





Työmaa: Myllytie 4, Helsinki

SISÄLLYS

Konserni

- 04 Historia
- 06 Tilikauden luvut
- 07 Vastuullisuus
- 08 Organisaatio
- 09 Yritysjohdo
- 10 Toimitusjohtajan katsaus
- 11 Arvot ja Varte 2025
- 12 Omistajan silmin

Rakentaminen

- 13 Tilikauden rakennustyömaat
- 14 Asuntorakentaminen, pk-seutu
- 15 Asuntomyynti
- 16 Toimitilarakentaminen, pk-seutu
- 17 Korjausrakentaminen, pk-seutu
- 18 Lahden alue
- 19 Lappeenrannan alue
- 20 Case: Mimerkinkuja 8 ja Tapiolanheikki, Espoo
- 22 Case: Ranta-Kartanon monisukupolvinen kortteli, Lahti
- 24 Case: Avialogis, Vantaa
- 26 Tilikauden kohokohtia

Henkilöstö

- 28 Vuoden palkitut vartelaiset

Varte-konserni & Varte Oy

- 32 Hallituksen toimintakertomus
- 38 Tase, tulos- ja rahoituslaskelma

Varte Lahti Oy

- 44 Hallituksen toimintakertomus
- 46 Tase, tulos- ja rahoituslaskelma

Varte Lappeenranta Oy

- 50 Hallituksen toimintakertomus
- 52 Tase, tulos- ja rahoituslaskelma

HISTORIA

Rakennusalan perheyriksen tarina

Varte Oy on Kouvolan torin laidalta 30 vuotta sitten alkunsa saanut rakennusalan perheyriys. Varte perustettiin vuonna 1992, ja rakennustoiminta käynnistyi vuonna 1995 Joutec-nimellä. Heikki Koho aloitti vuonna 1996 tuoreen paikallisen asuntorakentajan toimitusjohtajana. Samana vuonna yhtiön nimi muutettiin Rakennus-Varteksi.

Yhtiön liiketoiminta pohjautui omaperustaiseen RS- ja ARA-tuotantoon Kouvolassa ja muualla Kymenlaaksossa. Asuntokauppa kävi ja markkina riitti Varten sen hetkiseen volyymiin. Vakaa tekeminen jatkui aina 2000-luvun alkuun saakka. Yhtiö rakensi omistusasuntoja sekä tuotettua asumista alueelle, joka vielä tuolloin ei ollut joutunut rakennemuutoksen kouriin.

KOHTI PÄÄKAUPUNKISEUTUA

2000-luvun alku oli kasvun aikaa. Yhtiön toiminta kasvoi mm. Hamina ja Kotkassa. Seuraava varsinainen virstanpylväs oli vuonna 2003 Uudenmaan alueen tytäryhtiön perustaminen, joka sai nimekseen Varte-Uusimaa Oy. Myöhemmin Varte-Uusimaa Oy fuusioitiin Kymenlaaksossa toimineeseen emoyhtiöön.

Vuonna 2003 nähtiin, että yrityksen kasvun kannalta alkuperäisen toiminta-alueen laajentaminen oli välttämätöntä. Uusia mahdollisuuksia lähdettiin hakemaan pääkaupunkiseudulta. Vuosi 2023 on siis yhtiön 20. toimintavuosi pääkaupunkiseudulla ja yleisesti yhtiön 30. toimintavuosi.

Täysin Kohon perheen omistukseen yhtiö siirtyi vuonna 2004 Heikki Kohon silloisten yhtiökumppaneiden myytyä omistuksensa Kohoille. Vuonna 2007 finanssikriisi lamautti asuntokauppaa, ja kun rakennemuutoksen ensimmäisiä merkkejä oli havaittavissa yhtiön kotipaikkakunnalla Kouvolassa, oli Varten pohdittava sen hetkinen strategiansa uudelleen. Sen myötä Varte lähti ensimmäistä kertaa mukaan kilpailu-urakointiin tuolloin uudella toiminta-alueellaan pääkaupunkiseudulla.

TOIMINTA LAAJENEE, RIVIT VAHVISTUVAT

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

Seuraava virstanpylväs koettiin 2010-luvun vaihteessa, jolloin yhtiön henkilöstömäärä ylitti ensimmäistä kertaa 100 henkilön määrän. Yhtiön toiminnan pohjana koko toiminta-alueella olivat edelleen vahvasti omat ammattilaiset, ja kirvesmiehiä sekä rakennusmiehiä olikin tuolloin henkilöstöstä noin puolet.

Vuonna 2011 yhtiön toiminnassa aloitettiin sukupolvenvaihdos, kun Harri Koho siirtyi perheyriksen palvelukseen. Samana vuonna yhtiön

laatujärjestelmä sertifioitiin ensimmäisen kerran, ja ISO:9001-sertifikaatti on osaltaan ohjannut toimintaa siitä lähtien. Vuonna 2012 kuluttajille myytävien asuntojen painopiste siirtyi pääkaupunkiseudulle ja Lahteen. Vuoteen 2014 mennessä jo yli puolet yhtiön liikevaihdosta tuli pääkaupunkiseudulta.

Ensimmäisen korjausrakentamishankkeensa yhtiö aloitti vuonna 2015, ja siitä lähtien korjausrakentaminen on ollut pysyvä osa yhtiön rakennustuotantoa. Vuodesta 2017 lähtien asuntorakentamisen aluehankkeet ovat tuoneet suuren osan liikevaihdosta: vuonna 2017 merkittävänä aluehankkeina olivat Vantaan Koivuhaan ja Lappeenrannan keskustan hankkeet.

Vuonna 2018 Varten Lahden alueen toiminta yhtiöitettiin ja yhtiön toimitusjohtajana aloitti ansaitusti Juha Sankari. Yhtiön perustaja Heikki Koho siirtyi toimitusjohtajan paikalta sivuun syksyllä 2018 ja luovutti toimitusjohtajan tehtävänsä eteenpäin uudelle, yhtiön ulkopuolelta palkatulle toimitusjohtajalle. Tuo rekrytointi epäonnistui ja Heikki Koho palasi keväällä 2019 vielä muutamaksi kuukaudeksi toimitusjohtajan tehtäviin. Syksyllä 2019 emoyhtiö Varte Oy:n toimitusjohtajana aloitti Arto Jokinen. Vuoden 2020 aikana Jokisen johdolla aloitettiin erikoistuminen eri tuotantolinjoihin: uudisasuntorakentamiseen, uudistoimitilarakentamiseen sekä korjausrakentamiseen.

ONNISTUNEESTI LÄPI KRIISIEN

Loppukesästä 2020 koronaepidemian syvimpinä hetkinä alkoivat rakennustyöt Varten historian suurimmissa toimitilahankeissa. Tuolloin rakennettiin samanaikaisesti Kehä III:n varteen niin Vehon lippulaivamyymälää kuin Avialogis-logistiikkakeskusta, joka toteutettiin yhteistyössä Aberdeenin kanssa Barona Logistiikalle.

Kesällä 2021 perustettiin alueyhtiö Varte Lappeenranta Oy, joka nimensä mukaisesti toimii Lappeenrannassa ja sen lähialueella. Varte Lappeenrannan toimitusjohtajaksi nimettiin Seppo Tokkola. Kesällä 2022 Kouvolassa käynnistyi ensimmäisen RS- asuntokohteen rakentaminen Kouvolaan kymmeneen vuoteen. Edellisestä RS-kohteesta Kouvolaan oli vierähtänyt kymmenen vuotta.

Vuonna 2022 toimintaympäristön muutosnopeus kiihtyi. Koronaepidemian vaikutuksista rakentamisen markkinaa oli tuskin selvitty, kun Venäjän aloittama sota Ukrainassa muutti odottamatta niin jakeluketjut, rakennustuotteiden hinnat kuin rahoitusmarkkinankin. Arto Jokisen johdolla perheyriys Varte on kuitenkin vuonna 2022 toiminut hallitusti haasteista huolimatta, edelleen asiakkaiden tarpeet ja toimintaympäristö tuntien. Yhtiön erikoistuneet tuotantolinjat luovat vakautta nopeasti muuttuvassa markkinassa. Päättäneellä tilikaudella Varte-yhtiöiden liikevaihto nousi ensimmäistä kertaa yli 200 miljoonan euron. Myös henkilöstön lukumäärässä rikottiin 200 henkilön raja.



Heikki Koho ja Harri Koho

*Varte keskittyy
kannattaviin projekteihin.
Onnistumisen mahdollistaa
osaava henkilöstö.*



2022 Liikevaihto ylittää ensimmäistä kertaa 200 M€

Vartelaisia jo yli 200

Hallittua liiketoimintaa muuttuvassa toimintaympäristössä

Varte Lappeenranta Oy perustetaan 2021

2020 Historian suurimpien toimitila-hankkeiden rakentaminen alkaa

Heikki Koho hallituksen puheenjohtajaksi ja Arto Jokinen toimitusjohtajaksi 2019

Varte Lahti Oy aloittaa 2018

2015 Korjausrakentamisen yksikkö aloittaa toimintansa

Pääkaupunkiseudun osuus liikevaihdosta jo yli puolet 2014

Varte-Uusimaa sulautuu Varte Oy:öön

2010 Yhtiön nimeksi Varte Oy

Lahden aluetoimisto perustetaan 2007

Toiminta laajenee kilpailu-urakointiin

2005 Liikevaihdosta jo 40 % pää-kaupunkiseudulta

Yhtiö Kohon perheen omistukseen 2004

Varte-Uusimaa Oy perustetaan 2003

2000 Toiminta laajenee ja vakiintuu Kymenlaaksossa

Nimeksi Rakennus-Varte Oy ja toimitusjohtajaksi Heikki Koho 1996

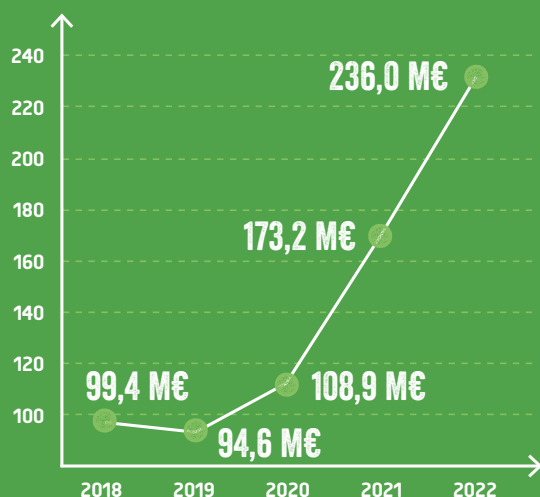
Joutec Oy aloittaa rakennustoiminnan 1995

Yritys perustetaan 1992

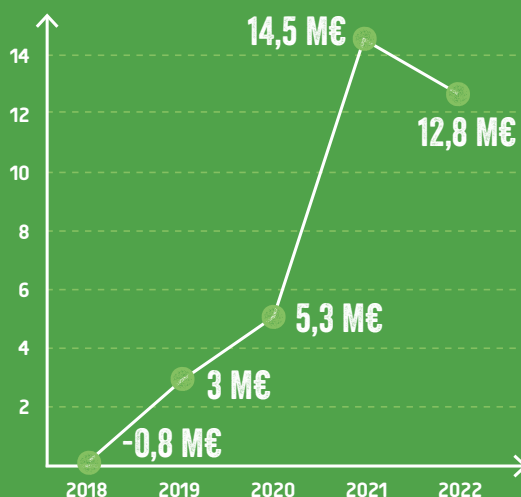
TILIKAUDEN LUVUT

Varte-konsernin avainluvut

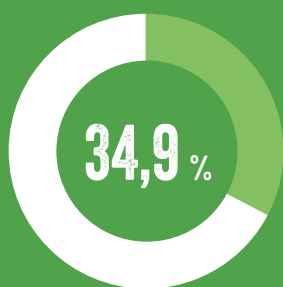
KONSERNIN LIIKEVAIHTO



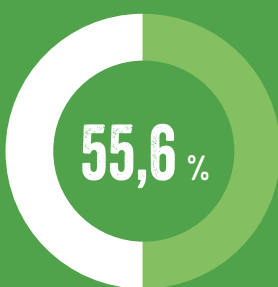
KONSERNIN LIIKEVOITTO



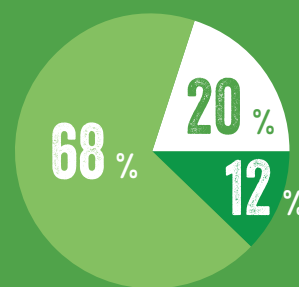
OMAN PÄÄOMAN TUOTTO



KONSERNIN OMAVARAISUUS



OSUUS LIIKEVAIHDOSTA TUOTANTOLINJOITTAIN



Asuntorakentaminen 68 %
Toimitilarakentaminen 20 %
Korjausrakentaminen 12 %

KONSERNIN HENKILÖSTÖ

210 VARTE-KONSERNIN
VAKITUINEN
HENKILÖSTÖ


TOIMIHENKILÖITÄ & TYÖNTEKIJÖITÄ

VASTUULLISUUS

Rakennamme vastuullisesti

Varten kaiken toiminnan perustana on toimia ja rakentaa vastuullisesti. Toimimme rakennusalan perheyhtyksenä yhteiskunnan hyväksi sekä ympäristön ja ihmisten suojelemiseksi. Toimintamme on avointa ja läpinäkyvää. Mittaamme ja kehitämme vastuullisuutta vuorovaikutuksessa sidosryhmien kanssa. Taloudellinen vastuu, ympäristövastuu sekä sosiaalinen vastuu näkyy kaikessa tekemisessämme.

TALOUDELLINEN VASTUU

- Hyvä hallintotapa
- Vastuullinen liiketoiminta
- Kannattava liiketoiminta
- Perheyhtiö ja omavaraisuus

Noudatamme hyvää hallintotapaa ja vastuullisia liiketoimintaperiaatteita. Teemme vastuullista liiketoimintaa kannattavasti, huomioiden kilpailukyvyn ja tehokkuuden. Riskienhallinta ja valvonta kuuluu tapaamme toimia. Toimintamme on avointa ja läpinäkyvää.

YMPÄRISTÖVASTUU

- Energian käyttö
- Materiaalit
- Rakentaminen

Tavoitteena toiminnassamme on minimoida ympäristölle aiheutuvat negatiiviset vaikutukset ja edistää kiertotaloutta. Hankekehityksessä ja rakennuttamisessa tehdään ympäristövastuullista suunnittelua. Vastuullisen hankinnan sekä tuotannon kautta pienennämme hiilijalanjälkeä.

SOSIAALINEN VASTUU

- Henkilöstö
- Asiakkaat
- Aliurakoitsijat
- Yhteistyökumppanit

Otamme vastuuta oman henkilöstömme työhyvinvoinnista. Ajamme hankkeissa asiakkaidemme parasta etua. Meille on tärkeää, että alihankkijoidemme ja tavarantoimittajiemme työolot ovat hyvät. Työturvallisuus on kaiken keskiössä.

ORGANISAATIO

Varte-konserni



YRITYSJOHTO

Hallitus ja johtoryhmä



HEIKKI KOHO



HARRI KOHO



HANNU KOHO



ARTO JOKINEN



JUHA SANKARI



SEPPO TOKKOLA



MINNARIITTA ÖSTMAN



HARRI KATAJALA



MIKKO SIRVIÖ



TUOMAS PARVILA



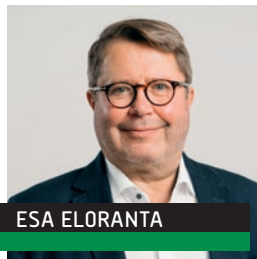
ANTTI NYKÄNEN



ARTO NIKKANEN



JOUNI LEHTINEN



ESA ELORANTA



PASI SUUTARI



OLLI-PEKKA TEERIJOKI

HALLITUS VARTE OY

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

HALLITUS VARTE LAHTI OY

Heikki Koho (pj.)
Harri Koho
Hannu Koho
Arto Jokinen
Arto Nikkanen
Olli-Pekka Teerijoki

HALLITUS VARTE LAPPEENRANTA OY

Heikki Koho (pj.)
Harri Koho
Hannu Koho
Arto Jokinen

KONSERNIN JOHTORYHMÄ

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

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vakaata kasvua muutoksen keskellä

ARTO JOKINEN | TOIMITUSJOHTAJA, VARTE-YHTIÖT

Varte on viime vuosina kasvanut merkittävästi, ja päättyneellä tilikaudella kasvumme jatkui. Kannattavuutemme säilyi varsin hyvällä tasolla muuttuneesta maailmantilanteesta huolimatta. Toimintamme jatkuu vahvana pääkaupunkiseudun, Lahden ja Päijät-Hämeen alueella. Lisäksi Lappeenrannan ja Kymenlaakson alueilla vuonna 2021 käynnistynyt toiminta vakiintui ja vahvistui.

Tilikausi oli Vartelle onnistunut. Oman toiminnan kehitys yhdessä henkilöstön kanssa tuottaa tulosta, ja pystyimme mukautumaan muuttuvaan markkinatilanteeseen nopeasti. Kasvatimme liikevaihtoaamme 236 miljoonaan euroon kannattavasti liikevoiton ollessa 12,8 miljoonaa euroa (5,4 %).

OMAN TOIMINNAN KEHITYS JA TEHOSTAMINEN OSA JOKAISTA PÄIVÄÄ

Toimintamme perustana on ollut oma osaava henkilöstö. Jatkoimme vuonna 2022 toimintajärjestelmämme tehokkuuden parantamista ja tiedonkulun kehittämistä. Panostimme voimakkaasti ihmisiin, johtamisjärjestelmään ja työssä viihtymiseen. Käynnistimme oman vastuullisuusohjelmamme vastataksemme toimintaympäristön ja asiakkaidemme vaatimuksiin.

Strategiamme mukaisesti keskityimme projekteihin, joissa meillä on osaamista ja joihin pystymme asettamaan parhaat mahdolliset resurssit. Onnistuimme löytämään uusia asiakkaita, joille tuomme lisäarvoa investointien ensimetreillä. Hankkeiden kehitys yhdessä asiakkaiden kanssa on ollut molemmille kannattavaa – tätä harjoittelimme ja jatkamme edelleen. Haluamme jatkossakin parantaa tunnistettuja käytänteitä, ja hyödyntää niitä projekteissamme sekä konsernin liiketoiminnassa.

MUUTOSTEN JA ONNISTUMISTEN VUOSI

Koronapandemian vaikutukset alallamme vaihtuivat materiaaliteollisuudessa lähes kaaokseen Venäjän sotatoimien vuoksi. Alkuvuosi 2022 elettiin ”pula-ajan” tunnelmissa, kun materiaalien hintoja nostettiin tai tuotteita ei pystytty toimittamaan lainkaan.

Opimme yhdessä toimimaan poikkeavissa olosuhteissa. Saimme



joukkoomme uusia vartelaisia, jotka ovat ottaneet vastuuta kiitettävästi. Organisaatioita on viritetty ja emoyhtiön tulosityksiköissä tehtiin vaihdoksia. Korjausrakentamisen yksikön vastuu nimitettiin tammikuun alusta Harri Katajalalle (DI) ja asuntorakentamisen vastuun otti Tuomas Parvila (RI AMK). Muutokset näkyivät selvästi jo päättyneellä tilikaudella ja uskomme, että muutokset vievät Vartea kohti entistä vahvempaa tulevaisuutta.

