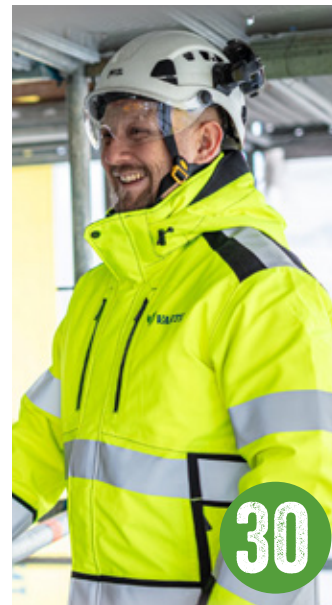


VUOSIKERTOMUS 2023



Kansikuva: Työmaa Vitabalans, Hämeenlinna.

Henkilöt vasemmalta oikealle: Janne Varsaluoma, Patrik Grefberg, Ville Mikkola, Toni Linnanen, Simo Puumala



SISÄLLYS

KONSERNI

Historia	5
Toimitusjohtajan katsaus	6
Tilikauden luvut	7
Vastuullisuus	8
Organisaatio	10
Yritysjohdo	11
Tilikauden kohokohtia	12
Arvot ja Varte 2025	14
Omistajan silmin	15

RAKENTAMINEN

Tilikauden rakennustyömaat	17
Asuntorakentaminen, pk-seutu	18
Asuntomyynti	19
Toimitilarakentaminen, pk-seutu	20
Korjausrakentaminen, pk-seutu	21
Lahden alue	22
Lappeenrannan alue	23
Case: Kanavakatu	24
Case: Basso Kalasatama	26
Case: Hanko S-Market	28

HENKILÖSTÖ

Vuoden palkitut vartelaiset	30
-----------------------------------	----

VARTE-KONSERNI & VARTE OY

Hallituksen toimintakertomus	34
Tase, tulos- ja rahoituslaskelma	40

VARTE LAHTI OY

Hallituksen toimintakertomus	46
Tase, tulos- ja rahoituslaskelma	48

VARTE LAPPEENRANTA OY

Hallituksen toimintakertomus	52
Tase, tulos- ja rahoituslaskelma	54



Työmaa: Vanha talvitie 7, Helsinki

HISTORIA

30 VUOTTA YHDESSÄ TEKEMISTÄ TAKANA

Varte on Kouvolan torin laidalta alkunsa saanut rakennusalan perheyrittäjä. Varte perustettiin vuonna 1992, ja rakennustoiminta käynnistyi vuonna 1995 Joutec-nimellä. **Heikki Koho** aloitti vuonna 1996 tuoreen paikallisen asuntorakentajan toimitusjohtajana. Tällöin yhtiön nimi muutettiin Rakennus-Varteksi. Yhtiön liiketoiminta pohjautui omaperustaiseen RS- ja ARA-tuotantoon Kouvolassa ja muualla Kymenlaaksossa. Vakaa tekeminen jatkui aina 2000-luvun alkuun saakka, jolloin alkoi kasvun aika. Yhtiön toiminta kasvoi mm. Haminassa ja Kotkassa.

Vuonna 2003 uusia mahdollisuuksia lähdettiin hakemaan pääkaupunkiseudulta ja Uudenmaan alueen tytäryhtiö Varte-Uusimaa Oy perustettiin. Nähtiin, että yrityksen kasvun kannalta alkuperäisen toiminta-alueen laajentaminen oli välttämätöntä. Myöhemmin Varte-Uusimaa Oy fuusioitiin emoyhtiöön. Täysin Kohon perheen omistukseen yhtiö siirtyi vuonna 2004.

Vuonna 2007 finanssikriisi lamautti Suomessa asuntomarkkinat, ja Varten oli 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.

2010-luvun vaihteessa yhtiön henkilöstömäärä ylitti ensimmäistä kertaa 100 henkilön määrän. Yhtiön toiminnan pohjana olivat edelleen vahvasti omat ammattilaiset, ja kirvesmiehiä sekä rakennusmiehiä olikin tuolloin henkilöstöstä noin puolet. Vuonna 2011 yhtiön toiminnassa aloitettiin sukupolvenvaihdos, kun **Harri Koho** astui perheyrittäjän palvelukseen. Samana vuonna yhtiön laatujärjestelmä sertifioitiin ensimmäisen kerran, ja ISO:9001-sertifikaatti on osaltaan ohjannut toimintaa siitä lähtien.

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.

Varten Lahden alueen toiminta yhtiöitettiin vuonna 2018 ja yhtiön toimitusjohtajana aloitti ansaitusti Juha Sankari. Varten perustaja Heikki Koho siirtyi toimitusjohtajan paikalta sivuun saman vuoden syksyllä ja luovutti toimitusjohtajan tehtävänsä eteenpäin. Syksyllä 2019 Varte Oy:n toimitusjohtajana aloitti **Arto Jokinen**. Jokisen johdolla aloitettiin erikoistuminen eri tuotantolinjoihin: asuntorakentamiseen, toimitilarakentamiseen sekä korjausrakentamiseen.

Onnistuneesti läpi kriisien

Vuonna 2020 koronaepidemian syvimpinä hetkinä rakennettiin Varten historian suurimpia toimitilahankkeita: Kehä III:n varteen VEHOn lippulaivamyymälää ja Avialogis-logistiikkakeskusta. Hankkeet toteutettiin onnistuneesti. Kesälä 2021 perustettiin alueyhtiö Varte Lappeenranta Oy, jonka toimialue on

Lappeenrannassa ja sen lähialueella. Varte Lappeenrannan toimitusjohtajaksi nimettiin **Seppo Tokkola**. Kesällä 2022 Kouvolassa käynnistyi ensimmäisen RS-asuntokohteen rakentaminen Kouvolaan kymmeneen vuoteen.

Vuonna 2022 Varte-yhtiöiden liikevaihto nousi ensimmäistä kertaa yli 200 miljoonan euron. Ympäriällä toimintaympäristön muutosnopeus kiihtyi. Koronaepidemian vaikutuksista rakentamisen markkinaan oli tuskin selvitty, kun Venäjän aloittama sota Ukrainassa muutti odotamatta niin jakeluketjut, rakennustuotteiden hinnat kuin rahoitusmarkkinatkin. Rakennusala vaipui jyrkkään taantumaa vuonna 2023.

Arto Jokisen johdolla perheyrittäjä Varte toimii hallitusti alan tämänhetkisistä haasteista huolimatta, edelleen luotettavasti asiakkaiden tarpeet ja toimintaympäristö tuntien. Yrityksen muuntautumiskyky on ollut vahvuus, jolla on varmistettu jatkuvaus. Yhtiön kolme tuotantolinjaa ovat luoneet vakautta nopeasti muuttuvassa markkinassa.

Varten jo 30-vuotisen historian ovat tehneet vartelaiset. Tänä päivänä jo yli 200 vartelaista rakentaa yhdessä Varten tulevaisuutta. Töitä tehdään sitoutuneesti, määrätietoisesti ja tuloksellisesti joka päivä.



TOIMITILA- JA KORJAUSRAKENTAMISEN PANOSTUKSET KANTOIVAT VAIKEANA VUONNA

ARTO JOKINEN | TOIMITUSJOHTAJA,
VARTE-YHTIÖT



Kulunut vuosi on ollut alallamme haasteellinen ja jää historiaan yhtenä synkeimmistä aikakausista. Asuntorakentamisen hiljentyessä Varten toimintaa on tukenut systemaattinen kehitystyö toimitila- ja korjausrakentamisessa. Saimme kasvatettua molempien tuotantoa merkittävästi, ja näiden yhteenlaskettu liikevaihto oli jo lähes puolet emoyhtiön liikevaihdosta. Myös Lahden yksikössä toimitilaurakointi muodosti 37 %:n osuuden toiminnasta. Uskomme, että muutama vuosi sitten tehdyt organisaatiomuutokset, sekä erikoistuminen toimitilaan ja panostaminen korjaamiseen näkyvät entistä positiivisempina tulevina vuosina.

Onnistuimme myös kääntämään asuntorakentamisen volyyymiä urakointiin aikaisessa vaiheessa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli tilikauden päättyessä 25.

Haastavassa markkinassa liikevaihtomme oli 198,7 miljoonaa euroa. Toiminta supistui noin 15 %. Strategian mukaista kannattavuutta emme saavuttaneet, mutta kannattavuus, omavaraisuus ja maksuvalmius säilyivät hyvällä tasolla. Liiketulos oli 7,0 miljoonaa euroa (3,5 %)

Toimintaympäristön epävakaus

Rahoitus, sen riittämättömyys ja kallis hinta ovat monen hankkeen käynnistämisen tiellä. Talouden epävarmuus siirtää sijoittajien, investorien ja kuluttajien päätöksiä vielä pitkään. Töitä on tarjolla entistä vähemmän ja kilpailu tulee kovenemaan urakoissa. Meidän tulee pysyä vireessä ja tunnistaa markkinoiden muutokset ajoissa. Toivottavasti Ukrainan jälleerakentaminen alkaa pian, mutta mitä se tarkoittaa meillä? Riittävätkö materiaalit ja tekijät? Nämä huolet on hyvä hahmottaa.

Olemme kotimaan markkinoilla edelleen oikean kokoinen. Olemme onnistuneet löytämään meille sopivia projekteja ja työllistämään joukkueemme. Laskentaosasto on tehnyt hartiavoimin töitä läpi vuoden ja olemme menestyneet urakkakilpailuissa. Tuotannon tehokkuus on ollut hyvällä tasolla ja siksi olemme onnistuneet pitämään kaikki hankkeet voitollisina. "Tuotantokoneemme" ollessa kunnossa, pystymme tuottamaan lisäarvoa asiakkaille läpinäkyvällä toimintamallillamme ja saamaan hankkeita liikkeelle. Pysymme siis edelleen opitulla tiellä, keskitymme siihen, mitä osaamme ja teemme sen, mikä on sovittu.

Koulutusohjelma tukee toimintaa ja hyvinvointia

Keväällä 2023 käynnistettiin tuotannonjohtoon koulutusohjelma Varte Akatemia. Varten johtoryhmä aloitti neliosaisen koulutuksensa huhtikuussa ja työmaiden työnjohto syyskuussa. Työpäälliköt pääsevät opintajoon alkuvuodesta 2024. Koulutusten sisältö on suunniteltu tehtävänimikkeiden tarpeiden mukaan ja koulutus uusitaan 2-3 vuoden välein.

Yhdessä tekemisellä pyritään varmistamaan tieto- taidon siirtyminen yhtiön sisällä ja parhaiden käytänteiden jatkuva kehittäminen. Koulutusohjelma saatiin käyntiin positiivisessa ilmapiirissä ja uskomme, että vartelaiset ovat parhaita ammattilaisia myös kouluttamaan toisiaan.

Laadunvarmistuksen parantaminen on jatkuva tavoite ja sen seurannassa otettiin merkittäviä askelia eteenpäin. Työmailla käytössä oleva Congrid-ohjelma on osa jokaisen työnjohtajan arkea, ja jatkossa mittaamme kaikkien valmistuneiden kohteiden loppulaatua yhdessä sovituin mittarein. Myös toimintajärjestelmän ulkopuolinen auditointi osoitti, että olemme oikealla tiellä.

Vakaa talous, vahva tilauskanta

Yhtiön taloudellinen asema pysyi hyvällä tasolla. Haastavasta toimintaympäristöstä huolimatta olemme onnistuneet hankkimaan vahvan tilauskannan myös alkaneelle tilikaudelle. Uskon, että tilikausi on parempi sekä liikevaihdon, että kannattavuuden osalta. Olemme pitäneet yhtiöstä hyvää huolta ja vahva kassa antaa meille hyvän tuen selvittää poikkeavasta tilanteesta.

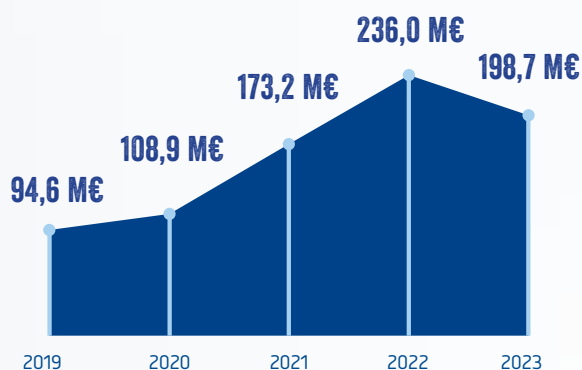
Ilman osaavia ihmisiä ei ole rakennusliikettä

Haluan kiittää jokaista vartelaista sinnikkäästä työstä. Olette tärkein osa yhtiön jokapäiväistä toimintaa! Joukkueemme on jaksanut ponnistella yhdessä ja taannut yrityksen selviytymisen läpi vaikeaksi muuttuneen ajan.

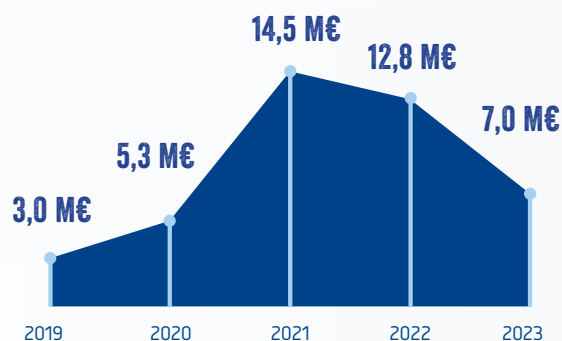
Myös asiakkailta saatu palaute toiminnastamme on ollut positiivista, ja sillä on ollut iso merkitys uusien urakoiden saamisessa. Kiitos vartelaisten vahvan panoksen, selviämme myös tulevista haasteista ja parannamme kevättä kohti! Kiitos!

VARTE-KONSERNIN AVAINLUVUT

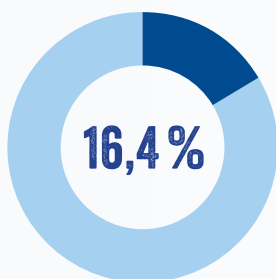
KONSERNIN LIIKEVAIHTO



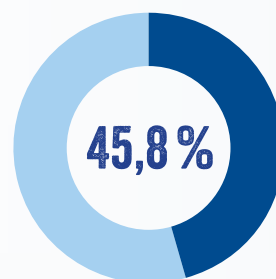
KONSERNIN LIIKEVOITTO



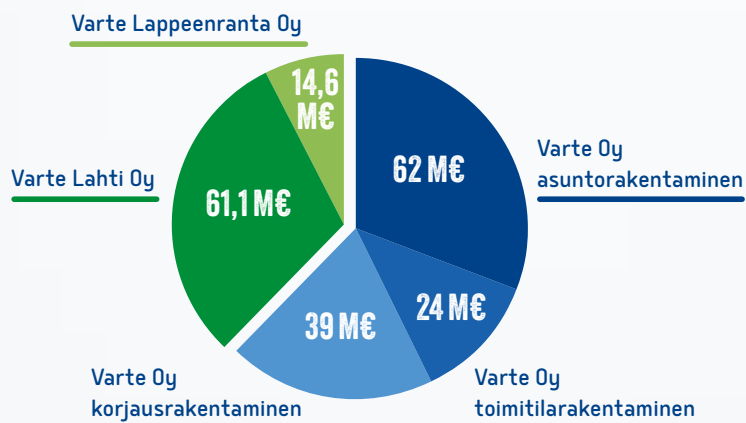
OMAN PÄÄOMAN TUOTTO



KONSERNIN OMAVARAISUUS



LIIKEVAIHDOT TULOYKSIKÖITTÄIN



KONSERNIN HENKILÖSTÖ



VASTUULLISUUS ON TEKOJA JOKA PÄIVÄ



Työmaa: Madetojankuja 1, Helsinki

Meille vastuullisuus on tekoja joka päivä. Varten kaiken toiminnan perustana on toimia ja rakentaa vastuullisesti. Periaatteena on, että kaikkien lupauksiemme tulee olla läsnä kaikessa tekemisessämme ja jokaisessa henkilöstöryhmässä. Vastuullisuus on jatkuvaa työtä, jota tehdään ja kehitetään yhdessä, kaikkien sidosryhmien kanssa.

Toimimme rakennusalan perheyrittäjien yhteiskunnan hyväksi sekä ympäristön ja ihmisten suojelemiseksi, jolloin toimintamme tulee olla

avointa ja läpinäkyvää. Toimintaamme ja prosessejamme tukee ISO 9001 -laatujärjestelmä.

Käsitlemme vastuullisuutta kolmessa pääteemassa; taloudellinen vastuu, ympäristövastuu sekä sosiaalinen vastuu. Tuotamme vuosittain erillisen vastuullisuuskoonnin, jossa tarkastelemme toimintaamme vastuullisuuden näkökulmasta. Olemme asettaneet tavoitteen valmistautua vuoden 2024 aikana vastuullisuuskoonnista CSRD:n mukaiseen raportointivalmiuteen.



LUE LISÄÄ
VASTUULLISUUDESTAMME
NETTISIVUILTAMME



SOSIAALINEN VASTUU

Toimimme vastuullisena yrityksenä henkilöstömme ja asiakkaidemme eteen. Konsernin palveluksessa oli tilikauden vaihtuessa vakituksessa työsuhteessa 203 henkilöä. Hyvästä työnantajasta kertoo, että konsernissa oli tilikauden aikana vähäinen vaihtuvuus. Palkkasimme konsernin palvelukseen HR-päällikön tukemaan toimintoja. Panostamme henkilöstöömme ja käynnistimme sisäisen koulutusohjelman: Varte Akatemian, jonka avulla haluamme varmistaa toimintamme kehityksen ja tehostamisen sekä samalla mahdollistaa vartelaisten oppimisen turvallisessa ympäristössä, jossa osaamista kehitetään vertaisiltaan oppien.

Huomioimme kaikissa toiminnossamme asiakkaamme edun toimien avoimesti ja läpinäkyvästi. Valitsimme alihankkijoita, jotka noudattavat yhteiskuntavelvoitteita, tilaajavastuulakia ja kuuluvat Vastuu Groupin ylläpitämään Luotettava kumppani -ohjelmaan, johon mekin kuulumme.

Tavoitteenamme on tarjota jokaiselle vartelaiselle turvallinen työympäristö ja aina 0 tapaturmaa. Jokainen Varten työmaa auditoidaan kerran kuukaudessa.

TOIMI-
HENKILÖITÄ
148

TYÖN-
TEKIJÖITÄ
55

SAIRASPOISSAOLOJEN
MÄÄRÄ
3,19 %
KOKO KONSERNISSA

TYÖSSÄ
VIIHTYV
98,3 %
HENKILÖSTÖKYSELY
2023

ULKOPUOLISTEN
TR-MITTAUSTEN KA
94,12 %
TAVOITE 95 %



**VARTE
AKATEMIA**
KÄYNNISTYI

**luotettava
kumppani®**

YMPÄRISTÖVASTUU

TOIMENPITEET KÄYNNISTYIVÄT :

- ISO 14001 -YMPÄRISTÖSERTIFIKAATIN HAKU
- PÄÄSTÖLASKENTA JA CSRD:N RAPORTOINTIVALMIUTEEN VALMISTAUTUMINEN

ANKKURINKATU-HANKE

LEED PLATINA -SERTIFIKAATTI
SUOMEN PARHAIMMAT JA
MAAILMAN 5. KORKEIMMAT PISTEET



JÄTTEIDEN KIERRÄTYSASTEEN
JA ENERGIAKULUTUKSEN
TIETOJEN KERÄÄMINEN
YHDENMUKAISTETTIIN

Ympäristövastuussa otimme isoja askeleita eteenpäin. Käynnistimme tilikauden aikana yrityskohtaisen ISO 14001 -ympäristösertifikaatin hakemisen. Lisäksi käynnistimme yritystason CSRD mukaisen päästölaskennan, jossa kumppanimme toimii Green Carbon Finland Oy. Päästöjen laskenta toteutetaan GHG-protokollan mukaisesti.

