

# VUOSIKERTOMUS 2024



Kansikuva: Työmaa Sakara 2, Helsinki

Henkilöt vasemmalta oikealle: Harri Katajala, Miika Karjalainen ja Antti Vilén





4



24



28



8



30

## SISÄLLYS

### KONSERNI

Historia .....	4
Toimitusjohtajan katsaus.....	6
Arvot ja Varte 2026.....	7
Tilikauden luvut .....	8
Omistajan silmin.....	9
Organisaatio .....	10
Yritysjohto.....	11
Vastuullisuus.....	12
Tilikauden kohokohtia .....	14

### 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: Karakallion keskustakortteli .....	24
Case: Scania-keskus .....	26
Case: Sakara 2:n peruskorjaushanke.....	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

# PERHEYRITYS VARTEN TARINA



# YLI 30 VUOTTA VAKAATA RAKENTAMISTA

1992 · 1993 · 1994 · 1995 · 1996 · 1997 · 1998 · 1999 · 2000 · 2001 · 2002 · 2003 · 2004 · 2005 · 2006 · 2007 · 2008 · 2009 · 2010 · 2011 · 2012 · 2013 · 2014 · 2015 · 2016 · 2017 · 2018 · 2019 · 2020 · 2021 · 2022 · 2023 · 2024

Varte on Kouvolan torin laidalta alkunsa saanut rakennusalan perheyri-tyys. Varte perustettiin vuonna 1992, ja rakennustoiminta käynnistyi vuonna 1995 Joutec-nimellä. Heikki Koho aloitti vuonna 1996 tuoreen paikallisen asuntorakentajan toimitusjohtajana, ja silloin myös 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 muun muassa Haminassa ja Kotkassa.

### Kasvua pääkaupunkiseudulta

Vuonna 2003 uusia mahdollisuuksia ja yrityskasvua lähdettiin hakemaan pääkaupunkiseudulta. Sitä varten perustettiin Uudenmaan alueen tytäryhtiö Varte-Uusimaa Oy, joka fuusioitiin myöhemmin emoyhtiöön. Täysin Kohon perheen omistukseen yhtiö siirtyi vuonna 2004.

Vuonna 2007 finanssikiiri lamautti Suomessa asuntomarkkinat, ja Varten oli pohdittava senhetkinen strategiansa uudelleen. Mietinnän myötä Varte lähti ensimmäistä kertaa mukaan kilpailu-urakointiin tuolloin uudella toiminta-alueellaan pääkaupunkiseudulla.

### Toiminta laajenee ja rivit vahvistuvat

Vuonna 2008 emoyhtiö Varte Oy laajensi toimintaansa Lahden alueelle, jonne palkattiin 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 yhtiöllä oli ensimmäistä kertaa yli 100 työntekijää. 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 perheyrytyksen palvelukseen. Samana vuonna yhtiön laatujärjestelmä sertifioitiin ensimmäisen kerran. ISO 9001 -sertifikaatti on osaltaan ohjannut toimintaa siitä lähtien.

Vuoteen 2014 mennessä jo yli puolet yhtiön liikevaihdosta tuli pääkaupunkiseudulta. Ensimmäisen korjausrakentamishankkeen sa yhtiö aloitti vuonna 2015, ja siitä lähtien korjausrakentaminen on ollut pysyvä osa yhtiön rakennustuotantoa.

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

### Kasvua haasteiden keskellä

Vuonna 2020 koronaepidemian syvimpinä hetkinä rakennettiin Varten historian suurimpia toimitilahankkeita: Kehä III:n varteen Vehon lippulaivamyymälää ja Avialogis-logistiikkakeskusta. Kesällä 2021 perustettiin alueyhtiö Varte Lappeenranta Oy, jonka toimialue on Kaakkois-Suomi. Sen toimitusjohtajaksi nimettiin **Seppo Tokkola**. Kesällä 2022 käynnistyi uuden RS-asuntokehityksen rakentaminen Kouvolaan ensimmäistä kertaa kymmeneen vuoteen.

Vuonna 2022 Varte-yhtiöiden liikevaihto nousi ensimmäistä kertaa yli 200 miljoonan euron ja henkilöstön lukumäärässä rikkottiin myös 200 henkilön raja. Samaan aikaan toimintaympäristö muuttui geopolitiikan tapahtumien myötä. Haasteita rakennusalamalle toivat Venäjän hyökkäyssota, energiakriisi ja korkojen nousu. Rakentamisen toimiala vaipui jyrkkään taantumaan. Kuluttajien tulevaisuudenusko heikentyi vuonna 2023 äkillisesti elinkustannusten noustessa ja sijoittajien toimintaedellytykset kaventuivat voimakkaasti yli 10 vuotta kestäneen nollakorkoajan jälkeen.

### Vahvuutena muuntautumiskyky

Toiminnan kehityksen ja tehostamisen varmistamiseksi Vartella käynnistyi syksyllä 2023 henkilöstöä tukeva sisäinen koulutusohjelma Varte Akatemia. Ympäristövastuuta vietin eteenpäin ja keväällä 2024 yritykselle myönnettiin ISO 14001 -ympäristösertifikaatti.

Asuntorakentaminen oli edelleen vuonna 2024 pysähtynyttä ja ennusteet rakennusalan kasvusta ovat vuosissa 2025 ja 2026. Arto Jokisen johdolla perheyrytyks Varte on toiminut kannattavasti haasteista huolimatta, edelleen luotettavasti asiakkaiden tarpeet ja toimintaympäristönsä tuntien. Yrityksen muuntautumiskyky on ollut vahvuus, jolla on varmistettu jatkuvuus. Yhtiön kolme tuotantolinjaa ovat luoneet vakautta nopeasti muuttuvassa markkinassa.

Varten jo yli 30-vuotisen historian ovat tehneet vartelaiset, jotka tekevät töitä kumppanien kanssa sitoutuneesti, määrätietoisesti ja tuloksellisesti joka päivä.



## TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

# OIKEAAN AIKAAN HANKITTU URAKKA- TYÖKANTA PITI NENÄN PINNALLA

ARTO JOKINEN | TOIMITUSJOHTAJA,  
VARTE-YHTIÖT



Vuosi 2024 jatkui rakennusalalla vaikeana, ja uusien kannattavien hankkeiden käynnistäminen on ollut edellisen vuoden tapaan hankalaa. Kilpailu vähäisistä urakoista on ollut kovaa ja se on syönyt pientäkin kannattavuutta alalamme. Selviydyimme silti kuluneesta vuodesta kohtuullisesti ja pystyimme jopa kasvattamaan liikevaihtoa.

Omaperustainen tuotanto laski ja on käytännössä muutaman asunto- ja toimitilakohteen varassa. Menestyimme hyvin urakkakilpailuissa pääkaupunkiseudulla niin asunto-, toimitila-, kuin korjausrakentamisesakin. Lahden ja Lappeenrannan alueilla onnistumiset tulivat tilikauden loppupuolelle, joten ne varmistavat meille kelvolliset lähtökohdat myös alkaneelle tilikaudelle.

Päättynyttä tilikautta rasitti kaksi valmiiksi rakennettua urakkakohdetta, joista jouduimme kirjaamaan tulostamme reilusti alapäin tilaajien maksuvalmiuden petettyä. Siitä huolimatta pää pysyi pinnalla: liiketulos oli 4,6 miljoonaa euroa (2,2 %) noin 209 miljoonan liikevaihdosta. Oma maksuvalmius ja omavaraisuusaste (53 %) säilyivät erinomaisella tasolla. Tilauskantamme (noin 220 miljoonaa) on olemassa olevan urakatutannon myötä erittäin hyvä ja alkaneen tilikauden budjetoidusta liikevaihdosta on kasassa jo 75 %.

### Toimintaympäristö

Alaamme pitkään vaivannut epävarmuus ei ota parantuakseen. Vallinnut korkotasoa on tuntunut huimalta pitkään totuttuun 0-korkoon verrattuna ja siksi kaupalliset investoinnit ovat olleet jäissä. Valoa on nyt tunnelin päässä ja korkojen madaltuminen enteilee solmujen aukeamista pikkukihlajaa. Se luonee uusia mahdollisuuksia toimitilarakentamiseen sekä rahastosijoituksista riippuvaisiin asunto- ja korjausrakentamisen kohteisiin. Pääkaupunkiseutua vaivannee kuitenkin vielä pitkään pienten vuokra-asuntojen ylitarjonta, joka estää räjähdysmäisen liikkeellehdön.

Valmiiksi rakennettujen uusien asuntovarastojen sulatteluun menee vielä hyvä tovi seuraavaakin vuotta, joten aika näyttää, milloin

uudistuotanto alkaa käydä kaupaksi ja millä hinnalla. Varovaisesti toivomme, että asuntokauppa alkaisi toipua tulevana suvena. Taantumalla on varmasti ollut tervehdyttävä vaikutus rakennusalan toimintaan siinä mielessä, että esimerkiksi pitkään jatkunut tonttimaan hintojen nousu lienee taittunut. Kun asutussijoittaminen ei enää toimikaan ihan itsensä, se karsii alaa tuntemattomien intoilua, mikä edelleen tervehdyttää toimintaa ja sen laatua.

Rakennusmateriaalien hinnat ovat myös tervehtyneet Venäjän hyökäyssodan nostamista huippuluvuista, ja saatavuus on alihankintamarkkinoilla hyvä kaikkien tuotteiden osalta. Siinä mielessä voidaan sanoa, että markkina on tervehtynyt. Jännityksellä odotetaan hieman pirteämpää vuotta ja toivotaan, että kasvu lähtee liikkeelle maltilla. Meillä on ollut rakennusalalla tapana kouhottaa itse itseme päin seinää.

### Vastuullisuus ja toiminnan kehitys

Vastoinväymisten vuosina on pitänyt miettiä myös tulevaisuuden mahdollisuuksia. Kuluttajien, yritysten, julkisten hankintojen ja sijoittajien tulevia ostopäätöksiä ohjaa entistä enemmän kiinnostus vastuullisuuteen. Ympäristö-, sosiaalista ja taloudellista vastuuta on meidän kaikkien rakennusalalla pystyttävä kehittämään.

Nyt on hyvä miettiä muun muassa tuotannon tehostamista, joka jo sinällään vähentää ympäristöpäästöjä, kun rakentamisaajat lyhentyvät. Myös materiaalihukan ja pakkausmuovin vähenemisen kautta vaikutukset voivat olla suuria. Rakentamisessa käytettävät materiaalit ja niiden valmistuksesta tehtävät eettiset selvitykset sekä materiaalien kuljetusmatkat on syytä ottaa tapetille. Mistä löytyvät kierrätyskiven kulmakivet, siinäpä haastetta.

### Omaa toimintaa kehittämällä ja innovaatioihin panostamalla menestyy myös tulevaisuudessa

Pääsimme yhtiönä eteenpäin vastuullisuustyössä, sen mahdollisuuksien ymmärtämisessä ja käytännön toimien kehityksessä. Vartelle



myönnettiin ISO 14001 -ympäristösertifikaatti ja konsernin ensimmäinen yritystason päästölaskenta valmistui. Niistä saatujen oppien kautta on hyvä ponnistaa eteenpäin ja löytää oikeat ajurit toiminnalle.

Olemme panostaneet edelleen oman henkilöstön kehittämiseen ja kouluttamiseen. Osaavat ja terveet vartelaiset ovat liiketoiminnan edellytys ja tärkein juttu edelleen. Työkyvyn ylläpito ja hyvä johtaminen ovat teemoja, joihin on panostettu ja panostetaan edelleen. Varte Akatemian tuotannonjohdon koulutuksen ensimmäinen moduuli on kahlattu läpi kaikkien toimihenkilöiden osalta. Toinen moduuli starttaa keväällä 2025, jolloin keskitymme yhdessä omien toimintamallien ja järjestelmien omaksumiseen ja kehittämiseen. Jokainen Vartelainen tuottaa uusia ideoita ja yhdessä enemmän. Näillä ajatuksilla jatkamme eteenpäin.

### Yksinkertainen strategia kantaa

Varte on selvinnyt toimintaympäristön rajuista muutoksista huolimatta kohtuullisesti, vaikka päättyneelle tilikaudelle asetetut kannattavuuden

vaatimukset eivät täytyneetkään. Strategiamme kulmakivet ovat olleet yksinkertaiset: olemme vain ja ainoastaan kannattavien hankkeiden perässä. Jokainen hanke pitää tutkia ja varmistua, että kykenemme sen laadukkaasti rakentamaan. Toisella puolella vaakakupia ovat ihmiset, juuri kyseiseen hankkeeseen osaavat tekijät.

Näillä kärjillä jatkamme ilman suurempia teoreettisia tavoitteita. Kasvu tulee, jos markkina sen mahdollistaa, ja sitä kautta kannattavat projektit löytyvät. Erittäin vahva taloudellinen asema antaa meille mahdollisuuden kasvuun ja uusien vartelaisten rekrytointiin. Näiden lisäksi meidän pitää pystyä edelleen kehittämään tuotannon tehokkuutta, joka takaa meille kustannuskilpailukyvyyn ja menestymisen jatkossakin.

### Ilman osaavia ihmisiä ei ole rakennusliikettä

Saan jälleen kiittää jokaista vartelaista upeasta työstä päättyneellä tilikaudella. Olette tärkein osa yhtiön jokapäiväistä toimintaa ja menestystä! Joukkueena olemme pärjänneet ja tulemme pärjäämään!

Kiitos asiakkaillemme luottamuksesta!

## VARTEN 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 yhteiskuntavelvoitteiden tinkimätön noudattaminen. Teemme, minkä lupaamme on mottomme.

## VARTE 2026

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 tällä hetkellä kilpailu- ja neuvottelurakoinnissa, mutta omaperustainen tuotanto on meille merkittävä osa kokonaisuutta ja Varten historiaa.

Olemme panostaneet hankekehitykseen ja tulevaisuudessa meillä on hyvät edellytykset toimia asuntotuottajana. 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 toimitilarakentamisesta on vakiintunut vahva tukijalka pääkaupunkiseudun tuotantomme. Olemme kehittäneet ja rakentaneet lukuisia hankkeita yhdessä kumppaneiden ja oman hankekehitystiimin kanssa. Toimimme aktiivisesti urakkakilpailuissa ja valitsemme laskentakohteet Varten vahvuuksiin perustuen.

Korjausrakentamisessa palvelemme entistä aktiivisemmin kiinteistö-sijoittajien kumppanina ja projektinjohtourakoitsijana perinteisen kilpailu-urakan lisäksi. Korjausrakentaminen on kasvanut yhtiössämme merkittävästi ja asunto- sekä hotellikonversiohankkeiden lisäksi urakoimme julkisia toimitilahankkeita.

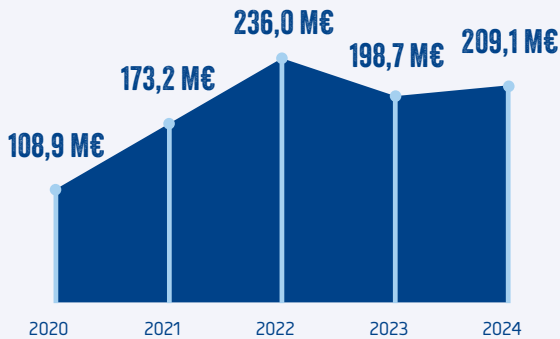
Varte luo kumppanuuksia, joissa asiakkaiden käytössä on Varten projektinhallintaosaaminen takaamassa laadukkaan lopputuotteen.

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

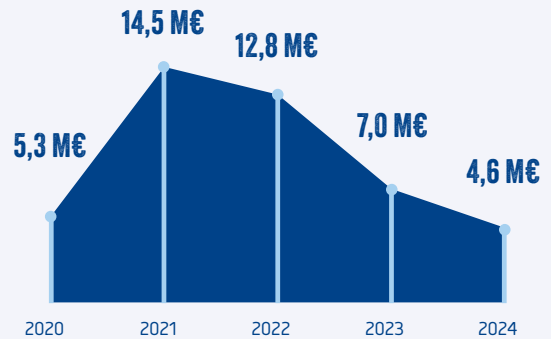
Liikevaihto pyritään säilyttämään reilun 200 Meur:n tasossa, huomioiden olemassa olevien projektien kokoluokka. Kannattavuus tulee olla liikevaihtotavoitteiden edellä ja vakiinnuttaa jälleen 5 %:n tasoon. Konsernin omavaraisuuden on säilyttävä aina vähintään noin 35 %:n tasolla.

# VARTE-KONSERNIN AVAINLUVUT

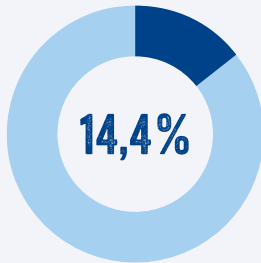
## KONSERNIN LIIKEVAIHTO



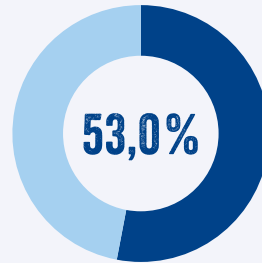
## KONSERNIN LIIKEVOITTO



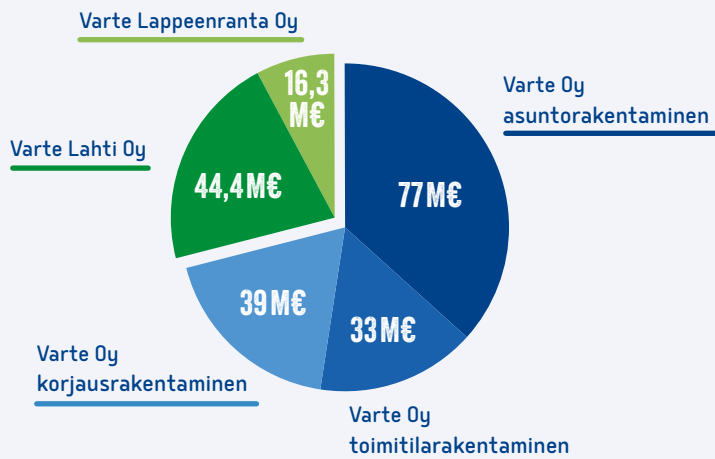
## OMAN PÄÄOMAN TUOTTO



## KONSERNIN OMAVARAISUUS



## LIKEVAIHDOT TULOYKSIKÖITTÄIN



## KONSERNIN HENKILÖSTÖ





## OMISTAJAN SILMIN

# TIIVIS TYÖYHTEISÖ ON VOIMAVARA

HARRI KOHO | VARATOIMITUSJOHTAJA,  
VARTE-YHTIÖT



Perheyhtiön tilikausi on jälleen päättynyt syyskuussa 2024 ja uutta raportoitavaa ei juuri ole. Kaksi edellistä vuotta olen kirjoittanut Varten toimialalle syntyneestä poikkeustilanteesta, joka ei oikeastaan enää ole sellainen. Rakentamisen ja siihen olennaisesti liittyvän kiinteistö-sijoittamisen toimintaympäristö on pysynyt turbulenssin keskellä jo useamman vuoden.

Henkilöstömme on jälleen venynyt uskomattoman hienoihin suorituksiin kaikissa ilmansuunnissa ja kaikilla linjoilla. Perheyhtiömme painopiste on päättäneellä tilikaudella ollut urakointiliiketoiminnassa, ja yhtiön kaikilla toimistoilla on tehty koko vuosi pitkää päivää tavoitellen hankkeita kaikille toiminnan linjoille. Tiivis työyhteisömme on varmasti ollut voimavaramme ja kilpailuetumme tänäkin vuonna. Projekteihin liittyviä asioita on pälloteltu paljon kahvipöydissä virallisten palaverien lisäksi ja yhteen hiileen puhaltamalla saavutimme tänäkin vuonna toimintaympäristön haasteisiin nähden erinomaisen tuloksen. Kiitos jälleen henkilöstöllemme kuluneesta vuodesta, meillä on rakennusalan paras porukka ja oikeat ihmiset oikeissa paikoissa!

Urakointiliiketoiminnassa katetaso on alhaisempi kuin omaperustaisissa hankkeissa, mutta jokaisessa markkinassa on tuotettava sitä, mitä on kulloinkin tuotettavissa ja mille löytyy asiakas. On löydettävä keinot erilaisten kilpailujen voittamiseen, mikä vaatii henkilöstöltä teknisen osaamisen lisäksi monenlaista strategista osaamista sekä kokemuksen tuomaa näppituntumaa.

Haastavassa ja tiukassa markkinassa kaikkien on oltava kumppanin valinnassa entistäkin kriittisempiä ja uskon, että olemme lunastaneet lupauksemme niin tilaajien kuin aliurakoitsijoidenkin silmissä – meihin

voi luottaa. Toisaalta viimeisen vuoden vallinnut haastava rakennusalan markkinatilanne luo aina mahdollisuuksia vahvoille toimijoille, kuten perheyhtiöllemme, ja konsernia kokonaisuutena tarkastellen volyyymimme jopa nousi hiukan.