Konsernin toimialoista asuntorakentamisen osuus oli suurin, noin 160,5 miljoonaa. Toimitiloja ja logistiikkaa rakennettiin 46,5 miljoonan arvosta ja korjausrakentamisen osuus oli noin 29 miljoonaa euroa. Konsernissa on tätä katsusta kirjoitettaessa rakenteilla seitsemän RS-hanketta, joissa on yhteensä 314 asuntoa. Asuntoja valmistui kaikkiaan 461. Rakenteilla on tällä hetkellä 1 168 uudisasuntoa. Korjausrakentamisen yksikkö entisöi parhaillaan 446 asuntoa. Asuntokohteista merkittävin oli omaperustainen kohde Espoon Tapiolassa, jonne valmistui syyskuussa 40 asuntoa ICECAPITALin rahastolle. Lokakuun loppuun 2022 mennessä 32 asuntoa valmistui kuluttajille.

Avialogis-logistiikkahankkeemme Vantaan Viinikkalassa oli menestys sekä Vartelle että käyttäjälle, Barona Varastopalvelut Oy:lle. Barona otti käyttöönsä noin 33 000 m²:ä logistiikkatiloja syyskuun lopulla 2022. Korjausrakentamisen yksiköstä luovutettiin peruskorjattu, 1907



valmistunut Jugend-makasiinirakennus Mrec Investment Management Oy:lle syyskuun lopussa. Arvorakennukseen valmistui liiketiloja, 60 hotellihuonetta ja 60 asuntoa.

VAKAA TALOUS, VAHVA TILAUSKANTA

Yhtiön taloudellinen asema vahvistui edelleen ja olemme onnistuneet hankkimaan vahvan tilauskannan alkaneelle tilikaudelle. Helmikuussa alkanut Venäjän hyökkäys Ukrainaan on asettanut rakennusalan ja koko maailman talouden epävarmaan asemaan. Kriisin kestoa ja sen vaikutuksia yhtiöömme on vaikea ennustaa tarkasti, mutta olemme valmistautuneet mahdollisimman hyvin. Olemme pitäneet yhtiöstä hyvää huolta, ja vahva kassa antaa meille tuen selvitä tästä poikkeavasta tilanteesta.

Kiitos loistavasta tilikaudesta kuuluu koko Varten henkilöstölle sekä asiakkaillemme. Vartelaiset ovat työskennelleet sitoutuneesti, määrätietoisesti ja tuloksellisesti läpi vuoden, ja vastuunkantajia on ollut laajalla rintamalla. Yhteishenki Vartella on loistava, ja tekemisen meininki vallitsee jokaisella työmaalla sekä toimistolla. Olemme saaneet vakiinnutettua asiakassuhteita ja niistä olemme erityisen onnellisia. Kiitos! ●

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 lupamme* 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 harjoitsemme 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 tulosyksiköissä 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 tuotantovolyymien, 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 ympäryskuntiin, Päijät-Häme ja Kaakkois-Suomi Lappeenrannasta johdettuna.

Liikevaihto pyritään säilyttämään 200 MEUR tasossa, huomioiden olemassa olevien projektien kokoluokka. Kannattavuus tulee olla liikevaihtotavoitteiden edellä ja vakiinnuttaa 5 %:n tasoon. Konsernin omavaraisuuden on säilyttävä aina vähintään noin 35 %:n tasolla.

OMISTAJAN SILMIN

Pitkäjännitteinen työ kantaa hedelmää

HARRI KOHO | VARATOIMITUSJOHTAJA, VARTE-YHTIÖT

Yritystoiminnassa jokainen vuosi on erilainen ja aivan kaikkeen ei voi varautua. Kuluneena vuonna muutokset toimintaympäristössä olivat poikkeuksellisen nopeita, ja meidänkin Vartella oli sopeuduttava nopeasti muuttuneeseen ympäristöön. Hyvän ennakkosuunnittelun lisäksi tänä vuonna yhtiön piti reagoida rivakasti sekä muuttaa ja kyseenalaistaa jo tehtyjä suunnitelmia toimintaympäristön muutoksen vaatimalla tavalla.

ODOTTAMATTOMIEN MUUTOSTEN AIKA

Varte on kasvanut merkittäväksi keskisuureksi rakentajaksi ja meistä on tullut nyt hyvällä tavalla suuri toimija. Kun kuluneena vuonna maailmantilanne oon ollut myrskyisä, on yhtiön markkinaa sopivasta koosta ja vahvasta taloudellisesta asemasta ollut etua. Merten myrskyjä kielikuvana käyttäen, vahva meriolosuhteisiin tehty laiva kestää myös pimeässä talvimyrskyssä matkatessa – kunhan laivassa on hyvä miehistö ja laivasta on pidetty kesäkuukausina hyvää huolta.

Pandemian aiheuttamasta kustannustason noususta ja niukkuudesta ei vielä oltu alalla edes selvitty, kun Venäjän hyökkäys Ukrainaan sekoitti koko maailmantilanteen ja rakentamisenkin markkinan uudestaan. Rakentamisesta tilanne on näkynyt tilaajien suunnalla hankkeiden siirtymisinä, joidenkin materiaalien kustannusten rajuna nousuna ja kuluttajien suunnalla epävarmuutena.

Tuntuu, että kuluneen vuoden sisällä tilanne saattoi muuttua välillä peräkkäisten kuukausienkin välillä. Tilikauden alussa kuljettiin vahvasa optimismissa, kun maailma koronan jälkeen alkoi normalisoitua ja paine panoshinnoissa alkoi hellittää. Tilikauden viimeisinä kuukausina taas korkojen nousu muutti rajusti toimintaympäristöä, ja asiakkainamme olevat kiinteistösijoittajat joutuvat miettimään toimintatapaansa uudelleen. Toisaalta samaan aikaan kuluttajien usko tulevaisuuteen



on koetuksella elämisen kustannusten noustessa koko ajan ja luottamuksen heiketessä omaan talouteen.

VAHVANA ON HELPOMPI EDETTÄ

Varten strategiaan on kuulunut alusta asti usean eri tukijalan päällä seisominen. Varten leipälajeissa, asuntorakentamisessa, toimitilarakentamisessa ja korjausrakentamisessa, kulunut vuosi on näkynyt eri lailla. Tänäkin vuonna, kun maailma on myrskynnyt, on kaikkialla yhtiössä voitu keskittyä pitkäjännitteiseen tekemiseen ja tukeutua samaan aikaan toiminnan useaan vahvaan tukijalkaan. Yhtiön vahva taloudellinen asema ja parhaansa tekemään sitoutunut henkilöstö jokaisessa yhtiön tehtävässä tuovat rauhallisuutta myös alkavaan vuoteen – yhdessä olemme vahvempia.

Tulevaisuutta on myös helpompi suunnitella yhdessä hyvien kumppaneiden kanssa. Olemme kuluneena vuonna pyrkineet lujittamaan kumppanuussuhteitamme avainasiakkaidemme kanssa. Maailman myrskyissä ei kukaan pärjää yksin, ja tärkeintä on ratkoa hankkeiden haasteita yhdessä. On ymmärrettävä oman liiketoiminnan lisäksi myös kumppanin ja asiakkaan liiketoimintaa, ja onnistua hankkeessa yhteisvoimin. Kun takana on enemmän kuin perheyhteyden normaali kvartaali 25 vuotta, olemme vahva ja reilu kumppani tilanteessa kuin tilanteessa.

Myrskyssä ei myöskään ole hyvä jäädä ajelehtimaan, vaan on määrätietoisesti lähdettävä luovimaan valittuun suuntaan. Meillä valittu suunta on kirkas, ja vaikka jäämme kaikkien muiden tapaan odottamaan maailman myrskyjen laantumista, teemme sen samaan aikaan vakaasti ja vauhdilla eteenpäin kulkien.

Kiitokset työntäyteisestä, mutta kaikin puolin hauskaasta vuodesta kaikille vartelaisille ja kumppaneillemme. Tästä on hyvä aloittaa Varten 30. tilikausi ja samalla juhluvuosi – työn merkeissä. ●

Tuotannossa ja vireillä olevat työmaat

Asuntorakentaminen

ESPOO

- As. Oy Espoon Viherlaaksonheikki (RS)
- As. Oy Espoon Reelinkiheikki (ICECAPITAL Housing Fund V ky)
- As. Oy Espoon Mimerkinkuja (ICECAPITAL Housing Fund V ky)
- As. Oy Espoon Tapiolanheikki (RS)
- As. Oy Espoon Saunalahdenheikki (RS)

VANTAA

- Auringonkehrä 3 (Asuntosäätiö)
- As. Oy Vantaan Lammaslammentie (TA-Asunnot)
- As. Oy Vantaan Pähkinärinteentie (Lumo Kodit Oy)

JÄRVENPÄÄ

- As. Oy Järvenpään Heinähäntä (ICECAPITAL Housing Fund V ky)
- As. Oy Järvenpään Väärävarsi (A-Kruunu Oy)

LAPPEENRANTA

- As. Oy Lappeenrannan Musketööri (Carel Capital Oy)
- As. Oy Lappeenrannan Kummeliheikki (RS)
- As. Oy Lappeenrannan Pooki (LähiTapiola Aluekiinteistöt Ky)

HELSINKI

- As. Oy Helsingin Samoanheikki (RS)
- Koy Myllytie 4 (Etola Kiinteistöt)
- Vanha Talvitie - EXCESS (Basso Building Systems Oy)
- As. Oy Lauttasaaren Linnahovi (FinCap)

KERAVA

- As. Oy Keravan Palopellonheikki (RS)
- Hoivakoti Lehmuskatu (Hoivatilat Oy)
- Palopellonkatu 6 ja 8 - LPA
- Palopellonkatu 6A (TA-Asumisoikeus Oy)
- As. Oy Palopellonniitty 6D (ICECAPITAL REAM Oy)

LAHTI

- MSPK Ranta-Kartano (Avain Rakennuttajat, LVAS)
- Jaksonkatu 3 ja 5 + parkkihalli (Lahden Asunnot Oy)
- As. Oy Lahden Wellamonheikki (LähiTapiola Aluekiinteistöt Ky)
- As. Oy Lahden Ruoriniemenheikki (RS)
- As. Oy Lahden Teeriheikki (RS)
- Ruoriniemen pysäköintihalli

HYVINKÄÄ

- Karsikkotie 1A ja 1C (Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy)

PORVOO

- Raatimiehenkatu 1-3 (A-Kruunu Oy)

KOUVOLA

- As. Oy Kouvolan Hopeaheikki (RS)

Korjausrakentaminen

HELSINKI:

- As Oy Mechelininkatu 12-14 (SATO Oyj)
- Ankkurikatu 5 (Mrec Investment Management Oy)
- Kanavakatu 3 (NREP)
- Näyttelijäntie 24 (SATO Oyj)

Toimitilarakentaminen

HELSINKI:

- Varuste.net (Terrieri Kiinteistöt Ky)

VANTAA

- Veho Vehkala (Lemiro Oy Ab)
- Avialogis (Abrn)
- Veho Ansakuja (Veho Oy Ab)

ESPOO

- KSM Onninen Mikkeliä (Kesko Oyj)

LAPPEENRANTA

- Saimaan ammattiopisto Sampo PORAK (Etelä Karjalan koulutuskuntayhtymä)

HÄMEENLINNA

- Vitabalans laajennus (Vitabalans Oy)

LAHTI

- Padel-halli (Padel Sports Oy)

JÄRVENPÄÄ

- Tempo 2 (Varte Oy)

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



ASUNTORAKENTAMINEN, PK-SEUTU

Onnistuneen vuoden jälkeen toiveikkaana eteenpäin

TUOMAS PARVILA | JOHTAJA, ASUNTORAKENTAMINEN, VARTE OY

Pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen jatkui vilkkaana ja onnistuimme kasvattamaan toimintaamme kannattavasti maailmalla vallitsevasta epävarmuudesta huolimatta. Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan vaikeutti tekemistämme materiaalien saatavuuden, hintojen nousun sekä ajoittain resurssien riittävyyden suhteen. Kaikesta huolimatta Varten työmaat etenivät aikatauluissaan ja sovitussa laatutasoissa.

Tilikauden aikana Kehä III:n sisäpuolelle valmistui 5 kohdetta, joissa on yhteensä 178 asuntoa. Rakenteilla oli kaikkiaan 13 työmaata, joissa on yhteensä 649 asuntoa. Pääkaupunkiseudun asuntorakentamisen arvo tilikaudella 2021–2022 oli 86,3 miljoonaa euroa. Valtaosa, eli noin 60 % oli omaperusteista rakentamista. RS-hankkeiden osuus kokonaisuudesta oli noin 37 %, jonka lisäksi toteutimme omilta tonteiltamme kohteita parhaille kumppaneillemme.

Suurin omaperusteinen hankkeemme valmistui juuri tilikauden päättyessä Espoon Tapiolaan: toteutimme ICECAPITALin rahastolle 40 asuntoa ja RS-kohteeseen 32 asuntoa lokakuun loppuun 2022 mennessä. Urakointimme perustui neuvottelumalliin, minkä perusteella rakennamme merkittäviä kohteita Helsinkiin mm. Lauttasaareen, Kalastajasatamaan ja Kaivopuistoon.

VAHVA HENKILÖSTÖ

Vahvistimme asuntorakentamisen yksikköä tilikauden aikana uusilla toimihenkilöillä. Uudet vartelaiset ovat päässeet vauhtiin mukaan ja omaksuneet toimintamallimme hienosti yhdessä koko porukan kanssa. Toimintamme keskiössä ovat osaavat ammattilaiset, jotka ovat hoitaneet oman tonttinsa sovitun vastuunjaon puitteissa todella ryhdikkäästi.



Suunnittelunohjauksen ja työmaatoteutuksen yhteistyö on ollut merkittävässä roolissa ja vastuunkantajia on löytynyt työmailtamme. Kohteemme ovat olleet laadukkaita valmistuessaan, ja asiakastyytyväisyyskyselyiden perusteella olemme oikealla tiellä. Kehitys on jatkuvaa ja teemme sitä yhdessä joka päivä.

HANKEKEHITYKSEN AVULLA ETEENPÄIN

Hankekehitys on tärkeä voimavaramme, ja siinä onnistuimme hyvin päättäneellä tilikaudella. Oma tonttivaranto tulee säilymään hyvällä tasolla ja jopa kasvamaan tulevina vuosina. Kaavoitamme tällä hetkellä kaikissa kolmessa pääkaupunkiseudun kaupungissa, mikä turvaa tulevaisuuttamme jatkossa. Aluerakentamiskohteita tulemme jatkossakin toteuttamaan yhdessä parhaiden kumppaneidemme kanssa.

Tilikaudelle 2022–2023 lähtiessä olemme varovaisen toiveikkaita. Maailmantalous on nyt kummallisessa tilanteessa kun kustannukset nousevat, inflaatio kurittaa kuluttajien maksukykyä ja korot runtelevat asutussijoittajien mahdollisuuksia. Teemme varautumissuunnitelmaa kaikkeen, mutta pyrimme edelleen aloittamaan muutamia RS-kohteita ja useampia vapaarahoitteisia kohteita kumppaneillemme. Tulemme olemaan aktiivisia myös urakkakilpailuissa, jotta koneemme pysyy kunnossa ja olemme tehokkaasti mukana markkinoiden muutoksissa.

Pysyminen mukana kannattavasti asuntorakentamisen saralla vaatii, että olemme hereillä, seuraamme tilannetta päivittäin, ennakkoimme ja mukaudumme tilanteisiin ketterästi. Toivottavasti tilanne rauhoittuu ja palaamme pian normaaliin arkeen.

Kiitos kuluneesta tilikaudesta kuuluu tekijöille, asiakkaille ja parhaille kumppaneillemme. ●

ASUNTOMYYNTI

Asunnot liikkuvat hyvin haastavinakin aikoina

MINNA HYYRYNEN | MYYNTIPÄÄLLIKKÖ, VARTE-YHTIÖT

Tilikausi oli asuntomyyntissämme vauhdikas. Tilikauden lopussa ei konsernissa ollut yhtään valmista myymätöntä huoneistoa. Rakenteilla oli tilikauden aikana yhteensä yhdeksän RS-kohdetta, joista valmistui kaksi yhtiötä. Teimme tilikauden aikana 161 asuntokauppaa. Tilikauden kuuluisimmaksi kohteeksi nousi ensimmäinen Hitas-kohteemme Asunto Oy Helsingin Samoanheikki Helsingin Jätkäsaarella. Saimme huimat 2 783 asuntohakemusta 45 asuntoon. Samoanheikin arvonta pidettiin helmikuussa ja kaikista asunnoista oli tehty asuntokaupat huhtikuun loppuun mennessä. Samoanheikki luovutetaan tammikuussa 2023. Tällä tilikaudella Espoossa luovutettiin kaksi kohdetta, joista kaikki asunnot myytiin. Espoon Tapiolassa Varten ensimmäinen Tasokas-kohde Asunto Oy Espoon Tapiolanheikki valmistui tilikauden vaihtumisen jälkeen lokakuussa 2022.

ONNISTUMISIA JA YKSI AIKALISÄ

Vantaan Pähkinärinteeseen Pähkinäkortteliin käynnistyi ensimmäisen RS-asuintalon Asunto Oy Vantaan Wuorionheikin ennakkomarkkinointi toukokuussa 2022. Ennakkomarkkinointi ei kuitenkaan ottanut ilmaa siipien alle. Lopulta jouduimme toteamaan, että maailmantilanne painaa meitä ennennäkemättömällä kustannusnousulla. Koetuksella ovat olleet myös asunnonostajien ostoaiheet. Emme saaneet riittävästi asuntovaroja, joten palautimme kohteen toistaiseksi suunnittelupöydälle.

Keravalla Asunto Oy Keravan Palopellonheikki on tahmeasta alustaan huolimatta edennyt yli odotusten, kun 56 asunnosta myymättä on tilikauden vaihtuessa vain neljä asuntoa, ja valmistuminen on joulukuussa 2022. Viereisen Asunto Oy Keravan Jaakkolanheikin ennakkomarkkinointi käynnistetään lokakuussa 2022.



Varte Lahden ensimmäinen RS-kohteen Asunto Oy Lahden Ruonienheikin myynti käynnistyi tilikauden alussa. Tätä kirjoittaessa kohteesta on myymättä kaksi asuntoa. Viereisen talon Asunto Oy Lahden Teeriheikin ennakkomarkkinointi alkoi maaliskuussa 2022 ja syyskuun lopussa asunnoista oli myyty puolet.

Varte Lappeenrannan ensimmäiset RS-kohteet Asunto Oy Kouvolan Hopeaheikki ja Asunto Oy Lappeenrannan Kummeliheikki saatiin vuoden vaihteessa ennakkomarkkinointiin. Tuttuna rakentajana Kouvolassa kohteemme otettiin hyvin vastaan. Kohteiden ennakkomarkkinoinnissa saatiin hyvä varausaste ja rakentaminen sekä myynti käynnistyivät kesällä 2022.

KOHTI UUTTA HAASTEISTA HUOLIMATTA

Elämme edelleen merkittäviä aikoja koskien asuntokauppaa. Venäjän hyökkäyssota ja sen pitkittyminen on heikentänyt luottamusta asuntokauppaa kohtaan. Pelkoa lisäsi kesällä 2022 alkanut keskuspankin ohjauskorkojen nousu sekä energiakriisi.