Käynnistimme tilikauden aikana ensimmäisen puukerrostalon rakentamisen Lahteen ja Helsingin Kalasatamaan valmistui EXCESS-plus-energiatalo. Asunto Oy Lappeenrannan Pookille myönnettiin LEED Gold -ympäristösertifikaatti ja korjausrakentamisen kohteelle Helsingin Ankurikadulla myönnettiin komeasti Suomen parhaimmilla ja maailman 5. korkeimmilla pisteillä LEED Platina-tason ympäristösertifikaatti.

Teimme tilikauden aikana koko konsernin kattavaa kehitystyötä, jota asiakaspalautteiden, työmaiden jätteiden kierrätysasteen sekä energiakulutusten kerääminen ja mittaaminen olisi yhdenmukaista läpi koko konsernin. Onnistuimme asetetussa tavoitteessa ja saimme nämä yhdenmukaistettua. Uuden tilikauden aikana meille rakentuu luotettavaa tietoa koko konsernin näkökulmasta.

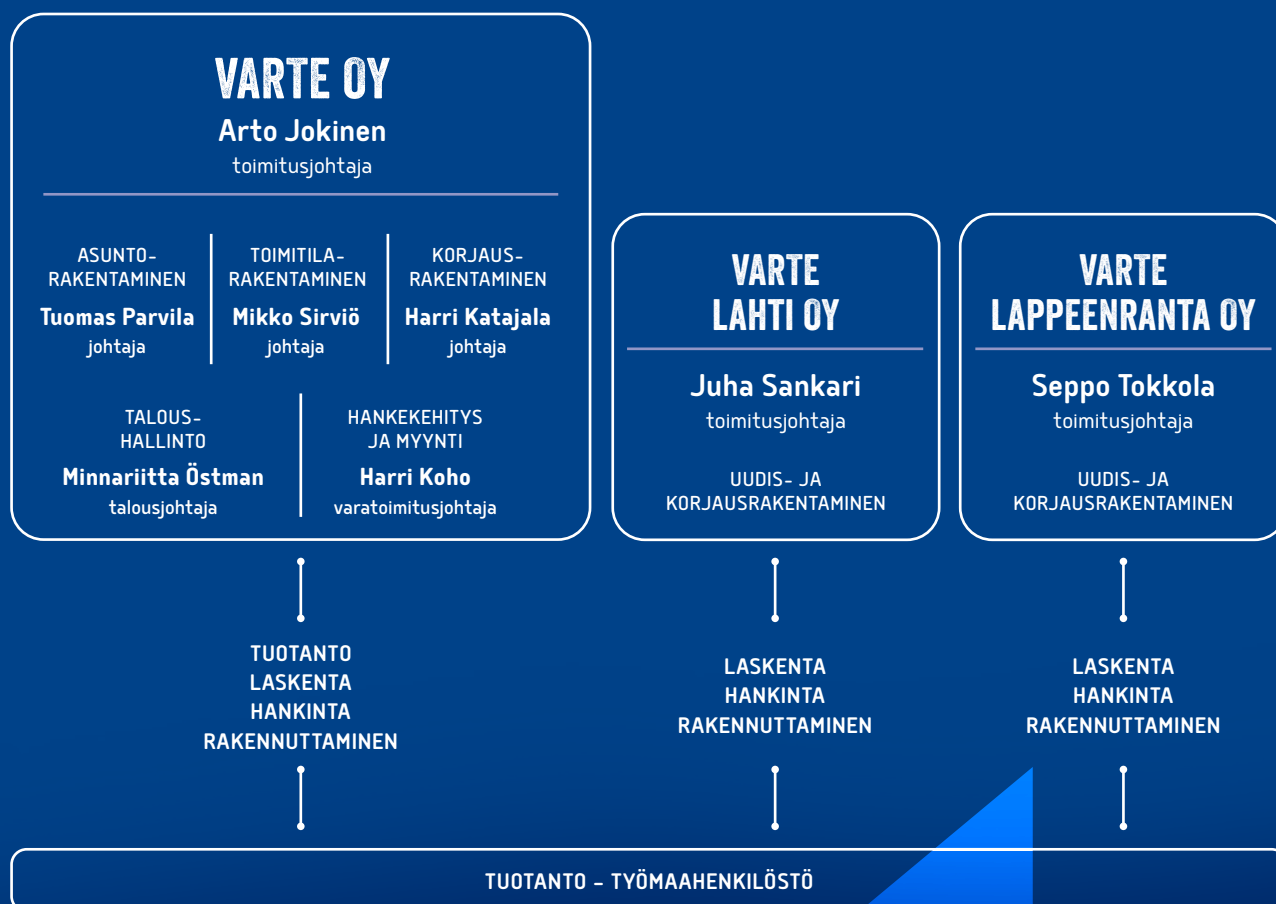
TALOUDELLINEN VASTUU

Olemme noudattaneet hyvää hallintotapaa ja vastuullisia liiketoimintaperiaatteita. Emoyhtiölle myönnettiin Suomen vahvimmat Platina-sertifikaatti. Vuosittain uusimme RALA-pätevyyden yhtiöittäin, millä osoitamme, että olemme taloudellisesti, teknisesti ja resurssiltaan osaava ja luotettava kumppani. Avasimme EU:n Whistleblowing-direktiivin mukaisen ilmoituskanavan, joka toimii osaltaan liiketoiminnan riskinhallinnan työkaluna.



ORGANISAATIO

VARTE-KONSERNI



YRITYSJOHTO

JOHTORYHMÄ



Ylärivissä vasemmalta: Juha Sankari, Tuomas Parvila, Harri Katajala, Minnariitta Östman, Arto Jokinen ja Mikko Sirviö
Alarivissä vasemmalta: Seppo Tokkola, Antti Nykänen, Harri Koho ja Katja Raninen

HALLITUKSET



Heikki Koho (pj.)



Hannu Koho



Harri Koho

VARTE OY

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



Arto Jokinen



Pasi Suutari



Jouni Lehtinen

VARTE LAHTI OY

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



Arto Nikkanen



Esa Eloranta



Olli-Pekka Teerijoki

VARTE LAPPEENRANTA OY

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

TILIKAUDEN KOHOKOHTIA

TAPAHTUMIA VARTESSA

10/2022–9/2023

1.9.2022

Varte Lahti aloittaa Vitabalans Oy:lle mittavan tuotantolaitoksen rakentamistyöt Hämeenlinnassa.

28.10.2022

Varten tasokas RS-kohde Asunto Oy Espoon Tapiolanheikki valmistuu Puisto-Tapiolaan.

24.11.2022

Varte 30-vuotias. Yritys perustettu 24.11.1992.

25.11.2022

Varte Lahti luovuttaa Ranta-Kartanon monisukupolvisen korttelin tilaajille. Kohteeseen valmistui yhteensä 178 asuntoa kolmeen eri yhtiöön. Kohde oli Varte Lahden tähän astisista urakoista suurin KVR-urakka.

28.11.2022

Varte Lahti aloittaa Orimattilan yhteiskoulun rakentamisen Orimattilan kaupungille.

30.12.2022

Varten urakoima kohde Onnisen pikatukku ja K-Supermarket valmistuu sopimuksen mukaisesti Kesko Oyj:lle Espoon Mikkelaan.

30.12.2022

Varte Lahti luovuttaa kaksi asutuskohdetta. Asunto Oy Ruoriniemenheikki Lahdessa on omaa asuntotuotantoa ja Raatimiehenkatu Porvoossa urakka A-Kruunu Oy:lle.

30.1.2023

Varten Hitas-kohde Asunto oy Helsingin Samoanheikki valmistuu Helsingin Jätkäsaareen.

1.2.2023

Varte tekee urakkasopimuksen Lidl Suomi Ky:n kanssa uuden Lidl-myymläarakennuksen rakentamisesta Vantaan Vantaanlaaksoon ja aloittaa rakennustyöt.

6.2.2023

Varte Lahti aloittaa viidennen asuinrakennuksen rakentamisen kehittämälleen alueelle Keravan Jaakkolassa. Icecapitalin rahastolle tulevaan kohteeseen rakentuu 50 vuokra-asuntoa.

28.2.2023

Varte luovuttaa Veholle autotalon laajennuksen ja peruskorjauksen Vantaan Ansakujalla.

1.3.2023

Varte solmii urakkasopimukset Helsingin asuntotuotantotoimiston kanssa 237 asunnon peruskorjaamisesta Helsingin Kontulassa. Kohde on tähän saakka Varten suurin asuntosaneeraustyö.



ASUNTOJA

RAKENTEILLA VALMISTUNUT

1699 | 914



TYÖMAITA

RAKENTEILLA

40

31.3.2023

Varte Lahti muuttaa toimiston uusiin tiloihin Askonkatu 9 osoitteessa. Toimistotilat tuplaantuvat entiseen verrattuna ja tilat mahdollistavat myös tulevan kasvun.

3.4.2023

Varte aloittaa rakennustyöt Hangossa, jonne rakennetaan uusi S-Market Osuuskauppa Varuboden-Oslalle. Kyseessä on Varten ensimmäinen hanke Hangossa.

3.4.2023

Varte käynnistää kolmannen projektin rakentamisen VEHO Oy:lle. Espoon Olarissa sijaitsevan autotalon peruskorjauksen on määrä valmistua syysyksi ennen talvirengassesonkia.

3.4.2023

Varte Lappeenranta aloittaa palvelutalon rakentamisen Armas Kiinteistöille Kouvolaan. Finap Oy:n omistamalle yhtiölle tulevan kohteen on määrä valmistua loppuvuodesta 2023.

2.5.2023

Varte aloittaa asuntourakkakohteen As Oy Helsingin Atollin rakentamisen Helsingin asuntotuotantotoimistolle (ATT) Jätkäsaarella.

8.6.2023

Varte Lappeenrannan kehittämä ja urakoima As. Oy Lappeenrannan Pooki valmistuu. Kohteessa on 35 asuntoa ja se luovutetaan Lähi-Tapiolan kiinteistörahastolle.

15.6.2023

Varte aloittaa Helsingin kaupungille rakennettavien asuntoyhtiöiden As Oy Tongankuja ja As Oy Samoansaari rakentamisen Jätkäsaarella. Urakka käsittää 110 asuntoa ja on vaikean taantuman aikakaudella merkittävä työ yhtiölle.

19.6.2023

Varte Lahti aloittaa tehdaskiinteistön laajennuksen ja saneeraustyön Roal Oy:lle Nurmijärven Rajamäellä.

20.6.2023

Varte Lappeenranta saa valmiiksi mittavan koulu-urakan Lappeenrannassa ja luovuttaa Saimaan ammattiopisto Sampon PORAK-uudisosan Etelä-Karjalan Koulutuskuntayhtymälle.

30.6.2023

Varte Lahden rakentama Asunto Oy Lahden Wellamonheikki valmistuu Lahden Ruoriniemessä Lähi-Tapiolan kiinteistörahastolle. Kohde on alueen toinen valmis kohde.

10.7.2023

Varte Lappeenranta saa valmiiksi historiansa ensimmäisen RS-kohteen, kun Asunto Oy Lappeenrannan Kummeliheikki valmistuu Pallo-Tyysterniemen alueelle.

31.7.2023

Varte luovuttaa Sato Oy:lle 108 peruskorjattua asuntoa Mechelininkadulla Helsingissä.

17.8.2023

Varte Lappeenrannan RS-kohde Asunto Oy Kouvolan Hopeaheikki valmistuu Kouvolaan. Kohde on ensimmäinen RS-hanke 10 vuoteen Varten kotikonnuilla.

30.8.2023

Varte luovuttaa upean konversiokohteen NREP:n rahastolle. Helsingin Katajanokalle valmistuneessa toimistorakennukseen saneeratussa huoneistohotellissa on 226 asuntoa.

1.9.2023

Varte aloittaa mittavan asuntosaneerauskohteen Helsingin kaupungin asunnoille (HEKA) Hämeentiellä. Kohteessa on 187 asuntoa.

1.9.2023

Varte Lahti aloittaa yhtiöiden historiassa ensimmäisen puukerrostalon rakentamisen Lahdessa.



KORJAUSRAKENTAMIS-KOhteissa

649
ASUNTOA

226
HOTELLI-HUONETTA

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.

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.

MUUNTAUTUMISKYKY



Erotumme kilpailijoistamme joustavuudella ja muuntautumiskyvyllä markkinoiden ja toimintaympäristön muuttuessa. Aktiivinen vaihtoehtojen tutkiminen projektin kaikissa vaiheissa tuo lisäarvoa asiakkaalle ja omalle toiminnalle. Pidämme silmämme auki ja harkitsemme uusia mahdollisuuksia ja ratkaisuja.

LUOTETTAVUUS



Olemme kaikessa toiminnassamme avoin kumppani, johon asiakkaamme ja yhteistyökumppanimme voivat luottaa. Toimintamme lähtökohtana on aina yhteiskunta-velvoitteiden tinkimätön noudattaminen. Teemme, minkä lupamme on mottomme.

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 tuotantovolyymin, tasaa riskejä ja laajentaa mahdollisuuksia tonttien hankinnassa. Rakennamme myyville paikoille omaa RS-tuotantoa ja kumppaneille KVR-hankkeita.

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

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

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

Varten toiminta-alueena on pääkaupunkiseutu ympärys-kuntineen, Päijät-Häme ja Kaakkois-Suomi.

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



Työmaa: Asunto Oy Lahden Ruoriniemenheikki

OMISTAJAN SILMIN

VAKAUTTA EPÄVARMUUDEN KESKELLÄ

HARRI KOHO | VARATOIMITUSJOHTAJA,
VARTE-YHTIÖT



Perheyhtiön filosofiaan kuuluu olennaisena ylisuurien riskien välttely ja pitkäjännitteinen liiketoiminta. Vaikka meilläkin rakennus- ja kiinteistösi-
joitussektorin alavireinen tunnelma ja sen laineet ovat aina välillä lyöneet
laidan ylitse kustannusten nousun ja uusien hankkeiden aloitus-
ten viivästymisten ja peruuntumisten myötä, onnistuim-
me kuitenkin kuluneen vuoden aikana välttymään alan
pahimmilta karikoilta.

Uskon, että näinä alan epävarmoina aikoina
olemme pystyneet nostamaan profiiliamme
vahvana ja vakaana perheyhtiönä kilpailijoihin
nähdessä. Kun perheyhtiön jokaisen päätöksen
taustalla pohditaan aina päätöksen kauaskan-
toisia vaikutuksia, eikä vain kuluva tilikauden
tai kvartaalin tulosta, se näkyy näin epävarmoi-
na aikoina tasaisuutena ja luotettavuutena kaikille
yhtiön sidosryhmille.

Toimintaympäristömme osalta korkotason nousu
vaikutti voimakkaasti kuluneen vuoden aikana niin kiinteis-
törakentamisen kuin kuluttajienkin päätöksentekoon, joista jälkim-
mäisen luottamus painui reilusti alle pitkän ajan keskiarvon. Perheyhtiön
hajautetut tuotantotyyppien tukijalat tulivat jälleen käyttöön, emmekä ol-
leet esimerkiksi kuluttajien asunnonostoaikeiden varassa ja myymättömien
asuntojemme varasto on volyymiimme suhteutettuna hyvinkin maltillinen.

”

*Tämäkään vuosi
ei olisi onnistunut
ilman vahvaa ja
sitoutunutta
henkilöstöämme.*

Huomioimme jo vuosi sitten toimintaympäristön muutokset päätök-
senteossamme, emmekä aloittaneet yhtään omaa, kuluttajille myytävää
asuntokohdetta viime vuonna. Toisaalta sitouduimme harkiten kahteen
uuteen toimitilahankkeeseen, joiden rakentaminen on tarkoitus
aloittaa tänä vuonna.

Kulunut vuosi on sisältänyt rakentamisessa ja
kiinteistömarkkinassa sen verran turbulenssia,
että lienee mainitsemisen arvoista, että pidimme
kiinni vuoden aikana kaikista omista sitoumuk-
sistamme. Toisaalta myös pitkäaikaisten
kumppaniemme tekemät sitoumukset meidän
suuntaamme ovat pitäneet, mistä iso kiitos
heille.

Jälleen kerran, tämäkään vuosi ei olisi on-
nistunut ilman vahvaa ja sitoutunutta henki-
löstöämme. On ollut lisäksi ilo huomata, kuinka
yhtiön työyhteisö on entisestään tiivistynyt kulu-
neena vuonna ja yhteistyötä ja asioita on tehty yhdessä
niin työ- kuin vapaa-ajallakin.

Onnistuminen päättyneellä tilikaudella näkyy alan olosuhteisiin
nähdessä vahvassa tuloksessamme ja omavaraisuutemme säilymisessä
vahvana, mikä takaa perheyhtiölle jälleen hyvät lähtökohdat uuteen
31. tilikauteen.