Yhtiön hallitustyöskentely uudistui vuoden 2024 alusta, kun kaikkiin konsernin yhtiöiden hallituksiin valittiin sama hallitus. Tässä yhteydessä hallituksessa aloitti pitkän uran SRV:n johdossa tehnyt **Timo Nieminen** ja pois jäivät **Arto Nikkanen**, **Esa Eloranta** ja **Pasi Suutari**, jotka kukin ennättivät olla pitkän tovin yhtiöidemme hallituksissa. Yritysvastuullisuudessa otimme myös kuluneen vuoden aikana suuren harppauksen tiedostaen, että se on yhtiömme toiminnan elinehto pitkällä tähtäimellä.

Perheyhtiön uusi 32. tilikausi käynnistyy edelleen epävarmassa markkinassa, jossa kuluttajien uudisasuntokauppa on harvinaisuus. Myös kiinteistörahastojen asuntoinvestoinnit ovat usein pitkällisen pohdinnan takana. Useilla rahastotoimijoilla ne ovat kokonaan jäissä. Olemme kuitenkin huippuedossa valmiina ottamaan niskalenkin alkaneestakin tilikaudesta ja tekemään parhaamme.

Taloudellinen tilanteemme on erittäin vakaa (konsernin omavaraisuusaste on 53 %), ja se takaa meille jälleen edellytykset kulkea edelleen jatkuvan rakentamisen matalasuhdanteen lävitse ja mahdollistaa myös tarvittaessa nopeat liikkeitä ja erilaisiin mahdollisuuksiin tarttumisen.

Odottelemme mielenkiinnolla seuraavia indikaatioita korkotason kehityksestä ja seuraamme valtakunnan tasolla niin myymättömien kuin vuokra-asuntojenkin varaston purkautumista ja etenemme vakaasti kevätaurinkoa kohti niin käytännössä kuin kuvaannollisestikin.

# ORGANISAATIO

## VARTE-KONSERNI

### VARTE OY

**Arto Jokinen**  
toimitusjohtaja

ASUNTO-  
RAKENTAMINEN

**Tuomas Parvila**  
johtaja

TOIMITILA-  
RAKENTAMINEN

**Mikko Sirviö**  
johtaja

KORJAUS-  
RAKENTAMINEN

**Harri Katajala**  
johtaja

TALOUS-  
HALLINTO

**Minnariitta Östman**  
talousjohtaja

HANKE-  
KEHITYS

**Harri Koho**  
varatoimitusjohtaja

### VARTE LAHTI OY

**Juha Sankari**  
toimitusjohtaja

UUDIS- JA  
KORJAUSRAKENTAMINEN

### VARTE LAPPEENRANTA OY

**Seppo Tokkola**  
toimitusjohtaja

UUDIS- JA  
KORJAUSRAKENTAMINEN

LASKENTA  
HANKINTA  
RAKENNUTTAMINEN

LASKENTA  
HANKINTA  
RAKENNUTTAMINEN

LASKENTA  
HANKINTA  
RAKENNUTTAMINEN

TUOTANTO – TYÖMAAHENKILÖSTÖ



# YRITYSJOHTO JOHTORYHMÄ



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

## YHTIÖIDEN HALLITUS



Heikki Koho (pj.)



Hannu Koho



Harri Koho



Arto Jokinen



Jouni Lehtinen



Olli-Pekka Teerijoki



Timo Nieminen

## VASTUULLISUUS

# VASTUULLISUUS ON TEKOJA JOKA PÄIVÄ



Työmaa: SCANIA Helsinki

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

Toimimme rakennusalan perheyrityksenä yhteiskunnan hyväksi sekä ympäristön ja ihmisten suojelemiseksi, jolloin toimintamme

tulee olla avointa ja läpinäkyvää. Toimintaamme ja prosessejamme tukevat ISO 9001-laatujärjestelmä ja ISO 14001 -ympäristöjärjestelmä.

Käsitlemme vastuullisuutta kolmessa pääteemassa; sosiaalisessa, ympäristö- sekä taloudellisessa vastuussa. Valmistauduimme siirtymään vuoden 2024 aikana vastuullisuuskoonnista CSRD:n mukaiseen raportointivalmiuteen.



SUOMALAINEN  
PERHEYRITYS

VASTUULLINEN  
PERHEYHTIÖ  
RAKENTAA

TILIKAUDEN 23–24 AIKANA KIRJOITIMME VASTUULLISUUSLUPAUKSEMME KOHTI KESTÄVÄMPÄÄ KEHITYSTÄ:

1. Luomme parempaa kaupunkia.
2. Teemme rakentamisesta kestävämpää.
3. Tarjoamme työtä ja vastuullisen työmaan.
4. Varten tilassa vastuullisuutta voi koskettaa.
5. Pidämme aina huolta henkilöstöstämme.
6. Olemme luotettavin kumppani rakentamisessa.



# SOSIAALINEN VASTUU

Toimimme vastuullisena yrityksenä henkilöstöllemme ja asiakkaillemme. Konsernin palveluksessa oli tilikauden vaihtuessa vakituisessa työsuhteessa 203 henkilöä. Haastavan toimintaympäristön keskellä onnistuimme työkuorman jakamisessa ja pystyimme pääsääntöisesti tarjoamaan kaikille töitä. Jatkoimme tilikauden aikana Varte Akatemiaa, jolla varmistamme toimintamme kehityksen ja tehostamisen sekä samalla mahdollistimme vartelaisten osaamisen kehittämisen vertaisiltaan oppien. Otimme käyttöön henkilöstön yhteisen Vartelaisen Pelikirjan, joka toimii Varten työkuulttuurin ohjenuorana.

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

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

TOIMI-  
HENKILÖITÄ  
**152**

TYÖN-  
TEKIJÖITÄ  
**51**

SAIRASPOISSAOLOJEN  
MÄÄRÄ  
**3,4 %**  
KOKO KONSERNISSA



KONSERNIN  
eNPS **73**  
JOULUKUU 2024

ULKOPUOLISTEN  
TR-MITTAUSTEN KA  
**94,86 %**  
TAVOITE 95 %



**VARTE  
AKATEMIA**  
KOULUTUKSET JATKUIVAT  
VARTELAISEN PELIKIRJA SYNTYI

VARTE  
LAPPEENRANTA  
**0**  
TYÖTAPATURMAA

# YMPÄRISTÖVASTUU

ISO 14001  
-SERTIFIKAATTI  
MYÖNNETTIIN



PÄÄSTÖLASKENTA-  
TULOS 2023



HIILIJALANJÄLKI  
**50 920,43 t CO<sub>2</sub>e**

Scope 1 osuus 1 %  
Scope 2 osuus 2 %  
Scope 3 osuus 97 %



JÄTTEIDEN KIERRÄTYSASTEEN  
JA ENERGIAKULUTUKSEN  
TIETOA KERÄTÄÄN  
YHDENMUOKAISESTI

Ympäristövastuun osalta saavutimme tilikaudelle asetettuja tavoitteita. Varte-konsernille myönnettiin ISO 14001 -ympäristösertifikaatti, jolla osoitamme, että otamme toiminnassamme huomioon kestävän kehityksen.

Toteutimme Green Carbonin suorittaman GHG-protokollan mukaisen päästölaskennan kolmessa laajuudessa (Scope 1, 2 ja 3). Sen avulla saimme kokonaisvaltaisen käsityksen liiketoimintamme päästölähteistä sekä opimme tunnistamaan tiedonkeruuseen liittyvät mahdolliset haasteet. Varte-konsernin hiilijalanjälki oli vuonna 2023 yhteensä 50 920,43 t CO<sub>2</sub>e. Tavoitteemme on pienentää hiilijalanjälkeämme tiedon ja toiminnan kehittämisen avulla.

Jatkoimme tilikauden aikana koko konsernin kattavaa kehitystyötä. Keräsimme koko tilikauden ajan yhdenmukaista tietoa asiakaspalautteista, työmaiden jätteiden kierrätysasteista sekä energiakulutuksesta läpi koko konsernin. Tämän tiedon avulla pystyimme kehittämään toimintaamme kestävämmäksi. Tiedon kerääminen, mittaaminen ja kehittäminen jatkuu osana päivittäistä toimintaamme.

# TALOUDELLINEN VASTUU

Olemme noudattaneet hyvää hallintotapaa ja vastuullisia liiketoimintaperiaatteita. Emoyhtiölle myönnettiin Suomen Vahvimmat Platina -sertifikaatti, ja yritys kuuluu Dun & Bradstreetin luottoluokituksen korkeimpaan AAA-luokitukseen. Konsernin omavaraisuusaste on erinomainen 53 %. Vuosittain uusimme RALA-pätevyden yhtiöittäin. Sillä osoitamme, että olemme taloudellisesti, teknisesti ja resurssseiltamme osaava ja luotettava kumppani.



**OMAVARAISUUSASTE 53 %**

## TILIKAUDEN KOHOKOHTIA

# TAPAHTUMIA VARTESSA 10/2023–9/2024

**2.10.2023**

Varte aloittaa Scania Suomi Oy:lle rakennettavan hyötyajoneuvokeskuksen Vantaalla.

**30.10.2023**

SATO Oyj:lle luovutetaan 112 peruskorjattua asuntoa Haagan Näyttelijäntielle.

**1.11.2023**

Karakallion uuden keskustakorttelin rakentaminen alkaa. Ensimmäisenä rakennetaan HOK:lle Alepa Karakallio ja perään TA Yhtymälle myyty 27 asunnon yhtiö.

**1.11.2023**

Varte Lappeenranta voittaa Luumäen hyvinvointikeskuksen urakkakilpailun.

**30.11.2023**

Pähkinärinteen 18 000 k-m<sup>2</sup> käsittävälle alueelle valmistuu 98 asunnon yhtiö Kojamolle. Alueen 237 autopaikan pysäköintihalli valmistuu kuukautta myöhemmin.

**1.12.2023**

Varte aloittaa toimitilalaajennuksen Masino Oy:lle Kehä III:n laidalla. Työmaa laajenee Masinon vanhan kiinteistön saneerauksen tilaamisella.

**4.12.2023**

Johtoryhmän lähijohtamisen koulutus alkaa MPS:n kanssa. Tuloksena syntyy Vartelaisen Pelikirja.

**29.12.2023**

Varte Lahden urakoimat asuntoyhtiöt Freesia ja Pioni valmistuvat Tuusulassa. Avain Rakennuttajalle tehdyssä kohteessa luovutettiin 60 valmista asuntoa.

**5.1.2024**

Lidl Vantaanlaakso luovutetaan. Myymälä oli asiakkaan palautteen mukaan yksi parhaista projekteista. Kauppa avattiin kireän aikataulun mukaisesti ja sovitusti tammikuussa.

**25.1.2024**

Työpäälliköt aloittavat Varte Akatemian opinnot.

**31.1.2024**

Kouvolassa valmistuu Armas Palvelukiinteistöt Oy:n rakennuttama lastensuojeluyksikkö. Varte Lappeenrannan urakoima kohde valmistuu virheettömänä ja hieman etujassa.

**1.2.2024**

Helsingin kaupunki ja Varte sopivat massiivisen korjaus-rakentamisen urakan Tapulikaupungissa ja työt alkavat. Kohteessa on kuusi asuintaloa ja 228 asuntoa.

**1.2.2024**

Helsingin Jätkäsaarella aloitetaan Kotihelmi-nimisen yhtiön ja 64 asunnon rakentaminen Suomen Keskuskodit Oy:lle. Varte ohjasi loppuvaiheen suunnittelua yhdessä tilaajan kanssa.

**5.2.2024**

Varte aloittaa Hekalle rakennettavan uudiskerrostalon rakentamisen Oulunkylässä. Maapadontielle rakennetaan 48 asuntoa.

**6.2.2024**

Varte Akatemiassa aloittaa työnjohtajien 2. ryhmä.

**1.3.2024**

Karakallion alueen rakentaminen laajenee. Varte Oy aloittaa ICECAPITALin rahastolle myydyin Karakallionpaula-nimisen yhtiön rakentamisen.

**1.3.2024**

Varte Lahti aloittaa 96 asunnon uudiskohteen rakentamisen A-yhtiöille Porvoon Vaskenvaljankadulle.

**5.3.2024**

Suomen Keskuskodit Oy ja Varte sopivat urakkasopimuksen 81 asunnon rakentamisesta Helsingin Verkkosaareen. Energiaratkaisuiltaan innovatiivisen kohteen rakentaminen alkaa.

**43** TYÖMAATA  
RAKENTEILLA

**ASUNTOJA**  
RAKENTEILLA  
**1107**

**14.3.2024**

Varte Akatemiassa aloittavat vastaavien työnjohtajien ja työmaainsinöörien 2. ryhmä.

**15.3.2024**

Varte voittaa Hekan järjestämän urakkakilpailun Käpylän peruskoulun historiallisen Untamo-rakennuksen peruskorjauksesta ja rakennustyöt aloitetaan.

**8.4.2024**

Varte Lahti urakoi Layher Oy:lle uudet varasto- ja toimitilat Lahden Askon alueelle. Rakentaminen aloitetaan ripeästi tiukan toimitusaikataulun hoputtamana.

**19.4.2024**

Varte-yhtiöille myönnettiin ISO 14001 -ympäristösertifikaatti.

**23.4.2024**

Varten työkykyjohtamisen ohjausryhmä perustetaan ja ensimmäinen ohry-tapaaminen pidetään eläke- ja vahinkovakuutusyhtiöiden kanssa.

**30.4.2024**

Varte Lahden urakoima Orimattilan peruskoulu valmistuu ja luovutetaan tilaajalle. Lopputulos oli näyttävä ja merkittävä referenssi yhtiölle.

**30.4.2024**

Varte luovuttaa S-Marketin Varuboden-Oslalle Hangossa. Kauan Hankoon suunniteltu kauppa toteutuu sopimuksen mukaan tyytyväiselle tilaajalle.

**1.5.2024**

Varte Lahden urakkamenestys jatkuu ja yhtiö aloittaa Hollolan Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n rakennettavan palvelutalon rakentamisen. Kohteen käyttäjäksi tulee Attendo.

**8.5.2024**

Varte Lappeenranta aloittaa Lappeenrannan kaupungin pääkirjaston saneeraustyöt. Urakka on mittava, Lappeenrannan yhtiön ensimmäinen saneerausurakka.

**20.5.2024**

Varte Lahti voittaa menestyksekkäiden neuvottelujen jälkeen Versowood Oy:n pääkonttorin rakennusurakan Vierumäeltä ja rakentaminen aloitetaan.

**20.5.2024**

Varte Lahti solmii urakkasopimuksen TA-Asumisoikeus Oy:n kanssa ja aloittaa kerrostalokohteen rakentamisen Pianonsoittajankadulle Keravalle.

**24.5.2024**

Kesätyöntekijät saapuvat työmaille. Varte-yhtiöissä aloittaa yhteensä 16 harjoittelijaa.

**30.5.2024**

Kouvolan kaupunki ja Varte Lappeenranta sopivat Eskolanmäen liikuntakeskuksen rakentamisesta.

**3.6.2024**

Varte aloittaa uuden asuntokohteen rakentamisen Helsingin Jätkäsaareen. ATT:lle urakoitavaan As Oy Melkinlaituri -nimiseen kohteeseen toteutetaan 143 asuntoa.

**27.6.2024**

Varte-yhtiöiden ensimmäinen gritystason päästölaskenta valmistuu.

**1.7.2024**

Varte aloittaa Heikkinen Yhtiöiden toimistorakennuksen rakentamisen Vantaan Koivuhakaan.

**30.7.2024**

Pähkinärinteen aluehankkeen kolmas kohde valmistuu ja As Oy Wuorionheikki luovutetaan ICECAPITALin rahastolle. Kohteeseen valmistui 28 asuntoa.

**1.9.2024**

Imatralle rakennettu Palvelutalo Juhonkoti valmistuu ja tilaaja ottaa Varte Lappeenrannan rakentaman kohteen virheettömänä vastaan.

**1.9.2024**

Varte Lahti aloittaa Lahden Talot Oy:lle asuntokohteen rakentamisen Laatikkotehtaankadulle. Kohteessa on 99 opiskelija-asuntoa.

**20.9.2024**

Varte Lappeenranta luovuttaa valmistuneen Pajarilan päihdekuntoutusyksikön. Kohde toteutettiin Etelä-Karjalan hyvinvointialueelle ja rakennuttajana toimi SARA Oy.

**30.9.2024**

Varte Lahti luovuttaa Varte-konsernin ensimmäisen puurakenteisen kerrostalon tilaajalleen, Lahden Talot Oy:lle.

**30.9.2024**

Varte Lahti aloittaa Loviisan kaupungille uuden keskustapäiväkodin rakennustyöt.



**KORJAUS-  
RAKENTAMIS-  
KOhteissa**

**764  
ASUNTOA**







Työmaa: Hanko S-Market

# TILIKAUDEN RAKENNUSTYÖMAAT

■ Valmistunut ■ Rakenteilla ■ Vireillä

## ASUNTORAKENTAMINEN

### HELSINKI

HEKA Maapadontie 2 (Helsingin asuntotuotantotoimisto)
HEKA Melkinlaituri 4 (Helsingin asuntotuotantotoimisto)
HEKA Tongankuja & HASO Samoansaari (Helsingin asuntotuotantotoimisto)
Koy Myllytie 4 (Etola Kiinteistöt)
As Oy Helsingin Atolli (Helsingin asuntotuotantotoimisto)
Verkkosaaren Laudus (Suomen Keskuskodit Oy)
As Oy Helsingin Kotihelmi (Suomen Keskuskodit Oy)
As Oy Helsingin Madetojankulma (Lumo Kodit Oy)
As Oy Helsingin Ritariheikki (RS / Varte Oy)

### ESPOO

As Oy Karakalliontie 10 (TA-Yhtymä Oy)
As Oy Karakallionpaula (ICECAPITAL Housing Fund VI Ky)
Pysäköintilaitos Karakallio

### VANTAA

Asunto Oy Vantaan Pähkinärinteentie (Lumo Kodit Oy)
As Oy Vantaan Wuorionheikki (Icecapital Ream Oy)
Pähkinäparkki
Asunto Oy Vantaan Aholanheikki (RS / Varte Oy)

### LAHTI

Puukerrostalo Lahti (Lahden Talot Oy)
As Oy Lahden Teeriheikki (RS / Varte Lahti Oy)

### KERAVA

Pianonsoittajankatu 3 (TA-Asumisoikeus Oy)
Keravan Palopellonpuisto ja päiväkotikoti (Icecapital Ream Oy)

### PORVOO

Vaskenvalajankatu 8 (Porvoon A-Asunnot Oy)
--

### RIIHIMÄKI

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

### IMATRA

Palvelutalo Juhonkoti (Imatran Vuokra-Asunnot Oy)
---

## KORJAUSRAKENTAMINEN

### HELSINKI

HEKA Sakara 2 (Helsingin kaupungin asunnot Oy)
HEKA Palokellonkuja 5, Palovartijantie 6 (Helsingin kaupungin asunnot Oy)
HEKA Hämeentie 122 (Helsingin kaupungin asunnot Oy)
Käpylän peruskoulu Untamo (Helsingin kaupunki)
Näyttelijäntie 24 (SATO Oyj)

### LAPPEENRANTA

Lappeenrannan pääkirjasto (Lappeenrannan kaupunki)
--

## TOIMITILARAKENTAMINEN

### HELSINKI

SCANIA Helsinki (Scania Real Estate Finland)
Masino - toimitilat (Masino Oy)

### VANTAA

Heikkinen toimitilat (Heikkinen Invest Oy)
KIOy Pähkinärinteent liikekeskus, Alepa (HOK)
Lidl Vantaanlaakso (Lidl Suomi Ky)

### JÄRVENPÄÄ

MLE Maalaamo (Mishubishi Logisnext Europe Oy)
---

### HOLLOLA

Attendo Salpakangas (Suomen Hoiva ja Asunto Oy)
---

### LAHTI

Layher Oy (Layher Finland)
----------------------------

### KOUVOLA

Familiar Kouvola lastensuojeluyksikkö (FinCap Kiinteistökehitys Oy)
Eskolanmäen liikuntahalli (Kouvolan kaupunki)

### HANKO

Hanko S-Market (Osuuskauppa Varuboden-Osla)
---

### ORIMATTILA

Orimattilan yhteiskoulu (Orimattilan kaupunki)
--

### HÄMEENLINNA

Vitabalans laajennus (Vitabalans Oy)
--------------------------------------

### RAJAMÄKI

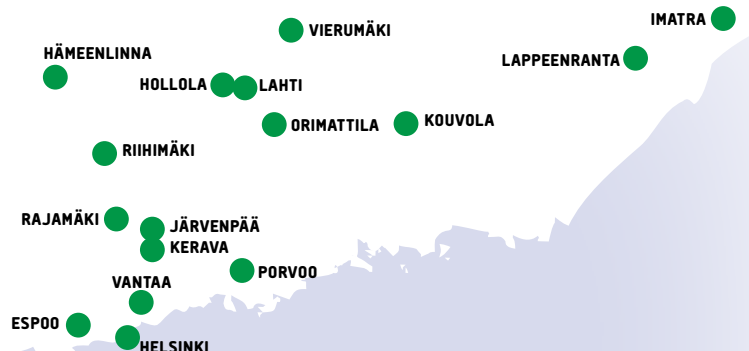
Roal Oy (Roal Oy)
-------------------

### LAPPEENRANTA

Pajarilan päihdekuntoutusyksikkö (Suomen Aluerakennuttaja Oy)
---

### VIERUMÄKI

Versowood pääkonttori (Versowood Oy)
--------------------------------------





## ASUNTORAKENTAMINEN, PK-SEUTU

# LAATUA RAKENNETAAN AMMATTITAIIDOSTA KIINNI PITÄEN

TUOMAS PARVILA | JOHTAJA,  
ASUNTORAKENTAMINEN, VARTE OY



Pääkaupunkiseudun asunTORAKENTAMINEN jatkui ARA-tuetuilla kilpaura-koilla. Tilikauden aikana onnistuimme aloittamaan yhden vapaarahoitteen sijoittajakohteen, ja urakkakilpailusta saavutimme neljä kohdetta tuotantoon omaperustaisten lisäksi. Kehä III:n sisäpuolelle valmistui viisi kohdetta, joissa on yhteensä 173 asuntoa. Rakenteilla oli kaikkiaan 14 työmaata, joissa on 816 asuntoa. Kilpaurakoiden hintataso on vuoden aikana tiukentunut ja tarjottavien kohteiden määrä vähentynyt. Onnistuimme silti valitsemaan oikeat kohteet laskentaan, ja saimme tilikaudelle kannattavaa työtä, joista valtaosa jatkuu syksyyn 2025 asti.