Uuteen tilikauteen jatketaan kaikesta huolimatta vahvassa uskossa. Uusia kohteita edistetään jatkuvasti. Meiltä vaaditaan nyt erityisen tarkkaa ennakkosuunnittelua tulevissa kohteissa. Uuden tilikauden aikana ennakkomarkkinointiin on tulossa Keravan Jaakkolanheikin lisäksi ainakin asuntoja Riihimäelle ja Espoon Pohjois-Tapiolaan.

Otimme tilikauden aikana avuksemme Hubspot-järjestelmän, jotta saamme tehostettua myynti-, markkinointi- ja asiakaspalveluprosesseja. Lisäksi on hyvä muistaa, että yksin emme tee asuntomyyntiä, vaan toimimme aina yhteistyössä alueellisten kiinteistönvälittäjien kanssa varmistaaksemme paikallistuntemuksen ja myynnin etenemisen. ●

TOIMITILARAKENTAMINEN, PK-SEUTU

Toimitila- rakentaminen sai vahvaa jalansijaa

MIKKO SIRVIÖ | JOHTAJA, TOIMITILARAKENTAMINEN, VARTE OY

Toimitilarakentamisen osalta 2021–2022 tilikausi oli menestyksellinen, vaikka markkina- ja maailmantilanne on ollut myllerryksessä. Tilikauden aikana käynnissä oli kuusi toimitilarakentamisen kohdetta, joista valmistui kolme. Neljä hankkeista on ollut KVR-urakoita tai suunnittelun sisältäviä projektihoito-urakoita, ja kaksi kilpailu-urakkaa. Toimitilarakentamisen osuus Varte Oy:n tilikauden liikevaihdosta oli 26 % (23 %), yhteensä 38 M€ (36 M€). Voimme siis todeta, että hankkeiden tulos oli hienosti tavoitteiden mukaisella tasolla.

Valmistuneista toimitilarakentamisen hankkeista kaksi oli kooltaan Vartelle historiallisen suuria. Kehä III:n laidalle rakennettiin toistaiseksi Varten historian suurin toimitilarakentamisen hanke logistiikkakeskus Avialogis sekä Veholle pohjoismaiden suurin hyötysijajoukkokeskus. Kohteiden kanssa onnistuttiin hienosti ja ne luovutettiin tilaajilleen sovituissa aikatauluissa.

VAHVASTI KOHTI UUSIA KILPAILUTUKSIA

Laadullisesti hankkeissa on onnistuttu hyvin, ja tästä osoituksena on mm. valmistuneille hankkeille saadut sertifikaatit. Varuste.net-hankkeelle myönnettiin Leed Gold -tason ympäristösertifikaatti ja Avialogis hankkeelle Breeam Excellent -tason sertifikaatti.



Seuraavan tilikauden haasteena on saada lisäurakkaa alkaneen tilikauden aikana päättyvien hankkeiden jatkoksi. Olemme tätä kirjoittaessa tehneet sopimukset kahdesta hankkeesta tilikaudelle. Hankeaihoita on reilusti, ja niiden osalta tulee saavuttaa onnistumisia tilikauden aikana sekä saada hankkeita yhdessä kumppanien kanssa käyntiin. Kilpailu-urakoiden laskentaan osallistutaan aktiivisesti myös jatkossa.

Olemme saaneet viime vuosien aikana kasvatettua toimitilarakentamisen linjaamme vakaasti ja saaneet merkittäviä hankkeita tuotantoon. Ilokseni voimme todeta, että Vartesta on nyt tullut varteenotettava tekijä toimitilarakentamisen markkinoilla. Huolellisella suunnittelulla ja laadukkaalla rakentamisella yhdessä kumppanimme kanssa onnistumme jatkossakin merkittävässä toimitilarakentamisen hankkeissa. ●

KORJAUSRAKENTAMINEN, PK-SEUTU

Markkina kasvaa rakennuskannan ikääntyessä

HARRI KATAJALA | JOHTAJA, KORJAUSRAKENTAMINEN, VARTE OY

Rakennuskannan ikääntyminen ja kasvava korjausvelka lisäävät korjausrakentamisen tarvetta. Valtaosa Suomen rakennuskannasta on rakennettu 1960–1980-luvuilla, ja kiinteistöt ovat nyt korjauksiassa. Myös tyhjilleen jääneet toimistokiinteistöt kaipaavat uusia käyttötarkoituksia. Tarvetta lisäävät vielä mm. ilmastonmuutos ja energiatehokkuusvaatimukset sekä väestön ikääntyminen.

Kuluneen tilikauden aikana Varten korjausrakentamisen liikevaihto kasvoi noin 13,5 miljoonasta eurosta yli 29 miljoonaan euroon. Vuosi oli uudelleenorganisoinnin vuosi ja rekrytoimme joukkoomme lisää korjausrakentamisen ammattilaisia. Henkilöstömäärä kasvoi yli kaksinkertaiseksi.

TILIKAUTTA LEIMASI USEA MERKITTÄVÄ KOHDE

Tilikauden aikana Vartella valmistui kaksi korjauskohdetta. Helsingin Katajanokalla Ankkurikadulla vuonna 1907 rakennettuun Jugend-tyyliseen makasiinirakennukseen rakennettiin luksusasuntoja, hotellihuoneita ja liiketiloja, mm. ruokakauppa ja ravintoloita. Hanke toteutettiin yhteistoiminnallisella projektinjohtomallilla, ja hankkeen energia- ja ympäristötehokkuuteen panostettiin reilusti. Kiinteistö on sertifioitu korkeimpaan Leed-platinatasoon.

Ankkurikadun vieressä Vartella on käynnissä toinen merkittävä korjaushanke. Kanavakadulla vanha toimistorakennus muutetaan 222 huoneen hotelliksi. Hanke toteutetaan yhteistoiminnallisella projektinjohtomallilla. Vaativat konversiohankkeet vaativat tekijöiltä vahvaa ammattitaitoa. Tällaiset hankkeet ovat Varten leipälajia, ja vastaavanlaisista hankkeista neuvotellaan jatkuvasti.



Toinen Varten korjausrakentamisen perusta on ollut ja tulee jatkossakin olemaan asuintalojen peruskorjaukset. Tilikauden aikana saimme päätökseen SATO Oyj:lle Graniittitiellä sijaitsevan asuntokorjauskohteen. Tilinpäätöshetkellä käynnissä ovat asuntokorjauskohteet Helsingin Mechelininkadulla ja Näyttelijäntiellä. Hankkeet toteutetaan kiinteähintaisena kokonaisurakkana.

VARMOIN ASKELIN ETEENPÄIN

Jatkossa Varten korjausrakentamista on tarkoitus kasvattaa maltillisesti. Korjausrakentamisen arvo on Suomessa noin 14 miljardia euroa, joten tekemistä riittää vakavaraisille toimijoille. Korkeatasoiset referenssit, huippuammattilaiset sekä asiakkaiden tyytyväisyys tukevat kasvuaamme. Ukrainan sota, energiakriisi, korkea inflaatio ja korkojen nousu tuskin vaikuttavat suuresti korjausrakentamisen markkinaan. Seuraavalla tilikaudella korjausrakentamisen liikevaihto kasvaa ennusteiden mukaan yli 30 miljoonaan euroon.

Panostamme yhteistyöhön jo hankkeiden alkuvaiheissa. Esitämme ratkaisuja asiakkaiden eduksi ja kehitämme suunnitelmia yhdessä. Reagoimme mahdollisiin yllätyksiin vankalla ammattitaidolla ja asiakasta palvellen. Jatkamme laadukkaasti eteenpäin yhteistyössä asiakkaiden ja henkilöstömme kanssa.

Suuri kiitos menneestä tilikaudesta kuuluu asiakkaillemme ja yhteistyökumppaneillemme sekä omalle henkilöstöllemme. He mahdollistavat laadukkaan tekemisen myös jatkossa. ●

VARTE LAHTI

Maltillista kasvua haasteista huolimatta

JUHA SANKARI | TOIMITUSJOHTAJA, VARTE LAHTI OY

Jälleen poikkeuksellinen tilikausi on takana. Koronaviruspandemia helpotti viime vuoden loppupuolella, mutta helmikuun lopulla Venäjä hyökkäsi Ukrainaan. Alkanut sota aiheutti talouden kriisejä ja laittoi rakennusalan suhdanne-ennusteet uusiksi. Jo ennestään nousseiden rakennuskustannusten päälle tuli voimakkaita ja nopeita kustannusnousuja. Käynnissä olleisiin hankkeisiin syntyi kustannuspainetta ja toimitusongelmia ilmeni normaalisuhdannetta enemmän. Uudet budjetoidut hankkeet saatiin kuitenkin käyntiin suunnitellusti, eikä hankkeiden käynnistämisiä lopulta peruttu.

Tilikauden liikevaihto muodostui lähtökohtaansa hieman korkeammaksi. Tulos on strategianmukainen haastavasta markkinatilanteesta huolimatta. Osassa projekteista olosuhteet olivat poikkeuksellisen vaikeita, riippuen mikä oli projektin ajallinen tilanne keväällä, pahimpien markkinahäiriöiden aikaan. Projekteissa onnistumista voi kuitenkin arvioida varsin hyväksi vallitsevassa tilanteessa.

TYÖKANTA SISÄLTÄÄ ISOJA URAKOITA

Yhtiön tilanne on tilikausien vaihtuessa hyvä. Uutta työkantaa on saatu kesän ja tilikauden lopun välillä kolmen uuden hankkeen verran: Varte Lahden historian suurin toimitilahanke Hämeenlinnaan, asuntorakentamishanke Tuusulaan ja tärkeä urakkakilpailuvoitto kouluhankkeesta Orimattilaan. Kaikki uudet kohteet alkavat loppuvuoden aikana. Omakehitteinen hanke Lahden Ruoriniemessä jatkuu yli alkavan tilikauden. Lahden isot urakat rautatieaseman ja Ranta-Kartanon alueella saadaan syksyn aikana päätökseen. Hyvinkäällä, Porvoossa ja Keravalla jatkuvat yhteensä neljän työmaan



hankkeet vuodenvaihteeseen. Toimitila- ja julkisten hankkeiden osuus kasvaa alkaneella tilikaudella asuntohankkeiden vähen-tyessä. Tulevan vuoden olosuhteiden arvioiminen on nyt erityisen vaikeaa, kun yhtälössä on muuttujina sodan lisäksi korkea inflaatio, korkojen nousu ja talvea kohden mentäessä paheneva energiakriisi. Varmistunut työkanta on kuitenkin hyvä ja terve uudelle tilikaudelle lähdettäessä. Lisäksi hankekehityksessä on hyvin työstettäviä projekteja. Toiminta-alueella on saatu kuulla hyviä uutisia kuluneen vuoden aikana, kun Fazer ilmoitti investoivansa uuteen makeistehtaaseen Lahteen ja tutkimuksen mukaan Lahti on lisä-nyt eniten vetovoimaansa suurten kaupunkien vertailussa. Tästä on hyvä jatkaa.

MALTILLISESTI KASVAEN

Henkilöstön osalta edettiin suunnitellusti henkilöstömäärää maltilla kasvattaen. Lahden henkilöstömäärä on kasvanut toiminnan mukana, ollen tilikauden vaihteessa 66 henkilöä. Kasvun myötä, Askon alueella sijainneet toimistotilat ovat käyneet riittämättömiksi ja uusien toimistotilojen suunnittelu aloitettiin Askotaloon syksyllä, työt käynnistetään ennen vuoden vaihdetta. Kuten aiemminkin, kiitos tuloksesta kuuluu sen tekijöille. Aiempaa vaikeammassa tilanteessa henkilöstön panos on ollut erinomainen. Yleisistä toimitusongelmista huolimatta kaikki projektit etenevät aikataulun mukaan ja luovutukset menivät erinomaisesti.

Kiitän kaikkia yhteistyökumppaneitamme, vartelaisia ja hallitustamme! ●

VARTE LAPPEENRANTA

Hyvä alku Lappeenrannan yksiköllä haastavassa toimintaympäristössä

SEPPO TOKKOLA | TOIMITUSJOHTAJA, VARTE LAPPEENRANTA OY

Kun Varte Lappeenranta perustettiin kesällä 2021 ei kukaan osannut arvata, että tuleva normaalia pidempi tilikausi toisi uusia poikkeuksellisia haasteita. Kaakkois-Suomi rajamaakuntana oli nauttinut vuosia rajan läheisyyden tuomista eduista liike-elämään. Keväällä 2019 alkanut Covid-pandemia oli kääntymässä yhtiön perustamisaikaan voiton puolelle, ja asuntokauppa kävi kohtuullisella tasolla. Sitten Venäjän 24.2.2022 aloittama hyökkäyssota Ukrainassa yllätti kaikki. Materiaalien saatavuus vaikeutui ja panoshinnat nousivat rajusti.

ODOTETTU LIIKEVAIHTO ENSIMMÄISELLÄ TILIKAUDELLE

Ensimmäinen tilikausi oli poikkeuksellisesti normaalia pidempi: yhtiö oli perustettu kesäkuussa 2021 ja tilikausi loppui 30.9.2022. Ensimmäisen tilikauden tavoitteena oli noin 10 miljoonan euron liikevaihto ja kohtuullinen positiivinen tulos. Näissä tavoitteissa onnistuimme. Yhtiö onnistui omaksuma konsernin järjestelmät ja toimintatavat. Ilman osaavia ja motivoituneita paikallisia ammattilaisia ei tässä olisi onnistuttu. Yhtiön henkilökunnan rekrytoinnit onnistuivat siis hyvin.

TUOTANTO KÄYNNISTETTIIN VARMASTI

Konsernin panostukset yhtiöön mahdollistivat oman tuotannon aloituksen. Kolmen kerrostalotontin hankkiminen heti yhtiön perustamisen jälkeen antoi pohjan kannattavan tuotannon aloittamiseen. Ensimmäiselle tontille rakennettiin As. Oy Lappeenrannan Musketööri, joka myytiin paikalliselle sijoittajalle. Kohde valmistui aikataulussa ja suunnitelluilla kustannuksilla kesällä 2022.



Syksyllä voitettiin ensimmäinen kilpailu-urakka Porak, ammatikoulun uudisrakennus, jonka työt jatkuvat keväälle 2023. Kevät-talvella 2022 alkoi As. Oy Lappeenrannan Pookin rakentaminen Pallo-Tyysterniemen alueelle, ja kohde myytiin sijoittajalle. Talvella käynnistyi ennakkomarkkinointi kohteille As. Oy Lappeenrannan Kummeliheikki ja As. Oy Kouvolan Hopeaheikki. Hyvin onnistuneen ennakkomarkkinoinnin ansiosta kohteiden rakentaminen käynnistyi kesällä 2022. Yhtiöllä oli tuotannossa yhteensä 80 asuntoa. Kesällä alkanut asuntokauppa alkoi hyvin, mutta syksyllä korkojen nousu ja maailman epävakaa tilanne hiljensivät asuntokauppaa.

Yhtiö voitti tilikauden aikana yhden urakan, Porak-uudisrakennushankkeen. Osallistuimme useisiin urakkakilpailuihin, joissa pääsimmekin mitalisijoille. Urakkatarjousten tekeminen oli kuitenkin erittäin haastavaa materiaalien hintojen nousun takia. Keväällä oli vaikeuksia saada ennakkotarjouksia ja jos niitä saatiin, tarjoukset olivat voimassa vain muutamia viikkoja, sillä kukaan ei uskaltanut sitoutua.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiön hyvä alku antaa uskoa tilikaudelle 2022-2023. Käynnissä olevasta tuotannosta suurin osa jatkuu nyt käynnissä olevalle tilikaudelle. Yhtiössä työskentelee tällä hetkellä 13 toimihenkilöä ja 13 työntekijää. Toiminnan jatkoon kannalta on tärkeää pysyä kilpailukykyisenä ja kehittää pitkällä tähtäimellä omaperusteisia kohteita. Yhtiö käy neuvotteluita useista eri tonttivaihtoehdoista. Kohteiden kannattavuus asettaa haasteita kohonneiden panoshintojen takia, ja vaikeuttaa kohonneiden kustannusten siirtoa kuluttajahintoihin.

Suuri kiitos hyvästä ensimmäisestä toimintavuodesta kuuluu osaavalle ja motivoituneelle henkilöstölle, yhteistyökumppaneillemme sekä omistajille. ●



CASE: MIMERKINKUJA 8 JA TAPIOLANHEIKKI, ESPOO

Vuoden 2022 suurin omaperusteinen hanke oli menestys

OSOITE: Mimerkinkuja 8, 02100 Espoo

TILAAJA: Mimerkinkuja 8: ICECAPITAL Housing Fund V -kiinteistöpääomarahasto.
Tapiolanheikki: Varte Oy, RS-kohde

URAKOITSIJAT: Varte Oy

MUOTO: KVR-urakka (Mimerkinkuja 8) ja RS-urakka (Tapiolanheikki)

TYÖPÄÄLLIKKÖ: Antti Rautanen

VASTAAVA TYÖNJOHTAJA: Paavo Kolehmainen

TYÖMAAMESTARIT: Joonas Laitinen ja Joel Oksa

TYÖMAAINSINÖÖRI: Sini Vainio

ARKKITEHTI: Arkkitehtiryhmä A6 Oy

TYÖT ALOITETTIIN: 1/2021

TYÖT VALMISTUIVAT: 9-10/2022

Syksyllä 2022 Vartelle valmistui kahden kiinteistön taloyhtiö Espoon Pohjois-Tapiolaan Mimerkinkujalle. Hankkeen pisti alunperin liikkeelle Varten oma hankekehitys. Kohde oli vuonna 2022 Varte Oy:n suurin omaperusteinen hanke.

Pohjois-Tapiolan Mimerkinkujalle suunniteltiin kaksi 6-kerroksista asuintaloa. Taloja yhdistää yhteinen pysäköintihalli ja oleskelupiha. Toisen talon tilaajana oli ICECAPITAL Housing Fund V -kiinteistöpääomarahasto. Varte solmi sopimuksen ICECAPITALin kanssa urakasta, jossa rakennetaan 40 asunnon suuruinen asuintalo, Asunto Oy Espoon Mimerkinkuja 8. ICECAPITALille talo tarjottiin valmiina ratkaisuna. Toinen talo oli Varten oma RS-kohde, 32-asuntoinen Asunto Oy Espoon Tapiolanheikki, joka on Varten ensimmäinen Tasokas-kohde.

TONTTI LÖYTYY VERKOSTOJEN KAUITTA

Varten varatoimitusjohtaja **Harri Koho** kertoo, että Mimerkinkujan tontille päädyttiin osittain sattuman kautta.

”Varte urakoi pientä toimitilahankeita taannoin Tapiolaan ja tilan käyttäjän kautta tuli vinkki Kalevalantiellä sijaitsevasta toimisto-kiinteistöstä ja sen tontista.”

Kohteen rakentaminen vaati asemakaavamuutoksen, jota valittiin toteuttamaan arkkitehtiryhmä A6 Oy. Täydennysrakentamisen suunnittelu oli haasteellinen tehtävä, koska tontti sijaitsi kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla ja tontti oli melko ahdas. Kohteen

pääsuunnittelija arkkitehti SAFA Tapio Saarelainen onnistui suunnittelemaan edustavan kokonaisuuden, joka istui saumattomasti sitä ympäröimään miljööseen.

