet ja tulok-sentekokyky alkaneella tilikaudella sekä myös tulevina vuosina nähdään hyvin positiivisena.

5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA

Päättyneen tilikauden aikana on koko konsernissa toteutettu laaja toiminnanohjaus- ja tietohallintojärjestelmien moderni-sointi. Jo edellisellä tilikaudella käynnistetty hanke on vaatinut runsaasti henkilöstön koulutusta. Nyt toteutetulla järjestelmällä yrityksen toiminnot, käyttö ja ohjelmien tiedot verkottuvat toisiinsa. Järjestelmillä on luotu myös yhteyksiä ulkopuolisiin ja kumppanien tietolähteisiin. Uudet järjestelmät skaalautuvat myös mobiililaitteilla käytettäväksi. Manuaalisen työn osuutta on saatu vähennettyä mm. HR-toiminnoissa, hankintatoimessa, työturvallisuusmittauksissa ja -havainnoinnissa sekä käyttäjätie-tojen- ja laitteiden hallinnassa. Nyt käytössä olevissa ohjelmissa on painotettu erityisesti käyttäjänäkökulmaa ja laadukkaiden tukipalvelujen saatavuutta.

Toiminnanohjausjärjestelmän ja ohjelmistojen käyttöönotto ja käyttäjien koulutus on saatu tehtyä päättyneen tilikauden aikana ja uusien ohjelmistojen käyttöaste on saatu henkilöstön keskuudessa varsin kattavaksi.

Konsernin kalustokeskus toimii Keravalla. Kalustoon on päät-tyneenkin tilikauden aikana tehty merkittäviä investointeja. Kalustokeskuksen toimintaa on jatkuvasti kehitetty ja sinne on palkattu lisää myös henkilöstöä. 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 kon-sernissa on laadittu strategia, jota päivitettiin helmikuussa 2021. Strategiaa tullaan täsmentämään uudelleen vuoden 2022 alkupuoliskolla.

6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Konsernin liikevaihto ja tulos koostuu tilikauden aikana noin 30 projektin tulouttamisesta. Keskeistä on jokaisen yksittäisen projektin riskien arviointi ja -hallinta. Riskit voivat olla esimerkiksi sopimusteknisiä-, rakennusteknisiä-, aikataulu-, henkilöstö-tai talousriskejä. Näiden riskien hallinta edellyttää toimivia prosesseja ja niiden kurinalaista noudattamista sekä jatkuvaa seurantaa. Merkittävä osa riskeistä pystytään välttämään asiakkaiden ja projektien huolellisella valinnalla. Toteutukseen liittyvät riskit voidaan hallita oikeilla henkilöstöresursseilla ja hyvällä ennakkosuunnittelulla. Täysin aukottomasti kaikkia riskejä ei projektiliiketoiminnassa kuitenkaan aina voida täysin ennakoida, mutta kaikkien projektien jatkuvalla raportoinnilla ja seurannalla merkittävät talousvaikutukset yrittystasolla voidaan yleensä estää.

Raaka-aineiden hinnannousut ja rakentamisen korkeasuhdan-teesta johtuvat tuotantokapeikot ovat aiheuttaneet päättyneellä ja kuluvalla tilikaudella merkittäviäkin panoshintojen nousua. Keskeistä on kustannusten nousun vaikutusten siirtäminen urakka- tai myyntihintoihin, joka pitkäaikaisissa projekteissa ei aina kokonaan ole mahdollista. Projektin myynti- tai tar-joushetkellä kuitenkin yleensä pystytään kohtuullisen hyvin ennakoimaan odotettavissa olevat panoshintojen muutokset.

Koko rakentamisen toimialalla on ollut jo vuosia niukkuutta teknisistä toimihenkilöistä. Vilkas rakentaminen erityises-ti kasvukeskuksissa on viime vuosina kärjistänyt tilannetta entisestään. Rakennusliikkeiden kasvun rajoitteena on usein ammattitaitoisten toimihenkilöiden saatavuus. Ongelma koskee

myös Varte-konsernia, mutta siitä huolimatta konsernissa on onnistuttu rekrytoimaan tarvittava määrä uutta henkilöstöä.

Yritysjohdon henkilöriskien hallintaan on emoyhtiön osalta kiinnitetty erityistä huomiota jakamalla operatiivinen toiminta kolmeen tulosalueeseen, josta vastaavat omat linjajohtajat. Toisaalta myös toimitusjohtajalla ja varatoimitusjohtajalla on käytössään työtavat, jolla molemmat voivat tarvittaessa hoitaa toistensa tehtäviä.

7. ARVIO TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA

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

Tuloksen paranemiseen vaikuttivat sitoutunut ammattitaitoi-nen henkilöstö ja hyvä yritysjohto sekä oikein valitut projektit ja toimiva tuotannon- ja riskienhallinta. Rakennusmateriaalien ja aliurakoinnin hintojen nousun vaikutukset saatiin myös hyvin eliminoitua päättyneen tilikauden aikana.