Pääkaupunkiseudun asunTORAKENTAMINEN arvo tilikaudella 2023–2024 oli 77 miljoonaa euroa. Valtaosa, noin 55 %, oli kilpaurakointia ja 45 % omaperustaisia kohteita. RS-hankkeita ei käynnistynyt. Viimeisin RS-kohteemme Samoanheikki valmistui Jätkäsaareen tammikuussa 2023. Tilikauden lopussa myymättömiä valmiita asuntoja pääkaupunkiseudulla oli jäljellä kolme.

### Ammattitaito takaa laadun ja töiden riittävyyden

Menestyminen kilpailu-urakoissa on ammattitaitoisen henkilöstömme ansiota, ja siksi tuotannon toimihenkilöille on riittänyt hyvin töitä. Urakointimme perustuu kilpailu-urakoiden lisäksi neuvottelumalliin, jonka ansiosta olemme toteuttaneet laadukkaita kohteita Verkkoosaareen, Jätkäsaareen ja Kaivopuistoon.

Varte on oikea kumppani, kun projektille tarvitaan selkeä suunnitelma ja toteutus. Pystymme tarjoamaan tehokkaan ja riskiä minimoivan lähestymistavan KVR-urakoihin ja varmistamaan molempien osapuolten tyytyväisyyden yhteisen projektin lopputulokseen. Suunnittelunohjauksen ja työmaatoteutuksen yhteistyö toimii saumattomasti, mikä takaa hyvän suoritumisen KVR-kohteissa.

Kohteemme ovat olleet valmistuessaan laadukkaita, ja asiakastyytyväisyyskyselyiden perusteella olemme oikealla tiellä: työmaat tehdään kerralla kuntoon. Varmistamme työntekijöidemme osaamisen yrityksen sisäisen koulutusohjelman, Varte Akatemian, avulla. Toimintamme keskiössä ovat osaavat ammattilaiset. Kehitys on jatkuvaa ja teemme sitä yhdessä.

### Hankekehitystä kumppaneiden kanssa

Oma tonttivarantomme on järkevällä tasolla: tontit on valittu tarkasti, eikä niitä ole liikaa vallitsevaan markkinaan nähden. Tarkkailemme kuitenkin jatkuvasti, millaisia tontteja on tarjolla tulevaisuuden kohteisiin ja toimimme myös apuna kumppaneidemme kaavakehityksessä. Olemme valmiita aloituksiin pääkaupunkiseudun parhailla asuinalueilla, kun asunTORAKENTAMINEN taas elpyvät. Aluerakentamiskohteita tulemme jatkossakin toteuttamaan yhdessä parhaiden kumppaneidemme kanssa.

### Toiveikkaina eteenpäin

Tilikaudelle 2024–2025 lähtiessä olemme varovaisen toiveikkaita. Vaikka korot ovat lähteneet laskuun, kuluttajat eivät ole vielä valmiita uusien asuntojen ostoon. Asuntosijoittajat eivät vielä tee investointeja, mutta toivotaan, että tilanne taittuu parempaan vuonna 2025. Seuraamme tilannetta. Tulemme markkinoimaan RS-kohteitamme Vantaan Pähkinärinteen ja Helsingin Viikin lisäksi myös Espoon Karakalliossa ja Tapiolassa, kun asunTORAKENTAMINEN elpyvät. Olemme aktiivisia urakkakilpailuissa, jotta organisaatiomme pysyy terävänä ja pysymme tehokkaasti mukana markkinoiden muutoksissa.

Kiitos hyvästä tilikaudesta kuuluu tekijöille, asiakkaille ja kumppaneillemme.

## ASUNTOMYyntI

# ASUNTO MARKKINAT TAVOITTIVAT POHJAN

MINNA HYYRYNEN | MYyntIPÄÄLLIKKÖ,  
VARTE-YHTIÖT

Kulunut tilikausi käynnistyi hyytyneessä asuntomarkkinassa, jossa eläteltiin toiveita kaupan piristymisestä. Loppuvuonna 2023 uutta uskoa toivat hallituksen päätökset laskea varainsiirtovero sekä lopettaa ensiasunnon ostajan verovapaus. Vuoden 2024 alussa vaivuttiin kuitenkin asuntokaupamäärissä historiallisen matalalle tasolle.

### Valmiina markkinan käynnistymiseen

Rakennusteollisuus RT arvioi syksyllä 2024 uusien asuntojen aloitusmääräksi kuluvalle vuodelle vain 17 000, kun huippuvuosina lukema oli jopa 47 000. Toivoo tuo, että pohja on saavutettu ja suunta on vain nouseva. Tilikauden lopussa konsernissa oli yhteensä 20 valmista myymättä asuntoa.

Rakenteilla tilikauden aikana oli vain yksi yhtiö, Asunto Oy Lahden Teeriheikki, joka valmistui lokakuussa 2023. Teimme tilikauden aikana RS-kohteistamme yhteensä 12 asuntokauppaa. Markkinoiden totaalihiilijentyminen koski myös meitä.

Emoyhtiö Varte Oy:llä oli tilikauden lopussa valmiita myymättömiä asuntoja vain kolme. Ne sijaitsevat Asunto Oy Keravan Palopellonheikkissä. Pääkaupunkiseudun markkinoita seurattiin tarkasti ja taustalla suunniteltiin hankekehityksessä olevia kohteita markkinointivalmiuteen.

### Varovaista tunnustelua

Asuntomarkkinoista alettiin käydä positiivista keskustelua kesän 2024 kantimilla. Samoihin aikoihin Euroopan Keskuspankki aloitti Euribor-koron maltillisen laskemisen. Olimme valmiudessa ja päätimme käynnistää Asunto Oy Helsingin Ritariheikin ja Vantaan Aholanheikin ennakkomarkkinoinnit syyskuussa. Veronkiristyksen ja työmarkkinatilanne painoivat

kuitenkin raskaasti markkinoita, eikä positiivinen vire kantanut vielä riittävästi. Jatkoimme ennakkomarkkinointien kanssa kohti rauhallista talvehtimistä.

Lokakuussa 2023 valmistui Lahden alueyhtiön RS-kohde, Asunto Oy Lahden Teeriheikki, josta tilikauden lopussa oli myynnissä kaksi asuntoa. Edellisellä tilikaudella otettiin aikalisä Asunto Oy Riihimäen Granitinheikin kanssa. Sitä lähdettiin viemään eteenpäin uudella ennakkomarkkinoinnilla huhtikuussa 2024. Tilikauden vaihtuessa kohteen varausaste on lähellä käynnistämistä, mutta hankkeen käynnistämispäätöstä ei ole vielä tehty.

Lappeenrannan alueyhtiön kaksi RS-kohdetta valmistuivat edellisellä tilikaudella. Nyt päättyneen tilikauden lopussa näistä kohteista oli myymättä yhteensä 15 asuntoa. Kaakkois-Suomi ei ollut asuntomarkkinoissa poikkeus. Sielläkin oli kohdattava pysähtynyt markkina.

### Kohti tulevaisuutta asiakkaista huolehtien

Tilikauden lopussa uudiskohteiden osalta ollaan edelleen tilanteessa, että kauppa ei käy. Muuttovalmiita asuntoja ja ennakkomarkkinointikohteita markkinoidaan yhteistyössä välittäjien kanssa. Uusien RS-kohteiden lähtöjä on siirretty odottamaan parempia aikoja. Näitä kohteita on valmisteltu mm. Espoon Pohjois-Tapiolaan ja Karakallioon.

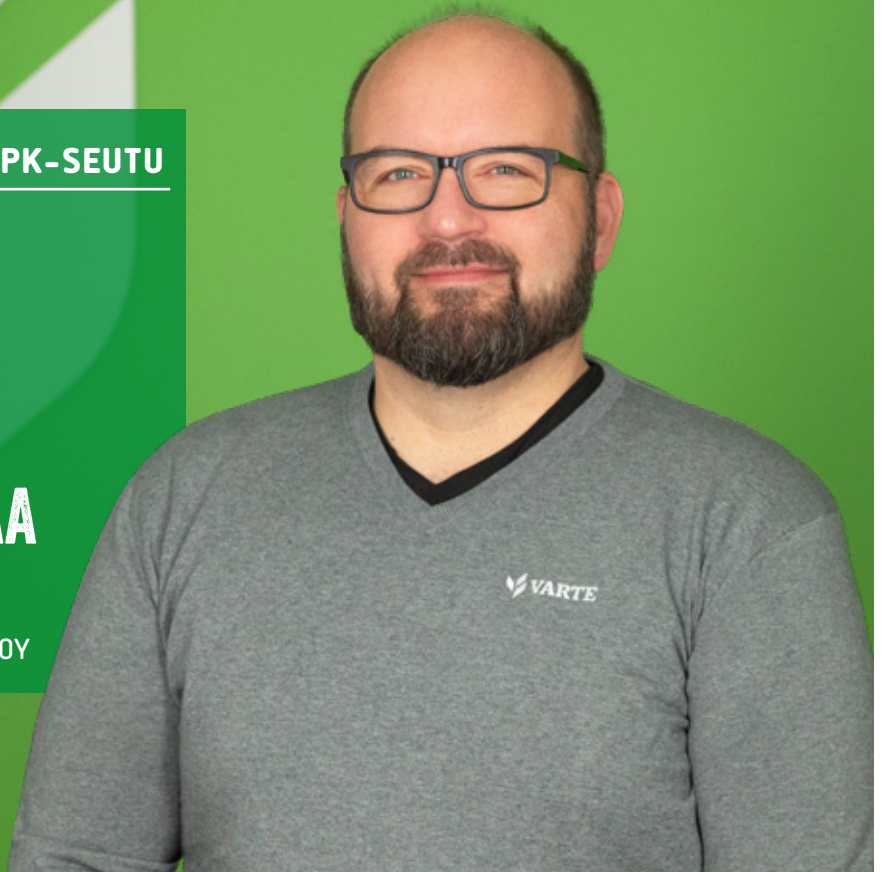
Tärkeässä asemassa on nyt huolehtia kontakteista ja olla hyvässä vuorovaikutuksessa asiakkaittemme kanssa, sekä olemassa olevien että uusien. Olemme vakavarainen rakennusalan yritys ja meillä on kaikki edellytykset käynnistää uusia RS-hankkeita. Seuraamme markkinoiden signaaleja ja pyrimme palvelemaan asiakkaita parhaimmalla tavalla, mikä tuo varmasti arvoa, kun markkinat jälleen heräävät.



## TOIMITILARAKENTAMINEN, PK-SEUTU

# KILPAILUN KIRISTYESSÄ KUMPPANUUDEN MERKITYS KASVAA

MIKKO SIRVIÖ | JOHTAJA,  
TOIMITILARAKENTAMINEN, VARTE OY



Kilpailutilanne rakentamisessa kiristyi tilikauden aikana entisestään. Laskettavia kohteita on ollut rajatusti tarjolla ja kilpailutilanne on haastava, kun samaa hanketta on voinut olla tarjoamassa lähestulkoon aina vähintään kymmenen urakoitsijaa. Tilanteesta huolimatta onnistuimme pitämään pintamme.

### Hyvää osumatarkkuutta urakkakilpailuissa

Toimitilahankkeita on ollut tilikauden aikana käynnissä seitsemän, joista valmistui kolme hanketta. Uusia käynnistettiin kaksi. Käynnissä olleista hankkeista kolme on ollut kilpaura-koita, neljä KVR-urakoita tai suunnittelun sisältäviä projektinjohtourakoita. Toimitilarakentamisen osuus Varte Oy:n liikevaihdosta on noin 22 % (vuonna 2023 19 %) ja yhteensä 33 miljoonaa euroa (vuonna 2023 24,1 M€). Hankkeiden tulos on tyydyttävällä tasolla.

Tilikauden aikana tarjosimme 11 toimitilakohdetta, joista voitimme neljä. Kolme on vielä neuvotteluvaiheessa. Lähes kaikista tarjotuista kohteista olemme käyneet neuvotteluissa. Lasketuista kohteista viisi ei ole lähtenyt liikkeelle. Pärjäsimme tilikauden aikana myös julkisten hankkeiden kilpailuissa, kun voitimme Santahaminan logistiikkakeskuksen rakennusurakan kilpailutuksen sekä Minkiön tutkimusnavetan KVR-urakkakilpailun. Voimme todeta, että tiukasta kilpailutilanteesta huolimatta olemme onnistuneet urakkakilpailuissa hyvin, ja että osumatarkkuutemme on ollut kohdallaan.

”  
Tiukasta tilanteesta  
huolimatta  
onnistuimme  
urakkakilpailuissa  
hyvin.

### Hankeaihioiden viemistä eteenpäin

Toimitilarakentamisen työkanta pysyi tilikauden aikana kohtuullisena ja omien hankeaihioiden osalta olemme hyvissä neuvotteluasemissa. Tulevalle tilikaudelle lähdetään tilanteessa, jossa käynnissä olevia työ-maita on neljä. Käynnistymässä on kaksi hanketta ja neuvottelussa on kaksi hanketta.

Oman hankekehityksen kohteita Vantaan Kiitoradantielle ja Tuusulan Amerinkujalle ei tavoitteista huolimatta päästy vielä käynnistämään alkuvuodesta 2024. Toisesta hankkeesta on kirjoitettu aiesopimus ja toisen hankkeen tontilla maanrakennus-töitä on viety jo eteenpäin.

Uusimmasta kehityshankkeestamme Vantaan Turvalaaksoon allekirjoitimme esisopimuksen Suomen Pankin kanssa. Hanke nimettiin Arcaviaksi. Hankeen osalta asemakaavamuutos on käynnis-tetty ja sen pitäisi olla vahvistettu kesällä 2025.

### Ratkaisuja vastuullisuus huomioiden

Jatkamme edelleen panostamista omaan hanke-kehitystyöhön, jonka ytimessä ovat aina asiakkaan tarpeet. Sertifioitujen kiinteistöjen kysyntä on yhä kasvavaa ja toi-mitiloja suunniteltaessa meidän tehtävämme on etsiä ratkaisuja paitsi asiakkaan eduksi, myös vastuullisuus huomioon ottaen.

Jatkamme tiivistä yhteistyötä kumppaneidemme kanssa, mikä tar-jooa uusia mahdollisuuksia toimitilahankkeiden parissa. Kiitokset men-neen tilikauden onnistumisista kuuluvat osaavalle henkilöstöllemme ja yhteistyökumppaneillemme.



## KORJAUSRAKENTAMINEN, PK-SEUTU

# KORJAUS- RAKENTAMISESSA TILAUSKANTA ENNÄTYSTASOLLA

HARRI KATAJALA | JOHTAJA,  
KORJAUSRAKENTAMINEN, VARTE OY

Korjausrakentamisen liikevaihto oli päättyneellä tilikaudella noin 39 miljoonaa euroa, liikevaihto kasvoi noin 1,6 % edelliseen vuoteen verrattuna. Suurempi kasvu jäi saavuttamatta johtuen isojen hankkeiden käynnistymisestä ennakoitua myöhemmin. Korjausrakentamisen kannattavuus parani edellisestä tilikaudesta ja tilauskanta oli ennätystasolla, noin 53,5 miljoonassa eurossa. Olemassa olevasta tilauskannasta odotetaan tuloutuvan alkaneelle tilikaudelle yli 40 miljoona euroa, joten näkymä näyttää kirkkaalta.

### Markkinoiden laskusta kohti kysyntää

Rakennusteollisuus RT:n syyskuun 2024 ennusteiden mukaan korjausrakentamisen markkinaennustetaan noin neljän prosentin laskua vuoden 2024 aikana. Vuoden 2023 aikana laskua oli seitsemän prosenttia, joten korjausmarkkina on supistunut voimakkaasti. Syyt markkinan laskuun ovat korjojen nousu ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus. Varten toiminnassa tämä on näkynyt sijoittajakohorttien siirtymisissä ja peruuntumisissa sekä julkisen sektorin hankkeiden kilpailun kiristymisessä. Suomen rakennuskanta ikääntyy ja korjausvelka jatkaa kasvamistaan, joten pidemmällä aikavälillä korjausrakentamisen kysyntä kasvaa. Vuodelle 2025 RT ennustaa noin yhden prosentin nousua.

### Tahtiaikatuotannolla tehokkuutta hankkeisiin

Lokakuun 2023 lopussa Vartella valmistui Näyttelijäntiellä Sato Oyj:lle neljän kerrostalon, 112 asunnon sekä 5 liiketilan peruskorjaushanke. Helmikuussa 2023 aloitimme Tapulinkaupungissa kuuden kerrostalon,

228 asunnon ja noin 27 miljoonan euron peruskorjaushankkeen. Hanke tehdään kolmessa vaiheessa siten, että kaksi kerrostaloa on yhtäaikaaisesti työn alla. Hanke toteutetaan tahtiaikatuotannolla ja se on mukana alan yhteisessä Matkalla tahtiin -kehityshankkeessa. Suuret panostukset tahtiaikatuotantoon ja tuotannon tehokkuuteen lisäävät Varten kilpailukykyä merkittävästi pidemmällä aikavälillä. Kilpailukyvyyn jatkuva parantaminen on tässä markkinatilanteessa erityisen tärkeää.

Maaliskuussa laajensimme toimintaa koulukorjauksiin ja allekirjoitimme urakkasopimuksen Käpylän koulun Untamo-rakennuksen peruskorjauksesta. Rakennus on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-1, rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Korjaustöiden arvo on noin 12 miljoonaa euroa.

### Kestävä kehitys tukemassa tavoitteiden saavuttamista

Varten korjausrakentamisen liikevaihto tulee kasvamaan alkaneella tilikaudella noin 45 miljoonan euroon. Pitkän aikavälin kasvua tukevat useat globaalit megatrendit sekä kestävä kehityksen tavoitteet. Myös käyttötarkoitusten muutokset lisääntyvät ja pöydällämme on useita mielenkiintoisia hankkeita kehityspotkussa. Laadukkaasti toteutetut referenssit, huippuammattilaiset sekä asiakkaiden tyytyväisyys auttavat meitä tiukassa markkinatilanteessa. Varten tyyppisille ketterälle toimijalle riittää tekemistä jatkossakin.

Kiitos tilikaudesta kuuluu asiakkaille, yhteistyökumppaneille sekä omalle henkilöstölle.

”  
Laadukkaat referenssit,  
huippuammattilaiset  
ja asiakastyytyväisyys  
auttavat meitä  
eteenpäin.

**VARTE LAHTI**

## **VAIKEAMPI VUOSI – YHTEISHENKI KANTAJANA**

**JUHA SANKARI | TOIMITUSJOHTAJA,  
VARTE LAHTI OY**



Takana on totuttua vaikeampi vuosi. Rakentamisen määrä koko maassa jatkoi vähenemistään tilikauden ajan, vaikka joissain aiemmissa ennusteissa uskottiinkin käänteeseen kesän aikana. Erityisesti asuntorakentaminen väheni silmiinpistävän paljon toiminta-alueella. Kuluttajamyynti oli lähes olematonta ja alkuvuodesta myös ARA-tuotannon aloitukset olivat vähäisiä. Vaikea suhdanne johti alueella vääjäämättä urakkakilpailun tiukkenemiseen. Tuotannossa ollut työkanta oli aiempiin tilikausiin nähden pienempi ja rakenteeltaan hieman poikkeuksellinen aiempiin vuosiin verrattuna.