HAASTEET VOITETTIIN JOUSTAVUUDELLA JA SUUNNITTELULLA

Rakentaminen alkoi vuoden 2021 alussa. Ensimmäisenä töiden tieltä oli purettava tontilla sijainnut vanha kiinteistö. Purkutöiden jälkeen vastaan tuli odottamaton yllätys. Kun ostetun alueen pohjaa alettiin muokkaamaan, löytyi sieltä käytöstä poistettuja ja maan alle haudattuja kunnallisteknisiä rakennelmia, joista ei ollut merkintää missään rekistereissä. Rakennelmien purkutöitä vaikuttivat rakentamisen alun aikatauluun, mutta löydökset saatiin purettua tontilta onnistuneesti. Itse rakentaminen aloitettiin Mimerkinkuja 8:n talosta, joka valmisteltiin ensimmäisenä harjakorkeuteen. Työt jatkuivat Tapiolanheikin nostamisella Mimerkinkuja 8:n rinnalle.

Mimerkinkujalla rakennuskanta on tiivistä, mikä vaikutti myös Varten työskentelyyn. Hankkeessa työpäällikkönä toiminut **Antti Rautanen** kertoi tämän aiheuttaneen aluksi haasteita töiden suunnittelussa ja toteuttamisessa. ”Ahdas tontti aiheutti hieman hankaluuksia rakentamistöissä. Lisäksi monien muiden hankkeiden tavoin myös tässä hankkeessa haasteeksi muodostui Ukrainassa syttyneen sodan ja koronan aiheuttama materiaaalipula. Löysimme kuitenkin näihin asioihin ratkaisuja ja lopulta saimme myös kaikki tarvittavat materiaalit.”

LOPPUTULOS VASTASI ODOTUKSIA – JA MYÖS YLITTI NE

Mimerkinkuja 8 luovutettiin ICECAPITALille syyskuussa 2022. Rautanen kertoo tilaajan olleen tyytyväinen. ”Haasteista huolimatta hankkeen lopputulos oli hyvä, ja se vastasi odotuksia.”

Varten oma Tasokas-kohde Tapiolanheikki valmistui lokakuussa 2022. Kohde kertoo, että Tapiolanheikin kaltaisille Tasokas-taloille oli tilausta jo entuudestaan, mikä näkyi asuntojen menekissä. ”Tapiolanheikissä pyrittiin vastaamaan alueella tunnistettuun, korkealuokkaisten ja väljien kerrostaloasuntojen kysyntään. Kohteen suunnittelu onnistui jopa yli omien odotustemme, ja kohde myytiin loppuun nopeasti – jo ennen kuin kohteen rakentaminen oli varsinaisesti päässyt alkuun.”

Vaikka urakoitsijasta ja tilaajasta riippumattomia haasteita kohdattiin hankkeen aikana, oli Varten ja ICECAPITALin välinen yhteistyö saumatonta. ”Koko rakennushankkeen ajan yhteistyö ICECAPITALin kanssa eteni sujuvasti. Erityisesti haluan kiittää ICECAPITALin kiinteistöpäällikköä **Petteri Nybergiä**”, Rautanen kehuu. ●

”Olimme alusta asti hyvin innostuneita Mimerkinkujan hankkeesta. Lopputulos on kokonaisuudessaan erittäin onnistunut ja ylitti odotuksemme.”

Mikko Suominen
Investment Director



Tapiolanheikin tasokkaat pintamateriaalit

Työt aloitettiin tammikuussa 2021





CASE: RANTA-KARTANON MONISUKUPOLVINEN KORTTELI, LAHTI

Monisukupolvinen kortteli syntyi onnistuneena yhteistyönä

OSOITE: Kyösti Kallion katu 9, Lahti

TILAAJAT: Avain Asumisoikeus Oy, Avain Vuokra-asunnot Oy ja Lahden vanhusten asuntosäätiö sr

URAKOITSIJAT: Varte Lahti Oy

MUOTO: KVR-urakka

TYÖPÄÄLLIKKÖ: Jarkko Meriläinen

VASTAAVA MESTARI: Janne Rimpioja

TYÖNJOHTO: Jarmo Rosilainen, Janne Varjola, Otto Vasara ja Tuomas Paajanen

TYÖMAAN TEKNINEN PÄÄLLIKKÖ: Tommi Rintala

TYÖT ALOITETTIIN: 2/2021

TYÖT VALMISTUIVAT: 25.11.2022

Marraskuussa 2022 valmistui Varte Lahden tähän mennessä suurin KVR-urakka: Lahden Ranta-Kartanon monisukupolvinen asuinkortteli. Kohde oli Lahdelle kaupungin mittakaavassa kokonsa puolesta merkittävä, ja Varte Lahdelle paikallisena toimijana erityisen tärkeä. "Ranta-Kartanon monisukupolvinen asuinkortteli on meille tärkeä ja referenssinä merkittävä, jossa rakensimme suuren kokonaisuuden monen eri tahon kanssa yhteistyössä", toteaa kohteen työpäällikkö **Jarkko Meriläinen** Varte Lahdelta.

MONTA ERI TOIMIJAA SAMAN ASIAN ÄÄRELLÄ

Kortteli toteutettiin KVR-urakkana ja kohteeseen rakennettiin yhteensä kolme eri taloyhtiötä eri käyttäjille: Lahden vanhusten asuntosäätiö sr, Avain Asumisoikeus ja Avain Vuokra-asunnot. Urakkaan kuului 10-kerroksinen asuintalo, joka koostuu 4-kerroksisesta jalustaosasta sekä kahdesta 10-kerroksisesta tornista, jotka rakennettiin korttelin kahteen nurkkaan.

Monisukupolvisen asuinkortteliin valmistui erilaisia asumismuotoja monen ikäisille asukkaalle: 178:sta asunnosta 74 asuntoa on Lahden vanhusten asuntosäätiö sr:n, 33 asuntoa Avain Asumisoikeuden ja 71 Avain Vuokra-asuntojen. Alemmissa kerroksissa rakennuksen ympäri menee yhteiskäytävä, joka kulkee kaikkien kolmen taloyhtiön läpi. Talossa on runsaasti yhteistiloja, esimerkiksi kuntoiluhuone, työskentelytila, talopesula ja kaksi yhteiskäyttösäunaa. Talolla on lisäksi yhteinen sisäpiha, joka sijaitsee rakennuksen keskelle rakennetulla pihakannella. Pihakannen alla on pysäköintihalli.

Urakassa oli kaikkiaan mukana useita tahoja ja matkalla tuli vastaan haasteita yhdessä ratkottavaksi. Kohteen suunnitteluvaiheessa pidettiin RAKLI-klinikan työpajoja, joissa mukana oli tilaajien lisäksi Lahden kaupunki ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Työpajoissa

määriteltiin mm. yhteisiä tavoitteita mittavalle hankkeelle. Avain Asuntojen vuokra- ja asumisoikeusasunnot rakennutti samaan konserniin kuuluva Avain Rakennuttaja ja Lahden vanhusten asuntosäätiön rakennuttajakonsulttina toimi H&H Consulting.

”Yhteistyö eri tahojen kanssa on koko hankkeen ajan toiminut todella hyvin. Rakennusvalvonnan kanssa yhteistyö oli sujuvaa kuin myös kaupungin viranomaisten kanssa. Kohteen rakennuttajilta työmaa sai hyvää tukea rakentamisen aikana”, Meriläinen kertoo.

ODOTTAMATTOMAT JA ODOTETTAVISSA OLLEET HAASTEET

Monisukupolvisen korttelin rakentaminen oli mielenkiintoinen kokonaisuus, mutta työmaa koki myös haasteita. Muun muassa korttelin sisäpiha oli rakenteineen mielenkiintoinen, mutta korttelimainen rakennus oli logistisesti haastava vaatien huolellisesti mietittyä aikataulua ja toteutusta. Haasteensa toi myös, että kohde eteni samaan aikaan, kun koko rakennusala ravisteli ensin korona ja sitten sodan aiheuttamat vaikutukset materiaalien saatavuuksiin ja toimitusaikoihin. ”Vaikeudet elementtitoimituksissa viivästyttivät runkovaiheen aikataulua, mutta onnistuimme kuitenkin kuromaan aikatauluviiveen kiinni. Myös kohteen suuri koko toi oman haasteensa rakentamisen eri vaiheisiin”, kertoo kohteen vastaava mestari **Janne Rimpioja**.

ASUINKORTTELIIN NÄYTTÄVÄ TAIDETEOS

Ranta-Kartanon alueen taidetavoitteet toteutuivat myös asuinkorttelissa. Varte Lahti järjesti yhdessä LAB-ammattikorkeakoulun kanssa kilpailun kortteliin toteutettavasta puoreliefi-taideteoksesta, jonka avulla elävöitettiin ja piristettiin pääsisäänkäynnin ympäristöä ja nostettiin sen esteettistä arvoa. Suunnittelukilpailun voitti **Lotta Tilli** teossuunnitelmallaan Vuosirenkaat, jonka teema olivat vuosirenkaat, luontoyhteys ja monisukupolvinen yhteisö. Valitsijaraadissa toimi Varte Lahden lisäksi Lahden vanhusten asuntosäätiö, Avain Asunnot sekä LAB-ammattikorkeakoulu. ”Oli hienoa järjestää suunnittelukilpailu yhdessä LAB-ammattikorkeakoulun kanssa. Voittanut teos henkii juuri sitä mitä kilpailussa tavoitettiin ja toimii näyttävänä osana asuinkorttelissa, kertoo kilpailun toteutuksesta vastannut **Tommi Rintala** Varte Lahdelta.

Lopputuloksena tilaajille luovutettiin onnistunut kokonaisuus. ”Erityisesti työmaan työnjohto venyi kohteen aikana kohdaten haasteet ja antamatta periksi. Vaikka hankkeessa oli mukana useita tahoja, ei se vaikeuttanut tekemistä, vaan onnistuimme yhdessä avoimella otteella ja hyvällä yhteishengellä. Kiitoksen ansaitsevat kaikki hankkeessa mukana olleet”, Meriläinen kiittää. ●

”Kolmen yhtiön, kahden toimijan ja pääurakoitsijan saumaton yhteistyö tuotti laadukkaan lopputuloksen.”

Markku Tyrväinen

kiinteistöjohtaja, Lahden
vanhusten asuntosäätiö



Asuinkorttelin sisäpiha

Taideteoksen suunnittelija Lotta Tilli





CASE: AVIALOGIS, VANTAA

Yhteistyössä valmistunut logistiikka- keskus on Varten suurin toimitilahanke

OSOITE: Turvalaaksonkuja 4, 01740 Vantaa

TILAAJA: Aberdeen Standard Investments -rahasto (abrdrn)

Tilaajan edustaja: DEAS Asset Management Finland Oy

KÄYTTÄJÄ: Barona Varastopalvelut Oy

URAKOITSIJA: Varte Oy

MUOTO: KVR-urakka

PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ: Teemu Saarela

TYÖPÄÄLLIKKÖ: Pasi Blom

VASTAAVA MESTARI: Mikko Vähämäki

TYÖNJOHTO: Mika Kankaanpää, Risto Iirola, Ismo Antila, Jari Karppinen, Mikko Nikander, Aleks Olli, Jemina Huhtala (harjoittelija) ja Miikka Parjanen (harjoittelija)

TYÖT ALOITETTIIN: 2020

TYÖT VALMISTUIVAT: 8/2022

Elokuussa 2022 Vantaan Viinikkalaan Kehä III:n varrelle valmistui Avialogis-hanke. Kyseessä on 34 500 brm²:n logistiikkakeskus, joka on kokoluokassaan Varten toistaiseksi suurin toimitilahanke. Hanke toteutettiin yhteistyössä Aberdeen Standard Investments (abrdrn) -rahaston ja Suomen Pankin kanssa. Varten osalta hankkeen takana toimi alusta alkaen toimitilarakentamisen johtaja **Mikko Sirviö**. "Logistiikkarakentamisen Avialogis-hanke oli meille merkittävä projekti ja on hienoa, että se saatiin vietyä onnistuneesti alusta loppuun asti", Sirviö kiteyttää.

ONNISTUNEITA MUUTOKSIA ASEMAKAAVAAN

Avialogis nousi aiemmin Suomen Pankin omistamalle 80 000 m²:n kokoiselle tontille. Kehittäminen sai alkunsa Varten ja abrdrn yhteistyöstä. Neuvottelujen jälkeen syksyllä 2018 Suomen Pankki ja abrdrn kirjoittivat kiinteistökauppojen esisopimuksen, jonka jälkeen Varte ja abrdrn olivat valmiita kirjoittamaan hankesopimuksen. Suomen Pankki valtuutti Varten hakemaan ja hoitamaan asemakaavamuutosta, jonka hakemus jätettiin lokakuussa 2018. Asemakaavamuutos eteni sujuvasti ja suunnitellusti Vantaan kaupungin kanssa, ja se astui voimaan vuoden 2020 alussa. Rakennusoikeutta tontille saatiin asemakaavamuutoksen myötä yhteensä yli 40 000 k-m². Asemakaavamuutoksen vahvistuttua abrdrn osti tonttimaat Suomen Pankilta.

Varte etsi logistiikkakeskukseen vuokralaisen, Barona Varastopalvelut Oy:n. Kohteen tiloja muokattiin ja suunniteltiin vuokralaisen tarpeiden mukaan tehokkaammaksi yhdessä abr:n ja Baronan kanssa. Suunnittelussa otettiin myös huomioon kohteelle asetettu BREEAM Excelent tason vaatimukset. Lisäksi hankeeseen toteutettiin maalämpö.

Työt tontilla käynnistyivät vuonna 2020 maanrakennustöillä. Varsinaiset rakennustyöt saatiin aloitettua alkuvuodesta 2021. Hankkeen yhteydessä Turvalaaksonkujalle tuli muutoksia, kun tietä siirrettiin osin lähemmäs Kehä III:sta. Varte vastasi suunnittelusta kadun siirron osalta, ja rakennustöistä vastasi Vantaan kaupungin kilpailuttama yritys osana maankäyttösopimusta.

ISO HANKE ONNISTUI KETTERÄSTI YHTEISTYÖSSÄ

Kohde luovutettiin lopulta kolmessa vaiheessa vuonna 2022. Barona sai huhtikuussa puolet kohteen varastotiloista käyttöönsä. Touku-kuussa luovutettiin erikseen kohteen VAK-tilat, jotka ovat kohteessa poikkeuksellisen suuret. Elokuussa kohde valmistui kokonaisuudessaan ja kohde luovutettiin abr:n:lle, ja samana päivänä hallinta luovutettiin Baronalle.

Kaikkiaan Avialogis-hankkeen rakennustyöt etenivät suunnitellusti, ja alkuperäisessä aikataulussa pysyttiin. Tämän mahdollisti esimerkillinen yhteistyö kaikkien hankkeessa mukana olleiden toimijoiden kesken. Hankkeen onnistumisessa auttoi myös Varten oma hankesuunnittelu sekä joustavuus ja ketterä muuntautumiskyky – näiden ansiosta logistiikkakeskuksesta saatiin toteutettua sen omistajalle ja vuokralaiselle täydellisesti istuva toimitila.

Sirviö antaa tunnustusta kaikille mukanaolleille tahoille. ”Hankkeen läpivieminen onnistuneesti vaati koko Varten toimitilaorganisaatiolta suurta panostusta. Suuri kiitos hyvästä hankkeen johtamisesta kuuluu kohteen koko projektihenkilöstölle. Yhteistyö Baronan sekä abr:n kanssa on ollut todella miellyttävää, joka on ollut merkittävässä roolissa hankkeen onnistumisen kannalta.” ●

”Rahaston näkökulmasta hanke eteni sujuvasti kaikkien osapuolien kanssa ja saavutettiin projektille asetetut taloudelliset, tekniset ja ympäristölliset tavoitteet toteaa.”

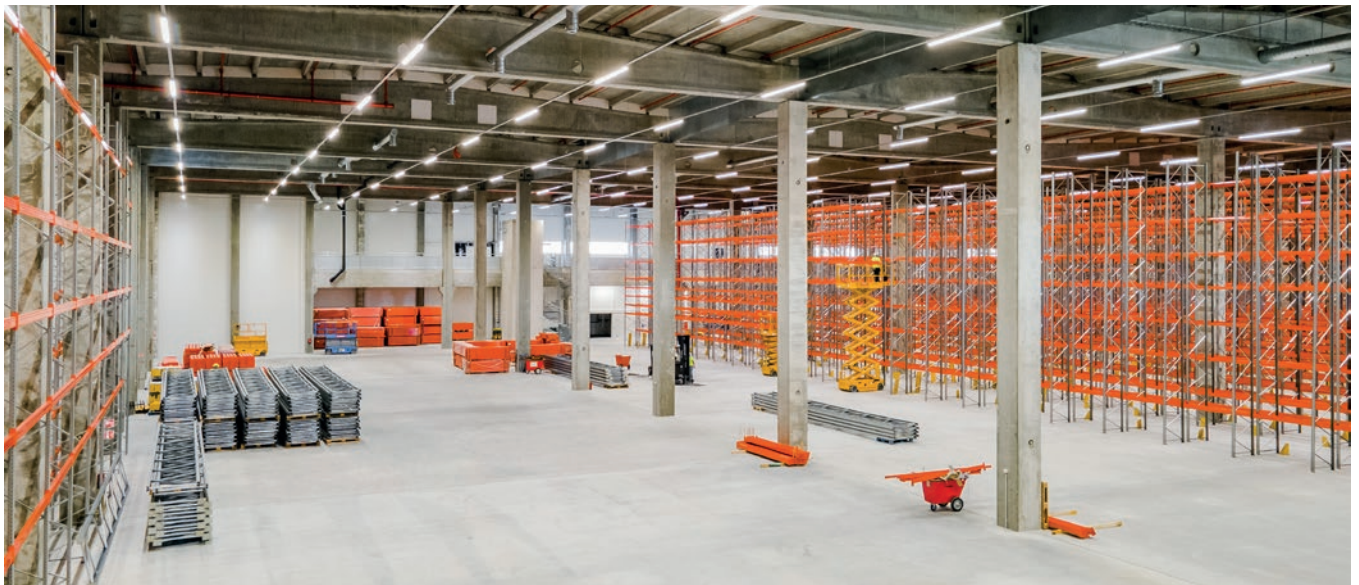
Matti Kivilä

Senior Asset Manager, DEAS Asset Management Finland



Kohteen lastauslaitureita

Logistiikkakeskuksen sisätila



KOHOKOHTIA

Tilikauden kohokohdat

5.10.2021

Varte Lahti aloittaa Ruoriniemen alueen rakentamisen, jossa on yhteensä 7 800 kem² rakennusoikeutta. Ensimmäinen kohde, 33-asuntoinen **Asunto Oy Lahden Ruoriniemenheikki** toteutetaan RS-hankkeena. Hanke valmistuu vuoden 2022 lopussa.

25.10.2022

Varte käynnistää **Keskolle K-Marketin ja Onnisen pikatukun** rakentamisen Espoon Mikkeliin. Liikerakennuksen laajuus on 8 200 brm².

30.10.2021

Veholle rakennettu uusi **hyötyajoneuvo-keskus** valmistuu ja luovutetaan tilaajalle Vantaalla. Se on tähän asti Varten suurin toimitilahanke (noin 13 000 hm²).

1.11.2022

Varte Lappeenranta käynnistää historian-
sa ensimmäisen kohteen rakentamisen **Carel Capital Oy:lle**. Kohde on 24-asuntoi-
nen **Asunto Oy Lappeenrannan Musketööri**.

15.11.2021

Varuste.net-liiketilat valmistuvat Helsingin Konalassa. Varte ohjasi projektinjoh-
tourakkana toteutetun kohteen kaavoit-
uksesta käyttöönottokuntoon.