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

	2021	2020	2019
Liikevaihto 1 000 €	173 170	108 934	94 583
Liikevoitto 1 000 €	14 546	5 303	2 993
Liikevoitto %	8,4	4,9	3,2
Quick ratio	1,6	1,5	1,2
Omavaraisuusaste %	38,3	41,0	40,5
Oman pääoman tuotto %	58,0	34,4	20,9



Harri Koho, Anna Kuikka ja Teemu Saarela

8. HENKILÖSTÖ

Varte-konserni on merkittävä työllistäjä ja konsernin henki-löstökulut tilikaudella olivat yhteensä lähes 13 miljoonaa euroa. Konsernin kiinteissä toimipisteissä ja keskimäärin noin 25:llä työ-maalla työskenteli tilikauden aikana päivittäin yhteensä 500–600 henkilöä, joista merkittävä osuus oli omaa henkilöstöä muiden ollessa ali- tai sivu-urakoitsijoiden henkilöstöä. Kertomuksen antamishetkellä konsernin palveluksessa oli vakituksessa työsuh-teessa 177 henkilöä, joista toimihenkilöitä on 123 ja työntekijöitä 54.

Konsernin toimihenkilöiden keski-ikä on 41,4 vuotta ja työn-tekijöiden keskiikä 43,5 vuotta. Sairauspoissaolojen määrä päät-tyneellä tilikaudella – toimiala huomioiden – oli hyvin vähäinen: Varte Oy:ssä 2,1 % ja koko konsernissa 3,4 %.

Tilikauden aikana toimihenkilöiden keskimääräinen määrä on kasvanut 29:llä henkilöllä. Kokonaishenkilöstöresurssit ovat kaikilta osin erinomaisessa kunnossa ja vastaavat hyvin myös tulevia kasvavia tarpeita.

Henkilöstön kouluttamista ja urakehitysmahdollisuuksia pidetään tärkeänä. Kaikkia toimihenkilöitä kannustetaan osal-listumaan erilaisiin koulutusohjelmiin. Konsernin toimintajärjes-telmän mukaisesti pidetään toimihenkilöstön osalta vuosittaiset kehityskeskustelut.

Konsernin toiminnassa keskeinen osa on työturvallisuus sekä avoin raportointi sekä keskustelu työturvallisuushavainnois-ta ja vaaratilanteiden ennaltaehkäisystä. Konsernilla on myös palvelusopimus työmaiden TR-mittauksien kuukausittaisesta suorittamisesta. Menettelyllä kalibroidaan työmaahenkilöstön viikoittain suorittamia mittauksia sekä yhdenmukaistetaan mittaustapoja konsernin eri työmailla.

TR-mittaustuloksien kaikkien työmaiden keskiarvo oli ulko-puolisten mittaustulosten perusteella 94,03 % (mittauksia 120 kpl), joka jää hieman konsernin tavoitteesta (95,0 %) vaikkakin taso on jälleen parantunut edellisestä vuodesta.

Konsernissa tilikauden aikana tapahtui 16 lievää työtapatur-maa 13:sta työmaalla. Tapaturmista neljä aiheutti 0–7 päivän sairausloman, kolme tapaturmaa aiheutti enintään kuukauden poissaolon. Kolme tapaturmaa sattui aliurakoitsijan henkilöstölle, joten sairauspäivien täsmällinen lukumäärä ei ole kirjautunut Varten järjestelmään. Positiivista kuitenkin on, että työmaista puolet onnistui estämään työtapaturmat kokonaan.

Varte-konsernin hallitukset myönsivät työsuojelun vuoden 2021 tunnustuspalkinnon Varte Oy:n palveluksessa olevalle vas-taavalle työnjohtajalle **Mikko Vähämäelle**. Vähämäki on osoittanut Avialogis-työmaalla Vantaan Turvalaaksossa oma-aloitteista ak-tiivisuutta työturvallisuuden kehittämiseksi. Hänen johtamallaan, poikkeuksellisen laajalla työmaalla on kehitetty innovatiivisesti uusia ratkaisuja työturvallisuuden parantamiseksi.

Varte-konsernin perinteiden mukaisesti ovat yhtiöiden halli-tukset myöntäneet ”Vuoden Vartelainen 2021” tunnustuspalk-innot. Ansiokkaasta työskentelystä tunnustuspalkinnon saivat Varte Oy:n markkinointi- ja viestintäpäällikkö **Katja Raninen** ja Varte Lahti Oy:n vastaava työnjohtaja **Simo Puumala**.

Konsernissa jaettiin myös kaksi erityistunnustusta. Tunnus-tuksen sai Varte Oy:n vastaava työnjohtaja **Andrei Sibirski**, jolle myönnettiin ”Vuoden sankarisuoritus” Vehon hyötyajoneuvo-kekusprojektin johtamisesta. Varte Lahti Oy:n työpäällikkö **Jani Wessmanille** myönnettiin ”Vuoden päällikköpalkinto 2021” erinomaisesta projektien johtamisesta ja esimiestyöstä.

Keskuskauppakamarin ansiomerkkejä luovutettiin konsernin pitkäaikaisesta palveluksesta viidelle henkilölle. 20 vuoden pal-veluksesta ansiomerkin sai kirvesmies **Timo Mikkola**. Ansiomerkin 15 vuoden palveluksesta saivat kirvesmiehet **Mika Hänninen** ja **Reima Levänen** sekä 10 vuoden palveluksesta saivat kirvesmies **Tero Johansson** ja varatoimitusjohtaja **Harri Koho**.