### **Eheä joukkue vaikeassa markkinassa**

Uuden työkannan hankkimisen oltua vaikeaa, teimme nopean toimintasuunnitelman, johon kuului myös säästötoimenpiteitä. Ne eivät ole koskaan toivottuja ja riskinä on, että niillä on negatiivista vaikutusta itse tekemiseen. Onnistuimme kuitenkin pitämään joukkueen eheänä ja tekemisen positiivisena hankalista asioista huolimatta. Kaikki ymmärsivät vaikean markkinatilanteen ja töitä tehtiin sen mukaisesti. Kuluvan vuoden alusta kevääseen mennessä onnistuimme saamaan kasaan hyvän työkannan, joka on vuoden takaista tilannetta parempi ja josta on hyvä lähteä uuteen tilikauteen.

### **Onnistuneita projekteja**

Projekteissa onnistuimme pääosin hyvin. Tilikauden aikana valmistuivat hyvin palauttein asuntokohde Tuusulaan, Orimattilan koulu ja

asuntokohde Keravalle. Varte Lahden ensimmäinen puukerrostalo-hanke oli onnistunut projekti ja tärkeä referenssi tulevaisuutta silmällä pitäen. Se valmistui tilikauden lopussa. Rajamäellä ja Hämeenlinnassa jatkettiin edellisellä tilikaudella alkaneita toimitilahankkeita. Uusia projekteja saatiin hyvin käyntiin kevään ja kesän aikana. Porvoossa käynnistyi merkittävä asuntohanke, Hollolassa alkoi iso palveluasumisen hanke sekä Lahteen ja Vierumäelle aloitimme toimitilahankkeet. Aivan tilikauden lopussa työkanta täydentyi vielä 99 asunnon opiskelija-asuntohankeella Lahteen ja päiväkodilla Loviisaan.

### **Hyvällä yhteishengellä eteenpäin**

Volyymi laski aiempia vuosia alemmas tiukan taloustilanteen johdosta ollen kuitenkin ennusteiden mukainen. Tilikautta voi pitää onnistumisena, koska pidimme Lahdessa joukkueen kasassa, teimme töitä hyvässä yhteishengessä porukalla ja johdonmukaiset toimenpiteemme onnistuivat viemään yli vaikeiden hetkien. Niillä rakensimme tulevaisuutta edelleen jatkuvassa vaikeassa taloustilanteessa. Alkavan tilikauden pohja on kantava, siitä on hyvä ponnistaa.

Hommat hoidettiin Lahdessa hienosti, kuten aina aiemminkin. Kiitokset menneestä vuodesta kaikille vartelaisille, yhteistyökumppaneillemme ja hallituksellemme!

”

*Johdonmukainen yhteistoiminta vei meidät yli vaikeiden hetkien.*





**VARTE LAPPEENRANTA**

## **KASVUN TIELLÄ RAUHALLISIN ASKELIN**

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

Varte Lappeenranta Oy:n kolmas tilikausi toi liikevaihtoon ja katteeseen pientä kasvua huolimatta Kaakkois-Suomen edelleen haastavasta tilanteesta. Venäjän rajan totaalinen sulkeminen ei helpottanut liike-elämän haasteita. Kesällä liike-elämä alkoi jo toivoa rajan osittaista aukaisua, mutta hallituksen päätös rajan sulkemisesta jatkui. Aiemmin voitetturakat kohtasivat haasteen, kun energia- ja panoshinnat nousivat rajusti. Tilikauden alussa panoshintojen hienoinen lasku auttoi hieman tuloksen rakentamisessa, mutta tilikauden loppupuoliskolla oli nähtävissä panoshintojen hienoista nousua.

### **Tavoiteltua liikevaihtoa ei saavutettu**

RS-asuntojen myyntitavoite ei toteutunut. Se oli myös suurin syy, miksi emme saavuttaneet tavoiteltua liikevaihtoa. Asuntojen myynti alkoi sakata kevättalvella 2023 korkojen nousun myötä ja asuntokauppa pysähtyi lähes täysin. Tilikauden lopussa Kouvolassa oli edelleen neljä ja Lappeenrannassa 11 asuntoa myymättä. Tilikauden lopussa korkotaso alkoi laskea. Se tulee vaikuttamaan myönteisesti asuntokauppaan. RS-tuotannon hiipumisen myötä osallistuimme aktiivisemmin urakkakilpailuihin, joita alueellamme on ollut hyvin tarjolla, mutta kilpailu on ollut tiukkaa.

### **Tuotanto toimi hyvin ja ilman työtaturmia**

Hyvien ammattilaisten myötä kaikki kohteet, joita rakensimme, valmistuivat aikataulussa ja laadullisesti hyvin. Yhtään työmaata ei tehty tappiolla. Imatran Juhonkoti meni tavoitteeseen ja luovutettiin aikataulussa nollavirhetyömaana. Vaativin kohteemme oli Pajarilan Päihdekuntoutusyksikkö. Kohde toteutettiin hyvässä yhteistyössä rakennuttajan ja käyttäjän EKHVA:n kanssa. Luumäen hyvinvointiasema toteutettiin

myös EKHVA:lle, ja tilaajamme on ollut hyvin tyytyväinen tuotantoon ja lopputulokseen. Eskolanmäen liikuntahallin "ranskalainen" tavoitehintaurakka oli mielenkiintoinen ja alkutilanteessa haastava urakka. Innovatiivisen suunnittelun ohjauksen myötä projektista saatiin kehitettyä toteutuskelpoinen projekti.

Tilikauden aikana ei tapahtunut yhtään työtaturmaa, ja kauden lopussa olimme työskennelleet 510 kalenteripäivää ilman tapaturmia. Työturvallisuus oli hyvällä tasolla: TR-mittausten keskiarvo oli 96,5. Toimihenkilöitä tilikauden lopussa oli 12 ja työntekijöitä 14.

### **Urakkakilpailu kiristyi tilikauden aikana edelleen**

Tarjosimme tilikauden aikana 14 kohdetta, joista voitimme kolme. Useissa kilpailuissa päästiin hopealle. Voitetturkilpailut jatkuvat pitkälle ensi tilikauteen ja antavat hyvän pohjan seuraavalle tilikaudelle. Asuntosektorin sakkaisesta huolimatta alueella on edelleen tulossa julkista rakentamista.

### **Eteenpäin valmistautuen**

Nyt varmistuneella työkanalla 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 varauksessa Kouvolassa, ja Lappeenrannassa valmistellaan kaavoitusta. Molemmissa kaupungeissa on useita keskustan kiinteistöjä myynnissä uudisrakentamista varten, näitä tutkitaan.

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

# KARAKALLION KESKUSTAHANKE KEHITETTIIN YHTEISTYÖSSÄ

Varten omaperusteinen asuntorakentamisen hanke elävöittää Espoon Karakalliota. Alueen asukkaiden odottamassa hankkeessa korostuvat yhteistyö ja pitävät aikataulut.

<b>OSOITE</b>	Karakalliontie ja Kotkatie, Espoo
<b>TILAAJAT</b>	Alepa: HOK-Elanto C-talo: TA-Yhtymä Oy (27 as.) B-talo: ICECAPITAL Housing Fund VI Ky (101 as.) A-talo: RS-kohteet Karaheikki (27 as.), Kallioheikki (48 as.)
<b>URAKOITSIJA</b>	Varte Oy
<b>MUOTO</b>	Kokonaisvastuu-urakka
<b>PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ</b>	Minna Ylenius
<b>VASTAAVA MESTARI</b>	Joonas Narinen
<b>TYÖNJOHTO</b>	Jenni Lehtoranta, Joonas Anttila, Joni Komminaho, Jere Juntunen, Miika Ranta, Vladislav Soikkanen
<b>TYÖT ALOITETTIIN</b>	10/2023
<b>TYÖT VALMISTUVAT</b>	12/2026





Voimakkaasti kasvavassa Espoossa, Leppävaaran suuralueella sijaitseva 5 700 asukkaan Karakallio on jäänyt aavistuksen valovoimaisimpien kaupunginosien varjoon, joten kehittämiselle on ollut tilausta.

- Karakalliossa on vakiintunut asukaskunta, ja vaikka kiskot eivät sinne kuljakaan, Leppävaara ja Keran asema ovat verrattain lähellä. Alueen asuntokanta on iäkkäämpää, joten uskomme, että uustuotannolle on kysyntää, kertoo Varten asuntorakentamisen hankekehityksestä vastaava varatoimitusjohtaja **Harri Koho**.

Karakallio on korttelihanke, jossa asemakaavamuutoksella jalostetaan lisää asumista valmiiseen ympäristöön. Alueelle tulee erilaisia asumismuotoja ja kaupan palveluita. Varte allekirjoitti esisopimuksen hankkeesta loppuvuodesta 2022 ja alueen vanhat kiinteistöt siirtyivät Varten omistukseen keväällä 2023.

### Monipuolista vuorovaikutusta eri sidosryhmien kanssa

Alulle pääseminen vaati monenlaista osaamista ja asioiden yhteensovittamista.

- Vanhassa, 1960-luvulla rakennetussa ostoskeskuksessa oli omistajina useita yrityksiä ja yksityishenkilöitä. Lisäksi suunnittelualueella oli kaupungilta lunastettavia kiinteistön osia, ja Alepa-myymlän tilat ostoskeskuksessa omistanut HOK-Elanto halusi jatkaa alueella, kertoo Harri Koho.

- Ymmärsimme omistajien lähtökohdat ja heidän asettamansa tavoitteet nopeasti ja saimme luotua yhdessä suunnitelman asemakaavamuutoksen viemiseksi loppuun. Samanaikaisesti neuvotelimme HOK-Elannon kanssa rinnalla uuden päivittäistavarakaupan rakentamisen ehdoista. Espoon kaupungilla oli myös joustavuutta ja vahva tahto kehittää aluetta. Muut asiakkaat olivat jo vakiintuneita kumppaneitamme: TA-yhtymä ja Ice Capital tilaajina sekä Ålandsbanken omistustalojen tonttirahastona, listaa Koho.

Karakallion asukkaat otettiin tiiviisti mukaan kehittämiseen. Karakallio-seuran kanssa on käyty vuoropuhelua alusta pitäen ja yhteistyötä on

tehty myös osallistamalla seuran järjestämiin asukastapahtumiin alueella.

- Kaupunginosan ja sen yksilöllisen luonteen luovat lopulta siellä asuvat ihmiset. Siksi on tärkeää, että kaikkialla kuunnellaan alueen ihmisiä, sillä he ovat kunkin alueen asiantuntijoita, Koho perustelee.

### Laadukkaasta työstä kiitosta työmaalle

Työt Karakalliossa aloitettiin vanhan ostoskeskuksen ja pysäköintialueiden purkutöillä keväällä 2023.

- Tällä hetkellä rakenteilla ovat parkkihalli, nelikerroksinen C-talo TA-yhtymälle ja kuusikerroksinen B-talo Ice Capitalille. Kolmannen asuinkerrostalon rakentaminen käynnistyy, kun myyntitilanne sen sallii, kertoo työpäällikkö **Matti Väisänen**.

Useamman eri tilaajan kohteiden samanaikaisen rakentamisen vuoksi sujuvaa vuorovaikutusta on tarvittu myös työmaalla.

- Kaikilla on yhteinen tavoite tehdä laadukkaita rakennuksia ja koteja. Korttelirakentamisessa eri työmaiden ja useiden työvaiheiden yhdistäminen on aina haastavaa. Karakalliossa työmaaporukka vastaavan työnjohtajan johdolla on onnistunut erittäin hyvin, vaikka tila tontilla on ollut ajoittain hyvinkin tiukassa. Lisähaasteena on ollut työmaa-alueen ympärillä käynnissä oleva katu- ja viemäriremontti. Yhteistyöllä siitäkin on selvitty hienosti, kiittelee Väisänen.

Asunto- ja toimitilarakentamista yhdistävä Karakallio on vastaava mestari **Joonas Nariselle** ensimmäinen hanke Varten palveluksessa. Aikataulussa on pysytty.

- Alepa luovutettiin elokuussa 2024 ja asuinkerrostaloista C-talo lokakuussa. Pysäköintihalli valmistuu tulevana talvena ja B-talo kesällä 2025.

Asukkaiden kiinnostus on näkynyt työmaan arjessa.

- Tilan ja logistiikan osalta on tarvittu yhteensovittamista. Rakentaminen on kuitenkin onnistunut hyvin. Luovutettujen kohteiden käyttäjät tulevat vähitellen ympäristöön mukaan, joten se pitää ottaa huomioon projektin loppuvaiheessa, tiivistää Narinen.



Vasemmalta: Joonas Anttila, Jenni Lehtoranta, Joonas Narinen, Matti Väisänen, Jere Juntunen





# UUSI SCANIA-KESKUS ON ENERGIATEHOKAS KIINTEISTÖ

Varte rakensi Scanian uudet pääkaupunkiseudun toimitilat Tulkintielle, Vantaan Aviapolikseen.

OSOITE	Tulkintie 23, 01740 Vantaa
TILAAJA	Scania Real Estate Finland Oy
URAKOITSIJA	Varte Oy
MUOTO	Kokonaisvastuu-urakka
TYÖPÄÄLLIKKÖ	Pasi Blom
VASTAAVA MESTARI	Tero Ylönen
TYÖMAAINSINÖÖRI	Mervi Rintala
TYÖNJOHTO	Ilja Ahonen, Maria Elosuo
TYÖT ALOITETTIIN	10/2023
TYÖT VALMISTUVAT	12/2024

*“Yhteistyö Varten kanssa oli sujuvaa. Ertiyisen kiitoksen ansaitsee koko Varten organisaation ratkaisuhakuisuus ja joustavuus vaativissa olosuhteissa ja aikatauluissa. Projektille asetetut laatuvaatimukset saavutettiin tavoitteiden mukaisesti.”*

Jami Lustman

Kiinteistöpäällikkö | Scania Suomi Oy



6 800 brm<sup>2</sup>

**Energiatehokkaat  
lämmitysratkaisut:**  
maalämpö,  
aurinkoenergia &  
uusiutuvat  
energian-  
lähteet



Vasemmalta: Jouni Grönlund, Maria Elosuo,  
Tero Ylönen, Mervi Rintala, Mikko Sirviö



Scania-keskuksen rakennustyöt aloitettiin lokakuussa 2023, ja perustukset valettiin marraskuun alussa. Noin 6 800 neliön rakennuksessa sijaitsevat Scania Suomi Oy:n pääkonttori ja myynnin toimitilat varastointeen sekä raskaan kaluston korjaamo-, huolto- ja opetustilat luokahuoneineen. Toimisto- ja myymälätilojen koko on noin 1 700 ja huolto- ja korjaamotilojen 5 050 neliötä.

#### Monipuolisessa hankkeessa toteutuu ympäristöystävällisyys

– Urakoitsijan näkökulmasta on aina hienoa päästä tekemään kohteita, joissa on sitouduttu ympäristötavoitteiden saavuttamiseen. Ympäristöystävällisyyden ratkaisut tehdään jo suunnitteluvaiheessa. Scania-la on tähän sitouduttu kestävä kehityksen investointiohjelmalla. Myös Vartella vastuullisuus on kaikessa tekemisessä keskiössä, kertoo Varten toimitilarakentamisen johtaja **Mikko Sirviö**.

Scania-keskus on tiivis osa Scanian kestävä kehityksen investointiohjelmalla. Scania on ensimmäisenä raskaan kaluston autovalmistajana sitoutunut tieteellisesti vahvistettujen ympäristötavoitteiden saavuttamiseen. Keskeisellä sijalla tavoitteen saavuttamisessa on huolto- ja korjaamotoiminnan kiinteistöjen energiatehokkuus. Uudessa Scania-keskuksessa hyödynnetään maalämpöä, aurinkoenergiaa sekä ostetun energian osalta fossiilivapaata energiaa, joka ei aiheuta hiilidioksidipäästöjä.

– Scania-keskus on monipuolinen hanke. Se koostuu päärakennuksesta sekä erillisestä piha-alueelle sijoittuvasta apurakennuksesta. Keskuksessa on paljon rakenteisiin tulevaa raskaan kaluston tekniikkaa sekä erilaisia nostimia. Lisäksi on korinoikaisupalkistoa, joka on upotettu puolimetrisen, vahvasti raudoitettuun laattaan, kertoo vastaava mestari **Tero Ylönen**.

Kolmikerroksinen päärakennus on betonirunkoinen (pilari-palkki-laatta). Apurakennus taas on väestönsuojaa lukuun ottamatta teräsrunkoinen. Rakennusten julkisivut ovat pelti-villa-pelti-elementtiä ja alaosien

sokkelit kevyesti hiekkapuhallettua betonia. Kaikkien rakennusten ilme noudattaa tarkoin Scanian brändiohjeita. Raskaille ajoneuvoille, kuten busseille ja rekoille rakennettiin aidatulle pihalle yhteensä 27 paikkaa. Henkilöautopaikkoja toteutettiin 90, joista kolme on esteettömiä.

#### Hyvällä yhteistyöllä ja ammattitaidolla yli haasteiden

Yhteistyö tilaajan kanssa sujui sutjakkaasti.

– Scanian **Jami Lustman** oli intensiivisesti mukana hankkeessa. Se auttoi projektin etenemisessä todella paljon. Tästä oli iloa erityisesti huolto- ja korjaamotiloihin tehtyjen runsaiden laite- ja kalustoasennusten kohdalla, kiittelee työpäällikkö **Pasi Blom**.

Aivan ilman haasteita Scania-keskus ei Vantaalle noussut. Siitä piti huolen heti marraskuussa alkanut kylmä ja luminen talvi.

– Kaikki perustyöt, kuten hissikulut, runko ja maanvaraiset lattiat, jouduttiin tekemään talviolosuhteissa. Aikataulu oli todella tiukka, ja työmaa joutui tekemään kaikkensa, että siinä pysyttiin, kertoo Tero Ylönen.

Ammattitaitoa ja avointa mieltä vaadittiin Scanian valmiiden huoltomonttujen kanssa.

– Kaikille neljälle huoltomontulle valettiin maan sisään kahden metrin syvyyteen pohjalaatat. Montut painoivat noin 22 tonnia kappale ja ne olivat yli 30 metriä pitkiä. Monttuihin asennettiin IV-, hydraulikka-, viemäri- ja sähköputkitukset, joten maaperä piti pitää sulana. Korjaamohallissa maanvaraisten laattojen alapuolelle tuli nosturi- ja tekniikkamonttuja, ja niihin paljon varausputkituksia. Kaikki saatiin asennettua paikoilleen kovista pakkasista huolimatta, mutta lämmitysenergiaa kului paljon, toteaa Ylönen.

Kohde luovutettiin tilaajalleen aikataulun mukaisesti joulukuun 2024 alussa.

– Kiitosta ansaitsevat hyvät yhteistyö tilaajan kanssa ja työmaaväki, Blom päättää.



# MITTAVA PERUSKORJAUSHANKE TOTEUTETAAN TAHTITUOTANNOLLA

Helsingin Kontulassa sijaitsevan Sakaran laaja peruskorjaushanke uudistaa rakennusten talotekniikan ja energiankäytön.

OSOITE	Sakara 2, 00940 Helsinki
TILAAJA	Helsingin kaupunki
URAKOITSIJA	Varte Oy
MUOTO	Kilpailu-urakka
TYÖPÄÄLLIKKÖ	Miika Karjalainen
VASTAAVA MESTARI	Antti Vilén
TYÖMAAINSINÖÖRI	Sini Vainio
TYÖNJOHTO	Jari Hannola, Jukka Salu, Oskari Turpeinen, Rasmus Martin (työnjohtoharjoittelija), Timo Mikkola (työnjohtoharjoittelija)
TYÖT ALOITETTIIN	2/2023
TYÖT VALMISTUVAT	1/2026



Vasemmalta: Harri Katajala, Miika Karjalainen, Antti Vilén



Varte sai toteutettavakseen merkittävän korjausrakentamisen urakan Helsingin kaupungin omistamassa Sakara 2:ssa helmikuusta 2023 alkaen. Urakkakohde on käsittänyt neljä kerrostaloa, jotka on rakennettu vuosina 1969 ja 2000. Urakan kohteena on ollut yhteensä 237 asuntoa, joissa on tehty tai vielä tekeillä peruskorjaus. Neljästä talosta kaksi on ollut kerrallaan työn alla.