TILIKAUDEN RAKENNUSTYÖMAAT

Valmistunut Rakenteilla Vireillä

ASUNTORAKENTAMINEN

HELSINKI

As. Oy Helsingin Madetojankulma (Lumo Kodit Oy)
Koy Myllytie 4 (Etola Kiinteistöt)
HEKA Tongankuja & HASO Samoansaari (Helsingin asuntotuotantotoimisto)
As. Oy Helsingin Atolli (Helsingin asuntotuotantotoimisto)
As. Oy Helsingin Samoanheikki (RS / Varte Oy)
Basso - EXCESS Kalasatama (Basso Building Systems Oy)
As. Oy Lauttasaaren Linnahovi (FinCap)
As. Oy Helsingin Ritariheikki (RS / Varte Oy)

ESPOO

As. Oy Espoon Tapiolanheikki (RS / Varte Oy)
Karakallion keskusta

VANTAA

As. Oy Vantaan Pähkinärinteentie (Lumo Kodit Oy)
As. Oy Vantaan Wuorionheikki (ICECAPITAL REAM Oy)
Pähkinäparkki
As. Oy Vantaan Lammalammentie (TA-Rakennuttaja Oy)

LAHTI

As. Oy Lahden Teeriheikki (RS / Varte Lahti Oy)
Puukerrostalo Lahti (Lahden Talot Oy)
As. Oy Lahden Wellamonheikki (LähiTapiola Aluekiinteistöt Ky)
As. Oy Lahden Ruoriniemenheikki (RS / Varte Lahti Oy)
MSPK Ranta-kartano (Avain Asumisoikeus Oy, Avain Vuokra-asunnot, Lahden vanhusten säätö sr)
Jaksonkatu 3 ja 5 (Lahden Asunnot Oy)
Ruoriniemen Pysäköintihalli (RS / Varte Lahti Oy)

KERAVA

Keravan Palopellonpuisto ja päiväkotit (ICECAPITAL REAM Oy)
Hoivakoti Lehmuskatu (Hoivatilat Oy)
Palopellonkatu 6A (TA Asumisoikeus Oy)
As. Oy Keravan Palopellonheikki (RS / Varte Oy)

TUUSULA

As. Oy Tuusulan Freesia ja Pioni (Avain Rakennuttajat Oy)

PORVOO

Raatimiehenkatu (A-Kruunu Oy)

HYVINKÄÄ

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

RIIHIMÄKI

As. Oy Riihimäen Granitinheikki (RS / Varte Lahti Oy)

KOUVOLA

As. Oy Kouvolan Hopeaheikki (RS / Varte Lappeenranta Oy)
--

LAPPEENRANTA

As. Oy Lappeenrannan Kummeliheikki (RS / Varte Lappeenranta Oy)
As. Oy Lappeenrannan Pooki (LähiTapiola Aluekiinteistöt Ky)

IMATRA

Palvelutalo Juhonkoti (Imatran Vuokra-Asunnot Oy)

KORJAUSRAKENTAMINEN

HELSINKI

As. Oy Mechelininkatu 12-14 (SATO Oyj)
Näyttelijäntie 24 (SATO Oyj)
HEKA Sakara 2 (Helsingin kaupungin asunnot Oy)
HEKA Hämeentie 122 (Helsingin kaupungin asunnot Oy)
Kanavakatu 3 AB (NREP)

ESPOO

VEHO Olari (Lemiro Oy Ab)

LAHTI

Varte Lahti toimisto (Renor)

TOIMITILARAKENTAMINEN

ESPOO

KSM Onninen (Kesko Oyj)
VEHO Ansakuja 3 (Lemiro Oy Ab)

VANTAA

Kiint Oy Pähkinärinteentien liikekeskus, Alepa (HOK)
Lidl Vantaanlaakso (Lidl Suomi Ky)
Phoenix Contact (Phoenix Contact Oy)

JÄRVENPÄÄ

Tempo 2 (Varte Oy)

LOHJA

Valon Kone laajennus (Valon Kone Oy)

HANKO

Hanko S-Market (Osuuskauppa Varuboden-Osla)

LAHTI

Padel-halli Lahti (Padel Sports Oy)

ORIMATTILA

Orimattilan yhteiskoulu (Orimattilan kaupunki)
--

HÄMEENLINNA

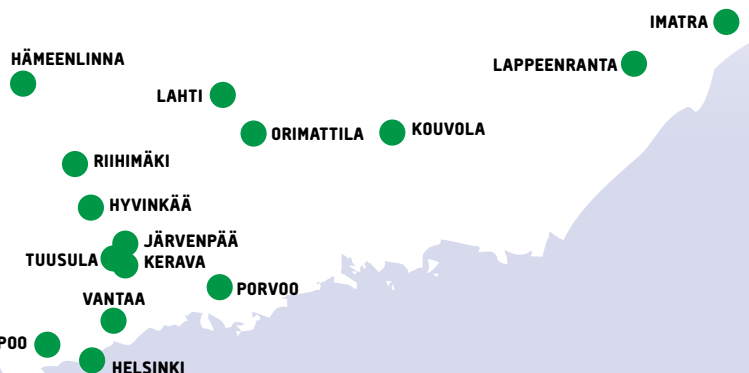
Vitabalans laajennus (Vitabalans Oy)

KOUVOLA

Familiar Kouvola lastensuojeluyksikkö (FinCap Kiinteistökehitys Oy)

LAPPEENRANTA

Pajarilan päihdekuntoutusyksikkö (Suomen Aluerakennuttaja Oy)
Saimaan ammattiopisto Sampo PORAK (Etelä-Karjalan koulutuskuntayhtymä)



ASUNTORAKENTAMINEN, PK-SEUTU

OSAAMINEN, NEUVOTTELUT JA URAKKAKILPAILUT VANKKANA PERUSTANA

TUOMAS PARVILA | JOHTAJA,
ASUNTORAKENTAMINEN, VARTE OY



Pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen muuttui RS- ja vapaarahoitteisten kohteiden rakentamisesta ARA-tuettuun rakentamiseen. Onnistuimme aloittamaan yhden sijoittajakohteen kuluneen tilikauden aikana ja sopimaan kahden seuraavan rakentamisen tulevalle tilikaudelle sekä saavuttamaan hienosti ARA-kohteita urakkakilpailusta tuotantomme omaperustaisen tuotannon lisäksi.

Pääkaupunkiseudun asuntorakentamisen arvo tilikaudella 2022–2023 oli 61,8 miljoonaa euroa. Valtaosa, noin 85 %, oli omaperusteista rakentamista. RS-hankkeiden osuus kokonaisuudesta oli vain kahdeksan prosenttia. Tilikauden aikana rakenteilla oli yhteensä 12 työmaata, joissa on yhteensä 667 asuntoa.

Keskityimme löytämään töitä neuvottelun ja urakkakilpailun kautta. Tilikauden suurin neuvottelun kautta saatu hanke oli Basso Building Systems Oy:lle rakennettu 143 asunnon hanke Kalasatamaan. Urakointimme perustuu perinteisen kilpailu-urakan lisäksi neuvottelumalliin, jonka ansiosta toteutimme merkittäviä kohteita Helsinkiin muun muassa Lauttasaareen, Kalasatamaan ja Kaivopuistoon. Korkojen nousu ja inflaatio laittoivat monet aliurakoitsijat ja rakennusliikkeet lujille. Onnistuimme kuitenkin valitsemaan hankkeisiin oikeat yhteistyökumppanit ja Varten työmaat etenivät sovituissa aikatauluissa ja sovituilla laatusailla.

Henkilöstön vahva osaaminen näkyä

Asuntorakentamisen yksikössä meillä on tutut ammattitaitoiset tekijät. Menestyminen kilpailu-urakoissa on varmistanut, että kaikille on riittänyt hyvin töitä. Olemme aloittaneet yrityksen sisäisen koulutuksen Var-te-Akatemian, jolla vahvistetaan ennestään työntekijöidemme osaamista.

Toimintamme keskiössä ovat osaavat ammattilaiset, jotka ovat hoitaneet oman tonttinsa sovittuun vastuunjaon puitteissa todella ryhdikkäästi. Suunnittelunohjauksen ja työmaatoimituksen yhteistyö alkaa näkyä työmailla tehokkaampina tuloksina. Tehdään kerralla kuntoon.

Huolella suunniteltua hankekehitystä

Hankekehitys on tärkeä voimavaramme ja siellä onnistuimme hyvin myös päättyneellä tilikaudella. Oma tonttivaranto on järkevällä tasolla, tontit on valittu tarkasti eikä niitä ole liikaa vallitsevaan markkinaan nähden. Olemme valmiita aloituksiin pääkaupunkiseudun parhailla asuinalueella sitten, kun asuntomarkkinat taas elpyvät. Aluerakentamiskohteita tulemme jatkosakin toteuttamaan yhdessä parhaiden kumppanien kanssa.

Valmiina nousuun

Tilikauteen 2023–2024 lähtiessä olemme yhä varovaisen toiveikkaita. Maailmantalous on edelleen kummallisessa tilanteessa, inflaatio kurittaa kulluttajien maksukykyä eivätkä korot ole lähteneet laskuun. Asuntokauppa on seis ja asuntosijoittajat eivät tee tällä hetkellä investointeja. Seuraamme tilannetta päivittäin, tulemme markkinoimaan tulevia RS-kohteitamme, kun uskomme niiden menevän taas kaupaksi. Olemme aktiivisia urakkakilpailuissa, jotta koneemme pysyy kunnossa ja pysymme tehokkaasti mukana markkinoiden muutoksissa.

Tärkeää on, että kohteemme ovat olleet laadukkaita valmistuessaan ja asiakastytyytyväisyyskyselyiden perusteella olemme oikealla tiellä. Kehitys on jatkuvaa, teemme sitä yhdessä joka päivä. Kiitos kuuluu tekijöille, asiakkaille ja parhaille kumppaneillemme.

”

*Hankekehitys on
tärkeä voimavaramme
ja siellä onnistuimme
hyvin.*



ASUNTOMYYNTI

ASUNTOMARKKINAT LAMAANTUIVAT UUSISTA HAASTEISTA

MINNA HYYRYNEN | MYYNTIPÄÄLLIKKÖ,
VARTE-YHTIÖT

Asuntomyyntin vauhti hytyi markkinoita kohdanneiden haasteiden vuoksi, kun korkojen nousu ja energiakriisi sekä yleinen epävarmuus lamauttivat asuntomarkkinat. Tilikauden aikana uudiskohteiden kysyntä oli lähes olematonta koko maassa, eivätkä rakentajat tehneet uudiskohteista kauppooja monenlaisista yrityksistä ja kampanjoista huolimatta. Tilastollisesti kauppooja tehtiin vähiten sitten 90-luvun lama-aikojen.

Tilikauden lopussa konsernissa oli yhteensä 25 valmista myymätöntä asuntoa. Valmistumassa oli seitsemän myymätöntä asuntoa. Rakenteilla oli tilikauden aikana yhteensä seitsemän RS-kohdetta, joista valmistui kuusi. Teimme tilikauden aikana RS-kohteistamme yhteensä 30 asuntokauppaa. Olimme onnistuneet tekemään rakenteilla olevista kohteista kauppooja hyvin ennen markkinoiden totaalista hiljentymistä ja pystyimme hallitusti siirtämään uusia kohteita odottamaan parempia aikoja.

Pääkaupunkiseudulla asuntokauppa pysähtyi

Emoyhtiö Varte Oy:n kohteita Helsingin alueella oli rakenteilla kolme, jotka valmistuivat tilikauden aikana. Kahta uutta kohdetta testattiin markkinoille. Loppuunmyyty Hitas-kohde Asunto Oy Helsingin Samoanheikki valmistui tammikuussa. Siitä palautui keväällä myyntiin yksi asunto, johon emme onnistuneet löytämään uutta ostajaa tilikauden vaihtumiseen mennessä.

Uusista kohteista käynnistimme Keravan Jaakkolanheikin ennakkomarkkinoinnin lokakuussa ja koeponnistimme Helsingin Ritariheikkiä toukokuussa. Kummankin kohteen osalta jouduttiin nopeasti toteamaan, että markkinat eivät kantaneet ja ne otettiin pois odottamaan vahvempia aikoja. Kuluttajien heikko luottamus talouteen ja sijoittajien vetäytyminen markkinoilta vaikuttivat vahvasti tilikauden aikana.

Lahden alueella onnistuttiin kaupanteossa

Lahden alueyhtiön RS-kohde Lahden Ruoriniemenheikki valmistui joulukuussa 2022, jolloin siitä oli myymättä enää yksi asunto. Viereisen talon

Lahden Teeriheikin rakennustyöt ja asuntomyynti etenivät hyvin tahmeasta markkinasta huolimatta. Teeriheikki valmistui uuden tilikauden puolella lokakuun 2023 alussa, jolloin siitä oli tehty 31 kauppaa 38 asunnosta.

Lahden hankekehityksessä oli edistetty Riihimäen keskustan hanketta, johon sisältyvät OP:n uudet tilat katutasossa ja asunnot kerroksissa. Riihimäen Granitinheikin ennakkomarkkinointi käynnistettiin yhdessä OP-koti Etelä-Hämeen kiinteistövälittäjien kanssa loppukeväästä. Se on Riihimäellä ainoa uudiskohde ja saikin hyvin kiinnostusta osakseen. Kuitenkaan tilikauden lopussa kohteeseen ei ollut saatu varauksia riittävästi ja sille otettiin aikalisä.

Kouvola virkeämpi kuin Lappeenranta

Lappeenrannan alueyhtiön ensimmäinen RS-kohde Lappeenrannan Kummeliheikki valmistui heinäkuussa 2023. Valmistumiseen mennessä kohteesta oli myyty 19 asuntoa 30:sta. Lappeenrannassa markkinat olivat varsin jähmeät, kun Kouvolaan taas kauppa kävi pirteämmin. Kouvolan Hopeaheikki valmistui syyskuussa, jolloin kohteesta oli tehty 20 kauppaa 26:sta.

Uuteen vauhtiin valmistautuen

Tilikauden lopussa asuntomarkkinassa elettiin edelleen pohjalla. Uuden tilikauden puolella Suomen hallitus teki esityksen varainsiirtoverokannan laskemisesta vauhdittaakseen asuntokauppaa. Uusia RS-kohteita olemme vieneet taustalla eteenpäin, osa on jo valmiina lähtöön. Meidän on edelleen seurattava asuntomarkkinoiden kehitystä tarkasti. Varmaa on, että kuluttajien luottamus talouteen tulee jälleen vahvistumaan ja asuntomarkkinat lähtevät elpymään. Kun aika on, olemme valmiina uuteen vauhtiin.

TOIMITILARAKENTAMINEN, PK-SEUTU

TOIMITILA- RAKENTAMISEN VAKAA JALANSIJA PITI PINTANSA

MIKKO SIRVIÖ | JOHTAJA,
TOIMITILARAKENTAMINEN, VARTE OY



Rakentamisen markkinatilanne on muuttunut tilikauden aikana valtavasti. Rakentamisen jarrutus on vaikuttanut myös toimitilarakentamiseen, kun tiukentunut rahoitus ja rahan nouseva hinta pistivät yrityksiä suunnitellut hyllyille odottamaan tilanteen kehitystä. Onnistuimme kuitenkin hidastumisesta huolimatta pitämään jalansijaa toimitilarakentamisessa.

Valopilkkuja haasteista huolimatta

Toimitilahankkeita on ollut tilikauden aikana käynnissä kahdeksan, joista valmistui viisi hanketta. Tilikauden hankkeista kuusi on ollut KVR-urakoita tai suunnittelun sisältäviä projektihoito-urakoita, ja kaksi hanketta oli kilpailu-urakoita. Toimitilarakentamisen osuus Varte Oy:n liikevaihdosta on noin 19 % (26 %) reilut 24,1 M € (38 M €), hankkeiden tulos on tyydyttävällä tasolla. Vaikka toimitilarakentamisessa ei kasvua tilikauden aikana syntynyt, olemme markkinoihin nähden tyytyväisiä toimitilarakentamisen tulokseen.

Tilikauden aikana uusia toimitilahankkeita käynnistettiin kolme. Teimme myös uuden aluevaltauksen, kun voitimme S-marketin urakan Hankoon. Se on Varten ensimmäinen kohde Hangossa. Lisäksi olemme tehneet esisopimuksia uuden tilikauden alkuun mennessä jo kolmesta uudesta hankkeesta sekä allekirjoitimme juuri urakkasopimuksen Suomen suurimmasta Scania-keskuksesta, jonka neuvottelut kävimme päättäneen tilikauden loppupuolella. Laskettavia kohteita on ollut kohtuudella tarjolla, mutta kilpailutilanne on ollut haastava.

Vahvaa laatua ja osaamista

Uusia hankeaihoita saimme edistettyä tilikauden aikana. Oma hankekehityksemme on suunnitellut Vantaalle Kiitoradantielle ja Tuusulaan Amerinkujalle uusia toimitiloja, jotka on tavoitteena saada liikkeelle heti alkuvuodesta 2024. Näiden lisäksi on neuvotteluja hyvistä hankeaihoista, joista pääsemme kertomaan, kunhan asiat etenevät oikeaan pisteeseen. Vahvistimme myös tilikaudella toimitilarakentamisen tiimiämme, kun **Jouni Grönlund** aloitti asiakaspäällikkönä ja **Andrei Sibirski** tuli mukaan vahvistamaan toimitilapuolta työpäällikön roolissa.

Laadullisesti ja aikataulullisesti onnistuimme hankkeissa erinomaisesti. Kaikki tilikauden aikana valmistuneet hankkeet luovutettiin aikataulujen mukaisesti ja tavoiteltuja O-virheluovutuksia tehtiin. Vaikka tilikaudelle ei nyt rakennettu historiallisen suurta toimitilahanketta, niin yritykselle tärkeä oman hankekehityksen Tempo 2 valmistui Lahden väylän varrelle, jonne muutti yhdeksi käyttäjäksi Varten oma varastokeskus.

Luottavaisin mielin kohti uusia mahdollisuuksia

Uuteen tilikauteen lähdetään hyvistä asetelmista. Käynnissä on neljä toimitilarakentamisen työmaata ja käynnistymässä on yksi hanke. Lisäksi käynnissä on neuvottelut kahdesta hankkeesta. Kunhan talous lähtee jälleen kasvuun, niin yritykset alkavat taas tehdä investointeja. Meille se tarkoittaa uusia mahdollisuuksia.

Kun teemme työtä tiiviissä yhteistyössä kaikkien hankkeen osapuolien kanssa ja olemme luotettava kumppani, onnistumme jatkossakin toimitilarakentamisen hankkeissa. Kiitos menneestä tilikaudesta henkilöstöllemme, asiakkaillemme ja yhteistyökumppaneillemme.

”

*Kaikki tilikauden
aikana valmistuneet
hankkeet luovutettiin
aikataulujen
mukaisesti.*

KORJAUSRAKENTAMINEN, PK-SEUTU

VAKAATA KASVUA MARKKINATILANTEEN HAASTEISTA HUOLIMATTA

HARRI KATAJALA | JOHTAJA,
KORJAUSRAKENTAMINEN, VARTE OY

Varten korjausrakentamisen liikevaihto kasvoi 29 miljoonasta eurosta 39 miljoonaan euroon, myös kannattavuus parani samanaikaisesti. Markkinan supistuessa tätä voidaan pitää hyvänä saavutuksena. Rakennusteollisuus RT:n syyskuun ennusteiden mukaan korjausrakentamisen markkinaa ennustetaan noin neljän prosentin laskua vuoden 2023 aikana. Vuodelle 2024 ennustetaan noin yhden prosentin laskua. Rahoitusmarkkinan epävarmuudella ja kustannusten nousulla on iso vaikutus tähän. Myös Varten toiminnassa tämä on havaittu sijoittajakohteiden siirtymisessä tai peruutumisissa. Suomen rakennuskanta ikääntyy ja korjausvelka jatkaa kasvamistaan, joten tämä tarkoittaa pidemmällä aikavälillä kysynnän lisääntymistä.

Trendinä vastuullisuus, energiatehokkuus ja hiilijalanjäljen minimointi

Tilikauden aikana Vartella valmistui kaksi merkittävää korjauskohdetta. Mechelininkadulla toteutimme Sato Oyj:lle 108 asunnon sekä kahdeksan liiketilan peruskorjaushankkeen. Alun perin 1930-luvulla valmistuneen rakennuksen peruskorjaus valmistui sovittuun aikatauluun heinäkuun lopussa.