9. YMPÄRISTÖ

Energiakäyttöä tehostamme kohteittemme suunnittelussa ja käytämme uusiutuvaa energiaa hyödyntäviä ratkaisuja. Konsernin toimintajärjestelmän mukaisesti asuntokohteiden suunnittelunohjauksessa otetaan huomioon materiaalien ja rakenteiden käyttöikä sekä elinkaari. Oman tuotannon suunnitteluohjeen uudistustyö on käynnissä, joka entisestään täsmentää konsernimme energiansäästö tavoitteita.

Asuntotuotannossamme useisiin kohteisiin on valittu lämmitysmuodoksi maalämpö ja paremman hyötysuhteen omaavat ilmanvaihtolaitteet sekä energiatehokkaammat ikkunat. Näillä ratkaisuilla saavutetaan kohteissa helposti A-energialuokkaa.

Osassa kohteissamme on käytössä myös ympäristösertifiointi, joissa ylletään kohtuullisen pienillä muutoksilla – normaaleihin perusratkaisuihimme nähden – esimerkiksi LEED Gold -tasolle. Kuluvalla tilikaudella käynnistyy kaksi Gold-tasoista kerrostalokohdetta.

Toimitilahankkeissamme esimerkiksi Varuste.net hankkeemme on toteutettu myös LEED Gold -tasoon ja käynnissä oleva Avialogis hankkeemme toteutuksessa on huomioitu BREEAM Exellent-tason ratkaisut.

Varuste.net-hankkeessa energiansäästöissä saavutettiin 46 % parannus vertailutasoon mm. maalämmön, energiatehokkaan ilmanvaihdon, vesikatto- ja julkisivuvärien valinnalla sekä led-valaistuksen avulla. Hiilijalanjäljen pienentämisessä vähennys oli 16,7 % vertailutasoon nähden ja tavoite saavutettiin lähinnä valitsemalla kohteeseen vähäistä huolto- ja uusimistarpeita vaativia materiaaleja.

Käynnissä oleva Avialogis-hankeemme toteutus on valmistuessaan Varten ensimmäinen BREEAM-sertifikaatin mukainen toteutus.

Avialogis-hankkeessa huomioitiin Vantaa kaupungin vihertehokkuus ohjelman mukaiset ohjeistukset jo kaavoitusvaiheessa.

Hankkeen suunnittelussa energiankulutukseen on pyritty vaikuttamaan mm. energiatehokkaalla ulkovalaistuksella, energiatehokkaiden hisseillä ja tekemällä rakennuksen energiankulutus läpinäkyväksi myös käyttövaiheessa. Rakennuksen lämmitysvaihtoehtojen vertailussa on päädytty myös maalämpöjärjestelmään. Maalämpöjärjestelmällä hanke saavuttaa erittäin hyvän tason BREEAM-energiatehokkuuslaskennassa. Maalämpöjärjestelmällä on myös positiivista vaikutusta lämmityksen NOx-päästöihin.

BREEAM kannustaa myös työmaata energiatehokkuudessa ja ympäristönäkökulmissa, asettamalla työmaalle vaatimuksia energiatehokkaasta työmaavalaituksesta, ympäristöriskien arvioinnista ja hallinnasta, vedenkäytön pienentämisestä sekä jätemäärien sekä energian- ja vedenkulutuksen seurannasta.

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

Uuteen toiminnanohjausjärjestelmään on toteutettu integraatio, jonka avulla jätehuollon kausisopimustoimittajan järjestelmistä päästään seuraamaan työmaiden jätehuollon toteumia sekä kierrätysastetta. Kuluvalla tilikaudella ominaisuutta voidaan jo hyödyntää tarkemmin gitytys- ja kohdekohtaisten tavoitteiden seurantaan.

10. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Konsernin voitonjakokelpoiset varat ovat 23 895 893 euroa, josta tilikauden voitto on 10 720 126 euroa.

Varte Oy:n voitonjakokelpoiset varat ovat 19 519 810 euroa, josta tilikauden voitto on 7 520 878 euroa.

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

Jaetaan osinkoja seuraavasti:

a) A- ja B-sarjan osakkeet: 107,50 euroa/osake, eli yhteensä 1 001 040 euroa

b) C-sarjan osakkeet: 430,00 euroa/osake, eli yhteensä 288 100,00 euroa

Tilikauden voitosta jätetään omaan pääomaan 6 228 738 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 näkemyksen 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 yhtiöt ovat Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenyrityksiä. Varte Oy on myös Perheyritysten liitto ry:n jäsenyritys.



Työmaa: Humisevanportti 2, Espoo



12. HALLINTO

Emoyhtiö Varte Oy:n hallitukseen kuuluivat 31.12.2020 saakka puheenjohtajana Heikki Koho ja varapuheenjohtajana Ilkka Laine. Muina varsinaisina jäseninä kuuluivat Klaus Saarikallio, Pasi Saarinen, Hannu Koho ja Harri Koho.

1.1.2021 alkaen hallitukseen ovat kuuluneet puheenjohtajana Heikki Koho, varapuheenjohtajana Hannu Koho ja muina varsinaisina jäseninä Harri Koho, Jouni Lehtinen, Pasi Saarinen ja Pasi Suutari.