### Pitkäkestoinen urakka vaatii vuorovaikutusta

Korjauksen yhteydessä rakennusten energiatehokkuutta on parannettu asentamalla niihin maalämpö sekä sitä tukevat aurinkopaneelijärjestelmät. Asunnoissa ja sisätiloissa taas on uusittu kaikki pintarakenteet, vesikatot ja talotekniset järjestelmät. Lisäksi parvekkeet ja julkisivut on huollettu, vesikatot alusrakenteineen uusittu sekä rakennettu talojen katoille uudet IV-konehuoneet. Myös saunaosastot ja pesutuvat on uusittu. Lisäksi talojen piha-alueet on kunnostettu.

– Yhteistyö Helsingin kaupungin kanssa on toiminut moitteettomasti ja johdonmukaisesti. Osassa taloista on projektin keston ja luonteen vuoksi työmaan aikana ollut asukkaita, joten yhteistyön ja vuorovaikutuksen on pitänyt olla toimivaa. Asukkaiden kanssa on viestitty jatkuvasti, ja olemme pyrkineet minimoimaan heille remontista koituvan haitan, kertoo työpäällikkö **Miika Karjalainen**.

– Työmaa on ollut hyvin pitkäkestoinen, sillä koko hanke kestää yhteensä kolme vuotta ja se tehdään useammassa eri vaiheessa. Nyt on käynnissä urakan viimeinen osio, kun kaksi ensimmäistä taloa on jo luovutettu tilaajalle, asukkaat muuttaneet takaisin ja kaksi viimeistä on työn alla, Karjalainen sanoo.



### Tehokas tahtituotanto parantaa laatua

Ensimmäinen työvaihe valmistui jo maaliskuun 2023 lopussa, kun A-talo luovutettiin takaisin käyttöön hieman edellä suunniteltua aikataulua. Sen pihatyöt saatiin valmiiksi kevään 2024 aikana. B-talo luovutettiin asukkaalle syyskuussa 2024. Nyt työn alla ovat C- ja D-talot.

– Sakara on toteutettu tahtituotantona, eli sisävaiheen työt on suoritettu aina viikon tahtia noudattaen. Työmaa on sujunut suunnitellusti ja projekti edennyt hyvin ilman suurempia murheitakaan, toteaa hankkeen vastaava mestari **Antti Vilén**.

Tahtituotanto on avain tehokkaaseen rakentamiseen. Siinä tarkka suunnittelu, prosessien optimointi ja aikataulujen tiukka noudattaminen ovat keskeisimmät laatutekijät. Kaikki rakennustyövaiheet jäsennellään suunnilleen saman kestoiseksi ja jokaiselle vaiheelle määritellään tarkka aikataulu sekä tuotantotavoitteet. Työt tehdään jatkuvana virtana ja ne limittyvät toisiinsa saumattomasti. Olennaisinta on, että työvaiheet sujuvat moitteetta ja materiaaleja on saatavilla koko ajan. Myös toimiva vuorovaikutus ja yhteistyö koko projektin ajan ovat tärkeitä. Näin rakennuksessa pystytään tekemään useita erilaisia töitä samanaikaisesti eri asunnoissa.

Tahtituotannon ansiosta projektin kokonaiskesto lyhenee, hukat sekä virheet vähenevät ja laatu paranee. Nämä tekijät yhdessä edistävät koko projektin kustannustehokkuutta ja helpottavat monimutkaisten rakennusprosessien hallintaa.

– Korjaustyömailla tulee aina esiin haasteita ja yllätyksiä, mutta ne on Sakarassa saatu hoidettua työmaaporukan ja rakennuttajan kanssa maaliin nopeassa aikataulussa, kiittelee Vilén.

Valmista Sakarassa pitäisi olla tammikuussa 2026. Koko kohteen veroton urakkasumma on noin 32,9 miljoonaa euroa.





## JENNI SINTONEN

hankintapäällikkö

Jenni on tehnyt töitä Vartella erittäin tarkasti, tuloksellisesti ja tunnollisesti jo vuodesta 2015 asti. Jenni tukee työllään kaikkia Lahden työmaita paljon työnkuvansa vaatimaa laajemmin ja on osoittanut erityistä sitoutumistaan yhtiöön ratkoessaan ongelmia vaikeissakin olosuhteissa.



## LAHDEN PUUKERROSTALO

Tuomas Paajanen, Jarkko Meriläinen, Tommi Rintala, Jenni Sintonen, Markus Mäkinen, Nea Valojää, Jussi Inkinen, Mika Hänninen, Teemu Hänninen, Simo Sinkkonen, Ville Volanen, Heidi Rutti-Heikkinen, Jere Lainpelto, Joel Vainikka ja Modou Touray.

Lopputulos Varte-konsernin ensimmäisessä kokonaan puurukaisen asuinkerrostalon rakentamisessa oli kaikilla osa-alueilla erinomainen. Urakassa tehtiin erinomaista yhteistyötä laskennassa, suunnittelunohjauksessa, hankinnoissa, tuotannossa ja työmaalla eri työvaiheissa. Työn laatu ja toiminta kokonaisuudessaan sai erinomaista palautetta sidosryhmiltä ja tilaajalta.





## PASI BLOM

työpäällikkö

Pasi on osoittanut esimerkillistä sitoutumista ja vahvaa johtamista toimitilahankkeiden vetämisessä ja uusien töiden hankinnassa. Työmaita Pasi johtaa omalla esimerkillään ja muita kannustaen. Uusien urakoiden hankinnassa Pasi hakee aktiivisesti tuoreita ratkaisuja kaikkien osapuolien hyväksi.



## TYÖSUOJELU-TUNNUSTUS

2024

## VARTE LAPPEENRANTA OY

Seppo Tokkola, Kai Heiskanen, Vesa Huikko, Ville Kangas, Ossi Anttila, Juho Kajjansinkko, Marko Laitinen, Tomi Lankinen, Juha Lopperi, Juho Tokkola, Kirsi Vilén-Käppi, Ville Aapro, Eemeli Ahonen, Niklas Ahonen, Piia Aspegren, Roope Himanen, Arto Hukkanen, Antti Lappalainen, Eerik Loikkanen, Väinö Mäensivu, Jari Metsämuuronen, Kauno Peltonen, Henri Vainikka, Saara Valkeapää.

Yhtiön toiminnassa asenne työturvallisuutta kohtaan on ollut esimerkillistä. Yhtiössä on ollut 29.11.2024 mennessä 566 tapaturmatonta päivää. Se pitää sisällään 415 eri urakoitsijan työskentelyn kuudella eri työmaalla. Työturvallisuudesta on muodostunut yhtiön rehellinen, avoin ja välittävä kulttuuri.





## ELLA LOTVONEN

ostoreskontranhoitaja

Ella on tehnyt työtehtävät aina tunnollisesti, tarkasti ja erittäin tehokkaasti. Tilikauden aikana Ellan käsien läpi kulki jo pelkästään ostolaskuja liki 30 000 kappaletta. Hänellä on ollut merkittävä panos myös talousprosessien kehittämisessä ja käytäntöön panossa. Ella tuo positiivista energiaa työyhteisöön.



## SIMO PUUMALA

vastaava työnjohtaja

Simo on tehnyt ansiokasta työtä viimeisen vuoden aikana ajaen toiminnallaan Varten etuja. Tehty työmäärä on ollut poikkeuksellinen. Simo on onnistunut tekemään sen, mikä on pitänyt tehdä ja niin hyvin kuin sen vallitsevissa olosuhteissa on voinut tehdä.



## PAULIINA RISTIMÄKI

HR-päällikkö

Pauliina on ollut työssään poikkeuksellisen oma-aloitteinen, vastuuntuntoinen ja sitoutunut saaden aikaan valtavasti uudistuksia lyhyessä ajassa. Pauliina pääsi hämmästyttävän nopeasti mukaan Varten toimintaan, ja on omalla toimeliaalla ja iloisella persoonallaan vahvistanut Varte-henkeä.





  
**VUODEN  
TYÖKYKYTEKO**  
2024

## HÄMEENTIE 122 -TYÖMAA TOIMIHENKILÖT

Ossi Luukkonen, Jussi Heinonen,  
Eero Nordberg, Niko Achrén,  
Reima Levänen, Miro Ulma, Markus  
Haapoja

Hämeentien työmaalla on urheiltu oma-aloitteisesti ja aktiivisesti yhdessä koko työmaan ajan. Työmaalla on juostu Cooperin testejä, mitattu lihaskuntoa leuanvetotangolla, kilpailtu sisäjuoksu-pyöräily-yhdistelmässä sekä osallistuttu yhdessä urheilutapahtumiin. Ensi vuonna suunnitelmissa on osallistua mm. Finlandia-hiihtoon ja juoksutapahtumiin.



  
**VUODEN  
RAKENTAJAJOUKKUE**  
2024

## HELSINGIN SAKARAN TYÖMAAN RAKENTAJAJOUKKUE

Timo Mikkola, Alex Gravik,  
Jere Mikkola, Tero Johansson,  
Janel Leemets, Markus Kiuru,  
Eve-Liis Saaremets

Helsingin Sakaran työmaalla työskentelee huippu rakentajajoukkue. Rakennusmies Markus ja rakennussiivoja Eve-Liis ovat hoitaneet työnsä viimeisen päälle tunnollisesti ja ahkerasti. Uutterat kirvesmiehet Timo, Alex, Jere, Tero ja Janel hoitavat homman kuin homman ja tarvittaessa isotkin kokonaisuudet tulevat hoidetuksi.



# HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

**VARTE OY | TILIKAUSI 1.10.2023–30.9.2024**



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 kolmaskymmenesensimmäinen (31.).

Yhtiö on rekisteröity kaupparekisteriin 25.11.1992. Yhtiön rakennustoiminta käynnistyi vuonna 1995, joten yhtiö on harjoittanut rakennusliiketoimintaa 29 vuotta. 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

Tilikauden aikana Varte Oy allekirjoitti yhteensä 14 merkittävää uudis- ja korjausrakentamiskohteita koskevaa urakkasopimusta. Kohteet sijaitsevat Espoossa, Helsingissä, Jokioisilla ja Vantaalla.

Varte Lahti Oy allekirjoitti sopimuksia mm. merkittävästä toimitilahankeesta Heinolaan sekä useista asuntorakentamiskohteista Lahteen, Keravalle ja Porvooseen. Varte Lahti Oy allekirjoitti myös urakkasopimuksen päiväkodin rakentamisesta Loviisaan.

Varte Lappeenranta Oy rakentaa mm. liikuntahallia Kouvolaan, hyvinvointikeskusta Luumäelle ja peruskorjaa Lappeenrannan pääkirjastoa.

### Tuotanto ja kannattavuus

Konsernin liikevaihto kasvoi edellisestä tilinpäätöksestä. Asuntotuotanto säilyi edellisten tilikausien tapaan tuotantosektoreista suurimpana ja sen osuus oli noin 53 % liikevaihdosta. Toimitilatuotannon osuus

liikevaihdosta oli noin 27 % ja korjausrakentamisen osuus noin 20 %.

Tilikauden aikana ja lokakuun 2024 loppuun mennessä konsernissa valmistui kaikkiaan 10 asuntokohdetta, joissa oli yhteensä 452 asuntoa. Kertomuksen antamishetkellä konsernissa oli rakenteilla yhteensä 12 asuntohanketta, joissa on yhteensä 974 asuntoa. Asuntokohteita valmistui tai on rakenteilla seuraavilla paikkakunnilla: Espoo, Helsinki, Hollola, Imatra, Järvenpää, Kerava, Lahti, Porvoo, Tuusula ja Vantaa. Päättyneellä tilikaudella konsernissa ei rakennettu yhtään omaperustaista RS-hanketta. Kertomuksen antamishetkellä konsernissa oli muuttovalmiita myymättömiä RS-asuntoja yhteensä 20.

Toimitilahankkeita konsernissa valmistui tilikauden aikana kuusi kohdetta. Kertomuksen antamishetkellä konsernissa on rakenteilla tai tuotannonvalmistelussa yhteensä 13 toimitilakohdetta.

Valmistuneissa tai rakenteilla olevissa kohteissa on mm. teollisuuden tuotantotiloja, kauppojen toimitiloja, päiväkotia, koulu, liikuntahalli ja hyvinvointikeskus sekä autokorjaamotoimintaa palvelevia rakennuksia. Valmistuneet tai rakenteilla olevat kohteet sijaitsevat: Hangossa, Heinolassa, Helsingissä, Hämeenlinnassa, Jokioisilla, Järvenpäässä, Kouvolaan, Lappeenrannassa, Lohjalla, Loviisassa, Luumäellä, Nurmijärvellä, Orimattilassa, Tuusulassa ja Vantaalla.

Varte-konsernissa on useita pitkäkestoisia korjausrakentamiskohteita. Korjauskohteista valmistui tilikauden aikana yksi korjauskohde, asuntokohde, jossa oli 117 asuntoa. Kertomuksen antamishetkellä korjaustyön



alla on kaikkiaan viisi korjauskohdetta, joista kolme on asutuskohdetta – yhteensä 657 asuntoa. Tuotannossa on lisäksi yksi koulu ja yksi kirjasto. Korjauskohteet ovat Helsingissä ja Lappeenrannassa.

Huolimatta rakennustoimialan erittäin heikosta suhdannetilanteesta Varte Oy:n kannattavuus oli tilikauden aikana hyvällä tasolla. Myös Varte Lahti Oy:n kannattavuus oli kohtuullinen, samoin oli myös toises- sa tytäryhtiössä, Varte Lappeenranta Oy:ssä.

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

RS-asuntotuotannon loppuminen ja KVR-asuntotuotannon vähene- minen ovat muuttaneet jo edellisellä tilikaudella konsernin tuotannon rakenteen kilpailu-urakointipainotteiseksi. Urakkakilpailu on koko toi- minta-alueella vuoden 2024 aikana edelleen kiristynyt ja hankkeiden katetaso on laskenut.

### **Liikevaihto ja liikevoitto**

Konserniyhtiöiden tilinpäätökset on laadittu osatulotusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden fyysisen valmistusasteen mukaisesti. Konsernin liikevaihdoksi muodostui tili- kauden aikana 209.056.287 euroa. Konsernin liikevoitto oli 4.596.216 euroa (2,2 %).

## **2. RAKENNE- JA RAHOITUSJÄRJESTELYT**

Varte Oy on antanut 1.900.000 euron suuruisen konsernilainan Varte Lappeenranta Oy:lle. Yhtiössä tilikaudella ei ole ollut muita merkittäviä rakenne- tai rahoitusjärjestelyitä.

## **3. TYÖKANTA JA OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN**

Tilikauden vaihteessa konsernin keskeneräisten töiden tilauskanta oli 162 miljoonaa euroa. Tilikauden vaihtumisen jälkeen konsernille on var- mistunut uusia hankkeita yhteisarvoltaan 75 miljoonaa euroa.

Kuluvan tilikauden liikevaihdon ennustetaan nousevan yli 200 miljoo- naan euroon ja toimintakertomuksen antamishetkellä tilikauden bud- jetoidusta liikevaihdosta on varmistunut noin 82 %. Tulouttamaton tilauskanta konsernilla on yhteensä noin 237 miljoonaa euroa.

Huolimatta rakennustoimialan poikkeuksellisen heikosta suhdanne- tilanteesta konsernissa on vahva tilauskanta. Se antaa konsernin toi- minnalle hyvät lähtökohdat kuluvalla tilikaudelle, sekä jatkuvuutta myös seuraavalle tilikaudelle.

## **4. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ**

Edelleen jatkuva sota Ukrainassa ja muut geopoliittiset kriisit ovat yllä- pitäneet maailmanlaajuisesti merkittäviä häiriöitä talouskehityksessä. Myös arviot Yhdysvaltojen uuden presidentin tulli- ja kauppapolitiikasta aiheuttavat markkinoilla yleistä epävarmuutta.

Inflaatiokorjauksen taituttua Euroopassa EKP on laskenut ohjauksor- koa useamman kerran syksyn 2024 aikana. Myös markkinakoroissa on tapahtunut merkittävää laskua ja laskun odotetaan jatkuva vielä vuon- na 2025. 12 kuukauden euribor-koron ennustetaan asettuvan kahden prosentin tasoon vuoden 2025 aikana.

Bruttokansantuotteen kasvun ennustetaan nousevan Suomessa jon- kin verran positiiviseksi vuoden 2025 aikana.

Suomen vientiteollisuuden näkymiä sumentaa koko Euroopan nihkeä talouskasvu, joista erityisesti Saksassa vallitsevan taantuman vaikutus on meille suuri. Kertomuksen antamishetkellä lisäksi työmarkkinasopuun

pääseminen Suomessa näyttää vaikealta.

Marraskuussa 2024 kuluttajien arvio oman taloutensa nykytilasta sekä odotukset omasta ja Suomen yleisestä taloudesta vuoden kulut- tua, olivat edelleen heikolla tasolla.

Vaikka korkotasoa on merkittävästi laskenut vuoden 2022 huipputa- sosta, ei se ole vaikuttanut lainkaan uudisasuntojen kauppaan. Syksyn 2024 aikana vanhojen asuntojen kauppa on selvästi piristynyt, mut- ta uusien asuntojen kauppa on jopa entisestään vähentynyt. Uusien RS-asuntohankkeiden käynnistyminen vuoden 2025 loppupuoliskolla lienee mahdollista, mutta monessa tapauksessa aloitukset saattavat siirtyä vuoteen 2026.

Valtion toimenpiteet, kuten asumisoikeusasuntojen lainoituksen lo- pettaminen sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lakkaut- taminen, vähentävät myös asuntorakentamisen määrää Suomessa.

Rakennusteollisuus RT:n syksyn 2024 suhdanne-ennusteen mukaan rakennustoimialan suhdannetilanne vastaa lähes 90-luvun alun tasoa, mutta sen ennustetaan nyt ehkä saavuttaneen jo pohjakosketuksen. Vuonna 2025 toimialalla voi jo tapahtua lievää piristymistä, mutta toi- mialan volyymi joka tapauksessa säilyy edelleen matalalla tasolla. Myös toimialan työllisyystilanne säilyy edelleen heikkona – alalta on poistu- nut vuosikymmenen alun tilanteeseen verrattuna yli 40.000 työntekijää.

Asuntojen rakentaminen on erityisen suurissa vaikeuksissa. RT:n en- nusteiden mukaan vuoden 2024 asuntorakentamisen aloitukset jäävät 17.000 asunnon tasoon. Korjausrakentamisen volyymi on laskenut vuo- sien 2023 ja 2024 aikana useita prosentteja, eikä alkavalle vuodelle 2025 ole nähtävissä erityisen suurta muutosta parempaan. Toimitilanhankkei- den piristyminen edellyttää yleisen taloudellisen toimeliaisuuden pa- rantumista. Julkinen rakentaminen kuitenkin jatkunee lähes ennallaan.

Vallitsevassa suhdannetilanteessa Varte-konsernin kolmen päätuot- tantolajin strateginen valinta (asunto-, toimitila- ja korjausrakentami- nen) on mahdollistanut liikevaihdon lievän kasvattamisen ja tuloksen pitämisen hyvällä tasolla.

Varte-konsernin kannalta on merkittävää, että Suomen rakennus- tuotanto painottuu jatkossakin pääkaupunkiseudulle ja sen kehysalu- eelle, joka on konsernin päätoiminta-alue. Varte-konserni luotettavana, vakavaraisena ja joustavana toimijana on tässäkin suhdannetilanteessa mahdollisuus palvella tilaajiaan hyvin.

Vaikka rakennustoimialan synkkä suhdannetilanne jatkuu, nähdään konsernin toimintamahdollisuudet ja tuloksentelekyky olevan kuluvalla tilikaudella vähintäänkin kohtuulliset. Varmistuneen hyvän tilauskan- nan ansioista näkyvät myös seuraavalle tilikaudelle ovat kohtuulliset.

## **5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA**

Edellisten tilikausien aikana toteutetun laajan toiminnanohjausjär- jestelmän uudistustyötä on jatkettu yksittäisten toiminnallisuuksien jatkokehityksenä.

Tilikaudella esimerkiksi saatiin päätökseen hankintatyökalun kehitys- työ, jossa hankintaprosesseja ohjaavasta työkalusta saadaan hyötyä useampaan toimintoon. Hankkeen suunnitteluvaiheesta saadaan tietoa liikkumaan mm. toimittajahallintaan ja yksittäisten projektien hankinta- suunnitelmiin sekä edelleen koontitietona muodostamaan hankintojen gritystason raportointinäkyä.

Toiminnanohjausjärjestelmän käytössä ja koulutuksessa erityinen painopiste on projekteilla ollut laadunvarmistuksen toteutustason tar- kempi mittaaminen sekä varmistaminen, jota tehdään järjestelmään lii- tetyn Congrid-laadunvarmistustyökalun avulla.

Tätä työtä on edelleen jatkettu ja laatu- ja laatutarkastuksien määrässä on tapahtunut merkittävää kasvua.