23.11.2021

Varte Lahti ja **LähiTapiola Aluekiinteis-
töt Ky** allekirjoittavat esisopimuksen
45-asuntoisen **Asunto Oy Lahden Wel-
lamonheikin** rakentamisesta. Hanke on
toinen Ruoriniemeen rakennettava talo.
Työt aloitettiin maaliskuussa 2022.

Varte Lappeenranta allekirjoittaa **LähiTapiolan** kanssa esisopimuksen
35-asuntoisen **Asunto Oy Lappeenrannan
Pookin** toteutuksesta Pallo-Tyysternie-
men alueelle. Rakennustyöt aloitettiin
7.3.2022.

1.12.2021

Varte aloittaa rakennustyöt **NREP NSF IV
-rahaston** kanssa sovitussa **NOLI-huo-
neistohotellihankkeessa** Helsingin Ka-
tajanokalla (Kanavakatu 5). Kohde on
Varten historian suurin korjausraken-
nushanke, jossa toteutetaan projektin-
johtomallilla 226 hotellihuonetta.

10.12.2021

Varte Lappeenranta allekirjoittaa **Saimaan ammattiopiston** kanssa urak-
kasopimuksen **PORAK-kohteen** pää-
urakasta, ammattiopistolle toteutetta-
vasta 5 040 brm²:n **koulurakennuksesta**.
Työt alkoivat välittömästi allekirjoituk-
sen jälkeen.



Varte peruskorjasi K0y Ankkurikatu 5 -kohteen, joka luovutettiin Mrec Investment Management Oy:lle syyskuussa.

17.12.2021

Varte Lahti ja **Padel Kiinteistöt Oy** allekirjoit-
tavat sopimuksen **K0y Lahden Askonkatu 13:n**
3 000m²:n **padel-hallin** rakentamisesta. Raken-
taminen alkoi maaliskuun alussa ja valmistui
lokakuun lopussa 2022.

3.1.2022

Varte aloittaa Vantaalla hallinnoimansa **Pähki-
närinteen hankkeiden** rakentamisen. Alueelle
rakentuu kaikkiaan 18 000 k-m² asuntora-
kentamista. Ensimmäinen yhtiö toteutetaan
TA-Yhtiöille vuokra-asunnoiksi.

3.1.2022

Harri Katajala aloittaa korjausrakentamisen
johtajana Vartessa.

5.1.2022

Varte Lahti ja **Hoivatilat Oyj** allekirjoittavat
yhteistyösopimuksen **Keravan Lehmuskadun**
63-asuntoisesta hoivakodista. Kohteen raken-
nustyöt aloitettiin helmikuussa ja kohteen on
määrä valmistua joulukuussa 2022.

10.1.2022

Keravan Palopellon alueen viides hanke käyn-
nistetään. Varte Lahti rakentaa **TA-Asumis-
oikeus Oy:lle** 45 asuntoa. Kohde valmistuu
alkuvuodesta 2023.

28.3.2022

Veho Oy:n hyötyajoneuvojen vanhan toimipisteen
saneeraus- ja laajennustyöt aloitetaan Vantaan
Ansakujalla. Kohteen laajuus on 5 931 m².



Varte Lahti rakentaa Lahden Ruoriniemen alueelle kolme asuinkerrostaloa ja pysäköintihallin.



Varte Lappeenranta urakoi Pallo-Tyysterniemen alueella.

4.4.2022

Varte Lahti tekee esisopimuksen **Etelä-Hämeen Osuuspankin** Riihimäen nykyisen konttorikiinteistön ostamisesta. Samalla sopimuksella sovittiin Varten ostavan Keskuskatu 5 -osoitteessa sijaitsevan kiinteistön, johon tulee pankin uusi konttori. Rakentaminen on tavoitteena aloittaa keväällä 2023.

25.5.2022

Tuomas Parvila aloittaa asuntorakentamisen johtajana Vartella.

1.6.2022

Varte käynnistää **Sato Oyj:lle** saneerattavan asuntokohteen purkutyöt. Kohde sijaitsee Helsingin Haagassa ja sinne valmistuu 112 saneerattua asuntoa.

21.6.2022

Varte Lappeenranta käynnistää ensimmäisen RS-kohteen myynnin ja rakentamisen. 30-asuntoinen **Asunto Oy Lappeenrannan Kummeliheikki** sijaitsee Pallo-Tyysterniemen alueella.

Varte Lappeenranta käynnistää **Asunto Oy Kouvolan Hopeaheikin** 26 asunnon myynnin ja rakentamisen Kouvola.

11.7.2022

Ruoriniemen alueen kolmannen talon, 38-asuntoisen **Asunto Oy Lahden Teeriheikin** rakentaminen aloitetaan. RS-kohde valmistuu syksyllä 2023.

26.8.2022

Varte Lahti ja **Vitabalans Oy** allekirjoittavat urakkasopimuksen **lääketehtaan laajentamisesta** Hämeenlinnaan. N. 10 000 brm²:n hanke on Lahden historian suurin toimitilahanke. Työt aloitettiin syyskuussa 2022 ja kohde valmistuu helmikuussa 2024.

31.8.2022

Logistiikkakeskus Avialogis luovutetaan kokonaisuudessaan tilaajalle. Kohteen käyttäjä **Barona Varastopalvelut Oy** otti käyttöönsä kaikkiaan 34 500 m² toimisto- ja varastotiloja.

9.9.2022

KOy Ankkurikatu 5:n peruskorjattu rakennus luovutetaan tilaajalle. KVR-urakkana **Mrec Investment Management Oy:lle** saneerattuun vanhaan rakennukseen valmistui liiketiloja ja 120 asunto-/hotellihuonetta.

21.9.2022

Varte Lahti ja **Avain Asumisoikeus Oy** allekirjoittavat urakkasopimuksen **Asunto Oy Tuusulan Freesian ja Pionin** rakentamisesta. Kohteeseen tulee yhteensä 60 asuntoa. Työt alkoivat lokakuun alussa 2022 ja kohde valmistuu vuodenvaihteessa 2023-2024.

30.9.2022

Asunto Oy Espoon Mimerinkuja 8 valmistuu ja luovutetaan tilaajalle. **ICECAPITALin rahastolle** omaperustaisena hankkeena toteutetussa kohteessa on 40 asuntoa.

ASUNTOJA
RAKENTEILLA
1 646 KPL

TYÖMAITA
RAKENTEILLA
42 KPL

HENKILÖSTÖ
TYÖMAALLA
PÄIVITTÄIN
500-600



Vuoden vartelainen

NIKO FORSSTRÖM

vastaava työnjohtaja

Työmaa: Asunto Oy Helsingin Samoanheikki

”Niko on osoittanut suurta vastuuntuntoa vetämässään Samoanheikin projektissa. Kohde on edennyt aikataulussa ja tavoitebudjetissa, menestyn samalla työturvallisuusmittauksissa ja laatutarkastuksissa. Niko on myös osannut sitouttaa johtamansa työnjohtajat suorittamaan työnsä mahdollisimman hyvin sekä saanut kiitosta urakoitsijoilta työmaan johtamisesta.”



Vuoden vartelainen

TUOMAS PAAJANEN

vastaava työnjohtaja

Työmaa: Karsikkotie 1, Hyvinkää

”Tuomas on tehnyt työnsä suunnitelmallisesti, ahkerasti ja työnantajan etua ajatellen. Tuomaksen itselleen asettama rima on korkealla ja se näkyy tuloksissa. Työskentely on kaiken kaikkiaan päämäärätietoista. Karsikkotien hankkeen talous on parantunut, laatu on ollut hyvää ja palaute tilaajalta sekä sidosryhmiltä positiivista.”



Työsuojelutunnustus

KANAVAKADUN TYÖMAAN TYÖNJOHTO

Kuvassa vasemmalta: ylärivi: Eero Nordberg (työmaainsinööri), Jussi Kuisma (työnjohtaja), Miika Karjalainen (työpäällikkö)
Alarivi: Johanna Loukas (työmaainsinööri), Jemina Huhtala (työnjohtoharjoittelija), Ossi Luukkonen, (vastaava työnjohtaja)
Kuvassa ei ole: Niko Achren (työnjohtaja) ja Patrik Björkroth (työnjohtaja)

”Kanavakadun työmaan työnjohto on osoittanut erinomaista aktiivisuutta sekä poikkeuksellisen laadukasta tasoa työmaan työturvallisuuden hoidossa. Työmaan turvallisuustaso on ollut alusta asti erinomainen. TR-mittausten tulokset ovat olleet tasaisen hyviä; kokonaiskeskiarvo on 95,34 % (päivämäärällä 15.11.2021). Työmaan TR-mittauksissa erityisesti huomioitavaa ja poikkeuksellista on yksittäisten mittausten tulosten ja niiden keskiarvon yhteneväisyys ulkoisen auditoijan mittausten tuloksiin ja keskiarvoon.”

Vuoden venyjät

JUKKA SALU

työnjohtaja

PANU LIPSANEN

työmaainsinööri

Työmaa: Ankkurikatu 5, Helsinki

”Jukka on johtanut työmaata periksi-
antamattomalla asenteella selättäen
satoja ja satoja haasteita yhteis-
työssä tilaajan kanssa. Samalla hän
on pitänyt yllä positiivista ilmapiiriä
sekä oman henkilöstön että tilaajan
suhteen. Panulla on koko hankkeen
ajan ollut erittäin vahva käsitys
kaikista työmaalla tapahtuvista
asioista ja tilanteista. Hän on henkilö,
johon kaikki ovat voineet luottaa.”



Vuoden tutkapari

REIMA LEVÄNEN

kirvesmies

Työmaa: Ankkurikatu 5, Helsinki

SEPPO TUORINIEMI

kirvesmies

”Reima ja Seppo ovat ansiokkaasti ratkoneet ongelmia ja paikanneet
monta mieltämätöntä kohtaa omalla ammattitaidollaan vaativassa hank-
keessa Helsingin Katajanokalla. Rakentajien hymy ei hygynyt vaikeissa-
kaan paikoissa, vaan työtä on tehty tunnollisesti ja ratkaisukeskeisesti.”

Vuoden tulokas

SUVI HAKALA

ostoreskontranhoitaja
Lahti

”Suvi vastaanotti ensimmäisen vuoden aikana Vartel-la ison haasteen tiimin uudelleenjärjestäytymisen yhteydessä. Suvin toiminta on ollut erittäin vastuullista ja motivoitunutta, mikä on mahdollistanut loistavan kehittymisen. Suvin asenne luo työyhteisöön hyvää tekemisen meininkiä ja joukkuehenkeä.”



Vuoden sankarisuoritus

MINNA HYYRYNEN

myyntipäällikkö, rakennuttaja-asiamies

”Minna on vastannut tilikaudella asuntomyyntin ja rakennuttaja-asiamiehen tehtävistään äärimmäisen tinkimättömästi ja positiivisella asenteella. Huolimatta kohteiden suuresta määrästä, kaikki valmistuvien RS-kohteiden luovutukset ja uusien kohteiden myyntin aloitukset menivät tismalleen yhteisesti sovitussa ja yhtiön tavoittelemassa aikataulussa.”



Vuoden viimeistelijä

KRISTA KURHELA

rakennustyöntekijä
Työmaa: Ankkurikatu 5, Helsinki

”Kristan taidokkaasta tekemisestä ja viimeistelyosaamisesta on saatu useaan kertaan kiitosta Ankkurikadun tilaajalta, arkkitehdiltä ja valvojilta. Krista on ollut Varten luottohenkilö koko työmaan ajan.”





Työmaa: Kanavakatu 3, Helsinki

VARTE OY | TILIKAUSI 1.10.2021–30.9.2022

Hallituksen toimintakertomus

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.

1. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE

Tämä kertomusvuosi oli Varte Oy:n kahdeskymmenesyhdeksäs (29.).

Yhtiö on rekisteröity kaupparekisteriin 25.11.1992, joten se kertomuksen antamishetkellä on saavuttanut 30 vuoden iän. Yhtiön rakennustoiminta käynnistyi vuonna 1995. Päättynyt tilikausi oli 12 kuukauden pituinen.

Varte-konsernin toiminta-alueena on tilikauden aikana ollut pääkaupunkiseutu, Uusimaa, Kanta- ja Päijät-Häme sekä Kaakkois-Suomi.

MUUTOKSIA JA MERKITTÄVIÄ SOPIMUKSIA

Varte Oy:n tytäryhtiö Varte Lappeenranta Oy tekee nyt ensimmäisen tilinpäätöksensä.

Varte Oy:n kolmijakoinen tuotantorakenne selkiytyy entisestään, kun sekä korjausrakentamiseen että asuntotuotantoon nimitettiin omat tulosvastuulliset linjajohtajat – toimitilarakentamisesta vastaavan johtajan rinnalle.

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

Varte Lahti Oy allekirjoitti sopimuksia mm. merkittävästä toimitilahankeesta Hämeenlinnaan ja suuresta koulurakennuksesta Orimattilaan.

Varte Lappeenranta Oy rakentaa parhaillaan merkittävää koulurakennusta Lappeenrantaan sekä kolmea omaperustaista asuinkerrostalohanketta, kaksi Lappeenrantaan ja yksi Kouvolaan.

Varte Oy on tilikauden aikana myynyt pitkäaikaisesti omistamiensa osakkuusyhtiöiden (ES-Laatuasunnot Oy ja ES-Yhtiöt Oy) kaikki osakkeet.

TUOTANTO JA KANNATTAVUUS

Konsernin liikevaihto kasvoi selvästi edellisestä tilinpäätöksestä. Asuntotuotanto säilyi edellisten tilikausien tapaan tuotantosektoreista suurimpana ja sen osuus oli noin kaksi kolmasosaa liikevaihdosta. Kertomuksen antamishetkellä konsernissa oli rakenteilla yhteensä 1168 asuntoa. Päätyneellä tilikaudella konsernissa oli rakenteilla seitsemän omaperustaista RS-hanketta, Espoossa, Helsingissä, Keravalla, Kouvolassa, Lahdessa ja Lappeenrannassa. Kohteissa on yhteensä 314 RS-asuntoa, joista tilikauden aikana myytiin 161 asuntoa. Kertomuksen antamishetkellä konsernissa on rakenteilla 228 RS-asuntoa, joista on myyty 180 asuntoa. Kertomuksen antamishetkellä konsernilla ei ollut omistuksessaan yhtään valmista RS-asuntoa.

Toimitilatutuotannon osuus liikevaihdosta oli noin 20 %. Korjausrakentamisen osuus liikevaihdosta oli tilikauden aikana noin 13 %.

Varte Oy:n kannattavuus oli tilikauden aikana hyvällä tasolla, kuten myös Varte Lahti Oy:n kannattavuus. Varte Lappeenranta Oy teki ensimmäisen tilinpäätöksen ja yhtiö myös varsin kohtuulliseen positiiviseen liiketulokseen.

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

Rakennusmateriaalien ja -aliurakoiden hintatason nousu jatkui koko tilikauden ajan poikkeuksellisen jyrkästi ja se aiheutti useissa hankkeissa selvää katetason laskua.

LIKEVAIHTO JA LIIKEVOITTO

Konserniyhtiöiden tilinpäätökset on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden fyysisen valmistusasteen mukaisesti. Konsernin liikevaihdoksi muodostui tilikauden aikana 236 041 701 euroa.

Konsernin liikevoitto oli 12 832 396 euroa (5,4 %).

Konsernin liikevaihto ylitti ensimmäistä kertaa 200 miljoonan euron rajan, olleen siis toimintahistorian suurin.

2. RAKENNE- JA RAHOITUSJÄRJESTELYT

Varte Oy:n perusti 26.5.2021 tytäryhtiön, Varte Lappeenranta Oy:n ja yhtiö on rekisteröity kaupparekisteriin 9.6.2021. Varte Lappeenranta Oy:n toiminta käynnistyi 1.6.2021 ja yhtiö tekee nyt ensimmäisen tilinpäätöksensä.

3. TYÖKANTA JA OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden vaihteessa konsernin keskeneräisten töiden tilauskanta oli 112 miljoonaa euroa. Tilikauden vaihtumisen jälkeen konsernille on varmistunut uusia hankkeita yhteisarvoltaan 108 miljoonaa euroa.

Kuluvan tilikauden liikevaihdon ennustetaan nousevan myös 200 miljoonan euron tasoon ja toimintakertomuksen antamishetkellä tilikauden budjetoidusta liikevaihdosta on varmistunut kaksikolmasosaa. Tulouttamatonta tilauskantaa konsernilla on yhteensä noin 220 miljoonaa euroa.

Huolimatta hyvin poikkeuksellisesta suhdannetilanteesta vahva tilauskanta antaa konsernin toiminnalle hyvät lähtökohdat kuluvalle tilikaudelle. Myös seuraavien tilikausien tilauskannan kehitys näyttää rohkaisevalta.

4. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Venäjän aloittama hyökkäyssota on aiheuttanut maailmanlaajuisesti merkittäviä häiriöitä talouskehitykseen.

Energian hinnan raju nousu on käynnistänyt erittäin korkean inflaatiokehityksen koko Euroopassa. Myös useiden raaka-aineiden ja hyödykkeiden saatavuudessa on vaikeuksia. Korkean inflaation hillitsemiseksi keskuspankit ovat joutuneet nostamaan ohjauskorkoja, joka puolestaan on nostanut markkinakorkoja selvästi – on siirrytty normaaliin korkomaailmaan, joka on totuttua selvästi korkeampi.

Suomen Pankki ennustaa alkavalle vuodelle 2023 Suomeen lievää taantumaa, mutta jo seuraavalle vuodelle lievää kasvua. Vaikka työtilisyys tilanne on säilynyt edelleen hyvänä, kuluttajien luottamus omaan talouteen on syksyn 2022 aikana laskenut poikkeuksellisen alas.

Korkotason nousu, rakennuskustannusten voimakas nousu sekä yleinen epävarmuus näkyvät rakennustoimialalla kysynnän ja investointien selvänä laskuna vuodelle 2023 siirryttäessä. Rakennuskustannusten ja korkotason nousu ovat aiheuttaneet kuluttajien uudisasuntojen kauppamääriin kesän ja syksyn 2022 aikana jopa kymmenien prosenttien laskun. Korkotason nousu ja vuokra-asuntomarkkinoiden kysynnän lasku ovat puolestaan jarruttaneet rahastojen ja vuokra-asuntorakennuttajien päätöksiä uusista asuntoinvestoinneista.

Korjausrakentaminen sen sijaan jatkuu edelleen melko normaalilla tasolla. Myös erilaisia logistiikka- ja toimitilahankkeita on kohtuullisen paljon vireillä, samoin julkinen rakentaminen jatkuu lähes ennallaan.

Vallitsevassa suhdannetilanteessa Varte-konsernin strategisen valinta kolmeen päätuotantolajiin: asunto-, toimitila- ja korjausrakentaminen antaa mahdollisuuden tasata asuntosektorilla tapahtuvaa tuotantomäärien laskua korjaus- ja toimitilarakentamisella.

Varte-konsernin kannalta on merkittävää, että Suomen rakennustuotanto painottuu jatkossakin pääkaupunkiseudulle ja sen kehysalueelle – konsernin päätoiminta-alueelle. Varte-konsernin on luotettavana ja joustavana toimijana tässäkin suhdannetilanteessa mahdollisuus löytää tarvittava määrä rakennushankkeita.