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

Varte Lappeenranta Oy:n hallitukseen ovat kuuluneet puheenjohtajana Heikki Koho sekä muina varsinaisina jäseninä Arto Jokinen, Hannu Koho ja Harri Koho.

Yhtiöiden hallitukset ovat kokoontuneet ennakoon laaditun toimintasuunnitelman mukaisesti. Varte Oy:n hallitus on ja pitänyt tilikauden aikana yhteensä 12 varsinaista kokousta sekä yhden ylimääräisen kokouksen. Varte Lahti Oy:n hallitus on pitänyt seitsemän kokousta ja Varte Lappeenranta Oy:n hallitus on pitänyt kaksi kokousta.

Varte Oy:n toimitusjohtajana on toiminut Arto Jokinen, Varte Lahti Oy:n toimitusjohtajana on toiminut Juha Sankari ja Varte Lappeenranta Oy:n toimitusjohtajana Seppo Tokkola.

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

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

13. YHTIÖN OSAKKEET

Kertomuksen antamishetkellä Varte Oy:llä on 9 982 osaketta.

Varte Oy:n osakepääoma ja äänivalta jakautuvat 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 jakosuuteen yhtiötä purettaessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikkia osakkeita koskee lunastuslauseke.

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

14. OSAKKUUSYHTIÖT

Varte Oy on vähemmistöosakkaana isännöintiä harjoittavassa ES-Yhtiöt Oy:ssä. Varte Oy on myös vähemmistöosakkaana yleishyödyllisessä rakennuttajayhteisössä, ES-Laatuasunnot Oy:ssä, jonka toiminta-ajatuksena on joko itse tai tytäryhtiöittensä kautta rakennuttaa ja omistaa vuokra- ja asumisoikeusasuntoja.

Varte Oy:n omistamien sekä ES-Yhtiöt Oy:n että ES-Laatuasunnot Oy:n osakkeiden myynnistä on tilikauden päättymisen jälkeen solmittu esisopimus. Lopullisen kaupan arvioidaan tapahtuvan vuoden 2022 alkupuoliskolla.

Osakkuusyhtiöitä ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen, koska Varte Oy:llä ei ole päätösvaltaa yhtiöissä.

HALLITUS

TASE Varte-konserni

	30.9.2021		30.9.2020	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	5 690,94		13 077,96	
Muut pitkävaikutteiset menot	95 175,63	100 866,57	21 592,38	34 670,34
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat	1 031 635,33		688 098,90	
Koneet ja kalusto	1 678 854,84	2 710 490,17	1 304 024,87	1 992 123,77
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	2 000,00		0,00	
Osuudet omistusyhteyssyrityksissä	640 637,56		640 637,56	
Muu osakkeet ja osuudet	863 386,75	1 506 024,31	863 386,75	1 504 024,31
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 317 381,05		3 530 818,42	
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	7 664 726,30		3 928 505,93	
Valmiit tuotteet/tavarat	75 572,03		114 253,77	
Muu vaihto-omaisuus	5 800 021,44	13 540 319,77	2 546 569,94	6 589 329,64
Saamiset				
Pitkäaikainen				
Muut saamiset		75 500,00		114 000,00
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	46 536 104,64		13 818 737,24	
Saamiset omistusyhteyssyrityksiltä	0,00		1 240 000,00	
Muut saamiset	2 735 319,18		128 294,24	
Siirtosaamiset	9 511 588,21		2 786 620,09	
Laskennalliset verosaamiset	88 076,00	58 871 088,03	79 663,08	18 053 314,65
Rahat ja pankkisaamiset		2 325 199,44		13 122 188,34
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	74 812 107,24		37 878 832,63	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	79 129 488,29		41 409 651,05	

TASE Varte-konserni

	30.9.2021		30.9.2020	
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	19 190,00		19 190,00	
Ylikurssirahasto	50 187,52		50 187,52	
Muut rahastot	186 691,57		195 076,96	
Edell. tilik. voitto/tappio	12 989 076,05		9 852 025,04	
Tilikauden voitto/tappio	10 720 125,79	23 965 270,93	4 174 360,00	14 290 839,53
VÄHEMMISTÖOSUUDET	912 944,52		398 197,57	
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset		243 139,44		333 790,89
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Ostovelat	422 302,25	422 302,25	183 039,40	183 039,40
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	4 644 183,59		28 321,05	
Saadut ennakot	14 214 373,68		5 623 608,81	
Ostovelat	13 723 464,31		8 540 541,05	
Muut velat	4 980 337,31		2 742 608,94	
Siirtovelat	16 023 472,26	53 585 831,15	9 268 703,81	26 203 783,66
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	54 008 133,40		26 386 823,06	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	79 129 488,29		41 409 651,05	