Laadunhallinnan kokonaisketjussa on aina kiinnitetty huomiota lähtötason laadun suunnitteluun sekä yhtiön omaan että ulkoisten kumppanien laadunhallinnan toteutukseen. Konsernissa seurataan asiakaspalautteita sekä takuu- ja vastuureklamaatiota, joiden kautta edelleen kehitetään yhtiön tuotantoa ja tuotteita.

Varte-konsernille myönnettiin ISO 14001 -ympäristösertifikaatti ISO 9001 -laatusertifikaatin rinnalle.

Tilikauden aikana toteutettiin konsernin ensimmäinen yritystason GHG-protokollan mukainen päästölaskenta sisältäen Scope 1-3-päästöt. Päästölaskennassa tietolähteenä hyödynnettiin konsernilla käytössä olevaa tuotannonohjausjärjestelmää. Laskennan yhteydessä tehtiin päästölaskijan ja tuotannonhallinnan järjestelmätoimittajan kanssa kehitysyhteistyötä tietomäärältään erittäin suuren laskentasuorituksen mahdollistamiseksi.

Konsernissa kehitettiin vastuullisuustyötä eteenpäin valitun vastuullisuuskomppanin kanssa. Kehitystyön tavoitteena on CSRD-mukainen raportointivalmius viimeistään vuoden 2026 aikana.

Useammalla projektilla pilotoitiin tilikauden aikana tahtituotantomennettelyjä ja -työkaluja. Työn tavoitteena on parantaa em. menettelyllä työvaiheiden tahdistusta sekä edellytyksiä. Tästä saadaan hyötyä projektien tehokkuuteen ja laatuun.

Konsernissa käytössä olevaa kulunvalvontajärjestelmää on tilikauden aikana edelleen kehitetty ko. ohjelmiston toimittajan ja kahden saman alan yrityksen kanssa siten, että ohjelmistolla hoidetaan nykyisin myös työmaaperehdytykset sähköisenä ennakoperehdytyksenä. Perehdyttävälle työntekijälle tulee kerran vuodessa suoritettavaksi laajempi Varte-konsernin yleisperehdytys. Lisäksi jokaisella työmaalla suoritetaan työmaakohtainen perehdytys.

Varte-konsernin tutkimus- ja oppilaitosyhteistyö on ollut aktiivista. Yhtiölle tehtiin päättyneen tilikauden aikana valmiiksi neljä korkeakoulutason opinnäyte- ja/tai projektityötä, sekä aloitettiin kuusi uutta työtä.

Tilikauden lopulla aloitettiin konsernin sisäisen viestintäkanavan, Varte Intran, uudistusprojekti, jossa tavoitteena parantaa sen sisältöä, tiedon löydettävyyttä ja ulkoasua.

Varte-konsernin hallitukset ovat säännöllisesti analysoineet suhdanne- ja markkinatilannetta, joissa muutokset ovat olleet merkittäviä myös päättyneellä tilikaudella.

Varte-konsernissa on jatkettu strategian päivytymenettelyä, jossa yrityksen operatiivinen johto laatii vuosittain ehdotuksen konsernin strategiasta hallitukselle hyväksyttäväksi. Strategiaa tullaan täsmentämään tällä menettelyllä kevään 2025 aikana.

## 6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Päättyneen tilikauden aikana merkittävien toimintaan vaikuttava epävarmuus on aiheutunut ulkoisesta toimintaympäristöstä. Tällaisia asioita ovat esimerkiksi kansainvälisten kriisien aiheuttama yleinen epävarmuus ja vientiteollisuuden huonot näkymät. Nämä pitävät investointitoiminnan ja kuluttajien luottamuksen alhaalla. 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 liittyä esimerkiksi tilaajiin, sopimustekniikkaan, toteutustekniikkaan, kustannusten nousuun,

aikatauluun tai henkilöstöön. Näiden riskien hallinta edellyttää toimivia prosesseja ja niiden kurinalaista noudattamista sekä jatkuvaa seuranta. Merkittävä osa riskeistä pystytään välttämään tilaajien ja projektien huolellisella valinnalla. Toteutukseen liittyvät riskit voidaan hallita oikeilla henkilöstöresursseilla ja hyvällä ennakosuunnittelulla. Täysin aukottomasti kaikkia riskejä ei projektiliiketoiminnassa kuitenkaan voida aina täysin ennakoita, mutta kaikkien projektien jatkuvalla raportoinnilla ja seurannalla merkittävät talousvaikutukset voidaan yleensä estää yritystasolla.

Panoshinnat laskivat vuoden 2023 aikana, mutta lasku on loppunut jo vuoden 2024 alkupuoliskolla.

Urakkakilpailu on huomattavasti kiristynyt vuoden 2024 aikana.

Koko rakennustuotannon, erityisesti asuntotuotannon, volyymi on edelleen laskenut vuoden 2024 aikana, ja sen arvioidaan säilyvän alhaisella tasolla ainakin vielä vuoden 2025 ajan.

Kertomuksen antamishetkellä konsernilla on omistuksessaan 19 muuttovalmista 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 organisaatiossilla yksittäisen vastuukilön työtehtäviä voidaan tarvittaessa jatkaa joko esimiehen tai jonkun alaisen toimesta. Järjestelmä toimii konsernijohtosta tuotannon vastuutehtäviin.

## 7. ARVIO TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA

Edelliseen tilikauteen verrattuna konsernin liikevaihto nousi, mutta liikevoitto jonkin verran laski. Varte Oy teki kuitenkin hyvänä pidettävän liikevoiton, kuten myös sekä Varte Lahti Oy että Varte Lappeenranta Oy.

Maksuvalmius oli koko tilikauden ajan erittäin hyvä.

Tuloksen heikkenemiseen vaikuttivat asuntomyynnin pysähtyminen kokonaan ja kilpailun kiristyminen urakkoiteissa.

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

	2024	2023	2022
Liikevaihto 1.000 €	209 056	198 688	236 042
Liikevoitto 1.000 €	4 596	7 016	12 832
Liikevoitto %	2,2	3,5	5,4
Quick ratio	1,7	1,1	2,0
Omavaraisuusaste %	53,0	45,8	55,6
Oman pääoman tuotto %	14,4	16,4	34,9

## 8. HENKILÖSTÖ

Varte-konserni on merkittävä työllistäjä ja konsernin henkilöstökulut tilikaudella olivat yhteensä noin 17 miljoonaa euroa. Konsernin kiinteissä toimipisteissä ja keskimäärin yli 30 työmaalla työskenteli tilikauden aikana päivittäin keskimäärin 600–700 henkilöä. Heistä merkittävä osuus oli omaa henkilöstöä muiden ollessa ali- tai sivu-urakoitsijoiden henkilöstöä.

Kertomuksen antamishetkellä konsernin palveluksessa oli vakituisessa työsuhteessa 203 henkilöä, joista toimihenkilöitä on 152 ja

työntekijöitä 51. Konsernin toimihenkilöiden keski-ikä on 41 vuotta ja työntekijöiden keski-ikä 46 vuotta. Kokonaisuhenkilöstöresurssit ovat kaikilta osin kunnossa ja vastaavat hyvin konsernin tarpeita.

Sairauspoissaolojen määrä päättyneellä tilikaudella oli vähäinen, Varte Oy:ssä 2,8 % ja koko konsernissa 3,4 %. Sairauspoissaolo prosentti kuvaa paljonko poissaoloja esiintyy prosentuaalisesti 12 kuukauden tarkastelujaksolla.

Terveysprosentti nousi Varte-konsernissa edellisestä kaudesta yli 100 %, ollen Varte Oy:ssä 39,6 % ja koko konsernissa 38,3 %. Terveysprosentti kuvaa niiden henkilöiden määrää, joilla ei ole ollut lainkaan poissaoloja edeltävän 12 kuukauden aikana.

Työkykyjohtamisen ohjausryhmä perustettiin konserniin vuoden 2024 alussa ja konsernin johtoryhmä seuraa jatkuvasti työterveyden tunnuslukuja.

Edellisellä tilikaudella perustettu oman sisäisen koulutusohjelman, Varte Akatemian koulutukset ovat jatkuneet systemaattisesti. Varte Akademia on osa Varten strategiaa, joka toimii yrityksen jatkuvan oppimisen tukena. Akatemiassa jokaiselle tuotannon toimihenkilöryhmälle on räätälöity oma koulutusohjelma.

Varte Akatemian on suorittanut tähän mennessä 10 työpäällikköä, 37 vastaavaa työnjohtajaa ja työmaainsinööriä sekä 29 työnjohtajaa.

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. Konsernilla on palvelusopimus ulkopuolisen yrityksen kanssa työmaiden TR-mittauksien kuukausittaisesta suorittamisesta. Menettelyllä kalibroidaan työmaahenkilöstön viikoittain suorittamia mittauksia, sekä yhdenmukaistetaan mittauksia konsernin eri työmailla. Lisäksi menettelyyn kuuluu työmaan alkuvaiheessa tehtyjen työturvallisuussuunnitelmien auditointi.

TR-mittauksien kaikkien työmaiden keskiarvo oli ulkopuolisten mittauksien perusteella 94,86 % (mittauksia 234 kpl 43 projektilla), joka jää ainoastaan hieman konsernin yhteisestä tavoitteesta (95,0 %). Ulkoisten mittauksien ja työmaan omien sisäisten mittauksien keskiarvojen ero on viimeisen tilikauden aikana kaventunut alle 1,5 prosentin tasolle. Viikoittaisten sisäisten mittauksien keskiarvo oli samalla ajanjaksolla 96,26 %.

Konsernissa suurin osa työmaista onnistui estämään työtapaturmat kokonaan. Tilikauden aikana tapahtui kaikkiaan 12 lievää työtapaturmaa kuudella työmaalla, joista yhdeksän tapahtui aluuraajoittajan henkilöstölle. Tapaturmista yhdeksän 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 kuluteihin sekä viiltohaavojen estämiseen. Raporttien pohjalta edellä mainitut tilanteet ja tekijät korostuivat sattuneissa vaaratilanne- ja tapaturmatilastoissa.

Varte-konsernin perinteiden mukaisesti on yhtiöiden hallitus myöntänyt tunnustuksia konsernin henkilökunnalle. Ansiokkaasta työstä ”Vuoden Vartelainen 2024” tunnustuspalkinnon saivat **Pasi Blom** Varte Oy:stä ja **Jenni Sintonen** Varte Lahti Oy:stä.

Vuoden työmaaksi on valittu Lahden Asunnot Oy:n rakennuttama

puukerrostalo Lahdessa, jonka toteutti Varte Lahti Oy. Se on ensimmäinen Varte-konsernissa toteutettu kokonaan puurakenteinen kerrostalo. Kohteen toteutusryhmään kuuluivat: **Tuomas Paajanen, Jarkko Meriläinen, Tommi Rintala, Jenni Sintonen, Markus Mäkinen, Nea Valojää, Jussi Inkinen, Mika Hänninen, Simo Sinkkonen, Ville Volanen, Heidi Ruti-Heikkinen, Jere Lainpelto, Joel Vainikka ja Modou Touray.**

Vuoden työsuojelutunnustuspalkinto myönnettiin Varte Lappeenranta Oy:n henkilöstölle. Yhtiön kaikilla työmailla on työskennelty työpäällikkö **Kai Heiskasen** johdolla 566 työpäivää ilman yhtään tapaturmaa.

Vuoden erityispalkinto myönnettiin työkykyteoista. Sen sai Varte Oy:n Hämeentien työmaatiimi: **Ossi Luukkonen, Jussi Heinonen, Eero Nordberg, Miro Ulma, Reima Levänen, Niko Achrén ja Markus Haapoja.**

Lisäksi jaettiin erityistunnustuksia hyvistä työsuorituksista. Tunnustuksia saivat: **Pauliina Ristimäki, Ella Lotvonen, Simo Puumala, Timo Mikkola, Alex Gravik, Jere Mikkola, Tero Johansson, Janel Leemets, Markus Kiuru ja Eve-Liis Saaremets.**

Varte-konsernin henkilökunnassa on paljon pitkiä työsuhteita. Vuonna 2024 konsernin pitkäaikaisesta palveluksesta luovutettiin Keskukskauppakamarin ansiomerkkejä kolmelle henkilölle.

Ansiomerkin 20 vuoden palveluksesta sai Varte Oy:n kirvesmies **Timo Mäki**. Ansiomerkin 10 vuoden palveluksesta saivat Varte Oy:n kirvesmies **Aleks Kraavik** ja Varte Lahti Oy:n vastaava työnjohtaja **Janne Rimpioja.**

## 9. VASTUULLISUUS

Konsernin vastuullisuustyötä toteutettiin ja edistettiin koko tilikauden ajan. Vastuullisuus on osa yrityksen liiketoimintaa ja sitä toteuttaa koko henkilöstö. Konsernin toiminnan perustana on toimia ja rakentaa vastuullisesti. Varte toimii rakennusalan perheyriksenä yhteiskunnan hyväksi sekä ympäristön ja ihmisten suojelemiseksi, jolloin toiminnan tulee olla avointa ja läpinäkyvää. Periaatteena on, että kaikki lupaukset tulee olla läsnä kaikessa tekemisessä ja jokaisessa henkilöstöryhmässä.

Varte-konsernin operatiivinen johto jatkoi vastuullisuustyötä tilikauden aikana valmistautuen vastuullisuuskoonnista Euroopan Unionin yritysten kestävyysraportointia koskevaan direktiiviin (CSRD) mukaiseen raportointiin vuoden 2026 kuluessa. Osana vastuullisuustyötä asetettiin Varten vastuullisuuslupaukset tukemaan matkaa kohti kestävämpää kehitystä.

### Vastuullisuuslupaukset:

1. Luomme parempaa kaupunkia
2. Teemme rakentamisesta kestävämpää
3. Tarjoamme työtä ja vastuullisen työmaan
4. Varten tilassa vastuullisuutta voi koskettaa
5. Pidämme aina huolta henkilöstöstämme
6. Olemme luotettavin kumppani rakentamisessa

### Sosiaalinen vastuu

Sosiaaliseen vastuuseen kuuluu konsernissa toimia vastuullisena yrityksenä henkilöstön ja asiakkaiden eteen. Varte tarjoaa työtä ja turvallisen työympäristön. Konserni ottaa vastuuta henkilöstön hyvinvoinnista ja mahdollistaa urakehityksen. Toimintakertomuksen Henkilöstö-osiossa käsitellään tarkemmin henkilöstöön liittyviä tapahtumia tilikauden aikana.

Asiakkaan ja sidosryhmien edun huomioiminen kaikissa toiminnoissa tulee olla avointa ja läpinäkyvää, jolla varmistetaan liiketoiminnan jatkumoa ja luotettavuutta. Konsernissa toimitaan yhteiskuntaveloitteiden





Työmaa: Amerinkuja, Tuusula

ja tilaajavastuulakien mukaisesti, jota vaaditaan myös alihankkijoilta. Konserni kuuluu Vastuu Groupin ylläpitämään Luotettava Kumppani -ohjelmaan.

### Ympäristövastuu

Osa yrityksen kestävästä toiminnasta on ympäristövastuu. Konsernin toiminta vaikuttaa ympäristöön ja nämä vaikutukset yhtiössä tulee tunnistaa. Jatkuvana kehitystyönä konsernissa pyritään vähentämään toiminnasta aiheutuneita ympäristöhaittoja.

Varte-konsernille myönnettyllä ISO 14001 -ympäristösertifikaatilla konserni osoittaa huomioivansa toiminnassaan kestävä kehityksen. Tilikauden aikana toteutetun GHG-protokollan mukaisen päästölaskennan avulla saatiin kokonaisvaltainen käsitys liiketoiminnan päästölähteistä sekä tunnistettiin tiedonkeruuseen liittyvät mahdolliset haasteet. Varte-konsernin hiilijalanjälki oli vuonna 2023 yhteensä 50 920,43 t CO<sub>2</sub>e. Tavoitteena on pienentää hiilijalanjälkeä tiedon ja toiminnan kehittämisen avulla.

Konsernissa jatkettiin kehitystyötä, jossa koko tilikauden ajan kerättiin yhdenmukaista tietoa asiakaspalautteista, työmaiden jätteiden kierrätysasteista sekä energiakulutusten keräämisestä läpi koko konsernin. Kerätyn tiedon avulla toimintaa kehitetään konsernissa kestävämmäksi. Tiedon kerääminen, mittaaminen ja kehittäminen jatkuu, ollen osa konsernin päivittäistä toimintaa.

Toimintakertomuksen Ympäristö-osiassa kerrotaan lisää konsernin ympäristövastuutyöstä.

### Taloudellinen vastuu

Konserni kantaa taloudellista vastuuta huolehtien kannattavuudesta ja kilpailukykyä. Konserni noudattaa hyvää hallintotapaa ja vastuullisia liiketoimintaperiaatteita. Emoyhtiölle myönnettiin Suomen Vahvimmat Platina-sertifikaatti ja yritys kuuluu Dun & Bradstreetin luottoluokituksen korkeimpaan AAA-luokitukseen. Konsernin omavaraisuusaste on erinomainen 53 %. Vuosittain konsernissa uusitaan RALA-pätevyys yhtiöittäin, jolla osoitetaan konsernin olevan taloudellisesti, teknisesti ja resurssiltaan osaava ja luotettava kumppani.

## 10. YMPÄRISTÖ

Varte-konsernin suunnittelunohjauksessa on jo vuosia otettu huomioon vastuullisuus- ja energiansäästötavoitteet, joissa huomioidaan mm. hiilijalanjäljen, materiaalien ja rakenteiden käyttöiät sekä elinkaari. Kohteiden energiakäyttöä tehostetaan ja niissä käytetään uusiutuvaa energiaa hyödyntäviä ratkaisuja. Omassa suunnittelussa

olevien hankkeiden osalta lasketaan nykyisin myös rakentamisen ajan hiilijalanjälki.

Projektien tuotannonaikaisissa ratkaisuissa ja energiankäytössä on pyritty hyödyntämään ympäristöystävällisiä sekä energiatehokkaita vaihtoehtoja. Myös suunnittelu- ja toteutusratkaisuihin pyritään minimoimaan syntyvän jätteen määrää sekä parantamaan syntyneen jätteen lajittelu- ja kierrätysastetta.

Konsernissa on osallistuttu tontinluovutuskilpailuihin, joissa arviointiperusteena ovat olleet resurssiviisaus, vähähiilisyys ja energiatehokkuus. Kilpailuvaiheessa hankkeisiin on laskettu mm. hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkiarvot. Kilpailuvoitto saatiin Järvenpäässä, jossa Mannilantien 52 -hanketta edistetään yhdessä kaupungin kanssa kilpailuesityksemme pohjalta, kohti asemakaavaa ja rakennuslupaa.

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

Esimerkkinä uusien energiatehokkaiden ratkaisujen hyödyntämistä asuntokohteissa on

- As Oy Verkkoosaaren Laudus, joka on mukana Helsingin kehittyvä kerrostalo-ohjelmassa. Hiilineutraalia asumista uudella palvelumallilla. Kohteen asunnot lämpenevät ja viilenevät modernilla ympäristöystävällisellä energiakonseptilla, jossa hyödynnetään eri tuotantotapoja, kuten maa- ja kaukolämpöä, energiapaaluja sekä aurinkokennolaseja ja aurinkopaneeleita. Pyrimme jatkossakin monistamaan hyväksi havaittuja ratkaisuja myös meidän omaperustaisessa tuotannossamme.

Esimerkkejä yhtiön ympäristötehokkaista toimitilahankkeista:

- Amerinkuja, joka on yhteistyössä S-pankin kanssa toteutettava logistiikkakehityshanke Tuusulaan. Hankkeen laajuus on noin 14.500 brm<sup>2</sup>. Se suunnitellaan ja tullaan toteuttamaan niin, että hankkeelle saadaan BREEAM Excellent -tason sertifikaatti sekä myös siten, että hanke täyttää EU-taksonomian mukaiset vaatimukset. Kohteeseen toteutetaan maalämpö ja valmius aurinkoenergialle. Tontin esirakentaminen tehty kesän 2024 aikana ja tontilla hyödynnetään painopengerrakenteita esikuormituksissa, jotta ylimääräisiltä ympäristöstä kuormittavilta stabiloinneilta vältytään.
- Toteutamme yhteistyössä OP Toimitilakiinteistöt Ky:n kanssa K-autolle uudet vauriokorjaamotilat osoitteeseen Vantaan Kiitoradantie 16. Kohteen suunnittelussa otetaan huomioon BREEAM Very Good -tason vaatimukset. Hanke tulee täyttämään myös EU-taksonomian sekä A-energialuokan vaatimukset, vaikka kyseiselle

kiinteistötyypille ei virallista energiatodistusta myönnetäkään. Hankkeeseen toteutetaan maalämpö ja valmius aurinkoenergialle

- K-auton kanssa on solmittu yhteistyösopimus uuden autokauppa- ja huoltorakennuksen toteuttamisesta Helsingin Herttoniemeen. Hankeen suunnitteluvastuu on Vartella ja suunnittelussa huomioidaan vähintään BREEAM Very Good -tason vaatimukset. Lisäksi hankkeen yhteydessä tullaan puhdistamaan tontilta esiin tulleet pilaantuneet maa-ainekset.
- Edellisen tilikauden lopussa valmistunut mittava konversiokoh- teemme Noli Katajanokka II Kanavakatu 3 AB Helsingissä on saa- vuttanut LEED Platina -tason ympäristösertifikaatin pisteillä 83. Hanke noudatti tarkasti sille asetettuja tavoitteita energiatehok- kuuden ja hiilijalanjäljen osalta. Kiinteistöön toteutettiin jäteveden lämmöntalteenotto ja materiaaleiksi valittiin mahdollisimman vä- häpäästöisiä tuotteita. Lisäksi katolle rakennettiin energiatehok- kuutta parantava aurinkosähköjärjestelmä.
- Nykyisin lähes kaikissa korjauskohteissa keskeisessä asemassa on energiatehokkuuden parantaminen sekä hiilijalanjäljen pienentä- minen. Esimerkiksi kahdessa Helsingin kaupungin, Hekan, asuin- kerrostalojen peruskorjaushankkeissa toteutamme kiinteistöihin maalämpö- sekä aurinkosähköjärjestelmät.