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

5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA

Edellisten tilikausien aikana toteutettua laajaa toiminnanohjausjärjestelmäuudistustyötä on jatkettu. Jatkokehityksenä järjestelmän sisällä kiinnitetään huomiota automaatioihin ja tiedolla johtamisen tehostamiseen. Prosessien ja projektien tuottaman tiedon pohjalta seurataan, mitataan ja ohjataan tekemistämme entistäkin tarkemmin. Toiminnanohjausjärjestelmän käytössä ja koulutuksessa erityinen painopiste on ollut laadunvarmistuksen toteutustason parantaminen sekä varmistaminen projekteillamme, jota tehdään järjestelmäämme liitetyn Congrid-laadunvarmistustyökalun avulla. Näin toimien pyrimme samalla olemaan paremmin valmiita kaikkiin nykyisiin kuin tuleviinkin vaatimuksiin. Toiminnanohjausjärjestelmän sisälle toteutettuja hankinnan työkaluja on myös viety aiemmasta vuodesta eteenpäin mm. alueellisen toimitajarekisterin- ja toimittajapalauttejärjestelmän käyttöönottojen osalta.

Yhtenä merkittävimmistä yrityksen kehityshankkeista on tilikauden aikana myös käynnistetty laaja kotisivu- ja markkinointiautomaatiouudistus. Myynnin ja markkinoinnin työkaluissa hyödynnetään automaatioita laajasti ja myös kohdennettua mainontaa lukuisissa eri kanavissa. CRM-työkalun yhteyteen on myös laajennettu ulkoistettua puhelinasiakaspalveluratkaisua tuotantomme ja prosessiemme tueksi.

Varte-konsernin tutkimus- ja oppilaitosyhteistyö on ollut aktiivista ja yrityksellemme on tehty päättäneen tilikauden aikana valmiiksi kaksi kappaletta korkeakoulutason opinnäyte- ja/tai projektityötä ja aloitettu viisi uutta työtä.

Valituilla projekteillamme henkilöstömme osallistui myös tilikauden aikana Turun yliopiston järjestämään tutkimukseen ”Teknologian käytöstä ja kokemuksista” työmailla, jossa mukana oli muitakin alan toimijoita ja teknologiayrityksiä. Tutkimuksen tuloksia hyödynnetään alan kehityksessä sekä tietoa tuloksista julkaistaan monissa eri julkaisuissa.

Tilikauden aikana on myös tehty esiselvitys ISO 14001-ympäristösertifikaatin hakemisesta yrityksellemme nykyisen ISO 9001-laatutsertifikaatin rinnalle.

Varte-konsernin hallitukset ovat säännöllisesti analysoineet suhdanne- ja markkinatilannetta, joissa muutokset ovat olleet päättäneellä tilikaudella erityisen suuria ja nopeita.

Varte-konsernissa on jatkettu omaksuttua strategian päivitysmenttelyä, jossa yrityksen operatiivinen johto vuosittain laatii ehdotuksen konsernin strategiasta hallitukselle hyväksyttäväksi. Strategiaa tullaan täsmentämään tällä menettelyllä vuoden 2023 alkupuoliskolla.

6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Vuoden 2022 aikana merkittävin toimintaan vaikuttava epävarmuus on aiheutunut ulkoisen toimintaympäristön muutoksista. Niitä ovat olleet mm. panoshintojen jyrkkä nousu, korkotason nousu, voimakas inflaatio ja kuluttajien luottamuksen lasku. Niiden vaikutukset näkyvät koko rakennustoimialalla, mutta tilanteen ennustetaan tasaantuvan vuoden 2023 loppupuoliskolla.

Varte-konsernin liikevaihto ja tulos koostuu tilikauden aikana yli 40

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 yritystasolla voidaan yleensä estää.

Raaka-aineiden hinnannousut ja tuotantokapeikat ovat aiheuttaneet päätyttyneellä ja kuluvalle tilikaudella merkittäviäkin panoshintojen nousua. Kustannusten nousun vaikutusten siirtäminen urakka- tai myyntihintoihin ei pitkäaikaisissa projekteissa ole usein mahdollista, mikä on päätyttyneellä tilikaudella aiheuttanut katetason laskua useissa hankkeissa. Rakennustuotannon volyymin ennustetaan laskevan alkavana vuonna Suomessa selvästi, tästä syystä kustannusten nousun ennakoidaan jonkin verran tasaantuvan.

Henkilöriskien hallintaan on kiinnitetty erityistä huomiota jakamalla vastuita niin, että kaikilla organisaatiotasolla yksittäisen vastuuhenkilön työtehtäviä voidaan tarvittaessa jatkaa joko esimiehen tai jonkun alaisen toimesta. Järjestelmä toimii konsernijohtosta tuotannon vastuutehtäviin.

7. ARVIO TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA

Konsernin liikevaihto nousi selvästi edellisestä tilikaudesta. Varte Oy teki hyvän liikeluokituksen, samoin myös Varte Lahti Oy. Varte Lappeenranta Oy:n ensimmäinen tilinpäätös oli myös selkeästi positiivinen.

Maksuvalmius oli koko tilikauden ajan erittäin hyvä.

Tuloksen paranemiseen vaikuttivat sitoutunut ammattitaitoinen henkilöstö ja hyvä yritysjohto sekä oikein valitut projektit ja toimiva tuotannon- ja riskienhallinta. Panoshintojen voimakas nousu näkyy kuitenkin liikeluokituksessa verrattuna edelliseen tilikauteen.

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

	2022	2021	2010
Liikevaihto 1 000 €	236 042	173 170	108 934
Liikevoitto 1 000 €	12 832	14 546	5 303
Liikevoitto %	5,4	8,4	4,9
Quick ratio	2,0	1,6	1,5
Omavaraisuusaste %	55,6	38,3	41,0
Oman pääoman tuotto %	34,9	58,0	34,4

8. HENKILÖSTÖ

Varte-konserni on merkittävä työllistäjä ja konsernin henkilöstökulut tilikaudella olivat yhteensä 17 miljoonaa euroa. Konsernin kiinteissä toimipisteissä ja keskimäärin yli 30 työmaalla työskenteli tilikauden aikana päivittäin yhteensä 600–800 henkilöä, joista merkittävä osuus oli omaa henkilöstöä muiden ollessa ali- tai sivu-urakoitsijoiden henkilöstöä.

Kertomuksen antamishetkellä konsernin palveluksessa oli vakituksessa työsuhteessa 210 henkilöä, joista toimihenkilöitä on 148 ja työntekijöitä 62. Konsernin toimihenkilöiden keski-ikä on 41,0 vuotta ja työntekijöiden keski-ikä 44,3 vuotta. Sairauspoissaolojen määrä päättyneellä tilikaudella – toimiala ja koronaepidemia huomioiden – oli varsin kohtuullinen: Varte Oy:ssä 4,70 % ja koko konsernissa 3,49 %.

Tilikauden aikana toimihenkilöiden keskimääräinen määrä on kasvanut 35 henkilöllä. Kokonaishenkilöstöresurssit ovat kaikilta osin erinomaisessa kunnossa ja vastaavat hyvin yhtiön tarpeita.

Henkilöstön kouluttamista ja urakehitysmahdollisuuksia pidetään tärkeänä. Kaikkia toimihenkilöitä kannustetaan osallistumaan erilaisiin koulutusohjelmiin. Konsernin toimintajärjestelmän mukaisesti pidetään toimihenkilöstön osalta vuosittaiset kehityskeskustelut.

Konsernin toiminnan keskeinen osa on myös työturvallisuus ja sen avoin raportointi. Keskustelu työturvallisuushavainnoista ja vaaratilanteiden ennaltaehkäisystä mahdollistaa jatkuvan oppimisen ja kehittymisen asiassa. Konsernilla on myös palvelusopimus ulkopuolisen yrityksen kanssa työmaiden TR-mittauksien kuukausittaisesta suorittamisesta. Menettelyllä kalibroidaan työmaahenkilöstön viikoittain suoritettavia mittauksia sekä yhdenmukaistetaan mittaustapoja konsernin eri työmailla.

TR-mittaustuloksien kaikkien työmaiden keskiarvo oli ulkopuolisten mittaustulosten perusteella 92,50 % (mittauksia 192 kpl), joka jää jonkin verran konsernin yhteisestä tavoitteesta (95,0 %). Ulkoisten mittausten ja työmaan omien sisäisten mittausten tulosten ja keskiarvojen ero on ollut viime vuosina aika tasaisesti kolmen prosentin suuruusluokkaa toteutuen vastaavasti nytkin. Sisäisten mittausten keskiarvon ollessa samalla ajanjaksolla 95,68 %.

Konsernissa suurin osa työmaista onnistui estämään työtaturmat kokonaan. Tilikauden aikana tapahtui kaikkiaan 18 lievää työtaturmaa 13:sta työmaalla, joista 11 sattui aliurakoitsijan henkilöstölle. Tapaturmista 12 aiheutti 0–7 päivän sairausloman, neljä tapaturmaa aiheutti enintään kuukauden poissaolon. Tapaturmien kappalemääriä verrattaessa edelliseen tilikauteen on hyvä huomioida se, että tehtyjen työtuntien määrä on ollut samanaikaisesti työmaillamme merkittävässä kasvussa. Työmaiden sähköisestä kulunvalvonnasta luetuissa työtunneissa on yli 65 %:n kasvu kalenterivuosi 2020 ja 2021 välillä.

Konsernin turvallisuustoiminnassa kiinnitettiin huomiota sattuneiden tapaturmien ja niistä tehtyjen tapaturmaraporttien pohjalta henkilösuojaamiin ja niiden saatavuuteen työmailla. Raporttien pohjalta esimerkiksi pienet viiltovammat korostuivat, joista suuri osa olisi ollut ehkäistävissä oikeanlaisten suojavälineiden käytöllä. Tilanteen parantamiseksi konsernissa solmittiin yhteistyösopimus suojavälineyrityksen kanssa henkilösuojainten toimituksista sekä lisäopastuksista työmaillamme.

Varte-konsernin hallitukset myönsivät työsuojelun vuoden 2022 tunnustuspalkinnon Varte Oy:n korjausrakentamisyksikön Helsingin Kanavakatu -työmaan työnjohtolle. Kanavakadun työmaan työnjohto on osoittanut erinomaista aktiivisuutta sekä poikkeuksellisen laadukasta tasoa työmaan työturvallisuuden hoidossa. Ossi Luukkonen on johtanut isoa ja vaativaa korjaushanketta omalla esimerkillään, jossa havaittuihin poikkeamiin sekä tilanteisiin puututaan työmaalla aina välittömästi. Työmaan turvallisuustaso on ollut hankkeen alusta asti erinomainen, josta ovat vastanneet Ossi Luukkonen sekä muut työmaan työnjohtajat: Nico Achren, Patrik Björkroth ja Jussi Kuisma.

Varte-konsernin perinteiden mukaisesti ovat yhtiöiden hallitukset myöntäneet ”Vuoden vartelainen 2022” -tunnustuspalkinnot. Ansiokaasta työskentelystä tunnustuspalkinnon saivat Varte Oy:n vastaava työnjohtaja Niko Forsström ja Varte Lahti Oy:n vastaava työnjohtaja Tuomas Paajanen.

Konsernissa jaettiin myös hyvistä työsuorituksista neljä erityistunnustusta. Tunnustuksia saivat Suvi Hakala, Minna Hyyrynen, Panu Lipsanen, Jukka Salu, Reima Levänen, Seppo Tuoriniemi ja Krista Kurhela.

Keskuskauppakamarin ansiomerkkejä luovutettiin konsernin pitkäaikaisesta palveluksesta neljälle henkilölle. Ansiomerkkin 15 vuoden palveluksesta sai Varte Oy:n kirvesmies Seppo Tuoriniemi. Ansiomerkkin 10 vuoden palveluksesta saivat kirvesmies Jere Lainpeltö, vastaava työnjohtaja Simo Puumala ja rakennussiivooja Tiina Rehti, kaikki Varte Lahti Oy:stä.



Työmaa: Samoankuja 2, Helsinki

9. VASTUULLISUUS

Vastuullisuus kuuluu jokapäiväiseen työhömmä ja se näkyy kaikissa prosesseissamme. Varten vastuullisuusteemaa ja -lupauksia on kuluneen vuoden aikana kirkastettu johtoryhmän voimin. Periaatteena on, että kaikki lupauksemme tulee olla läsnä kaikessa tekemisessämme ja jokaisessa henkilöstöryhmässä. Vastuullisuus on jaettu kolmeen pääteemaan.

TALOUDELLINEN VASTUU

Varte-konserni on sitoutunut noudattamaan hyvää hallintotapaa ja vastuullisia liiketoimintaperiaatteita. Konsernin toiminta on eettistä ja läpinäkyvää. Varte-konserni noudattaa lakeja ja säädöksiä sekä toteuttaa parhaita käytäntöjä. Lainsäädäntöjen lisäksi toimintaa ohjaavat yhtiön arvot ja toimintaperiaatteet, joita kaikkien työntekijöiden tulee noudattaa kaikissa toimitissaan. Yhtiössä on vahvistettu mm. arvot, visio ja tavoitteet, eettiset ohjeet, tietosuojapolitiikka ja tietoturvaohjeet sekä sisäpiirin kaupankäyntiohjeistus.

Riskienhallinnan tarkoituksena on turvata yhtiön toiminnan jatkuvuus ja tavoitteiden saavuttaminen.

Talouden raportointiprosessiin liittyvän sisäisen valvonnan, kontrolliym-
päristön sekä riskienhallinnan tehtävänä on varmistaa, että liiketoiminnan
tuloskehitys raportoidaan yhdenmukaisesti ja luotettavasti siten, että
sovellettavia lakeja ja säännöksiä sekä Varte-konsernissa vahvistettuja
raportointiperiaatteita noudatetaan. Taloudelliseen raportointiin liittyvien
riskien tunnistamisesta ja arvioinnista vastaan konsernin talousjohto.

Strategiamme tärkeimpiä tavoitteita ovat kannattava toimintaliikevoitto (5 %), rahoituksen riittävyyden varmistaminen ja omavaraisuusaste (40 %).

SOSIAALINEN VASTUU

Vartella kaiken toiminnan perustana on lakien ja työehtosopimusten noudattaminen.

Kaikki uudet Vartelaiset perehdytetään työhönsä ja perehdytystä parannetaan jatkuvasti mm. esimieskoulutuksen avulla. Kehityskeskusteluissa tuetaan henkilöstön kehittymistä, arvioidaan työssä suoriutumista sekä asetetaan tavoitteita tulevaisuudelle.

Rakennustyömailla työturvallisuus on kaiken keskiössä. Tärkeintä on, että jokainen Varten työmailla työskentelevä voi lähteä terveenä kotiin jokaisen työpäivän jälkeen. Työturvallisuuden ylläpito ja sen kehittäminen on pitkäjänteistä ja jatkuvaa työtä, se on kaikkien yhteinen asia. Menetelminä nojaamme vahvaan ennakkosuunnitteluun, riskienhallintaan sekä jatkuvaan havainnointiin ja vaarojen poistamiseen.

Toimimme tiiviissä yhteistyössä asiakkaidemme ja alihankkijoidemme kanssa kuunnellen heidän tarpeitaan. Koko henkilöstömme tekee yhdessä töitä, ja kunkin erityisosaaminen ja ammattitaito hyödynnetään riippumatta työtehtävästä tai asemasta organisaatiossa. Toimintamme on avointa ja läpinäkyvää. Seuraamme jatkuvasti asiakastytytyväisyyttä ja kehitämme toimintaamme sen mukaisesti.

YMPÄRISTÖVASTUU

Rakennusala on yksi suurimmista jätteen tuottajista Suomessa. Pyrimme toiminnallamme minimoimaan ympäristölle aiheutuvat negatiiviset vaikutukset ja edistämään kiertotaloutta.

Varten rakennuttamisessa ja suunnittelunohjauksessa ohjataan suunnittelua pienentämään rakennuksen ympäristövaikutusta suunnittelun, rakentamisen sekä rakennuksen käytön aikana. Suunnittelussa otetaan huomioon passiiviset keinot päästä energiatehokkaisiin ratkaisuihin.

Suunnitelmissa optimoidaan materiaalin käyttö ja materiaalien valinnoissa valitaan mahdollisuuksien mukaan kestävä kehitys-
tukevia tuotteita. Materiaalivalinnoissa voidaan suosia kierrätetystä
raaka-aineesta valmistettuja rakennusosia, mutta ennen kaikkea kiin-
nitetään huomiota materiaalin pitkäikäisyyteen ja sen soveltuvuuteen
ko. kohteessa. Pintamateriaalin sisäilmaturvallisuus huomioidaan
materiaalivalintoja tehdessä.

Lämmitys- ja muita teknisiä järjestelmiä valittaessa energiatehok-
kuus ja kulutuksen pienentäminen ovat tärkeimpiä valintakriteerejä,
joiden avulla päästään pienempiin päästöihin rakennuksen käytön
aikana. Ympäristöarastuksen vähentämiseksi lisäämme tulevaisuudessa
uusiutuvan energian järjestelmiä osaksi lämmitys- ja sähköjärjestel-
miä (esim. aurinkokeräimet ja -paneelit) sekä aina kun mahdollista
hyödynnämme läheltä saatavaa hukkaenergiaa. Ympäristövastuun
kannalta ja hiilijalanjäljen laskennassa tärkeimpinä vaikuttavina tekijöinä
pidämme uusiutuvan energian hyödyntämistä, kierrätystuotteiden
hyödyntämistä ja muovin käytön vähentämistä.

Tuotannossa tärkeimpiä on ympäristöön vaikuttavia tekijöitä ovat
energian ja materiaalien käytön optimointi, hukkamateriaalin uusio-
käyttö sekä jätteiden lajittelu ja kierrätys. Työmaalla käytettävät
fossiiliset polttoaineet korvataan uusiutuvalla energialla aina, kun se on
mahdollista. Rakennettavassa rakennuksessa pyritään ottamaan lopul-
linen lämmitysjärjestelmä käyttöön jo rakennuksen kuivatusvaiheessa.



10. YMPÄRISTÖ

Oman asuntotuotannon suunnitteluohjeistus on uudistettu. Suunnittelunohjauksessa on otettu huomioon energiansäästötavoitteet, mm. materiaalien ja rakenteiden käyttöikä sekä elinkaari. Energiakäyttöä tehostamme kohteidemme suunnittelussa ja käytämme uusiutuvaa energiaa hyödyntäviä ratkaisuja.

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

Osassa kohteissamme on käytössä myös ympäristösertifiointi. Tällä tilikaudella olemme käynnistäneet mm. Lappeenrannassa yhden LEED Gold -tason kerrostalokohteen rakentamisen. Olemme yhteistyössä kumppaneidemme kanssa toteuttamassa Helsingin Kalasatamaan myös EU:n Horizon 2020 tutkimus- ja innovaatio-ohjelmaan kuuluvaa kehityshanketta, jonka lopputuloksena valmistuu kokonaan energiaomavarainen rakennus.

Toimitilahankkeissamme tällä tilikaudella valmistuneelle Varuste.net -hankkeelle on myönnetty LEED Gold -tason sertifikaatti.

Varuste.net-hankkeessa energiansäästöissä saavutettiin 46 %:n parannus vertailutasoon nähden 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.

Tilikauden aikana valmistunut Vantaan Avialogis -toimitilahankeemme on Varten ensimmäinen BREEAM-sertifikaatin mukainen toteutus, sertifikaatin taso on Excellent.

Avialogis-hankkeessa on huomioitu Vantaan kaupungin vihertehokkuusohjelman mukaiset ohjeistukset jo kaavoitusvaiheessa.