TULOSLASKELMA Varte-konserni

	1.10.2020–30.9.2021		1.10.2019–30.9.2020	
LIKEVAIHTO	173 169 706,72		108 933 951,38	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	3 420 103,24		-2 074 381,83	
Liiketoiminnan muut tuotot	291 375,09		508 920,87	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-39 441 926,74		-23 032 844,13	
Varastojen lisäys(-)/vähennys(+)	3 530 886,89		-2 268 300,04	
Ulkopuoliset palvelut	-109 221 252,32		-145 132 292,17	
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-11 557 747,60		-9 183 517,80	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-1 842 398,08		-1 399 433,40	
Muut henkilösivukulut	-494 112,59		-263 994,01	
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-865 888,68		-709 434,14	
Liiketoiminnan muut kulut	-2 443 122,40		-2 265 987,38	
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	14 545 623,53		5 303 376,21	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	5 583,27		15 163,48	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-343 995,74		-105 532,01	
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	14 207 211,06		5 213 007,68	
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILIN-PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	14 207 211,06		5 213 007,68	
Tuloverot	-2 749 751,24		-787 326,15	
Laskennalliset verot	8 412,92		79 663,08	
Vähemmistöosuudet	-745 746,95		-330 984,61	
KONSERNIN TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	10 720 125,79		4 174 360,00	

RAHOITUSLASKELMA Varte-konserni

	2021	2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	14 207 211	5 213 008
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	865 889	709 434
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-90 651	-78 315
Rahoitustuotot ja -kulut	338 412	90 369
Muut oikaisut	0	-132 317
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	15 320 860	5 802 179
Käyttö pääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	-40 809 360	-6 693 153
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	-6 950 990	4 542 682
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	21 018 471	10 818 989
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	-11 421 020	14 470 697
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-343 996	-110 311
Saadut korot liiketoiminnasta	5 583	15 163
Maksetut välittömät verot	-762 774	-615 582
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-12 522 206	13 759 966
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 650 451	-1 043 729
Ostetut tytäryhtiö osakkeet	36 500	30 000
Luovutustulot muista sijoituksista	0	252 853
Investointien rahavirta (B)	-1 613 951	-760 876
Rahoituksen rahavirta		
Omien osakkeiden hankkiminen	-8 385	-493 149
Lyhytaikaisten lainojen nostot/lyhennykset	4 615 863	-5 350 745
Osingonjako	-1 268 309	-824 686
Rahoituksen rahavirta (C)	3 339 169	-6 668 580
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-10 796 989	6 330 510
Rahavarat tilikauden alussa	13 122 188	6 791 678
Rahavarat tilikauden lopussa	2 325 199	13 122 188
	-10 796 989	6 330 510

TASE Varte Oy

	30.9.2021		30.9.2020	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	1 821,59		6 113,13	
Muut pitkävaikutteiset menot	95 175,63	96 997,22	21 592,38	27 705,51
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat	1 031 635,33		688 098,90	
Koneet ja kalusto	1 519 203,75	2 550 839,08	1 184 523,56	1 872 622,46
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	249 464,36		247 464,36	
Osuudet omistusyhteyshyödyksissä	640 637,56		640 637,56	
Muu osakkeet ja osuudet	860 117,63	1 750 219,55	860 117,63	1 748 219,55
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 398 055,85		3 648 547,52	
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	6 893 016,72		3 485 887,87	
Valmiit tuotteet/tavarat	75 572,03		114 253,77	
Muu vaihto-omaisuus	5 992 021,44	12 960 610,19	2 746 569,94	6 346 711,58
Saamiset				
Pitkäaikainen				
Muut saamiset		75 500,00		114 000,00
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	27 759 304,70		4 327 806,05	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	864 434,01		1 272 073,17	
Saamiset omistusyhteyshyödyksiltä	0,00		1 240 000,00	
Muut saamiset	2 703 165,40		106 357,28	
Siirtosaamiset	8 456 496,51	39 783 400,62	1 118 592,03	8 064 828,53
Rahat ja pankkisaamiset		1 334 687,11		12 656 201,77
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	54 154 197,92		27 181 741,88	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	58 552 253,77		30 830 289,40	

TASE Varte Oy

	30.9.2021		30.9.2020	
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	19 190,00		19 190,00	
Ylikurssirahasto	50 187,52		50 187,52	
Muut rahastot	186 461,23		194 846,62	
Edell. tilik. voitto/tappio	11 812 470,20		9 052 346,31	
Tilikauden voitto/tappio	7 520 878,08		3 797 432,89	
Oma pääoma yhteensä	19 589 187,03		13 114 003,34	
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset		148 682,71		299 435,75
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Ostovelat	373 365,67	373 365,67	183 039,40	183 039,40
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	44 183,59		28 321,05	
Saadut ennakot	10 620 278,15		2 607 989,93	
Ostovelat	9 337 618,86		5 508 946,55	
Velat saman konsernin yrityksille	2 413 792,18		2 303,34	
Muut velat	4 031 793,56		2 020 399,26	
Siirtovelat	11 993 352,02	38 441 018,36	7 065 850,78	17 233 810,91
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	38 814 384,03		17 416 850,31	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	58 552 253,77		30 830 289,40	