Toinen valmistunut kohde oli kiinteistösijoitus- ja kehitysyhtiö Nrepille toteutettu Kanavakatu 3:ssa sijaitseva Noli Studios -konseptin mukainen 226 hotellihuoneen kokonaisuus, joka luovutettiin tilaajalle virheettömänä elokuun lopussa. Hankkeessa panostettiin vahvasti vastuullisuuteen, energiatehokkuuteen ja hiilijalanjäljen minimointiin. Jätteen kierrätysaste oli noin 70 % ja jätteen hyötykäyttö 100 %. Kohteelle haetaan LEED Platina -tason sertifikaattia. Tämä on lyhyellä aikavälillä toinen LEED Platina -tason hanke Varten korjausrakentamisessa. Kanavakadun naapurissa sijaitsevan Jungmannin talon saneeraus

sai LEED Platina -tason ympäristösertifikaatin kategoriassaan maailman viidenneksi korkeimmilla pisteillä: 89.

Suunnitelmallista kehitystyötä maltillisin askelin

Helmikuussa 2022 Varte aloitti Hekalle 237 asunnon ja noin 33 miljoonan euron peruskorjaushankkeen. Hanke toteutetaan tahtiaikaperiaatteita noudattaen, mistä Varten henkilöstöllä on kokemusta jo pitkältä ajalta. Tahtiaikatuohtantoon ja tuotannon tehokkuuteen panostaminen on tässä markkinatilanteessa erityisen tärkeää kilpailukyvyyn kannalta.

Syyskuussa aloitimme Hekalle toisenkin peruskorjaushankkeen, jossa saneerataan yhteensä 187 asuntoa.

Jatkossa Varten korjausrakentamista kasvatetaan maltillisin askelin. Laajentumismahdollisuuksia kartoitetaan ja niitä toteutetaan, kun oikeat henkilöt löytyvät ja nykyisille tekijöille varmistetaan sopiva työkuorma. Pitkän aikavälin kasvua tukevat rakennuskannan ikä, globaalit megatrendit sekä kestävä kehitys tavoitteet. Myös täydennysrakentaminen ja käyttötarkoituksen muutokset lisääntyvät, joten tekemistä riittää Varten tyyppisille toimijoille.

Laadukkaasti toteutetut referenssit, huippuammattilaiset sekä asiakkaiden tyytyväisyys auttavat meitä jatkossakin.

Panostamme yhteistyöhön edelleen jo hankkeiden alkuvaiheissa. Sijoittaja-asiakkaiden kanssa on käynnissä kehitysaihoita, joista poikii tekemistä jatkossa. Esitämme ratkaisuja asiakkaiden eduksi ja kehitämme suunnitelmia yhteistyössä. Reagoimme mahdollisiin yllätyksiin ja muutoksiin vankalla ammattitaidolla ja asiakasta palvellen.

Suuri kiitos menneestä tilikaudesta kuuluu asiakkaille ja yhteistyökumppaneille sekä omalle henkilöstölle.

”

*Jungmannin talon
saneeraus sai
LEED Platina -tason
ympäristö-
sertifikaatin.*



VARDE LAHTI

MUUNTAUTUMIS- KYKY KANTOI ETEENPÄIN

JUHA SANKARI | TOIMITUSJOHTAJA,
VARDE LAHTI OY

Rakennusallalla on viime vuosina toimittu poikkeusolosuhteissa ja kuten moni on todennut, siitä on tullut nykyinen normaali. Koronaviruspandemia, Ukrainan sota ja niiden aiheuttamat kustannustason voimakkaat vaihtelut sekä korkojen nousut ovat olleet arkea niin rakennusallalla kuin muillakin talouden sektoreilla.

Toimitila- ja korjausrakentaminen tuottavat tulosta

Edellisestä normaalisuhdanteesta on jo kulunut aikaa. Alkanut tilikausi jatkaa tällä samalla linjalla. Yksi tukijaloistamme, asuntorakentaminen, on supistunut ennätysmäisen alas. Vertailua asuntorakentamisen määrään tehdään jopa 40-luvulle, ja palautuminen huippuvuosien lukemiin vie aikaa. Positiivisuutta alalle tuovat toistaiseksi suhteellisen hyvällä tasolla jatkava toimitilarakentaminen ja koko lailla edellisvuoden tasolla jatkava korjausrakentaminen.

Useita hankkeita maaliin

Lahdessa olemme onnistuneet toimimaan notkeasti ja muuttamaan työkantaa asuntohankkeista toimitilahankkeisiin. Suurimpina tilikauden toimitilahankkeina hankkeina ovat Vitabalans Oy:n lääketehaan laajennus Hämeenlinnassa, Orimattilan koulu ja Roal Oy:n tehtaan laajennus Rajamäellä.

Vaikka asuntohankkeet ovatkin vähissä, aloitimme Lahteen tilikauden päättyessä yrityksen historian ensimmäisen puukerrostalohankkeen. Lisäksi Palopellonkadun aluerakentamishanke jatkuu edelleen vapaarahoitteisella vuokra-asuntotuotannolla ja Tuusulassa jatkuu asuntourakka.

Tilikausien vaihteessa saimme isot asuntohankkeet Lahdessa Jaksonkadulla ja Ranta-Kartanossa valmiiksi. Myös Lahden aluerakennushanke Ruoriniemessä valmistui. Hyvinkäällä ja Porvoossa viimeisteltiin

asuntohankkeet viime vuoden vaihteessa. Keravalle valmistui ennätysnopeasti toteutettu palveluasumisen yksikkö. Asiakaspalaute valmistuneissa projekteista oli erinomaista.

Osaava henkilökunta saa aikaan onnistumisia

Henkilöstö teki vaikeassa suhdanteessa todella paljon töitä sekä konttorilla että työmailla, mistä syntyi olosuhteisiin nähden hyvä tulos. Kasvu-
vuosien varrella olemme saaneet kasaan hyvän ja ammattitaitoisen henkilöstön. Nyt matalasuhdanteen aikana tehokkaasta joukkueesta on kilpailuetua. Pyrimme pitämään toimivan ja tehokkaan tiimin koossa yli vaikeam-
pien aikojen.

Päättäneellä tilikaudella projektit hoidettiin hienosti, kuten aina aiemminkin. Kiitokset menneestä vuodesta kaikille vartelaisille, yhteistyökumppaneillemme ja hallituksellemme!

”
*Asiakaspalaute
valmistuneissa
projekteissa oli
erinomaista.*”



VARTE LAPPEENRANTA

KAAKKOIS-SUOMESSA HALLITTUA KASVUA

**SEPPO TOKKOLA | TOIMITUSJOHTAJA,
VARTE LAPPEENRANTA OY**

Varte Lappeenranta Oy:n toinen tilikausi oli varmaa perustekemistä huolimatta Kaakkois-Suomen haastavasta tilanteesta. Venäläisten ostosmatkailijoiden totaalinen häviäminen alueelta aiheutti suuren loven paikalliseen liike-elämään. Aiemmin voitettut urakat kohtasivat haasteen, kun energia- ja panoshinnat nousivat rajusti. Vasta tilikauden loppupuoliskolla osa hinnoista alkoi normalisoitua.

Tilikauden tavoiteltua liikevaihtoa ei saavutettu

RS-asuntojen myyntitavoite ei toteutunut. Myynti alkoi sakata kevättalvella korkojen nousun myötä. Positiivisena yllätyksenä As Oy Kouvolan Hopeaheikin osakkeet menivät kaupaksi odotettua paremmin, tilikauden lopussa oli 74 % myyty. Lappeenrannan Kummeliheikki Oy:n myyntitilanne oli haastavampi, siellä oli myyty tai varattu 61 %.

Tuotanto toimi hyvin

Osaavien ammattilaisten ansiosta kaikki kohteet, joita rakensimme, valmistuivat aikataulussa ja laadullisestikin hyvin. Yhtään työmaata ei tehty tappiolla.

Määrällisesti ja aikataulullisesti Porakin työmaa oli haastavin. Kohde oli tarjottu ennen Venäjän hyökkäyssotaa, jolloin hinnat olivat normaalitasolla. Urakan alkaessa hinnat pomppasivat ja materiaalien saatavuus tuli ongelmaksi. Rakennuttaja ymmärsi myös haasteen, ja vaihtoehtoisten tuotteiden avulla saatiin kohde valmistumaan siedettävien tuloksin ja aikataulussa. Lopputulokset olivat hienoja.

Kesällä valmistuivat As Oy Lappeenrannan Pooki ja As Oy Lappeenrannan Kummeliheikki, molemmat aikataulussa ja suunnitelluin kustannuksin. Kouvolassa valmistui loppukesällä As Oy Kouvolan Hopeaheikki. Kaikki kolme taloa olivat maalämpötaloja.

Tilikauden aikana tapahtui vain yksi työtapaturma, kompastuminen. Työturvallisuustaso oli hyvällä tasolla, TR-mittausten keskiarvo oli 95,6. Toimihenkilöitä tilikauden lopussa oli 12 ja työntekijöitä 10.

Urakkakilpailu kiristyi tilikauden aikana

Tilikauden aikana osallistuttiin 12 urakkakilpailuun, joista voitettiin neljä. Useissa kilpailuissa päästiin hopealle. Loviisan kilpailu oli eteläisin ja itäisin Imatralla. Kaikki voitettut kilpailut jatkuvat pitkälle ensi tilikauteen ja antavat hyvän pohjan seuraavalle tilikaudelle. Voitettut urakat liittyvät jollain tavalla sote-rakentamiseen. Asuntosektorin sakkamaisesta huolimatta alueella on edelleen tulossa julkista ja yksityistä toimitilarakentamista.

Tulevaisuuteen tarkoin harkituin suunnitelmin

Nyt varmistuneella työkannalla tuleva tilikausi tulee olemaan kohtuullinen. Tähtäimenä on noin 20 miljoonan liikevaihto ja noin miljoonan tulos. RS-kohteita tuskin aloitetaan ennen ensi syksyä. RS-tontteja on kuitenkin varauksessa Kouvolassa ja Lappeenrannassa. Lappeenrannan kohteessa valmistellaan kaavoitusta. Molemmissa kaupungeissa on useita keskustan kiinteistöjä myynnissä uudisrakentamista varten ja niitä tutkitaan.

Kiitos kuluneesta tilikaudesta hienolle ja osaavalle henkilöstöllemme sekä yhteistyökumppaneille ja omistajille, Kohon perheelle.

NOLI STUDIOS -URAKKA LOIHTI KANAVAKATU 3:N UUTEEN LOISTOON

Helsingin Katajanokalla sijaitseva entinen satamarakennus muuttui Varten osaavien rakentajien käsissä upeaksi ympäristö- ja energiaystävälliseksi Noli Studios -konseptin hotelliksi.

OSOITE	Kanavakatu 3, Helsinki
TILAAJA	NSF IV Mixed Kanavakatu 3 Oy
URAKOITSIJA	Varte Oy
MUOTO	Projektijohtourakka
TYÖPÄÄLLIKKÖ	Miika Karjalainen
VASTAAVA MESTARI	Ossi Luukkonen
TYÖNJOHTO	Niko Achrén, Eero Nordberg, Patrik Björkroth, Juha-Pekka Kuisma, Oskari Turpeinen
TYÖMAAINSINÖÖRI	Johanna Loukas, Eero Nordberg
HANKINTA	Ari Saarela, Eero Nordberg
ARKKITEHTI JA PÄÄSUUNNITTELIJA	Avarrus Arkkitehdit, Pauli Siponen
TYÖT ALOITETTIIN	1.12.2021
TYÖT VALMISTUIVAT	30.8.2023



Varten historian suurin korjausrakentamisen urakka valmistui Helsingin Katajanokalle elokuussa 2023. Projektijohtourakkana toteutetun saneerauksen tuloksena Kanavakatu 3:ssa sijaitsevaan kiinteistöön rakennettiin Noli Studios -konseptin mukainen kokonaisuus, joka käsittää 226 Noli-studiota, ravintolan, viinibaarin ja yhteiskäyttötiloja.

Kohteen rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeitä Katajanokan alueelle. Alun perin 1920-luvulla Suomen Osuustukkukaupan varastoksi valmistunut rakennus on toiminut myös toimistokäytössä. Kokonaisuuteen kuului lisäksi punatiilinen satamarakennus, jonka talotekniikka eriytettiin päärakennuksesta saneerauksen yhteydessä.

Kohteessa yhdistettiin rouheita betonipintoja moderneihin sisustusratkaisuihin. Näyttävänä yksityiskohtana hotellin sivustalle entisöitiin terrassiksi vanhat junavaunut muistuttamaan alueella aikanaan kulkeneesta tavarajunareitistä.

Mittava urakka

Työmaa käynnistyi laajoilla sisäpurkutöillä.

– Välineinä, vesikatto ja 7. kerros purettiin runkoon asti ja julkisivurapaukset uusittiin kauttaaltaan. Myös talotekniikka meni kokonaan uusiksi, kertoo kohteen vastaava työnjohtaja **Ossi Luukkonen**.

Työt etenivät hyvin, mutta yllätyksiä toivat vuosien saatossa tehdyt laajennukset, joiden dokumentoinnissa oli puutteita. Purkutöiden yhteydessä löytyi esimerkiksi vanha hissikuilu, johon oli sijoitettu wc-tilat.

– Hissikuilu aiheutti parin kuukauden viiveen, kun kantavat seinät purettiin ja betonivälipohjat valettiin umpeen. Tämä aiheutti muille töille ja logistiikalle haasteita sekä uudelleen sovittamista. Positiivisia yllätyksiäkin oli, sillä haitta-aineita ei juurikaan löytynyt, toteaa Luukkonen.

Kohteeseen rakennettiin 7. kerros ja ilmanvaihtokonehuone kokonaan uusiksi. Uuden kerroksen ulkoterrassille suunniteltiin ja toteutettiin näyttävä Accoya-puuverhoilu.

– Talotekniikan yhteensovittaminen oli vaikeaa tilanpuutteen takia. Accoya-panelointi oli haasteellinen materiaalin ominaisuuksien vuoksi. Onnistuimme kuitenkin suunnitelmien mukaisessa toteutuksessa, kertoo Luukkonen.

Ympäristö- ja energiaystävälliset ratkaisut keskiössä

Kiinteistöön toteutettiin jäteveden lämmöntalteenotto ja materiaaleiksi valittiin mahdollisimman vähäpäästöisiä tuotteita. Lisäksi katolle rakennettiin energiatehokkuutta parantava aurinkosähköjärjestelmä alistetuna sivu-urakkana.

– Työmaan rakennusjätteiden kierrätysaste oli kohteessa erittäin hyvä 69 % ja jätteiden hyötykäyttö 100 %. Työmaaorganisaatio onnistui urakassa hienosti ja kohde luovutettiin virheettömästi aikataulussa. Suunnittelijoiden ja tilaajan kanssa yhteistyö toimi hyvin. Tiimityön merkitystä ei voi liikaa korostaa ja aliurakoitsijoiden merkitys on valtava. Iso kiitos kaikille hankkeessa mukana olleille, kohteen työpäällikkö **Miika Karjalainen** kehuu.



Vasemmalta: Miika Karjalainen, Jouko Kilpinen, Ossi Luukkonen, Ari Saarela, Eero Nordberg, Mikko Vornanen



LEED-sertifikaatti arvioi kattavasti kestävän kehityksen ratkaisuja rakentamisessa esimerkiksi tilojen, rakennusten ja alueiden ympäristöominaisuuksien osalta. Sertifikaatin myöntää U.S. Green Building Council® (USGBC®).

MODERNI ASUINKOHDE KOHOSI HELSINGIN KALASATAMAAN

Ympäristöystävällinen uudiskohde on osa vireästi
kehittyvää itäisen kantakaupungin aluetta.

OSOITE	Vanha talvitie 7 ja Tukkutorinkuja 2, Helsinki
TILAAJA	Basso Building Systems Oy
URAKOITSIJAT	Varte Oy
MUOTO	Kokonaishintainen urakka
TYÖPÄÄLLIKKÖ	Antti Rautanen
VASTAAVA MESTARI	Ville Viitanen
TYÖMAAINSINÖÖRI	Jenna Saari
TYÖNJOHTO	Kati Sainio, Joonas Laitinen, Miika Ranta ja Meelis Vimb
TYÖT ALOITETTIIN	8/2021
TYÖT VALMISTUIVAT	8/2023



16 165 brm²

145 asuntoa

EXCESS-
plusenergia-
kerrostalon
pilottihanke

Helsingin Kalasatama toimi teollisuus- ja satamakäytössä 1800-luvun lopulta vuoteen 2008. Nyt se on muutettu asuinalueeksi, jonne on hyvät liikenneyhteydet, ja palveluja on kehitetty vahvasti asutuksen laajenemisen myötä. Leimallista Kalasatamalle ovat ympäristöystävällisyys, merkellisyys ja luonnonläheisyys.

Kalasatamassa pääsee nyt ihaillemaan Varten ja Basso Building Systemin yhteistyössä rakentamia Helsingin Geowattia ja Helsingin Aurinkoampeeria, jotka sijaitsevat osoitteissa Vanha talvitie 7 ja Tukutorinkuja 2.

Edistyksellinen pilottihanke

Kalasataman kerrostalokohteet ovat EXCESS-plusenergiakerrostalojen pilottihankkeita, jotka kuuluvat EU:n Horizon 2020 -tutkimus- ja innovaatio-ohjelmaan. Niiden suunnittelu tehtiin yhdessä EXCESS-projektin eri osapuolten kanssa. Korttelikonaisuus on suunniteltu erittäin energiatehokkaaksi, sillä rakennukset tuottavat vuositasolla enemmän energiaa kuin niiden lämmitykseen tarvitaan.

– Basso haki isolle ja hienolle kohteelle rakentajaa. Suunnittelu ei ollut tässä vaiheessa valmis, eikä kohteella ollut rakennuslupaa. Suunnittelua vietiin yhdessä rakennuslupaansaakka, ja urakkasopimus laadittiin, kun käytössä oli riittävästi suunnitelmia kustannusten selvittämistä varten, taustoittaa Varten asuntorakentamisen johtaja **Tuomas Parvila**.

Kalasataman moderneissa uudiskohteissa on yhteensä 145 asuntoa. Helsingin Geowattissa kerroksia on 13 ja Aurinkoampeerissa kahdeksan. Lisäksi rakennuksissa on yhteensä neljä liiketilaa, ravintola ja parkkihalli. Työt tontilla käynnistyivät maanrakennuksella elokuussa 2021, runkotyöt tammikuussa 2022.

– Maanrakennustyöt olivat haastavat ja siinä jäätin hieman tavoiteaikataulusta. Kohteessa oli suihku- ja poraapaalutuksia ja tontti oli pontattu rajoja myöden. Perustamistaso oli ympäröivän maanpinnan alapuolella,

vastassa olivat orsivedet ja maaperä vielä oletettua pehmeämpi. Kehityshankkeen takia kaikki suunnitelmat eivät olleet käytössä täysin siinä aikataulussa kuin työmaa olisi toivonut. Kaikesta huolimatta työnjohto onnistui edistämään kiitettävästi työmaalla rakennustöitä, kertoo kohteen vastaava työnjohtaja **Ville Viitanen**.

Kohteeseen toteutettiin energiaystävällinen maalämpöjärjestelmä, joka oli kokoluokassaan mittava ja toteutettiin Suomeen ensimmäistä kertaa tässä laajuudessa. Lisäksi rakennuksen seinille sekä katolle asennettiin aurinkopaneeleja tuottamaan energiaa.