Hankkeen suunnittelussa energiankulutukseen on vaikutettu mm. energiatehokkaalla ulkovaistuksella, energiatehokkailla hisseillä sekä tekemällä rakennuksen energiankulutus läpinäkyväksi myös käyttövaiheessa. Rakennuksen lämmitys toteutettiin maalämpöjärjestelmällä ja lämmönjakelu toteutettiin lattialämmityksellä. Maalämpöjärjestelmällä hanke saavutti erittäin hyvän tason BREEAM-energiatehokkuuslaskennassa. Maalämpöjärjestelmällä on luonnollisesti myös positiivinen vaikutus kiinteistön NOx-päästöihin.

Helsingin Ankkurikatu 3 -peruskorjaustyömaalla oli keskeinen tavoite saavuttaa koko hankkeen ajan LEED Platinum -taso, joka näkyi erityisesti suunnittelu- ja toteutusratkaisuissa. Työmaan aikana panostettiin ympäristönäkökulmiin, mm. jätteiden kierrätysaste oli korkea. Kohteeseen asennettiin suuri aurinkovoimala, lämpöpumpputekniikkaa ja lämmöntalteenottojärjestelmiä. Materiaaleina käytettiin M1-luokiteltuja tuotteita ja valaistus toteutettiin energiatehokkailla led-valoilla. Kohteessa saavutettiin myös korkeat innovaatiopisteet uusine toteutusratkaisuneen. Kohde on alun perin rakennettu vuonna 1907 ja peruskorjauksessa se muutettiin luksusasunnoiksi, hotellihuoneiksi sekä liiketiloiksi. Kohde toimii erinomaisena referenssinä, kuinka vanhoja kiinteistöjä pystytään modernisoimaan huomioiden myös ympäristönäkökohdat.

Toisen mittavan konversiokohteemme, Helsingin Kanavakatu, työmaalla tavoite on ollut myös LEED Platinum -taso. Tämä on näkynyt työmaan tavoitteena ympäristörisien hallinnalla, rakennusjätteiden kierrätyksenä, ympäristöystävällisten tuotteiden valinnalla (EPD-toodist), vähäpäästöisillä materiaaleilla M1, rakentamisen puhtaudenhallintavaatimuksina sekä työturvallisuuden hyvällä hallinnalla. Suunnittelussa on huomioitu vedenkäytön vähentäminen sekä kodinkoneiden, sähkölaitteiden, valaisimien energiankulutukset. Myös tähän kohteeseen asennetaan suuri aurinkovoimala, millä varmistetaan kohteessa uusiutuvan energian käytön maksimointi.

Konsernin toiminnanohjausjärjestelmässä on toteutettu integraatio, jonka avulla jätehuollon sopimustoimittajan järjestelmistä päästään seuraamaan konsernin kaikkien työmaiden jätehuollon toteutuksia sekä kierrätysastetta. Tulevaisuudessa ominaisuutta voidaan hyödyntää tarkemmin yritys- ja kohdekohtaisten tavoitteiden seurantaan.

11. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Konsernin voitonjakokelpoiset varat ovat 29 985 740 euroa, josta tilikauden voitto on 9 273 723 euroa. Varte Oy:n voitonjakokelpoiset varat ovat 25 617 908 euroa, josta tilikauden voitto on 9 281 974 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että Varte Oy:n voitonjakokelpoiset varat käytetään alla olevan esityksen mukaisesti.

Jaetaan osinkoja seuraavasti:

a) A- ja B-sarjan osakkeet: 207,00 euroa/osake,
eli yhteensä 1 927 584 euroa.

b) C-sarjan osakkeet: 828,00 euroa/osake,
eli yhteensä 554 760,00 euroa

Tilikauden voitosta jätetään omaan pääomaan 6 799 630 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.

12. 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.

13. HALLINTO

Emoyhtiö Varte Oy:n hallitukseen kuuluivat 31.12.2021 saakka puheenjohtajana Heikki Koho, varapuheenjohtajana Hannu Koho ja muina varsinaisina jäseninä Harri Koho, Jouni Lehtinen, Pasi Saarinen ja Pasi Suutari.

1.1.2022 alkaen Varte Oy:n hallituksen ovat kuuluneet puheenjohtajana Heikki Koho, varapuheenjohtajana Hannu Koho ja muina varsinaisina jäseninä Harri Koho, Esa Eloranta, Jouni Lehtinen ja Pasi Suutari.

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

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 ennakkoon laaditun toimintasuunnitelman mukaisesti. Varte Oy:n hallitus on pitänyt tilikauden aikana yhteensä 11 varsinaista kokousta sekä yhden ylimääräisen kokouksen. Varte Lahti Oy:n hallitus on pitänyt seitsemän kokousta ja Varte Lappeenranta Oy:n hallitus on pitänyt 16 kuukauden tilikauden aikana 10 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 Harri Katajala, johtaja Tuomas Parvila, rakennuttajapäällikkö Antti Nykänen, Varte Lahti Oy:n toimitusjohtaja Juha Sankari sekä Varte Lappeenranta Oy:n toimitusjohtaja Seppo Tokkola.

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

14. 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 jako-osuuteen yhtiötä purettaessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikkia osakkeita koskee lunastuslauseke.

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

HALLITUS

Työmaa: Lammaslammentie 6, Vantaa



Tase | Varte-konserni

	30.9.2022		30.9.2021	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	1 284,88		5 690,94	
Muut pitkävaikutteiset menot	68 734,64	70 019,52	95 175,63	100 866,57
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat	1 132 505,42		1 031 635,33	
Koneet ja kalusto	2 107 019,54	3 239 524,96	1 678 854,84	2 710 490,17
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00		2 000,00	
Osuudet omistusyhteisyriksissä	0,00		640 637,56	
Muu osakkeet ja osuudet	931 226,11	931 226,11	863 386,75	1 506 024,31
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 240 770,59		4 317 381,05	
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	9 390 861,74		7 664 726,30	
Valmiit tuotteet/tavarat	120 726,21		75 572,03	
Muu vaihto-omaisuus	4 471 706,90	13 983 294,85	5 800 021,44	13 540 319,77
Saamiset				
Pitkäaikainen				
Muut saamiset		0,00		75 500,00
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	24 976 161,87		46 536 104,64	
Muut saamiset	6 406 020,44		2 735 319,18	
Siirtosaamiset	8 611 067,98		9 511 588,21	
Laskennalliset verosaamiset	28 890,00	40 022 140,29	88 076,00	58 871 088,03
Rahat ja pankkisaamiset		7 377 340,45		2 325 199,44
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	61 382 775,59		74 812 107,24	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	65 623 546,18		79 129 488,29	
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	19 190,00		19 190,00	
Ylikurssirahasto	50 187,52		50 187,52	
Muut rahastot	186 691,57		186 691,57	
Edellisen tilikauden voitto/tappio	20 525 325,84		12 989 076,05	
Tilikauden voitto/tappio	9 273 723,01	30 055 117,93	10 720 125,79	23 965 270,93
VÄHEMMISTÖOSUUDET	882 343,42		912 944,52	
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset		301 259,52		243 139,44
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Ostovelat	516 198,53	516 198,53	422 302,25	422 302,25
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00		4 644 183,59	
Saadut ennakot	10 005 616,77		14 214 373,68	
Ostovelat	5 054 728,57		13 723 464,31	
Muut velat	3 629 484,78		4 980 337,31	
Siirtovelat	15 178 796,65	33 868 626,77	16 023 472,26	53 585 831,15
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	34 384 825,30		54 008 133,40	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	65 623 546,18		79 129 488,29	

Tuloslaskelma | Varte-konserni

	1.10.2021-30.9.2022		1.10.2020-30.9.2021	
LIIKEVAIHTO		236 041 700,58		173 169 706,72
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		1 475 359,62		3 420 103,24
Valmistus omaan käyttöön		54 954,31		0,00
Liiketoiminnan muut tuotot		393 552,86		291 375,09
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-63 217 271,43		-39 441 926,74	
Varastojen lisäys (-) / vähennys (+)	-1 032 384,54		3 530 886,89	
Ulkopuoliset palvelut	-139 339 750,96	-203 589 406,93	-109 221 252,32	-145 132 292,17
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-14 039 612,83		-11 557 747,60	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-2 479 217,41		-1 842 398,08	
Muut henkilösivukulut	-744 850,92	-17 263 681,16	-494 112,59	-13 894 258,27
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 016 313,27		-865 888,68	
Liiketoiminnan muut kulut		-3 263 769,61		-2 443 122,40
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)		12 832 396,40		14 545 623,53
Rahoitustuotot ja -kulut				
Sijoituksista	0,00		0,00	
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 462,92		5 583,27	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 394 981,91	-1 393 518,99	-343 995,74	-338 412,47
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ		11 438 877,41		14 207 211,06
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		11 438 877,41		14 207 211,06
Tuloverot		-1 627 069,50		-2 749 751,24
Laskennalliset verot		-59 186,00		8 412,92
Vähemmistöosuudet		-478 898,91		-745 746,95
KONSERNIN TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		9 273 723,01		10 720 125,79

Rahoituslaskelma | Varte-konserni

	2022	2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	11 438 877	14 207 211
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	1 016 313	865 889
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	58 120	-90 651
Rahoitustuotot ja -kulut	1 393 519	338 412
Muut oikaisut	-259 602	0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	13 647 228	15 320 860
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	19 794 149	-40 884 860
Vaihto-omaisuuden lisäys (-) / vähennys (+)	-442 975	-6 950 990
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	-12 783 526	21 018 471
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	20 214 876	-11 496 520
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-1 297 516	-343 996
Saadut korot liiketoiminnasta	1 463	5 583
Maksetut välittömät verot	-4 849 021	-762 774
Liiketoiminnan rahavirta (A)	14 069 802	-12 597 706
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 514 501	-1 650 451
Ostetut/myydyt tytäryhtiöosakkeet	2 000	112 000
Luovutustulot muista sijoituksista	832 400	0
Investointien rahavirta (B)	-680 101	-1 538 451
Rahoituksen rahavirta		
Osakeanti	500	0
Omien osakkeiden hankkiminen	0	-8 385
Lyhytaikaisten lainojen nostot/lyhennykset	-4 644 184	4 615 863
Osingonjako	-3 693 876	-1 268 309
Rahoituksen rahavirta (C)	-8 337 560	3 339 169
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	5 052 141	-10 796 989
Rahavarat tilikauden alussa	2 325 199	13 122 188
Rahavarat tilikauden lopussa	7 377 340	2 325 199
	5 052 141	-10 796 989

Rahoituslaskelma | Varte Oy

	2022	2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	10 131 711	9 027 188
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	931 871	809 576
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	105 282	-150 753
Rahoitustuotot ja -kulut	-1 696 008	-1 083 156
Muut oikaisut	-259 871	0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	9 212 985	8 602 855
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	12 010 986	-31 718 572
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+) / vähennys (-)	-7 279 864	8 012 288
Vaihto-omaisuuden lisäys (-) / vähennys (+)	3 921 763	-6 613 899
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	-9 426 293	12 074 562
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	8 439 577	-9 642 765
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-1 103 414	-231 420
Saadut korot liiketoiminnasta	1 347	5 576
Saadut osingot liiketoiminnasta	2 890 000	1 309 000
Maksetut välittömät verot	-2 901 724	-211 489
Liiketoiminnan rahavirta (A)	7 325 787	-8 771 098
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 348 764	-1 557 084
Ostetut/myydyt tytäryhtiöosakkeet	829 400	36 500
Investointien rahavirta (B)	-519 364	-1 520 584
Rahoituksen rahavirta		
Omien osakkeiden hankkiminen	0	-8 385
Lyhytaikaisten lainojen nostot/maksut	-44 184	15 863
Osingonjako	-3 183 876	-1 037 309
Rahoituksen rahavirta (C)	-3 228 060	-1 029 832
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	3 578 363	-11 321 515
Rahavarat tilikauden alussa	1 334 687	12 656 202
Rahavarat tilikauden lopussa	4 913 050	1 334 687
	3 578 363	-11 321 515

	30.9.2022		30.9.2021	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	511,01		1 821,59	
Muut pitkävaikutteiset menot	68 734,64	69 245,65	95 175,63	96 997,22
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat	1 132 505,42		1 031 635,33	
Koneet ja kalusto	1 862 978,39	2 995 483,81	1 519 203,75	2 550 839,08
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	249 464,36		249 464,36	
Osuudet omistusyhteisy yrityksissä	0,00		640 637,56	
Muu osakkeet ja osuudet	931 226,11	1 180 690,47	860 117,63	1 750 219,55
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		4 245 419,93		4 398 055,85
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	4 246 414,50		6 893 016,72	
Valmiit tuotteet/tavarat	120 726,21		75 572,03	
Muu vaihto-omaisuus	4 671 706,90	9 038 847,61	5 992 021,44	12 960 610,19
Saamiset				
Pitkäaikainen				
Muut saamiset		0,00		75 500,00
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	16 361 309,14		27 759 304,70	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 395 973,11		864 434,01	
Saamiset omistusyhteisy yrityksiltä	0,00		0,00	
Muut saamiset	4 038 359,86		2 703 165,40	
Siirtosaamiset	5 727 763,27	28 523 405,38	8 456 496,51	39 783 400,62
Rahat ja pankkisaamiset		4 913 050,37		1 334 687,11
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		42 475 303,36		54 154 197,92
VASTAAVAA YHTEENSÄ		46 720 723,29		58 552 253,77
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	19 190,00		19 190,00	
Ylikurssirahasto	50 187,52		50 187,52	
Muut rahastot	186 461,23		186 461,23	
Edellisen tilikauden voitto/tappio	16 149 472,28		11 812 470,20	
Tilikauden voitto/tappio	9 281 974,36		7 520 878,08	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		25 687 285,39		19 589 187,03
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset		253 964,28		148 682,71
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Ostovelat	443 653,83	443 653,83	373 365,67	373 365,67
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00		44 183,59	
Saadut ennakot	3 340 414,62		10 620 278,15	
Ostovelat	2 093 232,33		9 337 618,86	
Velat saman konsernin yrityksille	3 475,94		2 413 792,18	
Muut velat	2 714 264,18		4 031 793,56	
Siirtovelat	12 184 432,72	20 335 819,79	11 993 352,02	38 441 018,36
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		20 779 473,62		38 814 384,03
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		46 720 723,29		58 552 253,77

Tuloslaskelma | Varte Oy

	1.10.2021-30.9.2022		1.10.2020-30.9.2021	
LIIKEVAIHTO		154 970 750,15		115 240 223,03
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+) / vähennys (-)		-2 601 448,04		3 364 947,12
Valmistus omaan käyttöön		54 954,31		0,00
Liiketoiminnan muut tuotot		1 233 986,56		844 183,05
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-32 347 701,84		-20 557 683,02	
Varastojen lisäys (-) / vähennys (+)	-1 320 314,54		3 248 951,49	
Ulkopuoliset palvelut	-96 937 868,79	-130 605 885,17	-81 534 747,04	-98 843 478,57
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-8 942 294,41		-8 146 343,46	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-1 594 884,84		-1 272 035,59	
Muut henkilösivukulut	-552 144,71	-11 089 323,96	-372 429,36	-9 790 808,41
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-931 870,74		-809 576,16
Liiketoiminnan muut kulut		-2 595 459,44		-2 061 458,36
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)		8 435 703,67		7 944 031,70
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksiltä	2 890 000,00		1 309 000,00	
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 347,30		5 576,03	
Muut korko- ja rahoituskulut	-1 195 339,65	1 696 007,65	-231 419,96	1 083 156,07
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		10 131 711,32		9 027 187,77
Tuloverot		-849 736,96		-1 506 309,69
TILIKAUDEN VOITTO		9 281 974,36		7 520 878,08



Työmaa: Palopellonkatu 6-10, Kerava

VARTE LAHTI OY | TILIKAUSI 1.10.2021–30.9.2022

Hallituksen toimintakertomus

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 sekä toteuttaa omaa asuntotuotantoa perustajaurakointina.

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 Kanta- ja Päijät-Häme sekä Uudenmaan kaupungit ja kunnat lukuun ottamatta pääkaupunkiseudun kaupunkeja.

Tämä kertomusvuosi oli yhtiön viides (5.). Tilikausi oli 12 kuukauden pituinen.

LIKEVAIHTO JA LIIKEVOITTO

Yhtiön liikevaihto kasvoi merkittävästi. Yhtiön tilinpäätös on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden fyysisen valmistusasteen mukaisesti. Yhtiön liikevaihdoksi muodostui 74 344 452 euroa.

Yhtiön liikevoitto oli 3 839 952 euroa (5,2 %). Yhtiön liikevaihto oli toimintahistorian suurin.

LIKEVAIHDON MUODOSTUMINEN

Yhtiön liikevaihdosta asuntorakentaminen oli 71 646 870 euroa, liike- ja toimitilarakentaminen 2 681 188 euroa ja muut tuotot 16 394 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 21 miljoonaa euroa. Tilikauden vaihtumisen jälkeen yhtiölle on varmistunut uusia hankkeita, jotka ovat yhteisarvoltaan 52 miljoonaa euroa.

Toimintakertomuksen antamishetkellä yhtiön kuluva tilikauden budjetoidu liikevaihto on suurelta osin varmistunut. Tulouttamatonta tilauskantaa yhtiöllä on yhteensä noin 73 miljoonaa euroa. Hyvän tilauskannan ansioista yhtiö voi keskittyä tuotannon hallinnan edelleen kehittämiseen ja seuraavien tilikausien työkanan hankintaan.

4. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

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

Päättynen tilikauden liikevaihto koostui pääosin asuntojen rakentamisesta. Asuntokohteissa oli ensimmäistä kertaa myös omaperustaisia RS-hankkeita. Lisäksi toteutettiin kilpailulla saatuja, että myös emoyhtiön kehittämiä KVR-asuntohankkeita. Tilikauden aikana käynnistettiin yhtiön kaikkien aikojen suurin toimitilahanke, joka tuloutetaan kuluvalle ja sitä seuraavalla tilikaudella.

Yhtiöllä on tehokas ja kevyt organisaatio, joka antaa hyvät edellytykset tehdä kannattavaa liiketoimintaa kaikissa markkinatilanteissa. Yhtiön liikevaihdon ennustetaan jonkin verran supistuvan kuluven tilikauden aikana.

5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA

Yhtiö toteuttaa omalta osaltaan Varte-konsernin strategiaa. Konsernin käytäntöjen mukaisesti työmaat raportoivat yritysjohdolle kuukausittain työmaiden tuotoista ja kustannuksista.

Päättäneen tilikauden aikana, emoyhtiön tapaan, on vakiinnutettu laajan toiminnanohjaus- ja tietohallintojärjestelmien käyttö. Konsernissa on käynnistetty myös uuden henkilöstön perehdytyksen ja kulunvalvonnan sähköisen järjestelmän käyttöönotto.

Yhtiön hallitus analysoi säännöllisesti markkinatilannetta ja yleisiä talousennusteita. Konsernin ja yhtiön strategiaa päivitetään vuoden 2023 alkupuoliskon aikana.

6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Suuri osa yhtiön liikevaihdosta koostuu urakoinnista. Urakointiin liittyy vain rajatut urakkasopimuksien mukaiset vastuut, jotka koostuvat vain tuotantoon liittyvistä riskeistä. Yhtiön omaperustainen tuotanto on ollut koko toimintaan nähden vähäistä ja riski myymättömistä asunnoista on yhtiön kokoon nähden tasapainossa.