TULOSLASKELMA Varte Oy

	1.10.2020–30.9.2021		1.10.2019–30.9.2020	
LIKEVAIHTO	115 240 223,03		73 989 326,46	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys(+)/vähennys(-)	3 364 947,12		-3 210 394,47	
Liiketoiminnan muut tuotot	844 183,05		766 417,67	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-20 557 683,02		-12 106 623,80	
Varastojen lisäys(-)/vähennys(+)	3 248 951,49		-1 553 984,64	
Ulkopuoliset palvelut	-81 534 747,04		-98 843 478,57	
			-44 455 642,51	
			-58 116 250,95	
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-8 146 343,46		-6 561 725,82	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-1 272 035,59		-1 002 837,54	
Muut henkilösivukulut	-372 429,36		-9 790 808,41	
			-182 332,03	
			-7 746 895,39	
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-809 576,16		-666 504,88	
Liiketoiminnan muut kulut	-2 061 458,36		-1 761 236,16	
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	7 944 031,70		3 254 462,28	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksiltä	1 309 000,00		864 000,00	
Muut korko- ja rahoitustuotot	5 576,03		15 110,20	
Muut korko- ja rahoituskulut	-231 419,96		1 083 156,07	
			-101 240,62	
			777 869,58	
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	9 027 187,77		4 032 331,86	
Tuloverot	-1 506 309,69		-234 898,97	
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	7 520 878,08		3 797 432,89	

RAHOITUSLASKELMA Varte Oy

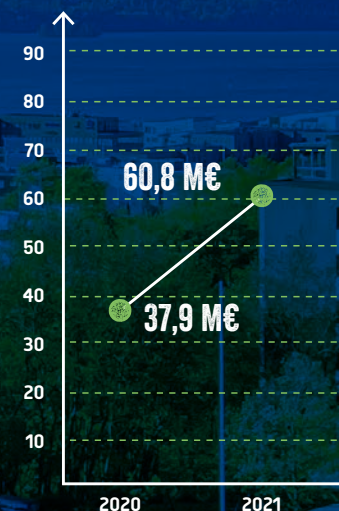
	2021	2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	9 027 188	4 032 332
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	809 576	666 505
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-150 753	-40 257
Rahoitustuotot ja -kulut	-1 083 156	-777 870
Muut oikaisut	0	-132 476
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	8 602 855	3 748 234
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	-31 718 572	-164 671
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+) vähennys(-)	8 012 288	-1 630 017
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	-6 613 899	4 764 379
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	12 074 562	7 598 577
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	-9 642 765	14 316 503
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-231 420	-106 020
Saadut korot liiketoiminnasta	5 576	15 110
Saadut osingot liiketoiminnasta	1 309 000	864 000
Maksetut välittömät verot	-211 489	-311 982
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-8 771 098	14 777 612
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 557 084	-996 397
Investoinnit muihin sijoituksiin	-2 000	30 000
Luovutustulot muista sijoituksista	38 500	171 605
Investointien rahavirta (B)	-1 520 584	-794 792
Rahoituksen rahavirta		
Omien osakkeiden hankkiminen	-8 385	-493 149
Lyhytaikaisten lainojen nostot/maksut	15 863	-5 350 745
Osingonjako	-1 037 309	-728 686
Rahoituksen rahavirta (C)	-1 029 832	-6 572 581
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-11 321 515	7 410 239
Rahavarat tilikauden alussa	12 656 202	5 245 963
Rahavarat tilikauden lopussa	1 334 687	12 656 202
	-11 321 515	7 410 239

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. Täydelliset tiedot konsernista on esitetty emoyhtiön tasekirjassa.

Varte Lahti Oy:n toiminta-alueena on Lahden talousalue sekä Uudenmaan kaupungit ja kunnat lukuun ottamatta pääkaupunkiseudun kaupunkeja.

LIKEVAIHTO



HENKILÖSTÖ

59 VARTE LAHDEN
OMAA
HENKILÖSTÖÄ



TOIMIHENKILÖITÄ
TYÖNTEKIJÖITÄ



Työmaa: Kivakatu 2, Lahti

VARTE LAHTI OY

Hallituksen toiminta- kertomus

1. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA

Tämä kertomusvuosi oli yhtiön neljäs (4.). Tilikausi oli 12 kuukauden pituinen.

Liikevaihto ja liikevoitto

Yhtiön liikevaihto ja liiketulos kasvoivat merkittävästi. Yhtiön tilinpäätös on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden fyysisen valmistusasteen mukaisesti. Yhtiön liikevaihdoksi muodostui 60 759 607 euroa.

Yhtiön liiketulos oli 6 327 656 euroa (10,4 %).

Liikevaihdon muodostuminen

Yhtiön liikevaihdosta rakennustuotannon osuus oli 60 488 661 euroa ja muut tuotot 270 946 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 36 miljoonaa euroa. Tilikauden vaihtumisen jälkeen yhtiölle on varmistunut uusia hankkeita, jotka ovat yhteisarvoltaan 43 miljoonaa euroa.

Toimintakertomuksen antamishetkellä yhtiön kuluva tilikauden budjetoitu liikevaihto on pääosin varmistunut.

Tulouttamaton tilauskanta yhtiöllä on yhteensä noin 79 miljoonaa euroa.

Hyvän tilauskannan ansioista yhtiöllä on kuluva tilikaudella mahdollisuus kehittää omaa toimintaansa sekä keskittyä 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 korjausrakentamiskohteita.