– Maalämpöurakka oli haastava, kun ei 700 metriä syviä maalämpökaivoja sekä tekniikkaa ollut aiemmin toteutettu. Käyttöönottossa ja säädössä ilmeni haasteita, ja kohdetta lämmitettiin maalämpöurakoitsijalle väliaikaisella lämpökontilla. Verrattuna vastaavansiin kerrostaloihin IV-koneet olivat reilusti suurempia, ja kanavien koot ja määrät poikkesivat muista kerrostalokohteista. Aurinkopaneeleja oli huomattava määrä myös kohteen julkisivuilla, kun yleensä ne sijaitsevat pelkästään katolla, Viitanen tarkentaa.

Vaativa toteutus vaati joustavaa yhteistyötä

Pilottihanke oli Vartelle erittäin kiinnostava työ, josta varmasti saatiin hyvää oppimista tulevaisuuden hankkeiden varalle.

– Kenties maalämpöä pystytään hyödyntämään tulevissa kohteissa tehokkaammin ekologiset arvot huomioon ottaen. Seinille asennetut aurinkopaneelit tuottavat kohteessa virran maalämpökoneille, ja katolla olevat paneelit lämmittävät maalämpöreikiä talvea varten. Projektin tarkoituksena oli osoittaa, että matalaenergiataloista on mahdollista siirtyä plusenergiataloihin, Parvila havainnollistaa.

– Basson kanssa kaikki saatiin sovittua hankkeen aikana hyvässä yhteistyöhengessä ja asukkaat pääsivät muuttamaan koteihinsa sovitun aikataulun mukaisesti. Kiitos hyvästä työstä kuuluu työmaan henkilöstölle, kohteen työpäällikkö **Antti Rautanen** iloitsee.



ODOTETTU S-MARKET NOUSEE HANKOON

Toimitilarakentamisen yhtenä taidonnäytteenä käynnistimme huhtikuussa 2023 Hangon S-marketin rakennustyöt. Valmista odotetaan toukokuussa 2024.

OSOITE	Esplanadi 90, Hanko
TILAAJA	Osuuskauppa Varuboden-Osla
URAKOITSIJA	Varte Oy
MUOTO	KVR
TYÖPÄÄLLIKKÖ	Andrei Sibirski
VASTAAVA MESTARI	Kristo Käärd
TYÖT ALOITETTIIN	4/2023
TYÖT VALMISTUVAT	5/2024





Vasemmalta: Joona Leiniäinen, Andrei Sibirski, Kristo Käär



Työmaarakennus lämmitetään pelleteillä.

Hanko tunnetaan vilkkaana kesäkaupunkina, joka kutsuu luokseen lomailijoita sekä Suomesta että ulkomailta. Suomen eteläisin kaupunki sijaitsee kolmelta suunnalta meren ympäröimänä ja sille ovat tunnusomaista pitkä rantaviiva ja loputtomat hiekkarannat, joita Hangosta löytyy yli 30 kilometriä. Luonnonläheisen kaupungin S-marketin rakennustyöt ovat Varten ensimmäinen urakka Hangossa.

Toivottu myymälä

Hangon S-market toteutetaan kokonaisvastuu-urakkana, jossa Varte huolehtii koko rakennushankkeen toteuttamisesta mukaan lukien kokonaiskoordinointi ja suunnittelu.

– Uuden S-marketin rakentaminen on ollut paikallisten keskuudessa odotettu hanke. Siihen liittyy asemakaavan muutos, jota odotettiin useita vuosia, kertoo hankkeen vastaavana mestarina toimiva **Kristo Käär**.

Vanha S-market poistuu hankkeen myötä ja uusi nousee radan toiselle puolelle, missä myös suurin osa hankolaisista asuu. Alaltaan 12 000 m²:n kokoiselle tontille, osoitteeseen Esplanadi 90, kohoaa kerrosalaltaan 3 632-neliöinen rakennus, johon tulee S-marketin lisäksi neljä tilaa myös muille liikkeille.

– Myymälätilojen lisäksi rakennukseen tulee S1-luokan väestönsuoja, jonka ala on 54 neliötä. Rakennukseen toteutetaan myös hulevesien viivytysputket sekä 80-kuutiainen sprinklerivesisäiliö, avaa Käär.

Pitkä historia näkyä rakennustoissa

Työt käynnistyivät tontilla maanrakennuksella huhtikuussa 2023. Kohde on suunniteltu S-ryhmän konseptin mukaan.

– Tällä hetkellä vaippa on ummessa ja julkisivutyöt ja pihat suurelta osin valmiit, sanoo Käär.

S-market rakennetaan aivan juna-aseman viereen. Vuonna 1873 avattu asemarakennus on Hangon ainut kansallisesti suojeltu rakennus, joten se on pitänyt ottaa huomioon paalutus-, louhinta- ja tärinää aiheuttavissa töissä.

– Tontin maaperä on ollut vaihteleva, ja se on vaikuttanut perustuksiin.

Koillisnurkassa ne ovat kallionvaraisena, mutta eteläosassa on paalutettu 28 metriä. Yhteensä maahan lyötiin 7 000 metriä paaluja, myös lattiarakenne on paalujen varassa, kertoo Käär.

Hanko on yksi Suomen vanhimmista kaupungeista ja sen historiaan liittyy monia vaiheita. Sijaintinsa vuoksi se on toiminut näyttämönä monissa Suomen historian merkittävissä vaiheissa. Täysin yllätyksiltäkään ei rakentamisen aikana siksi ole välttytty.

– Kaivuutöiden yhteydessä löytyi kaksi kranaattia. Molemmissa tapauksissa poliisit tulivat paikalle ja lopulta puolustusvoimat haki kranaatit pois, toteaa Käär.

Ympäristöystävällistä rakentamista

Hangossa on panostettu uusiutuviin energianlähteisiin. Kaupungin omistamien kiinteistöjen katoille on asennettu aurinkovoimaloita, jotka tuottavat päästötöntä sähköä. Energiatehokkuus on ollut tärkeä kriteeri myös Hangon S-marketin rakentamisessa.

– Rakennuksen energiatehokkuusluokka on B ja sen lämmitysmuotona toimivat ympäristöystävällinen maalämpö ja aurinkopaneelit. Piha-alueille tulee sadan autopaikan lisäksi kuusi sähköautojen latauspistettä sekä tilat 80 polkupyörän pysäköinnille, listaa Kristo Käär.

Valmista tulossa kesäksi 2024

Hankkeen tilaajana on Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag, jonka toiveena on vastata asukkaiden kysyntään suuremmasta, modernimmasta myymälästä. Yhteistyö tilaajan kanssa on toiminut hyvin. Muille liikkeille tilaa on 340 neliön verran.

– S-marketin lisäksi rakennuksen tulevat ainakin Hesburger ja Fazerin myymäläleipomo. Valitettavasti vielä ei ole tiedossa, ketkä muihin liiketiloihin ovat tulossa vuokralle. Se on aiheuttanut muutostöitä, toteaa Kaard.

Uuteen kauppaan hankolaisten ja kaupungissa vierailevien turistien pitäisi päästä asioimaan kesällä 2024.



OSSI LUUKKONEN

vastaava työnjohtaja

”Ossi on johtanut ansiokkaasti vastaavan työnjohtajan roolissa Kanavakatu 3 -työmaata Helsingin Katajanokalla. Omalla esimerkillään Ossi on varmistanut ja johtanut laadukkaan valmistumisen sovitussa aikataulussa. Useat sadat muutokset hallittiin työmaalla mallikkaasti ja tilaaja on ollut tyytyväinen lopputulokseen. Kohde on menestynyt erinomaisesti Varten työturvallisuusmittauksissa ja laatutarkastuksissa. Asiointi ja yhteistyö tilaajan, suunnittelijoiden ja viranomaisten kanssa on ollut ammattimaista. Työmaan hallinnasta ja tehokkaasta eteenpäin viemisestä on saatu kehuja.”



JUHO KAIJANSINKKO

vastaava työnjohtaja

”Varte Lappeenrannan ensimmäisenä toimihenkilönä Juho on omaksunut kiitettävän nopeasti Varten toimintajärjestelmän. Juho on osoittanut kaikessa toiminnassaan huomioivansa Varten edut, ja samalla tehnyt suunnitelmallista työtä laadukkaan lopputuloksen saavuttamiseksi. Juho on ehtinyt tutkia eri toteutusvaihtoehtoja ja valita niistä parhaat sekä tiukoissa tilanteissa pitänyt kiitettävästi Varten puolia.”





JANNE RIMPIOJA

vastaava työnjohtaja

”Janne on osoittanut pitkäaikaista sitoutumista yhtiöön, jo vuodesta 2014 ja tehnyt tasaisen laadukasta työtä luotettavasti työmaasta toiseen. Jannen työmailla henki on hyvä niin vartelaisten kuin aliurakoitsijoiden ja rakennuttajien osalta. Janne pelaa reilusti ja avoimesti. Työmaiden palaute on poikkeuksetta hyvää. Janne vei Lahden Monisukupolvi-kortteli-hankkeen haasteista huolimatta onnistuneesti loppuun. Palaute tilaajilta oli ylistävää. Hankkeesta poiki Vartelle useita uusia hankemahdollisuuksia.”



TERO YLÖNEN

vastaava työnjohtaja

”Tero on johtanut ansiokkaasti VEHO Ansakujan sekä VEHO Olarin hankkeita, joissa työturvallisuusasiat on otettu työmaalla poikkeuksellisen laadukkaasti huomioon. Tero on johtanut hankkeita omalla esimerkillään: havaittuihin poikkeamiin sekä tilanteisiin puututaan työmaalla aina välittömästi. Työmaiden TR-mittausten tulokset ovat olleet alusta asti tasaisesti erinomaisia, eikä työmailla ole tapahtunut työtapaturmia. VEHO Olarin TR-mittauksien kokonaiskeskiarvo oli peräti 98,23 %. Työmaiden mittauksen tasot osoittavat osaltaan, että työmaalla on tehty jatkuvaa työtä turvallisuuden eteen.”





Vasemmalta: Janne Varsaluoma, Patrik Grefberg,
Ville Mikkola, Toni Linnanen, Simo Puumala



**Tehtaan laajennus-
työmaan toimihenkilöt:**

**JUHA REPONEN
SIMO PUUMALA
JANNE VARSALUOMA
TONI LINNANEN
PATRIK GREFBERG
VILLE MIKKOLA
TEUVO VALJUS**

”Hämeenlinnassa aloitettiin tehtaanlaajennus-
työmaa syksyllä 2022. Työnjohto on alusta pitäen
ylläpitänyt työmaalla tiukkaa eturintamaa eikä
missään kohtaa matkan varrella ole päässyt sat-
tumaan ylilyöntejä. Hyvä yhdessä tekemisen mei-
ninki ja huumori on saatu pidettyä mukana kohti
tavoitetta. Matkan aikana Varten edunvalvonta
on hoidettu hyvin. Motivaatio ja usko omaan te-
kemiseen on hankkeessa ollut kaiken ytimessä.”



TOMI AALTONEN

vastaava työnjohtaja

VESA PENNANEN

työnjohtaja

”Tomi ja Vesa ovat hoitaneet ansiokkaasti vaativaa uudishanketta Helsingin Kaivopuistossa Myllytie 4:ssä. Tomi on toiminut kohteessa vastaavana työnjohtajana ja maltillisesti ohjannut suunnitelmia toteutuskelpoiseksi. Tilaaja on suoritukseen ja toteutettuun laatuun erittäin tyytyväinen. Vesa on toiminut hankkeessa työnjohtajana osallistuen kuitenkin muun muassa suunnittelunohjaukseen, kustannusohjaukseen sekä aliurakoitsijoiden ohjaamiseen. Vesa on ollut työmaalla henkilö, johon kaikki ovat voineet luottaa. Myllytien saaminen tulevaisuudessa kunniakkaasti valmiiksi on merkittävä referenssi ja osoitus siitä, kuinka laadukkaita kohteita pystymmekään toteuttamaan.”



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

VARTE OY | TILIKAUSI 1.10.2022–30.9.2023



Työmaa: Asunto Oy Helsingin Samoanheikki

Varte-konserni on suomalainen talonrakennusyritys, joka rakentaa kilpailu- ja yhteistoimintaurakoita, sekä toteuttaa omaa asuntotuotantoa perustajaurakointina.

Konsernin emoyhtiön Varte Oy:n osake-enemmistön omistaa Kohon perhe ja vähemmistöomistajina on toimivaa johtoa. 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 kolmaskymmenes (30.).

Yhtiö on rekisteröity kaupparekisteriin 25.11.1992, joten se on kertomuksen antamishetkellä saavuttanut 31 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 allekirjoitti useita merkittäviä uudis- ja korjausrakentamiskohdeiden hanke- ja urakkasopimuksia mm. Espooseen ja Helsinkiin.

Varte Lahti Oy allekirjoitti sopimuksia mm. merkittävästä toimitilahankkeesta Nurmijärvelle ja konsernin ensimmäisestä puukerrostalo-hankkeesta Lahteen.

Varte Lappeenranta Oy rakentaa kolmea hoiva-alan rakennusta, jotka sijoittuvat Lappeenrantaan, Imatralle ja Kouvolaan sekä hyvinvointikeskusta Luumäelle.

Tuotanto ja kannattavuus

Konsernin liikevaihto supistui edellisestä tilinpäätöksestä. Asuntotuotanto säilyi edellisten tilikausien tapaan tuotantosektoreista suurimpana ja sen

osuus oli noin 55 % liikevaihdosta. Toimitilatuotannon osuus liikevaihdosta oli noin 30 % ja korjausrakentamisen osuus noin 15 %.

Kertomuksen antamishetkellä konsernissa oli rakenteilla yhteensä 579 asuntoa. Päättäneellä tilikaudella konsernissa oli rakenteilla seitsemän omaperustaista RS-hanketta, jotka sijaitsevat Espoossa, Helsingissä, Keravalla, Kouvolassa, Lahdessa ja Lappeenrannassa. Kohteissa on yhteensä 260 RS-asuntoa, jotka myytiin asiakkaille pääosin jo edellisellä tilikaudella. Näistä 30 asuntoa myytiin päättäneen tilikauden aikana.

Toimitilahankkeita konsernissa oli tilikauden aikana rakenteilla 12 kohdetta, jotka muodostuivat mm. kahdesta koulurakennuksesta, tuotantotiloista teollisuudelle ja kauppojen toimitiloista. Näitä kohteita oli Espoossa, Hangossa, Hämeenlinnassa, Järvenpäässä, Lappeenrannassa, Lohjalla, Nurmijärvellä, Orimattilassa ja Vantaalla.

Korjausrakentamiskohteita tilikauden aikana oli rakenteilla viisi. Näistä yksi oli suuri 226 huoneen keskustahotelli ja muut neljä olivat asunokohteita, joissa on yhteensä 649 korjattavaa asuntoa. Kertomuksen antamishetkellä korjaustyön alla on 429 asuntoa. Kaikki korjauskohteet ovat Helsingissä.

Huolimatta rakennustoimialan heikosta suhdannetilanteesta Varte Oy:n kannattavuus oli tilikauden aikana hyvällä tasolla, kuten myös Varte Lahti Oy:n kannattavuus. Myös toinen tytäryhtiö, Varte Lappeenranta Oy teki hyvän liikelukoksen yhtiön toisena toimintavuotenaan.

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

RS-asuntotuotannon loppuminen ja KVR-asuntotuotannon vähentyminen ovat siirtäneet konsernin tuotannon rakennetta kilpailu-urakointipainotteiseksi. Urakkakilpailu on koko konsernin toiminta-alueella vuoden 2023 aikana merkittävästi kiristynyt ja hankkeiden katetaso on laskenut.

Liikevaihto ja liikevoitto

Konserniyhtiöiden tilinpäätökset on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden fyysisen valmistusasteen mukaisesti. Konsernin liikevaihdoksi muodostui tilikauden aikana 198.687.830 euroa. Konsernin liikevoitto oli 7.016.454 euroa (3,5 %).

2. RAKENNE- JA RAHOITUSJÄRJESTELYT

Yhtiö on antanut 7.200.000 euron suuruisen konsernilainan Varte Lahti Oy:lle. Yhtiössä ei ole ollut muita tilikaudella merkittäviä rakenne- tai rahoitusjärjestelyitä.

3. TYÖKANTA JA OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTÄMISEN JÄLKEEN

Tilikauden vaihteessa konsernin keskeneräisten töiden tilauskanta oli 113 miljoonaa euroa. Tilikauden vaihtumisen jälkeen konsernille on varmistunut uusia hankkeita yhteisarvoltaan 138 miljoonaa euroa.

Kuluvan tilikauden liikevaihdon ennustetaan nousevan 200 miljoonan euron tasoon ja toimintakertomuksen antamishetkellä tilikauden budjetoidusta liikevaihdosta on varmistunut noin 77 %. Tulouttamatonta tilauskantaa konsernilla on yhteensä noin 251 miljoonaa euroa.

Huolimatta hyvin poikkeuksellisesta suhdannetilanteesta konsernissa on vahva tilauskanta. Se antaa konsernin toiminnalle hyvät lähtökohdat kuluvalle tilikaudelle, sekä jatkuvuutta seuraavalle tilikaudelle.

4. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Venäjän aloittama hyökkäyssota ja muut geopoliittiset kriisit ovat aiheuttaneet maailmanlaajuisesti merkittäviä häiriöitä talouskehitykseen.

Keskuspankit ovat inflaation hillitsemiseksi nostaneet ohjauskorkoja, joka puolestaan on selvästi nostanut myös markkinakorkoja. Kertomuksen antamishetkellä korkojen nousun arvioidaan kuitenkin päättyneen, mutta ennusteiden mukaan merkittävää laskua korkotasossa ei ole kuitenkaan odotettavissa lähivuosina.

Suomen Pankin syyskuun 2023 väliennusteen mukaan vuonna 2023 bruttokansantuote supistuu 0,2 %. Bruttokansantuotteen muutos vuonna 2024 jää useiden ennusteiden mukaan myös lähelle nollaa.

Lokakuussa 2023 kuluttajien arvio oman taloutensa nykytilasta sekä odotukset omasta ja Suomen yleisestä taloudesta vuoden kuluttua, olivat hyvin heikolla tasolla.

Nykyinen korkotaso on lähes pysäyttänyt sekä RS-asuntojen myynnin että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamisen. Vuoden 2023 toisella vuosineljänneksellä asuntojen rakennuslupamäärät puolittuivat edellisen vuoden tasosta, joten uusien kohteiden aloitukset pysyvät ennusteiden mukaan hyvin alhaisella tasolla myös vuonna 2024.

Korkotason odotetaan kääntyvän vuonna 2024 lievään laskuun, ja näin edesauttavan myös asuntokauppaa. Toisaalta uusien myymättömien asuntojen määrä, erityisesti pääkaupunkiseudulla on huomattava, joten uusien RS-asuntohankkeiden käynnistyminen monessa hankkeessa saattaa siirtyä vuoden 2025 puolelle. Vuoden 2023 aikana rakennusliikkeille ovatkin muodostuneet erinomaisen tärkeäksi valtion rahoittamat asuntokohteet.

Korjausrakentaminen sen sijaan jatkuu melko normaalilla tasolla. Myös erilaisia logistiikka- ja toimitilanhankkeita on kohtuullisesti vireillä. Julkinen rakentaminen jatkuu lähes ennallaan.