Merkittävä osa yhtiön riskienhallintaa on tuotannon jatkuva kurinalainen seuranta sekä markkinoiden ja kilpailutilanteen 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:

	2022	2021	2010
Liikevaihto 1 000 €	74 344	60 760	37 936
Liikevoitto 1 000 €	3 840	6 328	2 763
Liikevoitto %	5,2	10,4	7,3
Quick ratio	2,0	1,6	1,6
Omavaraisuusaste %	46,9	28,9	26,8

8. HENKILÖSTÖ

Kertomuksen antamishetkellä Varte Lahti Oy:n palveluksessa oli vakituksessa työsuhteessa 63 henkilöä, joista toimihenkilöitä on 35 ja työntekijöitä 28. Yhtiön koko henkilöstö on sitoutunut ja ammattitaitoista, joten se antaa hyvät edellytykset kehittää ja laajentaa yhtiön toimintaa.

Yhtiön henkilöstön keski-ikä on noin 44 vuotta. Työtapaturmia tilikauden aikana yhtiön työmailla tapahtui 5 kappaletta, joista kaksi aiheutti yli 10 päivän poissaolon.

9. VASTUULLISUUS

Vastuullisuus kuuluu jokapäiväiseen työhömmä ja se näkyy kaikissa prosesseissamme. Varten vastuullisuusteemaa ja -lupauksia on kuluneen vuoden aikana kirkastettu johtoryhmän voimin. Periaatteena on, että kaikki lupauksemme tulee olla läsnä kaikessa tekemisessämme ja jokaisessa henkilöstöryhmässä. Vastuullisuus on jaettu kolmeen pääteemaan: taloudellinen vastuu, sosiaalinen vastuu sekä ympäristövastuu.

Tarkemmin Varte-konsernin vastuullisuutta on avattu emoyhtiön toimintakertomuksessa.

10. YMPÄRISTÖ

Rakennustyömaiden energiakäyttöä tehostetaan jatkuvasti. Keskeistä tuotannon energian käytössä on rakennusaikainen kosteuden hallinta. Kaikilla yhtiön työmailla laaditaan ennakkoon kosteudenhallintasuunnitelmat ja henkilöstöä koulutetaan jatkuvasti rakenteiden kuivatuksen hallintaan. Olosuhdehallinnan mittauksissa käytetään vakioratkaisua,

jota voidaan hyödyntää myös rakennuksen käytön aikana.

Työmaiden ennakkosuunnittelulla pyritään minimoimaan materiaalihukkaa. Ennen työmaiden käynnistämistä kaikilla työmaillamme laaditaan jätahuoltosuunnitelmat, joiden avulla ohjeistetaan jätteiden kierrätys, lajittelu ja keräily.

Konsernin toiminnanohjausjärjestelmään on toteutettu integraatio, jonka avulla jätahuollon kausisopimustoimittajan järjestelmistä päästään seuraamaan työmaiden jätahuollon toteumia sekä kierrätysastetta.

11. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 5 603 933 euroa, josta tilikauden voitto 2 917 636 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkona jaetaan 1021,00 euroa/osake eli yhteensä 2 042 000,00 euroa
- tilikauden voitosta oman pääomaan jätetään 875 636 euroa

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut muutoksia.

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

12. YHTIÖN PÄTEVYYDET JA JÄSENNYDET

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

13. 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 ennakkoon laaditun toimintasuunnitelman 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.

14. YHTIÖN OSAKKEET

Varte Lahti Oy:n osakepääoma ja äänivalta jakautuvat seuraavasti:

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

Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikkia osakkeita koskee lunastuslauseke. Varte Oy:n osakkeenomistus ja äänivalta yhtiössä on 85 % ja loput 15 % omistaa yhtiön toimiva johto.

HALLITUS

Työmaa: Jaksonkatu 3-5, Lahti



Tase | Varte Lahti Oy

	30.9.2022		30.9.2021	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	773,87	773,87	3 869,35	3 869,35
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto	161 091,53	161 091,53	159 651,09	159 651,09
Sijoitukset				
Muu osakkeet ja osuudet	0,00	0,00	3 269,12	3 269,12
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	161 865,40		166 789,56	
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	3 417 201,90		1 212 089,58	
Muu vaihto-omaisuus	0,00	3 417 201,90	8 000,00	1 220 089,58
Saamiset				
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	6 965 153,64		18 776 799,94	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	3 700,17		2 413 792,18	
Muut saamiset	749 602,15		32 153,78	
Siirtosaamiset	2 876 515,18	10 594 971,14	1 055 091,70	22 277 837,60
Rahat ja pankkisaamiset		1 867 902,64		990 512,33
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	15 880 075,68		24 488 439,51	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	16 041 941,08		24 655 229,07	
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma		2 500,00		2 500,00
Muut rahastot		288 464,36		288 464,36
Edellisen tilikauden voitto/tappio		2 397 832,42		826 186,08
Tilikauden voitto/tappio		2 917 636,08		4 971 646,34
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	5 606 432,86		6 088 796,78	
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset		47 295,24		94 456,73
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Ostovelat	57 509,09	57 509,09	48 936,58	48 936,58
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00		4 600 000,00	
Saadut ennakkomaksut	4 075 589,52		3 594 095,53	
Ostovelat	2 065 902,01		4 385 845,45	
Velat saman konsernin yrityksille	1 048 544,22		864 434,01	
Muut velat	877 280,50		948 543,75	
Siirtovelat	2 263 387,64	10 330 703,89	4 030 120,24	18 423 038,98
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	10 388 212,98		18 471 975,56	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	16 041 941,08		24 655 229,07	

Tuloslaskelma | Varte Lahti Oy

	1.10.2021-30.9.2022		1.10.2020-30.9.2021	
LIIKEVAIHTO		74 344 451,86		60 759 607,10
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+) / vähennys (-)		2 205 112,32		55 156,12
Liiketoiminnan muut tuotot		9 166,30		56 742,04
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-25 132 518,86		-19 993 042,00	
Varastojen lisäys (-) / vähennys (+)	-8 000,00		8 000,00	
Ulkopuoliset palvelut	-41 449 531,56	-66 590 050,42	-29 407 830,41	-49 392 872,41
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-4 062 637,91		-3 411 404,14	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-720 072,06		-570 362,49	
Muut henkilösivukulut	-147 738,87	-4 930 448,84	-121 683,23	-4 103 449,86
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-56 792,66		-56 312,52
Liiketoiminnan muut kulut		-1 141 486,72		-991 214,04
LIIKEVOITTO		3 839 951,84		6 327 656,43
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	101,84		7,24	
Muut korko- ja rahoituskulut	-196 958,87	-196 857,03	-112 575,78	-112 568,54
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		3 643 094,81		6 215 087,89
Tuloverot		-725 458,73		-1 243 441,55
TILIKAUDEN VOITTO		2 917 636,08		4 971 646,34

Rahoituslaskelma | Varte Lahti Oy

	2022	2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	3 643 095	6 215 088
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	56 793	56 313
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-47 161	60 102
Rahoitustuotot ja -kulut	198 857	112 569
Muut oikaisut	269	0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	3 851 852	6 444 071
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	11 936 263	-11 094 638
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+) / vähennys (-)	481 494	578 477
Vaihto-omaisuuden lisäys (-) / vähennys (+)	-2 197 112	-63 156
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	-3 002 355	2 356 993
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	11 070 142	-1 778 254
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-193 317	-112 569
Maksetut välittömät verot	-1 947 297	-551 285
Liiketoiminnan rahavirta (A)	8 929 528	-2 442 107
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-55 138	-93 367
Ostetut/myydyt tytäryhtiöosakkeet	3 000	0
Investointien rahavirta (B)	-52 138	-93 367
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen maksut	-4 600 000	0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0	4 600 000
Osingonjako	-3 400 000	-1 540 000
Rahoituksen rahavirta (C)	-8 000 000	3 060 000
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	877 390	524 526
Rahavarat tilikauden alussa	990 512	465 987
Rahavarat tilikauden lopussa	1 867 903	990 512
	877 390	524 526





Työmaa: Kasarmikatu 14, Lappeenranta

VARTE LAPPEENRANTA OY | TILIKAUSI 1.10.2021–30.9.2022

Hallituksen toimintakertomus

Varte Lappeenranta Oy on talonrakennusliike. Yhtiö on perustettu 26.5.2021 ja merkitty Kaupparekisteriin 9.6.2021. Yhtiön toiminta on käynnistynyt 1.6.2021 ja sen kotipaikka on Lappeenranta.

Yhtiö urakoi uudis- ja korjausrakentamiskohteita sekä toteuttaa omaa asuntotuotantoa perustajaurakointina. Yhtiö kuuluu Varte-konserniin, osake-enemmistön omistaa Varte Oy ja muut osakkeet omistaa yhtiön toimiva johto. Täydelliset tiedot konsernista on esitetty emoyhtiön tase-kirjassa. Varte Lappeenranta Oy:n toiminta-alueena on Kaakkois-Suomi.

1. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA

Tämä kertomusvuosi oli yhtiön ensimmäinen (1.). Tilikausi oli 16 kuukauden pituinen.

LIKEVAIHTO JA LIIKEVOITTO

Yhtiön tilinpäätös on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden fyysisen valmistusasteen mukaisesti. Yhtiön liikevaihdoksi muodostui 13 537 661 euroa. Yhtiön liikevoitto oli 260 811 euroa (1,9 %).

LIKEVAIHDON MUODOSTUMINEN

Yhtiön liikevaihdosta asuntorakentaminen oli 8 322 189 euroa ja liike- ja toimitilarakentaminen 5 215 472 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 10 miljoonaa euroa.

Toimintakertomuksen antamishetkellä yhtiön kuluvan tilikauden budjetoitu liikevaihto on suurelta osin varmistunut.

Tulouttamaton tilauskantaa yhtiöllä on yhteensä noin 10 miljoonaa euroa.

4. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Yhtiössä on vahva osaaminen rakennusurakoinnissa ja yhtiön palveluksessa oleva henkilöstö on toteuttanut asuntokohteiden lisäksi myös vaativia julkisia rakennuskohteita kuten kouluja, päiväkoteja sekä korjausrakentamiskohteita.

Päättyneen tilikauden liikevaihdosta noin 60 % oli asuntojen rakentamista. Asuntokohteissa oli myös omaperustaisia RS-hankkeita sekä neuvottelulla saatuja KVR-hankkeita. Tilikauden aikana käynnistettiin myös mittava koulurakennushanke, jota tuloutetaan myös kuluvalle tilikaudella. Yhtiöllä on tehokas ja kevyt organisaatio, joka antaa hyvät edellytykset tehdä kannattavaa liiketoimintaa kaikissa markkinatilanteissa. Yhtiön liikevaihdon ennustetaan selvästi kasvavan kuluvalle tilikauden aikana.

Yhtiöllä on kehityssopimuksia eri kiinteistöiden kehittämisestä, näillä sopimuksilla on tarkoitus turvata jatkossa tonttivaranto.

5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA

Yhtiö toteuttaa omalta osaltaan Varte-konsernin strategiaa. Konsernin käytäntöjen mukaisesti työmaat raportoivat yritysjohdolle kuukausittain työmaiden tuotoista ja kustannuksista.

Tämän ensimmäisen tilikauden aikana on yhtiössä vakiinnutettu konsernin toimintatavat sekä toiminnanohjaus- ja tietohallintojärjestelmien käyttö. Konsernissa on kertomuksen antamishetkellä käynnistetty myös uuden henkilöstön perehdytyksen ja -kulunvalvonnan sähköisen järjestelmän käyttöönotto.

Yhtiön hallitus analysoi säännöllisesti markkinatilannetta ja yleisiä talousennusteita. Konsernin ja yhtiön strategiaa päivitetään vuoden 2023 alkupuoliskon aikana.

6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Päättyneen tilikauden liikevaihto koostui pääosin urakatutuotannosta. Kuluvalle tilikauden liikevaihdosta omaperustaisen tuotannon määrä kasvaa, joten RS-asuntojen myyntiriski on yhtiön kannalta huomionarvoinen. Yhtiössä on kertomuksen antamishetkellä rakenteilla 56 asuntoa, joista on myyty 30 asuntoa

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

7. ARVIO TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA

Yhtiön ensimmäinen tilikausi oli 16 kuukauden pituinen ja yrityksen tulos oli kohtuullisella tasolla. Yhtiön maksuvalmius oli koko tilikauden ajan hyvä.

Yhtiön taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut ovat seuraavat:

	2022 (16 kk)
Liikevaihto 1 000 €	13 538
Liikevoitto 1 000 €	261
Liikevoitto %	1,9
Quick ratio	1,3
Omavaraisuusaste %	6,5

8. HENKILÖSTÖ

Kertomuksen antamishetkellä Varte Lappeenranta Oy:n palveluksessa oli vakituudessa työsuhhteessa 28 henkilöä, joista toimihenkilöitä on 13 ja työntekijöitä 15. Yhtiön koko henkilöstö on sitoutunut ja ammattitaitoista, joten se antaa hyvät edellytykset kehittää ja laajentaa yhtiön toimintaa.

Yhtiön henkilöstön keski-ikä noin 40 vuotta. Työtapaturmia tilikauden aikana yhtiön työmailla tapahtui kaksi kappaletta, joista kaksi aiheutti yli yhden päivän poissaolon.

9. VASTUULLISUUS

Vastuullisuus kuuluu jokapäiväiseen työhömmä ja se näkyy kaikissa prosesseissamme. Varten vastuullisuusteemaa ja -lupauksia on kuluneen vuoden aikana kirkastettu johtoryhmän voimin. Periaatteena on, että kaikki lupaksemme tulee olla läsnä kaikessa tekemisessämme ja jokai-

sessä henkilöstöryhmässä. Vastuullisuus on jaettu kolmeen pääteemaan: hallinto ja talous, sosiaalinen vastuu sekä ympäristövastuu.

Tarkemmin Varte-konsernin vastuullisuutta on avattu emoyhtiön toimintakertomuksessa.

10. YMPÄRISTÖ

Rakennustyömaiden energiakäyttöä tehostetaan jatkuvasti.

Keskeistä tuotannon energian käytössä on rakennusaikainen kosteuden hallinta. Kaikilla yhtiön työmailla laaditaan ennakkoon kosteuden hallintasuunnitelmat ja henkilöstöä koulutetaan jatkuvasti rakenteiden kuivatuksen hallintaan. Olosuhdehallinnan mittauksissa käytetään vakioratkaisua, jota voidaan hyödyntää myös rakennuksen käytön aikana.

Työmaiden ennakkosuunnittelulla pyritään minimoimaan materiaalihukkaa. Ennen työmaiden käynnistämistä kaikilla työmaillamme laaditaan jätehuoltosuunnitelmat, joiden avulla ohjeistetaan jätteiden kierrätys, lajittelu ja keräily.

Konsernin toiminnanohjausjärjestelmään on toteutettu integraatio, jonka avulla jätehuollon kausisopimustoimittajan järjestelmistä päästään seuraamaan työmaiden jätehuollon toteutuksia sekä kierrätysastetta.

11. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 206 267 euroa, josta tilikauden voitto 206 267 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkona jaetaan 50,00 euroa/osake eli yhteensä 100 000 euroa
 - tilikauden voitosta oman pääomaan jätetään 106 267 euroa
- Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut muutoksia.

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

12. YHTIÖN PÄTEVYYDET JA JÄSENYYDET

Yhtiöllä ei ole lyhyen historiansa takia Rakentamisen Laatu RALA ry:n hyväksymää rakennusyrityksen pätevyystodistusta. Yhtiö on tukeutunut tarjotuissa urakoissa konsernin voimavaroihin RALA-vaateessa. Kiwa Inspecta on myöntänyt yhtiön toimintajärjestelmälle ISO 9001: 2015 -mukaisen sertifikaatin. Yhtiö on Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenyritys.

13. HALLINTO

Yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet puheenjohtajana Heikki Koho sekä muina varsinaisina jäseninä Hannu Koho, Harri Koho ja Arto Jokinen.

Yhtiön hallitus on toiminut ennakkosuunnitelman mukaisesti ja pitänyt 16 kuukauden pituisen tilikauden aikana 10 kokousta.

Toimitusjohtajana on toiminut RKM Seppo Tokkola.

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

14. YHTIÖN OSAKKEET

Varte Lappeenranta Oy:n osakepääoma ja äänivalta jakautuvat seuraavasti:

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

Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikkia osakkeita koskee lunastuslauseke. Varte Oy:n osakkeenomistus ja äänivalta yhtiössä on 80 % ja loput 20 % omistaa yhtiön toimiva johto.

HALLITUS

Tase | Varte Lappeenranta Oy

30.9.2022

VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	82 949,62	82 949,62
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		82 949,62
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Keskeneräiset tuotteet	1 871 695,34	1 871 695,34
Saamiset		
Lyhytaikainen		
Myyntisaamiset	1 649 699,09	
Muut saamiset	1 618 058,40	
Siirtosaamiset	6 789,56	3 274 547,05
Rahat ja pankkisaamiset		596 387,44
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		5 742 629,83
VASTAAVAA YHTEENSÄ		5 825 579,45
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		2 500,00
Tilikauden voitto/tappio		206 267,47
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		208 767,47
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Ostovelat	15 035,61	15 035,61
Lyhytaikainen		
Saadut ennakkomaksut	2 589 612,63	
Ostovelat	895 594,23	
Velat saman konsernin yrityksille	1 347 653,12	
Muut velat	37 940,10	
Siirtovelat	730 976,29	5 601 776,37
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		5 616 811,98
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		5 825 579,45

Tuloslaskelma | Varte Lappeenranta Oy

26.5.2021–30.9.2022		
LIKEVAIHTO		13 537 660,66
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+) / vähennys (-)		1 871 695,34
Liiketoiminnan muut tuotot		400,00
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-6 487 759,78	
Varastojen lisäys (-) / vähennys (+)	0,00	
Ulkopuoliset palvelut	-7 012 803,65	-13 500 563,43
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 034 680,51	
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-164 260,51	
Muut henkilösivukulut	-44 967,34	-1 243 908,36
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot		-27 649,87
Liiketoiminnan muut kulut		-376 823,45
LIKEVOITTO		260 810,89
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	13,78	
Muut korko- ja rahoituskulut	-2 683,39	-2 669,61
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		258 141,28
Tuloverot		-51 873,81
TILIKAUDEN VOITTO		206 267,47

Rahoituslaskelma | Varte Lappeenranta Oy

2022	
Liiketoiminnan rahavirta	
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	258 141
Oikaisut:	
Suunnitelman mukaiset poistot	27 650
Rahoitustuotot ja -kulut	2 670
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	288 461
Käyttöpääoman muutos:	
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-3 274 547
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+) / vähennys (-)	2 589 613
Vaihto-omaisuuden lisäys (-) / vähennys (+)	-1 871 695
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	2 975 326
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	707 157
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-2 670
Liiketoiminnan rahavirta (A)	704 487
Investointien rahavirta	
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-110 599
Investointien rahavirta (B)	-110 599
Rahoituksen rahavirta	
Osakeanti	2 500
Rahoituksen rahavirta (C)	2 500
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	596 387
Rahavarat tilikauden alussa	0
Rahavarat tilikauden lopussa	596 387
	596 387



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 Valveen katu 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 Tokkola
toimitusjohtaja
p. 040 749 9166

VARTE OY

Harri Koho
varatoimitusjohtaja
p. 050 501 6000

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