Konsernissa on käytössä jätehuollon seurantarjestelmä, jonka avul- la saadaan kootusti yritys- ja projektitasolla kaikki kierrätystä ja jäte- huoltoa koskevat tunnusluvut ja kojelautanäkymät, sisältäen tuotetut jätelajit ja niiden painomäärät, kierrätys- ja hyötykäyttöasteet sekä jätehuoltokustannukset.

Konsernissa on käytössä niin yritys- kuin projektitason päästöläs- kennat. Tavoitteena on siirtyä asteittain konsernin vastuullisuusrapor- toinnissa CSRD-direktiivin mukaiseen raportointivalmiuteen sekä toimia uusitun rakennuslain vaatimuksien mukaisesti. Yhteistyökumppanina päästölaskentojen osalta toimii Green Carbon Finland Oy. Päästöjen las- kenta toteutetaan GHG-protokollan mukaisesti.

## 11. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Konsernin voitonjakokelpoiset varat ovat 34.473.707 euroa, josta tili- kauden voitto on 4.791.659 euroa.

Varte Oy:n voitonjakokelpoiset varat ovat 30.090.330 euroa, josta ti- likauden voitto on 4.910.105 euroa.

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

Jaetaan osinkoja seuraavasti:

- A- ja B-sarjan osakkeet: 240 euroa/osake, eli yhteensä 2.234.880 euroa.
- C-sarjan osakkeet: 960 euroa/osake, eli yhteensä 643.200 euroa

Tilikauden voitosta jätetään omaan pääomaan 2.032.025 euroa..

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

## 12. YHTIÖN PÄTEVYYDET JA JÄSENYYDET

Konsernin yhtiöillä on Rakentamisen Laatu RALA ry:n hyväksymä ra- kennusyrityksen pätevyystodistus. Kiwa Inspecta on myöntänyt kon- sernin toimintajärjestelmälle ISO 9001: 2015 sekä ISO 14001 mukaisen

sertifikaatin. Konsernin kaikki yhtiöt ovat Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenyrityksiä. Varte Oy on myös Perheyritysten liitto ry:n jäsenyritys.

## 13. HALLINTO

15.1.2024 saakka emoyhtiö Varte Oy:n hallitukseen kuuluivat puheen- johtajana Heikki Koho, varapuheenjohtajana Hannu Koho ja muina varsi- naisina jäseninä Harri Koho, Esa Eloranta, Jouni Lehtinen ja Pasi Suutari.

15.1.2024 saakka Varte Lahti Oy:n hallitukseen kuuluivat puheenjoh- tajana Heikki Koho sekä muina varsinaisina jäseninä Arto Jokinen, Hannu Koho, Harri Koho, Arto Nikkanen ja Olli-Pekka Teerijoki.

15.1.2024 saakka Varte Lappeenranta Oy:n hallitukseen kuuluivat pu- heenjohtajana Heikki Koho sekä muina varsinaisina jäseninä Arto Joki- nen, Hannu Koho ja Harri Koho.

16.1.2024 alkaen emoyhtiö Varte Oy:n sekä myös tytäryhtiöiden Varte Lahti Oy:n ja Varte Lappeenranta Oy:n hallitukseen ovat kuuluneet pu- heenjohtajana Heikki Koho, varapuheenjohtajana Hannu Koho ja muina varsinaisina jäseninä Harri Koho, Arto Jokinen, Jouni Lehtinen, Timo Nie- minen ja Olli-Pekka Teerijoki.

Yhtiöiden hallitukset ovat kokoontuneet ennakkoon laaditun toimin- tasuunnitelman mukaisesti. Varte Oy:n hallitus on pitänyt tilikauden aikana yhteensä 11 varsinaista kokousta sekä yhden ylimääräisen ko- kouksen. Varte Lahti Oy:n hallitus on pitänyt viisi 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, varatoimi- tusjohtaja Harri Koho, johtaja Mikko Sirviö, johtaja Harri Katajala, johtaja Tuomas Parvila, rakennuttajapäällikkö Antti Nykänen, viestintä- ja mark- kinointipäällikkö 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 pää- vastuullisena 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
<b>Yhteensä: 52.824 ääntä</b>	<b>9.982 kpl</b>

A-sarjan ja B-sarjan osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoon. C-sar- jan 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. Yhti- ön äänivallasta on Kohon perheellä 100 %.

HALLITUS

# TASE | VARTE-KONSERNI

	30.9.2024		30.9.2023	
<b>VASTAAVAA</b>				
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot		58 708,71		88 211,28
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
Rakennukset ja rakennelmat	1 306 381,26		1 058 811,56	
Koneet ja kalusto	2 145 280,29	3 451 661,55	1 999 827,26	3 058 638,82
<b>Sijoitukset</b>				
Muut osakkeet ja osuudet		977 089,26		977 089,26
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>4 487 459,52</b>		<b>4 123 939,36</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
<b>Vaihto-omaisuus</b>				
Keskeneräiset tuotteet	14 523 146,86		10 643 312,23	
Valmiit tuotteet/tavarat	9 331 248,34		10 878 514,27	
Muu vaihto-omaisuus	4 464 706,90	28 319 102,10	10 279 268,49	31 801 094,99
<b>Saamiset</b>				
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>				
Myyntisaamiset	25 236 095,90		27 466 022,94	
Muut saamiset	3 109 320,92		3 469 831,31	
Siirtosaamiset	8 886 622,66		9 711 344,21	
Laskennalliset verosaamiset	387 234,52	37 619 274,00	25 200,00	40 672 398,46
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		13 410 674,23		2 711 344,78
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>79 349 050,33</b>		<b>75 184 838,23</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>83 836 509,84</b>		<b>79 308 777,59</b>
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
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	29 495 356,07		27 316 704,84	
Tilikauden voitto/tappio	4 791 659,38	34 543 084,54	4 912 827,23	32 485 601,16
<b>VÄHEMMISTÖOSUUDET</b>		<b>819 601,20</b>		<b>908 038,77</b>
<b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>				
Muut pakolliset varaukset		280 194,09		455 177,21
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
<b>Pitkäaikainen</b>				
Ostovelat		781 273,12		587 700,18
<b>Lyhytaikainen</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	5 344 160,20		6 239 247,82	
Saadut ennakot	17 083 703,83		6 331 778,44	
Ostovelat	4 318 725,06		9 092 873,79	
Muut velat	3 263 622,48		7 180 450,83	
Siirtovelat	17 402 145,32	47 412 356,89	16 027 909,39	44 872 260,27
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>48 193 630,01</b>		<b>45 459 960,45</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>83 836 509,84</b>		<b>79 308 777,59</b>



# TULOSLASKELMA | VARTE-KONSERNI

	1.10.2023-30.9.2024		1.10.2022-30.9.2023	
<b>LIIVEVAIHTO</b>	<b>209 056 287,18</b>		<b>198 687 830,16</b>	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	2 206 568,70		11 991 788,55	
Liiketoiminnan muut tuotot	260 138,81		358 286,86	
<b>Materiaalit ja palvelut</b>				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-41 187 026,22		-48 465 573,34	
Varastojen lisäys(-)/vähennys(+)	-5 688 561,59		5 826 011,59	
Ulkopuoliset palvelut	-138 436 713,88	-185 312 301,69	-139 355 976,30	-181 995 538,05
<b>Henkilöstökulut</b>				
Palkat ja palkkiot	-14 300 614,36		-14 551 626,10	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-2 682 604,73		-2 682 920,81	
Muut henkilösivukulut	-364 277,84	-17 347 496,93	-516 505,40	-17 751 052,31
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 076 198,90		-966 105,46	
Liiketoiminnan muut kulut	-3 190 780,95		-3 308 756,00	
<b>LIIVEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>4 596 216,22</b>		<b>7 016 453,75</b>	
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Muut korko- ja rahoitustuotot	530 115,54		35 477,56	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-340 148,92	189 966,62	-255 277,79	-219 800,23
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>	<b>4 786 182,84</b>		<b>6 796 653,52</b>	
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>4 786 182,84</b>		<b>6 796 653,52</b>	
Tuloverot	-206 495,55		-1 528 140,94	
Laskennalliset verot	362 034,52		-3 690,00	
Vähemmistöosuudet	-150 062,43		-351 995,35	
<b>KONSERNIN TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>4 791 659,38</b>		<b>4 912 827,23</b>	



Työmaa: Hämeentie 122, Helsinki

# RAHOITUSLASKELMA | VARTE-KONSERNI

	2024	2023
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	4 786 183	6 796 654
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	1 076 199	966 105
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-174 983	153 918
Rahoitustuotot ja -kulut	-189 967	219 800
Muut oikaisut	0	637
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	5 497 432	8 137 114
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	5 205 729	-1 816 357
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	3 481 993	-17 817 800
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	3 639 876	4 974 108
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	17 825 030	-6 522 936
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-351 267	-341 625
Saadut korot liiketoiminnasta	386 961	35 478
Maksetut välittömät verot	-1 853 911	-417 605
Liiketoiminnan rahavirta (A)	16 006 812	-7 246 688
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 439 719	-803 411
Investoinnit / myynnit muihin sijoituksiin	0	-46 500
Investointien rahavirta (B)	-1 439 719	-849 911
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Lyhytaikaisten lainojen nostot/lyhennykset	-895 088	6 239 248
Osingonjako	-2 972 676	-2 808 644
Rahoituksen rahavirta (C)	-3 867 764	3 430 604
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)</b>	10 699 329	-4 665 996
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	2 711 345	7 377 340
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	13 410 674	2 711 345
	10 699 329	-4 665 996

# RAHOITUSLASKELMA | VARTE OY

	2024	2023
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	4 909 278	5 545 922
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	1 001 924	885 087
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-221 968	147 653
Rahoitustuotot ja -kulut	-1 612 390	-1 912 280
Muut oikaisut	0	637
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	4 076 844	4 667 018
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	6 425 132	-3 149 806
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+) vähennys(-)	9 095 887	1 822 375
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	949 634	-14 527 475
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	-6 471 434	6 400 899
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	14 076 062	-4 786 989
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-335 711	-303 684
Saadut korot liiketoiminnasta	475 190	316 595
Saadut osingot liiketoiminnasta	1 321 500	1 815 700
Maksetut välittömät verot	-888 767	-53 817
Liiketoiminnan rahavirta (A)	14 648 274	-3 012 195
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 385 223	-724 603
Investoinnit/myynnit muihin sijoituksiin	0	-46 500
Investointien rahavirta (B)	-1 385 223	-771 103
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Lyhytaikaisten lainojen nostot / maksut	-798 964	2 865 857
Osingonjako	-2 734 176	-2 482 344
Rahoituksen rahavirta (C)	-3 533 140	383 513
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)</b>	9 729 911	-3 399 785
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	1 513 265	4 913 050
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	11 243 176	1 513 265
	9 729 911	-3 399 785



	30.9.2024		30.9.2023	
<b>VASTAAVA</b>				
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot	53 099,48	53 099,48	80 732,31	80 732,31
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
Rakennukset ja rakennelmat	1 306 381,26		1 058 811,56	
Koneet ja kalusto	1 928 064,23	3 234 445,49	1 764 701,73	2 823 513,29
<b>Sijoitukset</b>				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	249 464,36		249 464,36	
Muut osakkeet ja osuudet	977 089,26	1 226 553,62	977 089,26	1 226 553,62
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>4 514 098,59</b>		<b>4 130 799,22</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
<b>Vaihto-omaisuus</b>				
Keskeneräiset tuotteet	12 895 279,76		6 444 212,51	
Valmiit tuotteet/Tavarat	5 056 702,58		6 642 841,75	
Muu vaihto-omaisuus	4 664 706,90	22 616 689,24	10 479 268,49	23 566 322,75
<b>SAAMISET</b>				
<b>Lyhytaikainen</b>				
Myyntisaamiset	16 492 896,29		13 289 982,45	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 863 302,02		8 570 685,79	
Muut saamiset	2 373 611,81		2 379 304,96	
Siirtosaamiset	3 837 750,87	25 567 560,99	6 719 970,30	30 959 943,50
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		11 243 175,80		1 513 265,27
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>59 427 426,03</b>		<b>56 039 531,52</b>
<b>VASTAAVA YHTEENSÄ</b>		<b>63 941 524,62</b>		<b>60 170 330,74</b>
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
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	24 993 763,08		22 949 102,64	
Tilikauden voitto/tappio	4 910 105,25		4 778 836,44	
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>30 159 707,08</b>		<b>27 983 777,83</b>
<b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>				
Muut pakolliset varaukset		179 649,94		401 617,44
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
<b>Pitkäaikainen</b>				
Ostovelat	717 303,13	717 303,13	522 962,89	522 962,89
<b>Lyhytaikainen</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 066 892,72		2 865 857,00	
Saadut ennakkomaksut	14 258 677,06		5 162 789,86	
Ostovelat	3 698 463,31		5 491 012,58	
Velat saman konsernin yrityksille	2 048,20		4 965,06	
Muut velat	3 027 441,48		6 188 633,89	
Siirtovelat	9 831 341,70	32 884 864,47	11 548 714,19	31 261 972,58
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>33 602 167,60</b>		<b>31 784 935,47</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>63 941 524,62</b>		<b>60 170 330,74</b>

# TULOSLASKELMA | VARTE OY

	1.10.2023-30.9.2024		1.10.2022-30.9.2023	
<b>LIIKEVAIHTO</b>	149 130 655,10		125 408 397,36	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys(+)/vähennys(-)	4 864 928,08		8 719 913,55	
Liiketoiminnan muut tuotot	962 179,96		1 202 437,55	
<b>Materiaalit ja palvelut</b>				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-30 365 598,41		-28 375 149,01	
Varastojen lisäys(-)/vähennys(+)	-5 814 561,59		5 807 561,59	
Ulkopuoliset palvelut	-100 468 840,51	-136 649 000,51	-94 388 917,52	-116 956 504,94
<b>Henkilöstökulut</b>				
Palkat ja palkkiot	-9 475 828,49		-9 222 276,45	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-1 802 525,91		-1 730 982,54	
Muut henkilösivukulut	-258 327,91	-11 536 682,31	-334 752,14	-11 288 011,13
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 001 923,79		-885 086,66	
Liiketoiminnan muut kulut	-2 473 268,70		-2 567 503,92	
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>3 296 887,83</b>		<b>3 633 641,81</b>	
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksiltä	1 321 500,00		1 815 700,00	
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Samana konsernin yrityksiltä	148 854,46		282 071,09	
Muilta	469 489,85		34 523,59	
Muut korko- ja rahoituskulut	-327 454,29	1 612 390,02	-220 014,95	1 912 279,73
<b>VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	4 909 277,85		5 545 921,54	
Tuloverot	827,40		-767 085,10	
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>4 910 105,25</b>		<b>4 778 836,44</b>	



Työmaa: Maapadontie 2, Helsinki

# HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

**VARTE LAHTI OY | TILIKAUSI 1.10.2023–30.9.2024**



Työmaa: Keravan Palopellonkatu

Varte Lahti Oy on talonrakennusliike, joka on perustettu vuonna 2017. Yhtiön toiminta on käynnistynyt 1.1.2018 ja sen kotipaikka on Lahti. Yhtiö urakoi uudis- ja korjausrakentamiskohteita sekä toteuttaa omaa asuntotuotantoa perustajaurakointina. Yhtiö kuuluu Varte-konserniin, osake-enemmistön omistaa Varte Oy ja muut osakkeet omistaa yhtiön toimiva johto. Täydelliset tiedot konsernista on esitetty emoyhtiön tasekirjassa. Varte Lahti Oy:n toiminta-alueena on Kanta- ja Päijät-Häme sekä Uudenmaan kaupungit ja kunnat lukuun ottamatta pääkaupunkiseudun kaupunkeja.

## 1. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE

Tämä kertomusvuosi oli yhtiön seitsemäs (7.). Tilikausi oli 12 kuukauden pituinen.

### Liikevaihto ja liikevoitto

Yhtiön liikevaihto laski edellisestä tilikaudesta. Yhtiön tilinpäätös on laadittu osatuloitusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuotettu niiden fyysisen valmistusasteen mukaisesti. Yhtiön liikevaihdoksi muodostui 44.372.660 euroa. Yhtiön liikevoitto oli 697.426 euroa (1,6 %).

### Liikevaihdon muodostuminen

Yhtiön liikevaihdesta asuntorakentaminen oli 21.887.040 euroa, liike- ja toimitilarakentaminen 22.101.298 euroa ja muut tuotot 384.322 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 urakkohteiden tuottamaton osuus oli 32 miljoonaa euroa. Tilikauden vaihtumisen jälkeen yhtiölle on varmistunut uusia hankkeita, joiden yhteisarvo on noin 16 miljoonaa euroa. Tulottamatonta tilauskantaa yhtiöllä on yhteensä noin 48 miljoonaa euroa.

Toimintakertomuksen antamishetkellä yhtiön kuluva tilikauden budjetoidusta liikevaihdesta on varmistunut noin 90 %

## 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.

Päättäneen tilikauden liikevaihdesta oli noin 49 % asuntotuotantoa, jotka pääosin olivat kilpailu-urakoita. Lisäksi toteutettiin myös emoyhtiön kehittämiä KVR-asuntohankkeita. Toimitilahankkeita tilikaudella oli noin 51 %. Kertomuksen antamishetkellä oli rakenteilla neljä asuntokohdetta, joissa oli yhteensä 358 asuntoa. Toimitilahankkeita oli rakenteilla myös neljä. Hankkeita on rakenteilla Heinolassa, Hollolassa, Keravalla, Lahdessa, Loviisassa ja Porvoossa.

Yhtiöllä on tehokas ja kevyt organisaatio, joka antaa hyvät edellytykset tehdä kannattavaa liiketoimintaa myös vaikeassa markkinatilanteessa. Yhtiön liikevaihdon ennustetaan 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.

Edellisen tilikauden aikana Varte perusti oman konsernin sisäisen koulutusohjelman, Varte Akatemian, jonka tavoitteena on varmistaa organisaation osaaminen ja kehittää tuotannon tehokkuutta. Tilikauden aikana yhtiön johto ja tuotannon henkilöstö on ollut mukana koulutusohjelmassa.

Varte-konsernille myönnettiin tilikauden aikana ISO 14001 -ympäristösertifikaatti ISO 9001 -laatusertifikaatin rinnalle.

Yhtiö on ollut mukana kehittämässä edelleen konsernin laajaa toiminnanohjaus- ja tietohallintojärjestelmää emoyhtiön kanssa.

Yhtiön hallitus analysoi säännöllisesti markkinatilannetta ja yleisiä talousennusteita. Konsernin ja yhtiön strategiaa päivitetään vuoden 2025 alkupuoliskon aikana.

## 6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Suuri osa yhtiön liikevaihdesta koostuu urakoinnista. Urakointiin liittyy urakkasopimuksien mukaiset vastuut, jotka koostuvat tilaajaan ja tuotantoon liittyvistä riskeistä. Tilikauden aikana yhtiöllä ei ollut lainkaan RS-tuotantoa. Myymättömien asuntojen määrä on yhtiön kokoon nähden



tasapainossa. Kertomuksen antamishetkellä yhtiöllä oli myymättömiä asuntoja ainoastaan yksi asunto.

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 oli kohtuullinen ja maksuvalmius oli erinomainen. Myös omavaraisuus aste oli hyvä.