Vallitsevassa suhdannetilanteessa Varte-konsernin kolmen päätuotantolajin strateginen valinta (asunto-, toimitila- ja korjausrakentaminen) antaa mahdollisuuden tasata asuntosektorilla tapahtuvaa tuotantomäärän laskua korjaus- ja toimitilarakentamisella.

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

Huolimatta rakennustoimialan poikkeuksellisen synkästä markkinatilanteesta, konsernin toimintamahdollisuudet ja tuloksentelekyky kuluvalle tilikaudella nähdään positiivisina. Varsin hyvän, nyt jo varmistuneen, tilauskannan ansioista näkymät myös seuraavalle tilikaudelle ovat kohtuullisen hyvät.

5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA

Edellisten tilikausien aikana toteutetun laajan toiminnanohjausjärjestelmän uudistustyötä on jatkettu yksittäisten toiminnallisuuksien jatkokehityksenä. Järjestelmän sisällä kiinnitetään huomiota automaatioihin ja tiedolla johtamisen tehostamiseen. Prosessien ja projektien tuottaman tiedon pohjalta seurataan, mitataan ja ohjataan tekemistämme entistäkin tarkemmin. Uusimpana osa-alueena on tilikauden aikana aloitettu uuden hankintojen suunnittelutyökalun kehittäminen.

Toiminnanohjausjärjestelmän käytössä ja koulutuksessa erityinen painopiste on ollut projekteillamme laadunvarmistuksen toteutustason tarkempi mittaaminen sekä varmistaminen. Tätä tehdään järjestelmäämme liitetyn Congrid-laadunvarmistustyökalun avulla.

Laadunhallinnan kokonaisketjussa on aina kiinnitetty huomiota lähtötason laadunsuunnitteluun, sekä omaan että ulkoisten kumppanien laadunhallinnan toteutukseen. Seuraamme asiakaspalautteita, sekä takuu- ja vastuureklamaatiota, joiden kautta edelleen kehitämme tuotteitamme.

Asiakaspalautteen kyselytoiminta on viety tilikauden aikana uuteen järjestelmään ja kyselytoiminnan laatua on kehitetty automatisoinnin sekä vakioinnin kautta. Käytössä on CRM-työkalu.

Varte-konsernin tutkimus- ja oppilaitosyhteistyö on ollut aktiivista. Yrityksellemme on tehty päättyneen tilikauden aikana valmiiksi viisi korkeakoulutason opinnäyte- ja/ tai projektityötä, sekä aloitettu kaksi uutta työtä.

Tilikauden aikana on konsernillemme haettu ISO 14001 -ympäristösertifikaattia nykyisen ISO 9001 -laatusertifikaatin rinnalle. Uuden sertifikaatin hakemusprosessi ja -auditoinnit ovat kertomuksen antamishetkellä käynnissä siten, että uusi sertifikaatti astunee voimaan vuoden 2024 alkupuoliskolla.

Ympäristöön ja vastuullisuuteen liittyvät veloitteet ja vaatimukset lisääntyvät lähitulevaisuudessa niin EU-direktiivipohjaisten raportointivelvoitteiden kuin uudistuvan rakentamislain kautta. Tästä johtuen konsernin projekteilla on pilotoitu RT-tuotetiedonhallintatyökalua vastaamaan tulevien menettelyjen edellytyksenä olevaan parempaan rakennustuotteiden tuotetiedonhallintaan.

Uutena kehitystoimena Varte perusti tilikauden aikana oman sisäisen koulutusohjelman, Varte Akatemian. Yrityksen johtoryhmä käynnisti koulutusohjelman suunnittelun syksyllä 2022 ja ensimmäiset koulutukset käynnistyivät jo keväällä 2023. Varte Akatemian tavoitteena on varmistaa organisaation osaaminen, kehittää tuotannon tehokkuutta sekä yhteisten toimintatapojen ymmärrystä. Ensimmäisissä koulutustoteutuksissa keskityttiin tuotannon johtamisen koulutuksiin. Jatkossa koulutuskokonaisuuksia kehitetään kattamaan koko organisaation. Varte Akatemia on osa Varten strategiaa, joka toimii yrityksen jatkuvan oppimisen tukena.

Yksi Varte Akatemiassa sekä muutoin yleisesti yhtiössä tilikauden aikana käynnissä olleista kehitystoimista on ollut aikataulujohtamisen kehittäminen, sekä sen menettelyjen tasalaatuisuuden parantaminen. Aikataulujohtamisen osalta tehdystä kehityksestä ja sisäisestä tutkimuksesta esimerkkinä voidaan mainita Heka Sakara -korjausrakentamisen hankkeessa käyttöön otetut tahtituotantomennettelyt ja -työkalut.

Liittyen harmaan talouden torjuntaan työmailla sekä työmaan sisäisten prosessien tehostamiseen, yhtiössä on otettu tilikauden aikana käyttöön uusi kulunvalvontajärjestelmä. Tämä sisältää myös sähköisen perehdyttämisen työkalut sekä tilaajavastuiden seurannan. Valittu järjestelmä parantaa merkittävästi myös henkilö- ja yritystason tietosuojaa tietoja käsiteltäessä, näiden pysyessä ainoastaan järjestelmän sisällä.

Varte-konsernin oma kalustokeskus on siirtynyt uusiin moderneihin toimitiloihin Järvenpäähän. Samalla on aloitettu kalustonhallintajärjestelmän uudistus. Uudessa järjestelmässä tuotteet yksilöidään sähköisesti luettavalla tunnisteella, jolloin kalustoraportointi automatisoituu, kaluston hävikki pienenee sekä niistä aiheutuvat selvitystyöt vähenevät.

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

Varte-konsernissa on jatkettu strategianpäivitysmennettelyä, jossa yrityksen operatiivinen johto laatii vuosittain ehdotuksen konsernin strategiasta hallitukselle hyväksyttäväksi. Strategiaa tullaan täsmentämään tällä menettelyllä vuoden 2024 alkupuoliskolla.

6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Vuoden 2023 aikana merkittävin toimintaan vaikuttava epävarmuus on aiheutunut ulkoisen toimintaympäristön muutoksista. Näitä ovat olleet mm. korkotason nousu, voimakas inflaatio ja kuluttajien luottamuksen lasku. Niiden vaikutukset näkyvät koko rakennustoimialalla, mutta erityisesti asuntorakentamisessa.

Varte-konsernin liikevaihto ja -voitto koostuvat tilikauden aikana yli 50 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 ennakosuunnittelulla. Täysin aukottomasti kaikkia riskejä ei projektiliiketoiminnassa kuitenkaan voida aina täysin ennakoida, mutta kaikkien projektien jatkuvalla raportoinnilla ja seurannalla merkittävät talousvaikutukset voidaan yleensä estää yritystasolla.

Panoshintojen nousut ovat aiheuttaneet päättäneellä tilikaudella projektikatteiden laskua. Hintojen nousu on vuoden 2023 loppupuoliskolla kuitenkin rauhoittunut ja joissakin tuoteryhmissä on tapahtunut jopa laskua.

Urakkakilpailun kiristyminen on puolestaan johtanut tarjouskatteiden pienemiseen.

Koko rakennustuotannon, erityisesti asuntotuotannon, volyyymi on merkittävästi laskenut vuoden 2023 aikana, ja sen arvioidaan säilyvän alhaisella tasolla ainakin vielä vuoden 2024 ajan.

Kertomuksen antamishetkellä konsernilla on omistuksessaan 26 muutovalmista RS-asuntoa. Rakenteilla olevaa RS-tuotantoa ei tällä hetkellä ole. Riski myymättömistä asunnoista on konsernin kokoon nähden tasapainossa.

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 konsernijohdosta tuotannon vastuutehtäviin.

7. ARVIO TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA

Edelliseen tilikauteen verrattuna konsernin liikevaihto laski, samoin myös liikevoitto. Varte Oy teki kuitenkin hyvänä pidettävän liike tuloksen, kuten myös sekä Varte Lahti Oy että Varte Lappeenranta Oy.

Maksuvalmius oli koko tilikauden ajan erittäin hyvä.

Tuloksen heikkenemiseen vaikuttivat asuntomyyntin pysähtyminen lähes kokonaan, tuotantokustannusten merkittävä nousu sekä kilpailun kiristyminen urakkakohteissa.

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

	2023	2022	2021
Liikevaihto 1.000 €	198 688	236 042	173 170
Liikevoitto 1.000 €	7 016	12 832	14 546
Liikevoitto %	3,5	5,4	8,4
Quick ratio	1,1	2,0	1,6
Omavaraisuusaste %	45,8	55,6	38,3
Oman pääoman tuotto %	16,4	34,9	58,0

8. HENKILÖSTÖ

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

Kertomuksen antamishetkellä konsernin palveluksessa oli vakituudessa työsuhteessa 201 henkilöä, joista toimihenkilöitä on 146 ja työntekijöitä 55. Konsernin toimihenkilöiden keski-ikä on 41 vuotta ja työntekijöiden keski-ikä 45 vuotta. Sairauspoissaolojen määrä päättäneellä tilikaudella oli vähäinen, Varte Oy:ssä 3,67 % ja koko konsernissa 3,19 %.

Kokonaishenkilöstöresurssit ovat kaikilta osin kunnossa ja vastaavat hyvin yhtiön tarpeita.

Henkilöstön kouluttamista ja urakehitysmahdollisuuksia pidetään tärkeänä. Vuonna 2023 aloitimme koko toimihenkilöstölle suunnatun konsernin sisäisen koulutusohjelman, Varte Akatemian. Akatemiassa jokaiselle toimihenkilöryhmälle on räätälöity oma koulutusohjelma.

Kaikkia toimihenkilöitä kannustetaan osallistumaan myös erilaisiin koulutuksiin ammattitaidon kehittämiseksi. 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 kehittyminen ko. asiassa. Konsernilla on myös palvelusopimus ulkopuolisen yrityksen kanssa työmaiden TR-mittauksien kuukausittaisesta suorittamisesta. Menettelyllä kalibroidaan työmaahenkilöstön viikoittain suorittamia mittauksia, sekä yhdenmukaistetaan mittaustapoja konsernin eri työmailla.

TR-mittaustuloksien kaikkien työmaiden keskiarvo oli ulkopuolisten mittaustulosten perusteella 94,1 % (mittauksia 227 kpl), joka jää vain hieman konsernin yhteisestä tavoitteesta (95,0 %). Ulkoisten mittaustulosten ja työmaan omien sisäisten mittaustulosten sekä keskiarvojen ero on viimeisen tilikauden aikana kaventunut alle kahden prosentin tasolle. Viikoittaisten sisäisten mittausten keskiarvo oli samalla ajanjaksolla 95,9 %.

Konsernissa suurin osa työmaista onnistui estämään työtapaturomat kokonaan. Tilikauden aikana tapahtui kaikkiaan 24 lievää työtapaturomaa



14 työmaalla. Tapaturmista 18 sattui aliurakoitsijan henkilöstölle. Tapaturmista 12 aiheutti 0–7 päivän sairausloman, neljä tapaturmaa aiheutti enintään kuukauden poissaolon. Työtuntimäärä verrattuna edelliseen tilikauteen on pysynyt suuruusluokkana samassa.

Konsernin turvallisuustoiminnassa kiinnitettiin erityistä huomiota sattuneiden tapaturmien ja niistä tehtyjen vaaratilanne- ja tapaturmaraporttien pohjalta nostotöiden turvallisuuteen, työmaiden kulkuteihin sekä nuoriin/kokemattomiin työntekijöihin. Raporttien pohjalta edellä mainitut tilanteet ja tekijät korostuivat sattuneissa vaaratilanne- ja tapaturmatilastoissa. Esimerkkinä liikkumiseen (kompastuminen, liukastuminen, kaatuminen, revähdykset jne.) liittyviä tapaturmia oli tilikauden aikana 15 kappaletta tapaturmien 24 kappaleen kokonaismäärästä.

Varte-konsernin perinteiden mukaisesti ovat yhtiöiden hallitukset myöntäneet ”Vuoden Vartelainen 2023” tunnustuspalkinnot. Ansiokkaasta työskentelystä tunnustuspalkinnon saivat **Ossi Luukkonen** Varte Oy, **Janne Rimpioja** Varte Lahti Oy ja **Juho Kaijansinkko** Varte Lappeenranta Oy.

Konsernissa jaettiin myös hyvistä työsuorituksista erityistunnustuksia. Tunnustuksia saivat **Juha Reponen**, **Simo Puumala**, **Janne Varsaluoma**, **Toni Linnanen**, **Patrik Grefberg**, **Ville Mikkola**, **Teuvo Valjus**, **Tomi Aaltonen** ja **Vesa Pennanen**.

Varte-konsernin henkilökunnassa on paljon pitkiä työsuhteita. Vuonna 2023 konsernin pitkäaikaisesta palveluksesta luovutettiin Keskuskaupakamarin ansiomerkkejä kahdeksalle henkilölle.

Ansiomerkin 20 vuoden palveluksesta sai Varte Oy:n kirjanpitoapäällikkö **Anne Mankki**. Ansiomerkin 15 vuoden palveluksesta saivat Varte Lahti Oy:n toimitusjohtaja **Juha Sankari** ja työpäällikkö **Jarkko Meriläinen**. Ansiomerkin 10 vuoden palveluksesta Varte Oy:n työnjohtaja **Juuso Jalonen** ja työnjohtaja **Johanna Viitanen** sekä Varte Lahti Oy:n vastaavat työnjohtaja **Mika Virtanen**, kirvesmies **Jari Pajunen** ja kirvesmies **Simo Sinkkonen**.

9. VASTUULLISUUS

Vastuullisuus on tekoja joka päivä.

Varten kaiken toiminnan perustana on toimia ja rakentaa vastuullisesti. Periaatteena on, että kaikkien lupauksiemme tulee olla läsnä kaikessa tekemisessä ja jokaisessa henkilöstöryhmässä. Vastuullisuus on jatkuvaa

työtä, jota tehdään ja kehitetään yhdessä, kaikkien sidosryhmien kanssa.

Toimimme rakennusalan perheyriyksenä yhteiskunnan hyväksi sekä ympäristön ja ihmisten suojelemiseksi, jolloin toimintamme tulee olla avointa ja läpinäkyvää. Toimintaamme ja prosessejamme tukee ISO 9001 –laatu järjestelmä.

Käsitlemme vastuullisuutta kolmessa pääteemassa, jotka ovat taloudellinen vastuu, ympäristövastuu sekä sosiaalinen vastuu. Tuotamme vuosittain erillisen vastuullisuuskoonnin, jossa tarkastelemme toimintaamme vastuullisuuden näkökulmasta. Olemme asettaneet tavoitteen valmistautua vuoden 2024 aikana vastuullisuuskoonnista CSRD:n mukaiseen raportointivalmiuteen.

Sosiaalinen vastuu

Toimimme vastuullisena yrityksenä henkilöstömme ja asiakkaidemme hyväksi. Konsernin palveluksessa oli tilikauden vaihtuessa vakituksessa työsuhteessa 203 henkilöä. Hyvästä työnantajasta kertoo, että konsernissa oli tilikauden aikana vähäinen vaihtuvuus. Palkkasimme konsernin palvelukseen henkilöstöpäällikön tukemaan ko. toimintoja. Panostamme henkilöstöömme ja käynnistimme sisäisen koulutusohjelman Varte Akatemian. Akatemian avulla haluamme varmistaa toimintamme kehittämisen ja tehostamisen sekä samalla mahdollistaa vartelaisten oppimisen turvallisessa ympäristössä, jossa osaamista kehitetään vertaisiltaan oppien.

Huomioimme kaikissa toiminnoissamme asiakkaamme edun toimien avoimesti ja läpinäkyvästi. Valitsemme alihankkijoita, jotka noudattavat yhteiskuntavelvoitteita, tilaajavastuulakia ja kuuluvat Vastuu Groupin ylläpitämään Luotettava kumppani -ohjelmaan, johon mekin kuulumme.

Tavoitteenamme on tarjota jokaiselle vartelaiselle turvallinen työympäristö ja aina 0 tapaturmaa. Jokainen Varten työmaa auditoidaan kerran kuukaudessa.

Ympäristövastuu

Ympäristövastuussa otimme päättyneellä tilikaudella isoja askeleita eteenpäin. Käynnistimme tilikauden aikana yrityskohtaisen ympäristösertifikaatin ISO14001 hakemisen. Lisäksi käynnistimme yritystason CSRD:n mukaisen päästölaskennan, jossa kumppanimme toimii Green Carbon Finland Oy. Päästöjen laskenta toteutetaan GHG-protokollan mukaisesti.



Ympäristövastuun kehitystä konsernissa kuvaavat myös jäljempänä ”Ympäristö”-osiossa kerrotut esimerkkihankkeet.

Teimme tilikauden aikana koko konsernin kattavaa kehitystyötä. Näin asiakaspalautteiden, työmaiden jätteiden kierrätysasteen sekä energiakulutusten kerääminen ja mittaaminen olisi yhdenmukaista läpi koko konsernin. Onnistuimme asetetussa tavoitteessa ja saimme nämä yhdenmukaistettua. Uuden tilikauden aikana meille rakentuu luotettavaa tietoa koko konsernin näkökulmasta.

Taloudellinen vastuu

Olemme noudattaneet hyvää hallintotapaa ja vastuullisia liiketoimintaperiaatteita. Emoyhtiölle myönnettiin Suomen vahvimmat Platina-sertifikaatit. Vuosittain uusimme RALA-pätevyden yhtiöittäin, jolla osoitamme, että olemme taloudellisesti, teknisesti ja resurssiltaan osaava ja luotettava kumppani. Avasimme EU:n Whistleblowing -direktiivin mukaisen ilmoituskanavan, joka toimii osaltaan liiketoiminnan riskienhallinnan työkaluna.

10. YMPÄRISTÖ

Suunnittelunohjauksessa on otettu huomioon konsernimme vastuullisuus- ja energiansäästötavoitteet. Näissä huomioimme mm. hiilijalanjäljen, materiaalien- ja rakenteiden käyttöiät sekä elinkaaren. Energiakäyttöä tehostamme kohteittemme suunnittelussa ja käytämme uusiutuvaa energiaa hyödyntäviä ratkaisuja.

Projektien tuotannonaikaisissa ratkaisuissa ja energiankäytössä on pyritty hyödyntämään ympäristöystävällisiä sekä energiatehokkaita vaihtoehtoja. Pyrimme myös suunnittelu- ja toteutusratkaisuin minimoimaan syntyvän jätteen määrää sekä parantamaan syntyneen jätteen lajittelu- ja kierrätysastetta.

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

Esimerkkinä uusien energiatehokkaiden ratkaisujen hyödyntämisestä on

- Hitas-kohte As Oy Helsingin Atolli, jonka urakoimme Helsingin kaupungin asuntotuotannolle. Kohteen energiapäätelmä on suunniteltu siten, että kohteen jätevedestä saadaan lämmöntalteenotto

järjestettyä hybridivaihtimen avulla. Jäteveden lämmöntalteenottoon kustannustehokas tapa pienentää kiinteistön energiankulutusta. Asuinrakennuksen vuotuisesta lämmitysenergiankulutuksesta n. 30 % menee käyttöveden lämmitykseen ja sitä kautta viemäriin. Viemäriin johdettavasta jätevedestä on mahdollista ottaa talteen lämpöenergiaa ja käyttää sitä uudelleen. Pyrimme jatkossakin monistamaan näitä hyväksi havaittuja ratkaisuja myös meidän omaperustaisessa tuotannossamme.