Päättyneen tilikauden liikevaihto koostui pääasiassa asuntojen rakentamisesta. Asuntokohteissa oli sekä kilpailulla saatuja hankkeita että emoyhtiön kehittämiä KVR-hankkeita. Yhtiöllä on tehokas ja kevyt organisaatio, joka antaa hyvät edellytykset tehdä kannattavaa liiketoimintaa kaikissa markkinatilanteissa. Yhtiön organisaatiota on tilikauden aikana vahvistettu ja yhtiön liikevaihtoa on kuluva tilikauden aikana tarkoitus edelleen hallitusti kasvattaa.

5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA

Yhtiö toteuttaa omalta osaltaan Varte-konsernin strategiaa.

Konsernin käytäntöjen mukaisesti työmaat raportoivat yritysjohdolle kuukausittain työmaiden tuotoista ja kustannuksista.

Päättyneen tilikauden aikana on, emoyhtiön tapaan, saatettu loppuun laaja toiminnanohjaus- ja tietohallintojärjestelmien modernisointi.

Uutena tuotantomuotona yhtiö käynnisti sen ensimmäisen RS-asuntohankeksen Lahteen.

Yhtiön hallitus on säännöllisesti analysoinut markkinatilanteesta havaittuja muutoksia ja ennusteita. Konsernin ja yhtiön strategiaa päivitetään vuoden 2022 alkupuoliskon aikana.



6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Pääosa yhtiön liikevaihdosta koostuu urakoinnista, jota sen toiminta-alueella on hyvin tarjolla. Urakointiin liittyy vain rajatut urakkasopimuksien mukaiset vastuut, eikä esimerkiksi rahoi- tus- tai myyntiriskejä, joten riskien hallinta on selkeämpää kuin omaperustaista tuotantoa harjoittavalla rakennusliikkeellä. Harkitulla asiakkaiden ja työkohteiden valinnalla yhtiö pystyy kannattavaan toimintaan kaikissa markkinatilanteissa.

Yhtiö on tilikaudella käynnistänyt ensimmäisen RS-asunto- kohteen, jonka myyntiriskiä seurataan erityisen tarkasti.

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:

	2021	2020	2019
Liikevaihto 1 000 €	60 760	37 936	21 999
Liikevoitto 1 000 €	6 328	2 763	1 361
Liikevoitto %	10,4	7,3	6,2
Quick ratio	1,6	1,6	1,3
Omavaraisuusaste %	28,9	26,8	24,9

8. HENKILÖSTÖ

Kertomuksen antamishetkellä Varte Lahti Oy:n palveluksessa oli vakituudessa työsuhhteessa 59 henkilöä, joista toimihenkilöitä on 31 ja työntekijöitä 28. Yhtiön koko henkilöstö on sitoutunutta ja ammattitaitoista, joten se antaa hyvät edellytykset kehittää ja laajentaa yhtiön toimintaa.

Yhtiön henkilöstön keski-ikä noin 41 vuotta. Työtapaturmia tilikauden aikana yhtiön työmailla tapahtui 4 kappaletta, joista kaksi aiheutti yli 7 päivän poissaolon.

9. YMPÄRISTÖ

Kiinteistöjen ja rakennustyömaiden energiakäyttöä tehostetaan jatkuvasti.

Keskeistä tuotannossa on rakennusaikainen kosteuden hal- linta. Kaikilla yhtiön työmailla laaditaan ennakoon kosteu- denhallintasuunnitelmat ja henkilöstöä koulutetaan jatkuvasti rakenteiden kuivatuksen hallintaan. Olosuhdehallinnan mittauk- siin neuvotellaan parasta aikaa vakioratkaisua, joka olisi niin halutessaan hyödyn-nettävissä myös käytön aikana.

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

Uuteen konsernin toiminnanohjausjärjestelmään on toteutettu integraatio, jonka avulla jätehuollon kausisopimustoimittajan järjestelmistä päästään seuraamaan työmaiden jätehuollon toteumia sekä kierrätysastetta. Tulevaisuudessa ominaisuutta voidaan hyödyntää tarkemmin yritys- ja kohdekohtaisten ta- voitteiden seurantaan ja mittarointeihin.

10. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 6 086 297 euroa, josta tilikauden voitto 4 971 646 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

osinkona jaetaan 1 700,00 euroa/osake eli yhteensä 3 400 000 euroa

tilikauden voitosta oman pääomaan jätetään 1 571 646 euroa

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut muutoksia.

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

11. YHTIÖN PÄTEVYYDET JA JÄSENYYYDET

Yhtiöillä on Rakentamisen Laatu RALA ry:n hyväksymä rakennus- yrityksen pätevyystodistus. Kiwa Inspecta on myöntänyt yhtiön toimintajärjestelmälle ISO 9001: 2015 -mukaisen sertifikaatin. Yhtiö on Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenyritys.

12. HALLINTO

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 ennakoon laaditun toiminta- suunnitelman mukaisesti ja pitänyt tilikauden aikana seitsemän kokousta.

Toimitusjohtajana on toiminut RI Juha Sankari.

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

13. YHTIÖN OSAKKEET

Varte Lahti Oy:n osakepääoma ja äänivalta jakautuvat seuraavasti:

- yhtiöllä on yhteensä 2 000 osaketta
- kaikilla osakkeilla on yhtä suuri äänivalta sekä
- samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin.

Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikkia osakkeita koskee lu- nastuslauseke.

Varte Oy:n osakkeenomistus ja äänivalta yhtiössä on 85 % ja loput 15 % omistaa yhtiön toimiva johto.

HALLITUS

TASE Varte Lahti Oy

	30.9.2021		30.9.2020	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	3 869,35		6 964,83	
Muut pitkävaikutteiset menot	0,00	3 869,35	0,00	6 964,83
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto	159 651,09	159 651,09	119 501,31	119 501,31
Sijoitukset				
Muu osakkeet ja osuudet	3 269,12	3 269,12	3 269,12	3 269,12
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	166 789,56		129 735,26	
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	1 212 089,58		1 156 933,46	
Muu vaihto-omaisuus	8 000,00	1 220 089,58	0,00	1 156 933,46
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	18 776 799,94		9 490 931,19	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 413 792,18		2 303,34	
Muut saamiset	32 153,78		21 936,96	
Siirtosaamiset	1 055 091,70	22 277 837,60	1 668 028,06	11 183 199,55
Rahat ja pankkisaamiset	990 512,33		465 986,57	
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	24 488 439,51		12 806 119,58	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	24 655 229,07		12 935 854,84	
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	2 500,00		2 500,00	
Muut rahastot	288 464,36		288 464,36	
Ed.tilikauden voitto/tappio	826 186,08		159 622,04	
Tilikauden voitto/tappio	4 971 646,34		2 206 564,04	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 088 796,78		2 657 150,44	
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset	94 456,73		34 355,14	
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Ostovelat	48 936,58	48 936,58	0,00	0,00
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	4 600 000,00		0,00	
Saadut ennakkomaksut	3 594 095,53		3 015 618,88	
Ostovelat	4 385 845,45		3 031 594,50	
Velat saman konsernin yrityksille	864 434,01		1 272 073,17	
Muut velat	948 543,75		722 209,68	
Siirtovelat	4 030 120,24	18 423 038,98	2 202 853,03	10 244 349,26
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	18 471 975,56		10 244 349,26	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	24 655 229,07		12 935 854,84	

TULOSLASKELMA Varte Lahti Oy

	1.10.2020–30.9.2021		1.10.2019–30.9.2020	
LIKEVAIHTO	60 759 607,10		37 936 173,09	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys(+)/vähennys(-)	55 156,12		1 136 012,64	
Liiketoiminnan muut tuotot	56 742,04		236 434,20	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-19 993 042,00		-11 712 716,67	
Varastojen lisäys(-)/vähennys(+)	8 000,00		0,00	
Ulkopuoliset palvelut	-29 407 830,41	-49 392 872,41	-20 691 012,63	-32 403 729,30
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-3 411 404,14		-2 621 791,98	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-570 362,49		-396 595,86	
Muut henkilösivukulut	-121 683,23	-4 103 449,86	-81 661,98	-3 100 049,82
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-56 312,52		-42 929,26	
Liiketoiminnan muut kulut	-991 214,04		-998 682,22	
LIKEVOITTO	6 327 656,43		2 763 229,33	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	7,24		53,28	
Muut korko- ja rahoituskulut	-112 575,78		-4 291,39	
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	6 215 087,89		2 758 991,22	
Tuloverot	-1 243 441,55		-552 427,18	
TILIKAUDEN VOITTO	4 971 646,34		2 206 564,04	

RAHOITUSLASKELMA Varte Lahti Oy

	2021	2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	6 215 088	2 758 991
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	56 313	42 929
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua takuuvaraus, lisäys/vähennys	60 102	-38 058
Rahoitustuotot ja -kulut	112 569	4 238
Muut oikaisut	0	159
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	6 444 071	2 768 259
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	-11 094 638	-7 240 363
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+) vähennys(-)	578 477	2 970 670
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	-63 156	-1 136 013
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	2 356 993	2 791 639
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	-1 778 254	154 193
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-112 569	-4 238
Maksetut välittömät verot	-551 285	-303 601
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-2 442 107	-153 646
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-93 367	-47 332
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0	81 249
Investointien rahavirta (B)	-93 367	33 917
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	4 600 000	0
Osingonjako	-1 540 000	-960 000
Rahoituksen rahavirta (C)	3 060 000	-960 000
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	524 526	-1 079 729
Rahavarat tilikauden alussa	465 987	1 545 715
Rahavarat tilikauden lopussa	990 512	465 987
	524 526	-1 079 729

VARTE-YHTIÖT

Vaihde 029 080 4000 | varte@varte.fi
Asuntomyynti 029 080 4040 | myynti@varte.fi

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

LAPPEENRANTA

Varte Lappeenranta Oy
Väinö Valveenkatu 2
53900 Lappeenranta

VARTE OY

Arto Jokinen
toimitusjohtaja
p. 050 327 4000

VARTE LAHTI OY

Juha Sankari
toimitusjohtaja
p. 044 355 2795

VARTE LAPPEENRANTA OY

Seppo Takkola
toimitusjohtaja
p. 040 749 9166

VARTE OY

Harri Koho
varatoimitusjohtaja
p. 050 501 6000

**Kaikki Varte-yhtiöiden
yhteystiedot:**
www.varte.fi