Yhtiön taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut ovat seuraavat:

	2024	2023	2022
Liikevaihto 1.000 €	44 373	61 194	74 344
Liikevoitto 1.000 €	697	2 776	3 840
Liikevoitto %	1,6	4,5	5,2
Omavaraisuusaste %	36,4	26,6	46,9

## 8. HENKILÖSTÖ

Kertomuksen antamishetkellä Varte Lahti Oy:n palveluksessa oli vakituisessa työsuhteessa 57 henkilöä, joista toimihenkilöitä on 33 ja työntekijöitä 24. Yhtiön koko henkilöstö on sitoutunutta ja ammattitaitoista, joten se antaa hyvät edellytykset kehittää yhtiön toimintaa.

Yhtiön henkilöstön keski-ikä on noin 44 vuotta. Työtapaturmia tilikauden aikana yhtiön työmailla tapahtui 8 kappaletta, joista kolme aiheutti yli 10 päivän poissaolon.

## 9. VASTUULLISUUS

Vastuullisuus on osa yhtiön liiketoimintaa ja sitä toteuttaa koko henkilöstö. Yhtiö osallistui konsernin vastuullisuustyön kehittämiseen koko tilikauden ajan. Varte-konsernissa valmistaudutaan Euroopan Unionin yritysten kestävyysraportointia koskevan direktiivin (CSRD) mukaiseen raportointiin vuoden 2026 kuluessa.

Osana vastuullisuustyötä asetettiin Varten vastuullisuuslupaukset tukemaan matkaa kohti kestävämpää kehitystä.

Vastuullisuuslupaukset:

1. Luomme parempaa kaupunkia
2. Teemme rakentamisesta kestävämpää
3. Tarjoamme työtä ja vastuullisen työmaan
4. Varten tilassa vastuullisuutta voi koskettaa
5. Pidämme aina huolta henkilöstöstämme
6. Olemme luotettavin kumppani rakentamisessa

Varte-konsernin vastuullisuutta käsitellään laajemmin emoyhtiön toimintakertomuksen Vastuullisuus-osiossa.

## 10. YMPÄRISTÖ

Yhtiön rakennustyömaiden energiakäyttöä tehostetaan jatkuvasti.

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

Tilikauden aikana valmistui Lahden Kartanon kaupunginosaan konsernin ensimmäinen puukerrostalo. Asuinkerrostalo rakennettiin

A-energialuokan tasoon ja rakennuksen katolle asennettiin aurinko-sähkövoimala tuottamaan sähköä. Talon pääsiallisena rakennusmateriaalina käytettiin CLT-ristiin liimattua puuta, joka näkyy myös kohteen portaissa ja hissikuilussa.

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

Konsernin toiminnanohjausjärjestelmään toteutetun integraation avulla jätehuollon kausisopimustoimittajan järjestelmistä seurataan työmaiden jätehuollon toteutumia sekä kierrätysastetta.

## 11. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 4.658.810 euroa, josta tilikauden voitto 459.080 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkona jaetaan 160,00 euroa/osake eli yhteensä 320.000 euroa
- tilikauden voitosta oman pääomaan jätetään 139.080 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 JÄSENYKSET

Yhtiöllä on Rakentamisen Laatu RALA ry:n hyväksymä rakennusyrityksen pätevyystodistus. Kiwa Inspecta on myöntänyt yhtiön toimintajärjestelmälle ISO 9001 ja ISO 14001 mukaiset sertifikaatit. Yhtiö on Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenyritys.

## 13. HALLINTO

15.1.2024 saakka Varte Lahti Oy:n hallitukseen kuuluivat puheenjohtajana Heikki Koho sekä muina varsinaisina jäseninä Arto Jokinen, Hannu Koho, Harri Koho, Arto Nikkanen ja Olli-Pekka Teerijoki.

16.1.2024 alkaen yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet puheenjohtajana Heikki Koho, varapuheenjohtajana Hannu Koho ja muina varsinaisina jäseninä Harri Koho, Arto Jokinen, Jouni Lehtinen, Timo Nieminen ja Olli-Pekka Teerijoki.

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

Toimitusjohtajana on toiminut RI Juha Sankari.

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

## 14. YHTIÖN OSAKKEET

Varte Lahti Oy:n osakepääoma ja äänivalta jakautuvat seuraavasti:

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

Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikkia osakkeita koskee lunastuslauseke.

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

HALLITUS

	30.9.2024		30.9.2023	
<b>VASTAAVAA</b>				
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot		5 609,23		7 478,97
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
Koneet ja kalusto		141 066,50		138 658,18
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>146 675,73</b>		<b>146 137,15</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
<b>Vaihto-omaisuus</b>				
Keskeneräiset tuotteet	1 474 548,85		4 023 330,06	
Valmiit tuotteet/tavarat	622 783,99	2 097 332,84	30 425,67	4 053 755,73
<b>Lyhytaikainen</b>				
Myyntisaamiset	5 855 616,83		13 510 149,03	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 048,20		4 965,06	
Muut saamiset	709 809,11		1 066 876,35	
Siirtosaamiset	4 833 040,99	11 400 515,13	2 865 182,10	17 447 172,54
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		1 534 150,60		553 561,89
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>15 031 998,57</b>		<b>22 054 490,16</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>15 178 674,30</b>		<b>22 200 627,31</b>
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma		2 500,00		2 500,00
Muut rahastot		288 464,36		288 464,36
Ed.tilikauden voitto/tappio		3 911 266,10		3 273 468,50
Tilikauden voitto/tappio		459 079,60		2 107 797,60
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>4 661 310,06</b>		<b>5 672 230,46</b>
<b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>				
Muut pakolliset varaukset		100 544,15		53 559,77
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
<b>Pitkäaikainen</b>				
Ostovelat		39 782,00		14 170,37
<b>Lyhytaikainen</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	325 885,50		20 177,07	
Saadut ennakkomaksut	2 388 526,77		914 338,86	
Ostovelat	441 464,61		3 150 640,76	
Velat saman konsernin yrityksille	708 707,43		8 103 570,81	
Muut velat	75 848,59		808 589,09	
Siirtovelat	6 436 605,19	10 377 038,09	3 463 350,12	16 460 666,71
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>10 416 820,09</b>		<b>16 474 837,08</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>15 178 674,30</b>		<b>22 200 627,31</b>

# TULOSLASKELMA | VARTE LAHTI OY

	1.10.2023 - 30.9.2024		1.10.2022 - 30.9.2023	
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>44 372 660,25</b>		<b>61 194 417,90</b>	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys(+)/vähennys(-)	-1 956 422,89		636 553,83	
Liiketoiminnan muut tuotot	31 358,85		11 551,31	
<b>Materiaalit ja palvelut</b>				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-7 296 491,29		-15 940 993,16	
Ulkopuoliset palvelut	-29 214 425,26		-37 190 442,79	
	-36 510 916,55		-53 131 435,95	
<b>Henkilöstökulut</b>				
Palkat ja palkkiot	-3 415 738,61		-3 886 764,51	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-628 080,36		-693 085,06	
Muut henkilösivukulut	-71 912,36		-134 923,31	
	-4 115 731,33		-4 714 772,88	
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Suunnitelman mukaiset poistot	-48 891,92		-48 863,02	
Liiketoiminnan muut kulut	-1 074 629,66		-1 171 940,89	
<b>LIKEVOITTO</b>	<b>697 426,75</b>		<b>2 775 510,30</b>	
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Muut korko- ja rahoitustuotot	42 314,81		934,59	
Muut korko- ja rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	-148 854,46		-116 636,09	
Muille	-8 323,35		-25 237,81	
	-114 863,00		-140 939,31	
<b>VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>582 563,75</b>		<b>2 634 570,99</b>	
Tuloverot	-123 484,15		-526 773,39	
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>459 079,60</b>		<b>2 107 797,60</b>	





# RAHOITUSLASKELMA | VARTE LAHTI OY

	2024	2023
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	582 564	2 634 571
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	48 892	48 863
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua, takuuvaraus, lisäys/vähennys	46 984	6 265
Rahoitustuotot ja -kulut	114 863	140 939
Muut oikaisut	0	0
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	793 303	2 830 638
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	6 650 824	-6 864 584
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+) vähennys(-)	1 474 188	-3 161 251
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	1 956 423	-636 554
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	-7 822 668	9 471 389
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	3 052 070	1 639 638
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-117 725	-143 617
Maksetut välittömät verot	-740 034	-755 404
Liiketoiminnan rahavirta (A)	2 194 311	740 617
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-49 431	-33 135
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0	0
Investointien rahavirta (B)	-49 431	-33 135
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Lyhytaikaisten lainojen nostot / takaisinmaksut	305 708	20 177
Osingonjako	-1 470 000	-2 042 000
Rahoituksen rahavirta (C)	-1 164 292	-2 021 823
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)</b>	980 589	-1 314 341
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	553 562	1 867 903
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	1 534 151	553 562
	980 589	-1 314 341



Työmaa: Lahden puukerrostalo

# HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

**VARTE LAPPEENRANTA OY | TILIKAUSI 1.10.2023–30.9.2024**



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 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 Lappeenranta Oy:n toiminta-alueena on Kaakkois-Suomi.

## 1. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE

Tämä kertomusvuosi oli yhtiön kolmas (3.). Tilikausi oli 12 kuukauden pituinen.

### Liikevaihto ja liikevoitto

Yhtiön tilinpäätös on laadittu osatulotusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden fyysisen valmistusasteen mukaisesti. Yhtiön liikevaihdoksi muodostui 16.317.299 euroa.

Yhtiön liikevoitto oli 475.902 euroa (2,9 %).

### Liikevaihdon muodostuminen

Yhtiön liikevaihdosta asuntorakentaminen oli noin 13.397.149 euroa, toimitilarakentaminen noin 1.527.750 euroa sekä korjausrakentaminen noin 1.392.400 euroa.

## 2. RAKENNE- JA RAHOITUSJÄRJESTELYT

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

## 3. TYÖKANTA JA OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTÄMISEN JÄLKEEN

Tilikauden vaihteessa yhtiössä keskeneräisten urakkakohteiden tulouttamaton osuus oli noin 9 miljoonaa euroa. Kertomuksen antamishetkellä käynnissä on kolme työmaata.

Toimintakertomuksen antamishetkellä yhtiön kuluva tilikauden budjetoidusta liikevaihdosta on varmistunut noin 70 %.

Tilikauden aikana luovutettiin kolme urakkakohdetta, joista kaksi luovutusta oli nk. nollavirheluovutuksia.

## 4. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

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

Päättäneen tilikauden liikevaihdosta noin 82 % oli asuntojen rakentamista. Asuntokohteiden liikevaihdossa oli sekä asuntourakoita että edellisellä tilikaudella rakennettujen RS-asuntojen myyntiä.

Kertomuksen antamishetkellä yhtiö rakentaa mm. liikuntahallia Kouvolaan, hyvinvointikeskusta Luumäelle ja peruskorjaa Lappeenrannan pääkirjastoa.

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

## 5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA

Yhtiö toteuttaa omalta osaltaan Varte-konsernin strategiaa.

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

Edellisen tilikauden aikana Varte perusti oman konsernin sisäisen koulutusohjelman, Varte Akatemian, jonka tavoitteena on varmistaa organisaation osaaminen ja kehittää tuotannon tehokkuutta. Tilikauden aikana yhtiön johto ja tuotannon henkilöstö ovat olleet mukana koulutusohjelmassa.

Varte-konsernille myönnettiin tilikauden aikana ISO 14001 -ympäristösertifikaatti ISO 9001 -laatusertifikaatin rinnalle.

Yhtiö on ollut mukana kehittämässä edelleen konsernin laajaa toiminnanohjaus- ja tietohallintojärjestelmää emoyhtiön kanssa.

Yhtiön hallitus analysoi säännöllisesti markkinatilannetta ja yleisiä talousennusteita. Konsernin ja yhtiön strategiaa päivitetään vuoden 2025 alkupuoliskon aikana.

## 6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Koko rakennustoimiala on taantumassa, mutta Itä- ja Kaakkois-Suomen markkinaa pahentaa vielä lisäksi Venäjän rajan sulkemisesta aiheutuneet muutokset.



Edellisellä tilikaudella yhtiössä valmistui kaksi omaperusteista RS-asuntokohdetta. Asuntomyynti ei sujunut ennakoidulla tavalla ja kertomuksen antamishetkellä yhtiöllä on myymättömiä muuttovalmiita asuntoja Kouvolassa neljä ja Lappeenrannassa 11. Uusia RS-asuntoja ei ole rakenteilla.

Merkittävä osa yhtiön riskienhallintaa on tuotannon jatkuva kurinalainen seuranta sekä markkinoiden ja kilpailutilanteen analysointi. Tietoisesti ei oteta suuria riskejä urakkakilpailussa eikä tonttihankinnassa.

## 7. ARVIO TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA

Yhtiön tilikausi oli 12 kuukauden pituinen ja yrityksen tulos oli hyvällä tasolla. Yhtiön maksuvalmius oli myös koko tilikauden ajan hyvä.

Yhtiön taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut ovat seuraavat:

	2024	2023	2022
Liikevaihto 1.000 €	16 317	14 616	13 538
Liikevoitto 1.000 €	476	589	261
Liikevoitto %	2,9	4,0	1,9
Omavaraisuusaste %	8,4	5,0	6,5

## 8. HENKILÖSTÖ

Kertomuksen antamishetkellä Varte Lappeenranta Oy:n palveluksessa oli vakituisessa työsuhteessa 17 henkilöä, joista toimihenkilöitä on 10 ja työntekijöitä 7. Yhtiön koko henkilöstö on sitoutunutta ja ammattitaitoista, joten se antaa hyvät edellytykset kehittää ja laajentaa yhtiön toimintaa.

Yhtiön henkilöstön keski-ikä on 41 vuotta. Työtapaturmia tilikauden aikana ei sattunut yhtään. Yhtiössä on työskennelty 28.11.2024 ilman työtapaturmia 566 päivää.

## 9. VASTUULLISUUS

Vastuullisuus on osa yhtiön liiketoimintaa ja sitä toteuttaa koko henkilöstö. Yhtiö osallistui konsernin vastuullisuustyön kehittämiseen koko tilikauden ajan. Varte-konsernissa valmistaudutaan Euroopan Unionin yritysten kestävyysraportointia koskevan direktiivin (CSRD) mukaiseen raportointiin vuoden 2026 kuluessa.

Osana vastuullisuustyötä asetettiin Varten vastuullisuuslupaukset tukemaan matkaa kohti kestävämpää kehitystä.

Vastuullisuuslupaukset:

1. Luomme parempaa kaupunkia
2. Teemme rakentamisesta kestävämpää
3. Tarjoamme työtä ja vastuullisen työmaan
4. Varten tilassa vastuullisuutta voi koskettaa
5. Pidämme aina huolta henkilöstöstämme
6. Olemme luotettavin kumppani rakentamisessa

Varte-konsernin vastuullisuutta käsitellään laajemmin emoyhtiön toimintakertomuksen Vastuullisuus-osiossa.

## 10. YMPÄRISTÖ

Yhtiön rakennustyömaiden energiakäyttöä tehostetaan jatkuvasti.

Keskeistä tuotannon energian käytössä on rakennusaikainen kosteuden hallinta. Kaikilla yhtiön työmailla laaditaan ennakoon

kosteudenhallintasuunnitelmat ja henkilöstöä koulutetaan jatkuvasti rakenteiden kuivatuksen hallintaan. Olosuhdehallinnan mittauksissa käytetään vakioratkaisua, jota voidaan hyödyntää myös rakennuksen käytön aikana.

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

Konsernin toiminnanohjausjärjestelmään toteutetun integraation avulla jätehuollon kausisopimustoimittajan järjestelmistä seurataan työmaiden jätehuollon toteutumia sekä kierrätysastetta.

## 11. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 601.398 euroa, josta tilikauden voitto 406.002 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkona jaetaan 120 euroa/osake eli yhteensä 240.000 euroa
- tilikauden voitosta oman pääomaan jätetään 166.002 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 sekä ISO 14001 mukaiset sertifikaatit. Yhtiö on Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenyritys.

## 13. HALLINTO

15.1.2024 saakka Varte Lappeenranta Oy:n hallitukseen kuuluivat puheenjohtajana Heikki Koho sekä muina varsinaisina jäseninä Arto Jokinen, Hannu Koho ja Harri Koho.

16.1.2024 alkaen yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet puheenjohtajana Heikki Koho, varapuheenjohtajana Hannu Koho ja muina varsinaisina jäseninä Harri Koho, Arto Jokinen, Jouni Lehtinen, Timo Nieminen ja Olli-Pekka Teerijoki.

Yhtiön hallitus on toiminut ennakosuunnitelman 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

	30.9.2024		30.9.2023	
<b>VASTAAVAA</b>				
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
Koneet ja kalusto		76 149,56		96 467,35
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>76 149,56</b>		<b>96 467,35</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
<b>Vaihto-omaisuus</b>				
Keskeneräiset tuotteet		153 318,25		301 769,66
Valmiit tuotteet/tavarat		3 651 761,77	3 805 080,02	4 205 246,85
Saamiset				
<b>Lyhytaikainen</b>				
Myyntisaamiset		2 887 582,78		665 891,46
Muut saamiset		25 900,00		23 650,00
Siirtosaamiset		215 830,80	3 129 313,58	126 191,81
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		<b>633 347,83</b>		<b>644 517,62</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>7 567 741,43</b>		<b>5 967 267,40</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>7 643 890,99</b>		<b>6 063 734,75</b>
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma		2 500,00		2 500,00
Ed.tilikauden voitto/tappio		195 396,01		106 267,47
Tilikauden voitto/tappio		406 002,44		179 128,54
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>603 898,45</b>		<b>287 896,01</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
<b>Pitkäaikainen</b>				
Ostovelat		24 187,99		50 566,92
<b>Lyhytaikainen</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta		2 951 381,98		3 353 213,75
Saadut ennakkomaksut		436 500,00		254 649,72
Ostovelat		178 797,14		451 220,45
Velat saman konsernin yrityksille		2 154 594,59		467 114,98
Muut velat		160 332,41		183 227,85
Siirtovelat		1 134 198,43	7 015 804,55	1 015 845,07
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>7 039 992,54</b>		<b>5 775 838,74</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>7 643 890,99</b>		<b>6 063 734,75</b>

# TULOSLASKELMA | VARTE LAPPEENRANTA OY

	1.10.2023 - 30.9.2024		1.10.2022 - 30.9.2023	
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>16 317 298,94</b>		<b>14 616 302,57</b>	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys(+)/vähennys(-)	-701 936,49		2 635 321,17	
Liiketoiminnan muut tuotot	1 600,00		4 298,00	
<b>Materiaalit ja palvelut</b>				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-3 535 581,03		-4 748 558,87	
Ulkopuoliset palvelut	-9 507 130,71		-9 708 775,96	
	-13 042 711,74		-14 457 334,83	
<b>Henkilöstökulut</b>				
Palkat ja palkkiot	-1 409 047,26		-1 442 585,14	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-251 998,46		-258 853,21	
Muut henkilösivukulut	-34 037,57		-46 829,95	
	-1 695 083,29		-1 748 268,30	
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Suunnitelman mukaiset poistot	-25 383,19		-32 155,78	
Liiketoiminnan muut kulut	-377 882,59		-429 311,19	
<b>LIKEVOITTO</b>	<b>475 901,64</b>		<b>588 851,64</b>	
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Muut korko- ja rahoitustuotot	18 310,88		19,38	
Muut korko- ja rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	0,00		-165 435,00	
Muille	-4 371,28		-10 025,03	
	13 939,60		-175 440,65	
<b>VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>489 841,24</b>		<b>413 410,99</b>	
Tuloverot	-83 838,80		-234 282,45	
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>406 002,44</b>		<b>179 128,54</b>	



Työmaa: Lappeenrannan kirjasto



# RAHOITUSLASKELMA | VARTE LAPPEENRANTA OY

	2024	2023
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	489 841	413 411
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	25 383	32 156
Rahoitustuotot ja -kulut	4 371	175 441
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	519 596	621 007
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	-2 313 580	2 458 814
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+) vähennys(-)	181 850	-2 334 963
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	701 936	-2 635 321
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	1 625 407	-990 712
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	715 209	-2 881 175
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-4 371	-175 441
Maksetut välittömät verot	-225 111	-102 795
Liiketoiminnan rahavirta (A)	485 727	-3 159 410
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-5 065	-45 674
Investointien rahavirta (B)	-5 065	-45 674
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Lyhytaikaisten lainojen nostot / takaisinmaksut	-401 832	3 353 214
Osingonjako	-90 000	-100 000
Rahoituksen rahavirta (C)	-491 832	3 253 214
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)</b>	-11 170	48 130
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	644 518	596 387
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	633 348	644 518
	-11 170	48 130



Työmaa: Luumäen hyvinvointiyksikkö



## **VARTE-YHTIÖT**

Vaihde 029 080 4000 | [varte@varte.fi](mailto:varte@varte.fi)  
Asuntomyynti 029 080 4040 | [myynti@varte.fi](mailto: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](http://www.varte.fi)