- Lahden Kartanon kaupunginosaan on käynnistetty tilikauden aikana konsernimme ensimmäisen puukerrostalon rakentaminen. Asuinkerrostalo rakennetaan A-energialuokan tasoon ja rakennuksen katolle rakennetaan aurinkosähkövoimala tuottamaan sähköä. Talon pääsiallisena rakennusmateriaalina käytetään CLT-ristiin liimattua puuta, joka näkyy myös kohteen portaissa ja hissikuilussa. Julkisivuilla tullaan näkemään myös näyttävää ympäristötaidetta.

Osassa kohteitamme on myös haettu tilikauden aikana ympäristösertifiointia tai haetun sertifikaatin tulostaso on valmistunut, joista seuraavia esimerkkejä asuntokohteista ovat

- Asunto Oy Lappeenrannan Pooki, joka on saanut LEED Gold -tason sertifikaatin
- Helsingin Kalasatamassa oleva asuntokohde on osa EXCESS-pluse-energiatalo kehityshanketta, joka kuuluu EU:n Horizon 2020 tutkimus- ja innovaatio-ohjelmaan. Lopputuloksena valmistui kokonaan energiaomavarainen rakennus.

Seuraavassa on esimerkkejä toimitilähankkeistamme

- Amerinkuja, joka on yhteistyössä S-pankin kanssa toteutettava logistiikkakehityshanke Tuusulaan. Hankkeen laajuus on noin 14.500 brm². Se suunnitellaan ja tullaan toteuttamaan niin, että hankkeelle saadaan BREEAM excellent -tason sertifikaatti. Hankkeella on jo lainvoimainen rakennuslupa.
- Avialogisen logistiikkakeskus Vantaalla sai toukokuussa 2023 virallisen BREEAM excellent -tason sertifikaatin. BREEAM on arvostettu ympäristösertifiointijärjestelmä, joka edistää rakennusten kestävyyttä ja ympäristösuorituskykyä. Sertifikaatti myönnetään rakennuksille, jotka täyttävät tiukat ympäristökriteerit eri

osa-alueilla, kuten energiatehokkuus, vedenkulutus, jätehuolto, maankäyttö ja terveys. Korkeampi sertifiointitaso osoittaa parempaa suorituskykyä ja ympäristöystävällisyyttä. BREEAM-sertifiointi auttaa parantamaan rakennusten ympäristövaikutuksia, vähentämään resurssien kulutusta ja houkuttelemaan vastuullisia käyttäjiä.

- Helsingin Ankkurikatu 5 peruskorjaustyömaalla, joka valmistui edellisellä tilikaudella, oli keskeinen tavoite saavuttaa koko hankkeen ajan LEED Platinum -taso. Tämä näkyi erityisesti suunnittelu- ja toteutusratkaisuisa. Katajanokalla sijaitseva, vanha ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä Jungmann-rakennus, saavuttikin LEED Platina -tason ympäristösertifikaatin joulukuussa 2022. Sertifiointi saavutettiin 89 pisteellä, jotka ovat maailman korkeimpia. Kohde saavutti kategoriassaan Suomen korkeimmat pisteet ja on maailmanlaajuisesti jaetulla viidennellä sijalla. Building design and construction, New Construction -kategoriassa taas kohde on Euroopassa ensimmäisellä sijalla ja maailmanlaajuisesti jaetulla toisella sijalla.
- Helsingin Kanavakatu valmistui päättäneen tilikauden aikana ja oli mittava konversiokohteemme. Kohteessa olivat tärkeässä asemassa ympäristö- ja energiaystävälliset ratkaisut. Kanavakadun saneeraus noudatti tavoitteita energiatehokkuuden ja hiilijalanjäljen osalta. Kiinteistöön toteutettiin jäteveden lämmöntalteenotto ja materiaaleiksi valittiin mahdollisimman vähäpäästöisiä tuotteita. Lisäksi katolle rakennettiin energiatehokkuutta parantava aurinkosähköjärjestelmä. Kohteelle haetaan LEED Platina -tason ympäristösertifikaattia. Rakennusaikana työmaan rakennusjätteen kierrätysaste oli kohteessa erittäin korkea ollen 69 % ja jätteiden hyötykäyttöaste oli 100 %. Koko työmaa sitoutui koko rakennusajan ylläpitämään työmaan kierrätysastetta erittäin hyvällä tasolla.

Konsernissa on otettu tilikauden aikana käyttöön projektien jätehuollon seurantarjestelmä. Tästä saadaan kootusti yritys- ja projektitasolla kaikki kierrätystä ja jätehuoltoa koskevat tunnusluvut ja kojelautanäkymät, sisältäen tuotetut jätelajit ja niiden painomäärät, kierrätys- ja hyötykäyttöasteet sekä jätehuoltokustannukset.

Konsernissa on käynnistetty tilikauden aikana niin yritys- kuin projektitaso päästölaskennat. Tavoitteena on siirtyä asteittain konsernin vastuullisuusraportoinnissa CSRD-direktiivin mukaiseen raportointivalmiuteen sekä samalla valmistautua uuden rakennuslain vaatimuksiin. Yhteistyökumppanina päästölaskentojen osalta toimii Green Carbon Finland Oy. Päästöjen laskenta toteutetaan GHG-protokollan mukaisesti.

11. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Konsernin voitonjakokelpoiset varat ovat 32.416.224 euroa, josta tilikauden voitto on 4.912.827 euroa.

Varte Oy:n voitonjakokelpoiset varat ovat 27.914.400 euroa, josta tilikauden voitto on 4.778.836 euroa.

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

Jaetaan osinkoja seuraavasti:

- A- ja B-sarjan osakkeet: 228,00 euroa/osake, eli yhteensä 2.123.136,00 euroa.
- C-sarjan osakkeet: 912,00 euroa/osake, eli yhteensä 611.040,00 euroa

Tilikauden voitosta jätetään omaan pääomaan 2.044.660 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 kaikki yhtiöt ovat Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenyrityksiä. Varte Oy on myös Perheyrittäjien liitto ry:n jäsenyritys.

13. HALLINTO

Emoyhtiö Varte Oy:n hallitukseen 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 ennakoon laaditun toimintasuunnitelman mukaisesti. Varte Oy:n hallitus on pitänyt tilikauden aikana yhteensä 12 varsinaista kokousta sekä kaksi ylimääräistä kokousta. Varte Lahti Oy:n hallitus on pitänyt kuusi kokousta, ja Varte Lappeenranta Oy:n hallitus on pitänyt tilikauden aikana viisi 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, markkinointi- ja viestintäpäällikkö Katja Raninen, Varte Lahti Oy:n toimitusjohtaja Juha Sankari sekä Varte Lappeenranta Oy:n toimitusjohtaja Seppo Tokkola.

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

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

TASE | VARTE-KONSERNI

	30.9.2023		30.9.2022	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	0,00		1 284,88	
Muut pitkävaikutteiset menot	88 211,28	88 211,28	68 734,64	70 019,52
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat	1 058 811,56		1 132 505,42	
Koneet ja kalusto	1 999 827,26	3 058 638,82	2 107 019,54	3 239 524,96
Sijoitukset				
Muut osakkeet ja osuudet	977 089,26	977 089,26	931 226,11	931 226,11
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 123 939,36		4 240 770,59	
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	10 643 312,23		9 390 861,74	
Valmiit tuotteet/tavarat	10 878 514,27		120 726,21	
Muu vaihto-omaisuus	10 279 268,49	31 801 094,99	4 471 706,90	13 983 294,85
Saamiset				
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	27 466 022,94		24 976 161,87	
Muut saamiset	3 469 831,31		6 406 020,44	
Siirtosaamiset	9 711 344,21		8 611 067,98	
Laskennalliset verosaamiset	25 200,00	40 672 398,46	28 890,00	40 022 140,29
Rahat ja pankkisaamiset	2 711 344,78		7 377 340,45	
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	75 184 838,23		61 382 775,59	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	79 308 777,59		65 623 546,18	
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	
Edell. tilik. voitto/tappio	27 316 704,84		20 525 325,84	
Tilikauden voitto/tappio	4 912 827,23	32 485 601,16	9 273 723,01	30 055 117,93
VÄHEMMISTÖOSUUDET	908 038,77		882 343,42	
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset	455 177,21		301 259,52	
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Ostovelat	587 700,18	587 700,18	516 198,53	516 198,53
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	6 239 247,82		0,00	
Saadut ennakot	6 331 778,44		10 005 616,77	
Ostovelat	9 092 873,79		5 054 728,57	
Muut velat	7 180 450,83		3 629 484,78	
Siirtovelat	16 027 909,39	44 872 260,27	15 178 796,65	33 868 626,77
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	45 459 960,45		34 384 825,30	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	79 308 777,59		65 623 546,18	

TULOSLASKELMA | VARTE-KONSERNI

	1.10.2022-30.9.2023		1.10.2021-30.9.2022	
LIIKEVAIHTO	198 687 830,16		236 041 700,58	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	11 991 788,55		1 475 359,62	
Valmistus omaan käyttöön	0,00		54 954,31	
Liiketoiminnan muut tuotot	358 286,86		393 552,86	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-48 465 573,34		-63 217 271,43	
Varastojen lisäys(-)/vähennys(+)	5 826 011,59		-1 032 384,54	
Ulkopuoliset palvelut	-139 355 976,30	-181 995 538,05	-139 339 750,96	-203 589 406,93
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-14 551 626,10		-14 039 612,83	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-2 682 920,81		-2 479 217,41	
Muut henkilösivukulut	-516 505,40	-17 751 052,31	-744 850,92	-17 263 681,16
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-966 105,46		-1 016 313,27	
Liiketoiminnan muut kulut	-3 308 756,00		-3 263 769,61	
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	7 016 453,75		12 832 396,40	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00		0,00	
Muut korko- ja rahoitustuotot	35 477,56		1 462,92	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-255 277,79	-219 800,23	-1 394 981,91	-1 393 518,99
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	6 796 653,52		11 438 877,41	
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	6 796 653,52		11 438 877,41	
Tuloverot	-1 528 140,94		-1 627 069,50	
Laskennalliset verot	-3 690,00		-59 186,00	
Vähemmistöosuudet	-351 995,35		-478 898,91	
KONSERNIN TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	4 912 827,23		9 273 723,01	



Työmaa: As. Oy Mechelininkatu 12-14 Helsinki

RAHOITUSLASKELMA | VARTE-KONSERNI

	2023	2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	6 796 654	11 438 877
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	966 105	1 016 313
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	153 918	58 120
Rahoitustuotot ja -kulut	219 800	1 393 519
Muut oikaisut	637	-259 602
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	8 137 114	13 647 228
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	-1 816 357	19 794 149
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	-17 817 800	-442 975
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	4 974 108	-12 783 526
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	-6 522 936	20 214 876
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-341 625	-1 297 516
Saadut korot liiketoiminnasta	35 478	1 463
Maksetut välittömät verot	-417 605	-4 849 021
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-7 246 688	14 069 802
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-803 411	-1 514 501
Ostetut/myydyt tytäryhtiöosakkeet	0	2 000
Luovutustulot muista sijoituksista	-46 500	832 400
Investointien rahavirta (B)	-849 911	-680 101
Rahoituksen rahavirta		
Osakeanti	0	500
Lyhytaikaisten lainojen nostot/lyhennykset	6 239 248	-4 644 184
Osingonjako	-2 808 644	-3 693 876
Rahoituksen rahavirta (C)	3 430 604	-8 337 560
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-4 665 996	5 052 141
Rahavarat tilikauden alussa	7 377 340	2 325 199
Rahavarat tilikauden lopussa	2 711 345	7 377 340
	-4 665 996	5 052 141

RAHOITUSLASKELMA | VARTE OY

	2023	2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	5 545 922	10 131 711
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	885 087	931 871
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	147 653	105 282
Rahoitustuotot ja -kulut	-1 912 280	-1 696 008
Muut oikaisut	637	-259 871
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	4 667 018	9 212 985
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	-3 149 806	12 010 986
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+) vähennys(-)	1 822 375	-7 279 864
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	-14 527 475	3 921 763
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	6 400 899	-9 426 293
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	-4 786 989	8 439 577
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-303 684	-1 103 414
Saadut korot liiketoiminnasta	316 595	1 347
Saadut osingot liiketoiminnasta	1 815 700	2 890 000
Maksetut välittömät verot	-53 817	-2 901 724
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-3 012 195	7 325 787
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-724 603	-1 348 764
Investoinnit/myynnit muihin sijoituksiin	-46 500	829 400
Investointien rahavirta (B)	-771 103	-519 364
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nostot / maksut	2 865 857	-44 184
Osingonjako	-2 482 344	-3 183 876
Rahoituksen rahavirta (C)	383 513	-3 228 060
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-3 399 785	3 578 363
Rahavarat tilikauden alussa	4 913 050	1 334 687
Rahavarat tilikauden lopussa	1 513 265	4 913 050
	-3 399 785	3 578 363

	30.9.2023		30.9.2022	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	0,00		511,01	
Muut pitkävaikutteiset menot	80 732,31	80 732,31	68 734,64	69 245,65
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat	1 058 811,56		1 132 505,42	
Koneet ja kalusto	1 764 701,73	2 823 513,29	1 862 978,39	2 995 483,81
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	249 464,36		249 464,36	
Muut osakkeet ja osuudet	977 089,26	1 226 553,62	931 226,11	1 180 690,47
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 130 799,22		4 245 419,93	
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	6 444 212,51		4 246 414,50	
Valmiit tuotteet/Tavarat	6 642 841,75		120 726,21	
Muu vaihto-omaisuus	10 479 268,49	23 566 322,75	4 671 706,90	9 038 847,61
SAAMISET				
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	13 289 982,45		16 361 309,14	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	8 570 685,79		2 395 973,11	
Muut saamiset	2 379 304,96		4 038 359,86	
Siirtosaamiset	6 719 970,30	30 959 943,50	5 727 763,27	28 523 405,38
Rahat ja pankkisaamiset	1 513 265,27		4 913 050,37	
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	56 039 531,52		42 475 303,36	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	60 170 330,74		46 720 723,29	
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	
Edell. tilik. voitto/tappio	22 949 102,64		16 149 472,28	
Tilikauden voitto/tappio	4 778 836,44		9 281 974,36	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	27 983 777,83		25 687 285,39	
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset	401 617,44		253 964,28	
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Ostovelat	522 962,89	522 962,89	443 653,83	443 653,83
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 865 857,00		0,00	
Saadut ennakkomaksut	5 162 789,86		3 340 414,62	
Ostovelat	5 491 012,58		2 093 232,33	
Velat saman konsernin yrityksille	4 965,06		3 475,94	
Muut velat	6 188 633,89		2 714 264,18	
Siirtovelat	11 548 714,19	31 261 972,58	12 184 432,72	20 335 819,79
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	31 784 935,47		20 779 473,62	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	60 170 330,74		46 720 723,29	

TULOSLASKELMA | VARTE OY

	1.10.2022-30.9.2023		1.10.2021-30.9.2022	
LIIVEVAIHTO	125 408 397,36		154 970 750,15	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys(+)/vähennys(-)	8 719 913,55		-2 601 448,04	
Valmistus omaan käyttöön	0,00		54 954,31	
Liiketoiminnan muut tuotot	1 202 437,55		1 233 986,56	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-28 375 149,01		-32 347 701,84	
Varastojen lisäys(-)/vähennys(+)	5 807 561,59		-1 320 314,54	
Ulkopuoliset palvelut	-94 388 917,52	-116 956 504,94	-96 937 868,79	-130 605 885,17
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-9 222 276,45		-8 942 294,41	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-1 730 982,54		-1 594 884,84	
Muut henkilösivukulut	-334 752,14	-11 288 011,13	-552 144,71	-11 089 323,96
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-885 086,66		-931 870,74	
Liiketoiminnan muut kulut	-2 567 503,92		-2 595 459,44	
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	3 633 641,81		8 435 703,67	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksiltä	1 815 700,00		2 890 000,00	
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	282 071,09		0,00	
Muilta	34 523,59		1 347,30	
Muut korko- ja rahoituskulut	-220 014,95	1 912 279,73	-1 195 339,65	1 696 007,65
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	5 545 921,54		10 131 711,32	
Tuloverot	-767 085,10		-849 736,96	
TILIKAUDEN VOITTO	4 778 836,44		9 281 974,36	



Työmaa: Näyttelijäntie 24, Helsinki

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

VARTE LAHTI OY | TILIKAUSI 1.10.2022–30.9.2023



Työmaa: Asunto Oy Lahden Ruoriniemenheikki

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

1. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE

Tämä kertomusvuosi oli yhtiön kuudes (6.). Tilikausi oli 12 kuukauden pituinen.

Liikevaihto ja liikevoitto

Yhtiön liikevaihto laski edellisestä tilikaudesta. Yhtiön tilinpäätös on laadittu osatulotusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden fyysisen valmistusasteen mukaisesti. Yhtiön liikevaihdoksi muodostui 61.194.418 euroa. Yhtiön liikevoitto oli 2.775.510 euroa (4,5 %).

Liikevaihdon muodostuminen

Yhtiön liikevaihdesta asuntorakentaminen oli 38.667.397 euroa, liike- ja toimitilarakentaminen 22.470.086 euroa ja muut tuotot 56.935 euroa.

2. RAKENNE- JA RAHOITUSJÄRJESTELYT

Yhtiössä ei ole ollut tilikaudella merkittäviä rakenne- tai rahoitusjärjestelyitä.

3. TYÖKANTA JA OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden vaihteessa yhtiössä keskeneräisten urakkakohteiden tulouttamat osuus oli 26 miljoonaa euroa. Toimintakertomuksen antamishetkellä

yhtiön kuluven tilikauden budjetoidusta liikevaihdosta on varmistunut noin 66 %

4. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

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

Päättynneen tilikauden liikevaihto koostui suurelta osin asuntojen rakentamisesta, sekä asuntourakoista että RS-hankkeista. Lisäksi toteutettiin myös emoyhtiön kehittämiä KVR-asuntohankkeita. Kertomuksen antamishetkellä oli rakenteilla asuntokohteiden lisäksi kaksi mittavaa toimitilahanketta sekä yksi koulurakennus.

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

5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA

Yhtiö toteuttaa omalta osaltaan Varte-konsernin strategiaa.

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

Uutena kehitystoimena Varte perusti tilikauden aikana oman konsernin sisäisen koulutusohjelman, Varte Akatemian. Yrityksen johtoryhmä

käynnisti koulutusohjelman suunnittelun syksyllä 2022 ja ensimmäiset koulutukset käynnistyivät jo keväällä 2023. Varte Akatemian tavoitteena on varmistaa organisaation osaaminen ja kehittää tuotannon tehokkuutta. Akatemian avulla Varte varmistaa tuotannontehokkuuden ja yhteisten toimintatapojen ymmärryksen.

Päättyneen tilikauden aikana, emoyhtiön tapaan, on jatkuvasti kehitetty laajaa toiminnanohjaus- ja tietohallintojärjestelmää.

Yhtiön hallitus analysoi säännöllisesti markkinatilannetta ja yleisiä talousennusteita. Konsernin ja yhtiön strategiaa päivitetään vuoden 2024 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.

Kertomuksen antamishetkellä yhtiöllä oli myymättömiä asuntoja ai-noastaan kolme, eikä rakenteilla ollut lainkaan RS-asuntoja.

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 maksuval-mius olivat erinomaisella tasolla.

Yhtiön taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut ovat seuraavat:

	2023	2022	2021
Liikevaihto 1.000 €	61 194	74 344	60 760
Liikevoitto 1.000 €	2 776	3 840	6 328
Liikevoitto %	4,5	5,2	7,3
Omavaraisuusaste %	26,6	46,9	28,9

8. HENKILÖSTÖ

Kertomuksen antamishetkellä Varte Lahti Oy:n palveluksessa oli vakitui- sessa työsuhteessa 59 henkilöä, joista toimihenkilöitä on 32 ja työnteki- jöitä 27. Yhtiön koko henkilöstö on sitoutunut ja ammattitaitoisia, joten se antaa hyvät edellytykset kehittää yhtiön toimintaa.

Yhtiön henkilöstön keski-ikä on noin 44 vuotta. Työtapaturmia tili- kauden aikana yhtiön työmailla tapahtui 7 kappaletta, joista neljä aiheutti yli 10 päivän poissaolon.

9. VASTUULLISUUS

Vastuullisuus kuuluu jokapäiväiseen työhömmä ja se näkyy kaikissa pro- sesseissamme. Varten vastuullisuusteemoja ja -lupauksia on jatkuvasti pidetty esillä johtoryhmän voimin. Periaatteena on, että kaikkien lupauk- siemme tulee olla läsnä kaikessa tekemisessämme ja jokaisessa henki- löstöröyhmissä. Vastuullisuus on jaettu kolmeen pääteemaan, jotka ovat taloudellinen vastuu, sosiaalinen vastuu sekä ympäristövastuu.

Tarkemmin Varte-konsernin vastuullisuutta on avattu emoyhtiön toimintakertomuksessa.

10. YMPÄRISTÖ

Rakennustyömaiden energiakäyttöä tehostetaan jatkuvasti. Keskeistä tuotannon energiankäytössä on rakennusaikainen kosteuden hallinta.

Kaikilla yhtiön työmailla laaditaan ennakkoon kosteudenhallintasuun- nitelmat ja henkilöstöä koulutetaan jatkuvasti rakenteidenkuivatuksen hallintaan. Olosuhdehallinnan mittauksissa käytetään vakioratkaisua, jota voidaan hyödyntää myös rakennuksen käytön aikana.

Lahden Kartanon kaupunginosaan on käynnistetty tilikauden aikana konsernimme ensimmäisen puukerrostalon rakentaminen. Asuinkerrostalo rakennetaan A-energialuokan tasoon ja rakennuksen katolle rakennetaan aurinkosähkövoimala tuottamaan sähköä. Talon pääsiallisena rakennus- materiaalina käytetään CLT-ristiinliimattua puuta, joka näkyy myös koh- teen portaissa ja hissikuilussa.

Kaikkien työmaiden ennakosuunnittelulla pyritään minimoimaan ma- teriaalihukkaa. 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 pääs- tään seuraamaan työmaiden jätehuollon toteutuksia sekä kierrätysastetta.

11. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 5.669.730 euroa, josta tilikauden voitto 2.107.798 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkona jaetaan 735,00 euroa/osake eli yhteensä 1.470.000 euroa
- tilikauden voitosta oman pääomaan jätetään 637.798 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 on Rakentamisen Laatu RALA ry:n hyväksymä rakennusyrityksen pätevyystodistus. Kiwa Inspecta on myöntänyt yhtiön toimintajärjestel- mälle ISO 9001: 2015 mukaisen sertifikaatin. Yhtiö on Talonrakennusteol- lisuus 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 kuusi kokousta.

Toimitusjohtajana on toiminut RI Juha Sankari.

Yhtiön tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö Ernst & Young Oy päävas- tuullisena 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

	30.9.2023		30.9.2022	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	0,00		773,87	
Muut pitkävaikutteiset menot	7 478,97	7 478,97	0,00	773,87
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto	138 658,18	138 658,18	161 091,53	161 091,53
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	146 137,15		161 865,40	
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	4 023 330,06		3 417 201,90	
Valmiit tuotteet/tavarat	30 425,67	4 053 755,73	0,00	3 417 201,90
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	13 510 149,03		6 965 153,64	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	4 965,06		3 700,17	
Muut saamiset	1 066 876,35		749 602,15	
Siirtosaamiset	2 865 182,10	17 447 172,54	2 876 515,18	10 594 971,14
Rahat ja pankkisaamiset	553 561,89		1 867 902,64	
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	22 054 490,16		15 880 075,68	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	22 200 627,31		16 041 941,08	
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	2 500,00		2 500,00	
Muut rahastot	288 464,36		288 464,36	
Ed.tilikauden voitto/tappio	3 273 468,50		2 397 832,42	
Tilikauden voitto/tappio	2 107 797,60		2 917 636,08	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	5 672 230,46		5 606 432,86	
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset	53 559,77		47 295,24	
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Ostovelat	14 170,37	14 170,37	57 509,09	57 509,09
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	20 177,07		0,00	
Saadut ennakot	914 338,86		4 075 589,52	
Ostovelat	3 150 640,76		2 065 902,01	
Velat saman konsernin yrityksille	8 103 570,81		1 048 544,22	
Muut velat	808 589,09		877 280,50	
Siirtovelat	3 463 350,12	16 460 666,71	2 263 387,64	10 330 703,89
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	16 474 837,08		10 388 212,98	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	22 200 627,31		16 041 941,08	

TULOSLASKELMA | VARTE LAHTI OY

	1.10.2022-30.9.2023		1.10.2021-30.9.2022	
LIKEVAIHTO	61 194 417,90		74 344 451,86	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys(+)/vähennys(-)	636 553,83		2 205 112,32	
Liiketoiminnan muut tuotot	11 551,31		9 166,30	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-15 940 993,16		-25 132 518,86	
Varastojen lisäys(-)/vähennys(+)	0,00		-8 000,00	
Ulkopuoliset palvelut	-37 190 442,79		-41 449 531,56	
	-53 131 435,95		-66 590 050,42	
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-3 886 764,51		-4 062 637,91	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-693 085,06		-720 072,06	
Muut henkilösivukulut	-134 923,31		-147 738,87	
	-4 714 772,88		-4 930 448,84	
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-48 863,02		-56 792,66	
Liiketoiminnan muut kulut	-1 171 940,89		-1 141 486,72	
LIKEVOITTO	2 775 510,30		3 839 951,84	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	934,59		101,84	
Muut korko- ja rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	-116 636,09		0,00	
Muille	-25 237,81		-196 958,87	
	-140 939,31		-196 857,03	
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	2 634 570,99		3 643 094,81	
Tuloverot	-526 773,39		-725 458,73	
TILIKAUDEN VOITTO	2 107 797,60		2 917 636,08	



Työmaa: Orimattilan yhteiskoulu

RAHOITUSLASKELMA | VARTE LAHTI OY

	2023	2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	2 634 571	3 643 095
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	48 863	56 793
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua, takuuvaraus, lisäys/vähennys	6 265	-47 161
Rahoitustuotot ja -kulut	140 939	198 857
Muut oikaisut	0	269
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	2 830 638	3 851 852
Käyttöpääoman muutos:	-6 864 584	11 936 263
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	-3 161 251	481 494
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	-636 554	-2 197 112
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	9 471 389	-3 002 355
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	1 639 638	11 070 142
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-143 617	-193 317
Maksetut välittömät verot	-755 404	-1 947 297
Liiketoiminnan rahavirta (A)	740 617	8 929 528
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-33 135	-55 138
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0	3 000
Investointien rahavirta (B)	-33 135	-52 138
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen maksut	0	-4 600 000
Lyhytaikaisten lainojen nostot	20 177	0
Osingonjako	-2 042 000	-3 400 000
Rahoituksen rahavirta (C)	-2 021 823	-8 000 000
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-1 314 341	877 390
Rahavarat tilikauden alussa	1 867 903	990 512
Rahavarat tilikauden lopussa	553 562	1 867 903
	-1 314 341	877 390



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

VARTE LAPPEENRANTA OY | TILIKAUSI 1.10.2022–30.9.2023



Työmaa: Asunto Oy Lappeenrannan Kummeliheikki

Varte Lappeenranta Oy on talonrakennusliike, joka on perustettu vuonna 2021. Yhtiön toiminta on käynnistynyt 26.5.2021 ja sen kotipaikka on Lappeenranta. Yhtiö urakoi uudis- ja korjausrakentamiskohteita sekä toteuttaa omaa asuntotuotantoa perustajarakointina. Yhtiö kuuluu Varte-konserniin, osake-enemmistön omistaa Varte Oy ja muut osakkeet omistaa yhtiön toimiva johto. Täydelliset tiedot konsernista on esitetty emoyhtiön tasekirjassa. Varte Lappeenranta Oy:n toiminta-alueena on Kaakkois-Suomi.

1. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE

Tämä kertomusvuosi oli yhtiön toinen (2.). Tilikausi oli 12 kuukauden pituinen. Edellinen tilikausi oli pituudeltaan 16 kuukautta.

Liikevaihto ja liikevoitto

Yhtiön tilinpäätös on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden fyysisen valmistusasteen mukaisesti. Yhtiön liikevaihdoksi muodostui 14.616.303 euroa. Yhtiön liikevoitto oli 588.852 euroa (4,0 %).

Liikevaihdon muodostuminen

Yhtiön liikevaihdesta asuntorakentaminen oli 10.735.796 euroa ja liike- ja toimitilarakentaminen 3.880.506 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 9 miljoonaa euroa. Kertomuksen antamishetkellä

käynnissä on neljä työmaata.

Toimintakertomuksen antamishetkellä yhtiön kuluva tilikauden budjetoidusta liikevaihdosta on varmistunut noin 83 %

4. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

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

Päättyneen tilikauden liikevaihdesta noin 70 % oli asuntojen rakentamista. Asuntokohteissa oli sekä omaperustaisia RS-hankkeita että neuvottelulla saatuja KVR-hankkeita.

Kertomuksen antamishetkellä yhtiö rakentaa kolmea erityisasuntokohdetta sekä yhtä terveyskeskusta.

Yhtiöllä on tehokas ja kevyt organisaatio, joka antaa hyvät edellytykset tehdä kannattavaa liiketoimintaa kaikissa markkinatilanteissa. Yhtiön liikevaihdon ennustetaan pysyvän samassa suuruusluokassa tai hieman kasvavan kuluva tilikauden aikana.

5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA

Yhtiö toteuttaa omalta osaltaan Varte-konsernin strategiaa.

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

Päättyneen tilikauden aikana on yhtiössä edelleen vakiinnutettu konsernin toimintatavat sekä toiminnanohjaus- ja tietohallintojärjestelmien käyttöä.

Uutena kehitystoimena Varte perusti tilikauden aikana oman konsernin sisäisen koulutusohjelman, Varte Akatemian. Yrityksen johtoryhmä käynnisti koulutusohjelman suunnittelun syksyllä 2022 ja ensimmäiset koulutukset käynnistyivät jo keväällä 2023. Varte Akatemian tavoitteena on varmistaa organisaation osaaminen ja kehittää tuotannon tehokkuutta. Akatemian avulla Varte varmistaa tuotannontehokkuuden ja yhteisten toimintatapojen ymmärryksen.

Yhtiön hallitus analysoi säännöllisesti markkinatilannetta ja yleisiä talousennusteita. Konsernin ja yhtiön strategiaa päivitetään vuoden 2024 alkupuoliskon aikana.

6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Päättyneen tilikauden liikevaihdosta oli merkittävä osa omaperustaista RS-tuotantoa, jonka asuntomyynti ei sujunut ennakoidulla tavalla. Kertomuksen antamishetkellä yhtiöllä on myymättömiä muuttovalmiita asuntoja Kouvolassa 6 ja Lappeenrannassa 11. Uusia RS-asuntoja ei ole rakenteilla.

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

7. ARVIO TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA

Yhtiön tilikausi oli 12 kuukauden pituinen ja yrityksen tulos oli hyvällä tasolla. Edellinen tilikausi oli pituudeltaan 16 kuukautta. Yhtiön maksuvalmius oli koko tilikauden ajan hyvä.

Yhtiön taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut ovat seuraavat:

	2023	2022
Liikevaihto 1.000 €	14 616	13 538
Liikevoitto 1.000 €	589	261
Liikevoitto %	4,0	1,9
Omaperaisuusaste %	5,0	6,5

8. HENKILÖSTÖ

Kertomuksen antamishetkellä Varte Lappeenranta Oy:n palveluksessa oli vakituksessa työsuhteessa 23 henkilöä, joista toimihenkilöitä on 11 ja työntekijöitä 12. Yhtiön koko henkilöstö on sitoutunutta ja ammattitaitoista, joten se antaa hyvät edellytykset kehittää ja laajentaa yhtiön toimintaa.

Yhtiön henkilöstön keski-ikä on 40 vuotta. Työtapaturmia tilikauden aikana yhtiön työmailla tapahtui yksi, joista aiheutui yli yhden päivän poissaolo.

9. VASTUULLISUUS

Vastuullisuus kuuluu jokapäiväiseen työhömmme ja se näkyy kaikissa prosesseissamme. Varten vastuullisuusteemoja ja -lupauksia on jatkuvasti pidetty esillä johtoryhmän voimin. Periaatteena on, että kaikkien lupauksiemme tulee olla läsnä kaikessa tekemisessämme ja jokaisessa henkilöstöryhmässä. Vastuullisuus on jaettu kolmeen pääteemaan, jotka ovat taloudellinen vastuu, sosiaalinen vastuu sekä ympäristövastuu.

Tarkemmin Varte-konsernin vastuullisuutta on avattu emoyhtiön toimintakertomuksessa.

10. YMPÄRISTÖ

Rakennustyömaiden energiankäyttöä tehostetaan jatkuvasti. Keskeistä tuotannon energiankäytössä on rakennusaikainen kosteudenhallinta. Kaikilla yhtiön työmailla laaditaan ennakoon kosteudenhallintasuunnitelmat ja henkilöstöä koulutetaan jatkuvasti rakenteidenkuivatuksen hallintaan. Olosuhdehallinnan mittauksissa käytetään vakioratkaisua, jota voidaan hyödyntää myös rakennuksen käytön aikana.

Tilikauden aikana valmistui kohde nimeltään As Oy Lappeenrannan Pooki. Työmaa suunniteltiin ja toteutettiin ympäristöystävälliseksi. Kohteelle haettiin LEED-ympäristösertifikaattia ja se saavutti LEED Gold -tason sertifikaatin. Näitä samoja hyväksi havaittuja oppeja ja ratkaisuja sovelletaan mahdollisuuksien mukaan myös tuleviin kohteisiin.

Kaikkien 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 285.396 euroa, josta tilikauden voittoa 179.129 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkona jaetaan 45,00 euroa/osake eli yhteensä 90.000 euroa
- tilikauden voitosta oman pääomaan jätetään 89.129 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

Yhtiö on tukeutunut tarjotuissa urakoissa konsernin voimavaroihin. 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 tilikauden aikana viisi kokousta.

Toimitusjohtajana on toiminut RKM Seppo Tokkola.

Yhtiön tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö Ernst & Young Oy 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

	30.9.2023		30.9.2022	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto	96 467,35	96 467,35	82 949,62	82 949,62
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		96 467,35		82 949,62
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	301 769,66		1 871 695,34	
Valmiit tuotteet/tavarat	4 205 246,85	4 507 016,51	0,00	1 871 695,34
Saamiset				
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	665 891,46		1 649 699,09	
Muut saamiset	23 650,00		1 618 058,40	
Siirtosaamiset	126 191,81	815 733,27	6 789,56	3 274 547,05
Rahat ja pankkisaamiset		644 517,62		596 387,44
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		5 967 267,40		5 742 629,83
VASTAAVAA YHTEENSÄ		6 063 734,75		5 825 579,45
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma		2 500,00		2 500,00
Ed.tilikauden voitto/tappio		106 267,47		0,00
Tilikauden voitto/tappio		179 128,54		206 267,47
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		287 896,01		208 767,47
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Ostovelat	50 566,92	50 566,92	15 035,61	15 035,61
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 353 213,75		0,00	
Saadut ennakkomaksut	254 649,72		2 589 612,63	
Ostovelat	451 220,45		895 594,23	
Velat saman konsernin yrityksille	467 114,98		1 347 653,12	
Muut velat	183 227,85		37 940,10	
Siirtovelat	1 015 845,07	5 725 271,82	730 976,29	5 601 776,37
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		5 775 838,74		5 616 811,98
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		6 063 734,75		5 825 579,45

TULOSLASKELMA | VARTE LAPPEENRANTA OY

	1.10.2022-30.9.2023		1.10.2021-30.9.2022	
LIKEVAIHTO	14 616 302,57		13 537 660,66	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys(+)/vähennys(-)	2 635 321,17		1 871 695,34	
Liiketoiminnan muut tuotot	4 298,00		400,00	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-4 748 558,87		-6 487 759,78	
Varastojen lisäys(-)/vähennys(+)	0,00		0,00	
Ulkopuoliset palvelut	-9 708 775,96		-7 012 803,65	
	-14 457 334,83		-13 500 563,43	
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-1 442 585,14		-1 034 680,51	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-258 853,21		-164 260,51	
Muut henkilösivukulut	-46 829,95		-44 967,34	
	-1 748 268,30		-1 243 908,36	
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-32 155,78		-27 649,87	
Liiketoiminnan muut kulut	-429 311,19		-376 823,45	
LIKEVOITTO	588 851,64		260 810,89	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	19,38		13,78	
Muut korko- ja rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	-165 435,00		0,00	
Muille	-10 025,03		-2 683,39	
	-175 440,65		-2 669,61	
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	413 410,99		258 141,28	
Tuloverot	-234 282,45		-51 873,81	
TILIKAUDEN VOITTO	179 128,54		206 267,47	



Työmaa: Saimaan ammattiopisto Sampo PORAK

RAHOITUSLASKELMA | VARTE LAPPEENRANTA OY

	2023	2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	413 411	258 141
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	32 156	27 650
Rahoitustuotot ja -kulut	175 441	2 670
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	621 007	288 461
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	2 458 814	-3 274 547
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+) vähennys(-)	-2 334 963	2 589 613
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	-2 635 321	-1 871 695
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	-990 712	2 975 326
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	-2 881 175	707 157
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-175 441	-2 670
Maksetut välittömät verot	-102 795	0
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-3 159 410	704 487
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-45 674	-110 599
Investointien rahavirta (B)	-45 674	-110 599
Rahoituksen rahavirta		
Osakeanti	0	2 500
Lyhytaikaisten lainojen nostot	3 353 214	0
Osingonjako	-100 000	0
Rahoituksen rahavirta (C)	3 253 214	2 500
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	48 130	596 387
Rahavarat tilikauden alussa	596 387	0
Rahavarat tilikauden lopussa	644 518	596 387
	48 130	596 387



Työmaa: Asunto Oy Kouvolan Hopeaheikki



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 I
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

